

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 367/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *omissis* ****

contro

**** *omissis* ****

**** *omissis* ****

**** *omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4.....	5
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4.....	5
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4.....	6
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4.....	7
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4.....	8
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4.....	9
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	9
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4....	11
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4....	12
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4....	12
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	12
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4....	13
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4....	13
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	13

Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4	15
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4	15
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4	16
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	16
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4	16
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4	18
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4	19
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 367/2023 del R.G.E.....	25
Lotto Unico	25

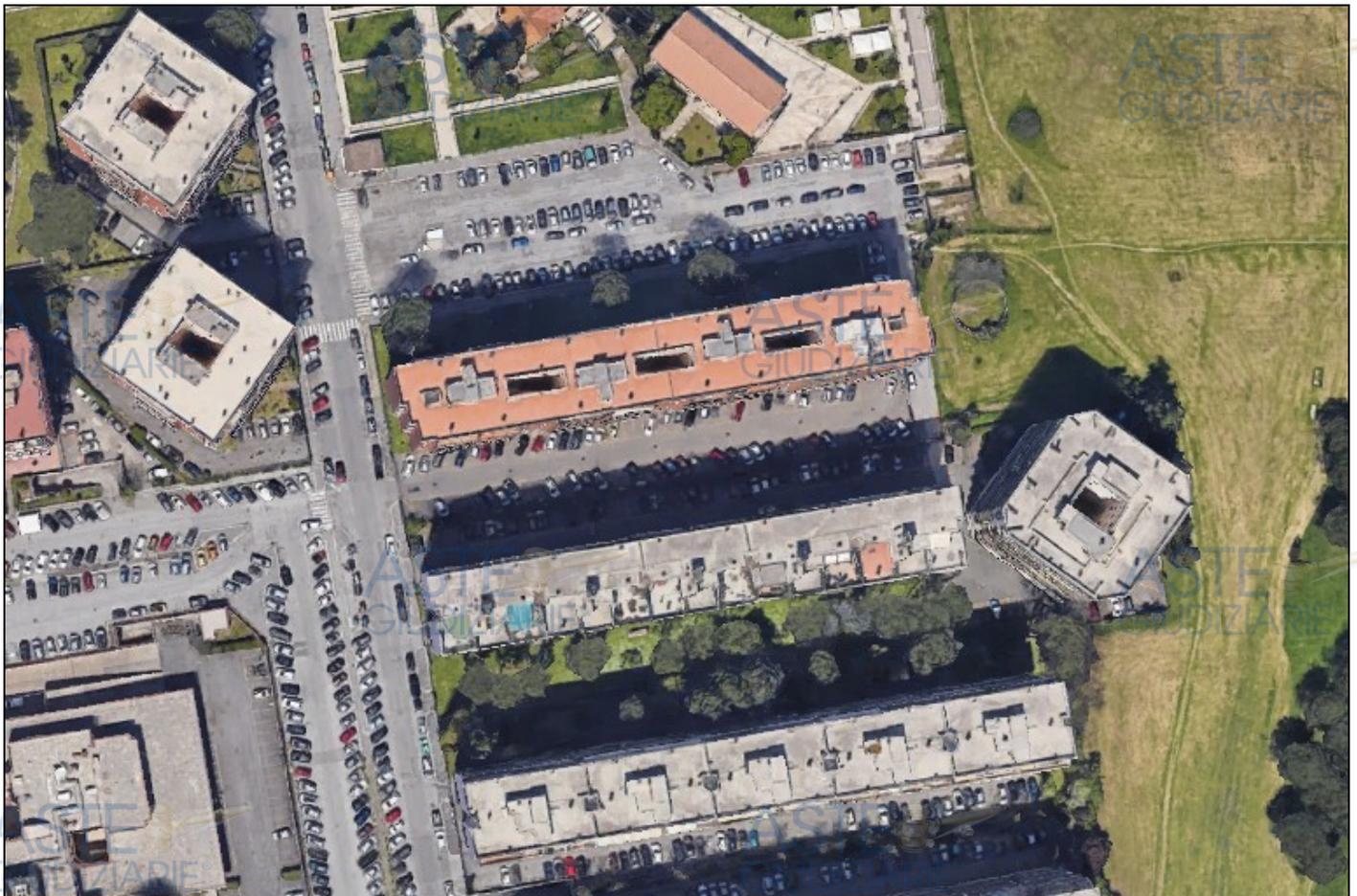


All'udienza del 12/06/2023, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Mazzoccolo, 10 - 00175 - Roma (RM), e-mail francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, tel. 335.8755153, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Salvatore Zappalà n. 16, scala D, interno 16, piano 4 (Coord. Geografiche: 41°85'12", 12°59'46");
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T (Coord. Geografiche: 41°85'12", 12°59'46").

DESCRIZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Appartamento sito in Roma, in Largo Salvatore Zappalà n. 16, scala D, identificato interno 16, piano 4, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al fg 960 particella 442 sub 242, rendita catastale € 976,10, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 99 mq. L'accesso avviene dall'asse stradale Via Libero Leonardi, dal quale si dirama un ampio parcheggio, indentificato come Largo Salvatore Zappalà. Esso asserve un ampio complesso abitativo, costituito da una serie di fabbricati disposti in parallelo, comunque reciprocamente indipendenti nelle funzioni. Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da un unico corpo, disposto in direzione perpendicolare all'asse stradale, articolato su n. 4 scale (Scala A, Scala B, Scala C, Scala D), ognuna delle quali ospita 32 appartamenti. La scala A è posta verso Via Libero Leonardi mentre la scala D è posta sul lato interno. L'appartamento, oggetto della procedura, insiste sulla scala D, più precisamente al piano 4, ed è indentificato dall'interno 16. Ha una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo ed occupa la zona di testata della parte est del piano 4. Si compone di ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio ed un ulteriore locale, utilizzato anch'esso come ripostiglio. Un lungo terrazzo delimita l'appartamento lungo il prospetto posteriore, sul fronte sud, verso la corte interna, dove si trova il piazzale parcheggio. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Posto auto scoperto, posto al piano terra del fabbricato sito in Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37 censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al fg 960 part 442 sub 543. Il cespite staggito è parte del parcheggio scoperto composto da n. 80 posti auto (+4 su lato sud est) e n. 4 posti moto ricavato su strada privata asfaltata. Il parcheggio è composto da una fila di parcheggi a pettine obliquo, in adiacenza alla proiezione a terra del fabbricato lato sud e da altra fila speculare disposta lungo la linea di confine con il giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato adiacente. Attualmente l'accesso ai parcheggi è consentito dalla Via Libero Leonardi mediante cancello scorrevole carrabile motorizzato e dalla parte opposta da via privata con ulteriore cancello scorrevole manuale. Il cespite staggito si trova lungo la linea di confine con il giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato adiacente. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Salvatore Zappalà n. 16, scala D, interno 16, piano 4 (Coord. Geografiche: 41°85'12", 12°59'46");
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T (Coord. Geografiche: 41°85'12", 12°59'46").

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle visure catastali e

delle visure effettuate al 07 giugno 2023. Lo Scrivente ha eseguito una nuova ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I che ha confermato che nulla è intervenuto dalla certificazione notarile redatta dal notaio.

BENE N° 2 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Si rimanda al bene n. 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** omissis ****
- **** omissis ****
- **** omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** omissis ****
- **** omissis ****
- **** omissis ****

BENE N° 2 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Si rimanda al bene n. 1.



Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è sito in Largo Salvatore Zappalà n. 16-20, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Roma al fg 960, part. 442, confinante per il lato Sud con altro stabile distinto allo stesso foglio part. 437, per il lato ovest con la Via Libero Leonardi e per il lato est con stesso foglio part. 37, 446, 457 e 1023, .

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

L'immobile confina con distacco esterno, vano scala e immobile censito al catasto fabbricati al fg 960 part 442 sub 241 di proprietà **** omissis **** e **** omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Il cespite staggito confina con posto auto scoperto interno 36 identificato al catasto fabbricati al fg 960 part 442 sub 542 (di proprietà **** omissis ****, proprietaria per 3/9; **** omissis **** proprietario per 2/9; **** omissis ****, proprietario per 2/9; **** omissis ****, proprietario pe 2/9) e posto auto scoperto interno 38 identificato al catasto fabbricati al 960 part. 442 sub 544 di proprietà **** omissis ****).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	3,00 m	4
Balcone coperto	19,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I cespiti sono ubicati in Largo Salvatore Zappalà, nella zona periferica a sud est di Roma, e in particolare nel comprensorio convenzionato di Cinecittà Est (Sub comprensorio n. 3), posto a ridosso del G.R.A. Predetto comprensorio si estende nella zona Z. XV Torre Maura, corrispondente alla zona urbanistica 10F Osteria del Curato. È delimitato a ovest dagli studi cinematografici di Cinecittà, a sud dalla via Tuscolana e dal nodo di scambio di Anagnina, a est dal Grande Raccordo Anulare, a nord dai terreni non edificati al confine con il VI Municipio. Si è formato tra gli anni settanta e ottanta, con edifici privati discretamente dotati di verde pubblico. Oggi risulta composta da tre nuclei urbanistici: il primo e più consistente lungo l'asse di viale Ciamarra, il secondo dietro agli studi di Cinecittà (viale Vignali), il terzo vicino a via Tuscolana (via Giulioli).

Largo Salvatore Zappalà insiste sulla principale Via Libero Leonardi, di cui è una derivazione, ed attraverso il comprensorio anzidetto in direzione Nord Sud. Per tale ragione è soggetta ad un traffico relativamente consistente, oltre ad essere anche abbastanza sviluppata dal punto di vista commerciale e ricca di esercizi commerciali di vario genere. La zona è servita da diversi servizi di quartiere, e in particolare sono presenti uffici postali, banche, scuole fino alle superiori e chiese: gli uffici della Circostrizione e le scuole superiori si trovano a Cinecittà. L'università di Tor Vergata è ubicata nella zona della Romanina, comunque in prossimità dell'area di interesse.

L'ospedale di riferimento della zona è il Policlinico Tor Vergata o quello minore di Frascati. Lungo la via sono abbastanza diffusi gli esercizi commerciali di vario genere, e nei dintorni a breve distanza tra Anagnina e Tuscolana si trovano importanti centri commerciali (centro commerciale Anagnina e Ikea), come anche in località la Romanina o verso il centro a Cinecittà. I supermercati, oltre ad essere presenti dentro i citati centri

commerciali, sono presenti anche nelle immediate vicinanze ma di dimensioni inferiori. Dal punto di vista dei collegamenti con la città il principale mezzo di trasporto pubblico è la Metropolitana (Linea A), Fermata Anagnina, che si trova sulla Via Tuscolana a ridosso del G.R.A. di Roma, raggiungibile facilmente attraverso i comuni mezzi pubblici, che collegano la zona anche alle zone limitrofe: è servita inoltre dalla linea ferroviaria Roma-Ciampino.

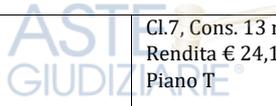
CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 30/11/2001	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 442, Sub. 242, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,0 Rendita € 976,10 Piano 4
Dal 30/11/2001 al 28/06/2002	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 442, Sub. 242, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,0 Rendita € 976,10 Piano 4
Dal 28/06/2002 al 17/07/2008	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 442, Sub. 242, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 976,10 Piano 4
Dal 17/07/2008 a 09/11/2015	**** omissis ****, proprietaria per 49/100; **** omissis ****, proprietaria per 1/100; **** omissis ****, proprietaria per 50/100.	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 442, Sub. 242, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 976,10 Piano 4
Dal 09/11/2015 a	**** omissis ****; **** omissis ****, proprietaria per 1/100; **** omissis ****, proprietaria per 50/100.	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 442, Sub. 242, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 976,10 Piano 4

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2002 al 17/07/2008	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 442, Sub. 543, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 13 mq Rendita € 24,17 Piano T
Dal 17/07/2008 a 09/11/2015	**** omissis ****, proprietaria per 49/100; **** omissis ****, proprietaria per 1/100, **** ****	Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 442, Sub. 543, Zc. 6 Categoria C6

	omissis ****.	 Cl.7, Cons. 13 mq Rendita € 24,17 Piano T
Dal 09/11/2015 a	**** omissis ****	 Catasto Fabbricati Fg. 960, Part. 442, Sub. 543, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 24,17 Piano T

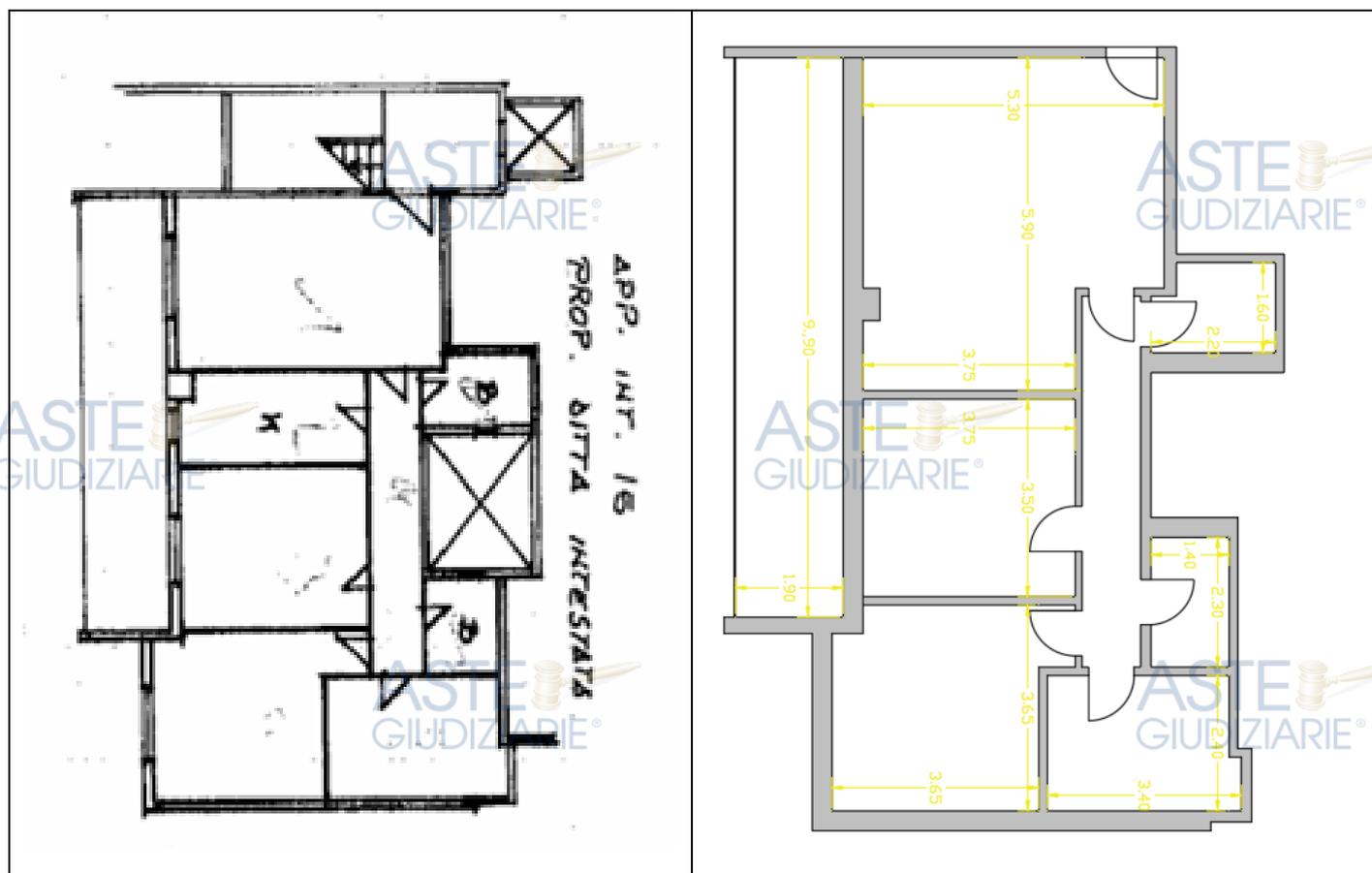


BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	960	442	242	6	A2	6	6 vani	93 mq	976,1 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. In particolare, la differenza si riscontra nella cucina, che risulta essere annessa all'ingresso/soggiorno, con la creazione di un unico ambiente ingresso/soggiorno con angolo cottura. Inoltre, una ulteriore difformità, seppur residuale, risiede nel diverso uso del bagno esterno, ora ripostiglio.



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N.13, INTERNO 37, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	960	442	543	6	C6	7	13 mq	13 mq	24,17 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Rispetto al fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, sussistono gli obblighi derivanti dall'atto d'obbligo edilizio sottoscritto in favore del Comune di Roma, a rogito del Notaio Maurizio Misurale, rep. 27546 del 07/05/1984, di seguito descritti:

- a vincolare l'area di proprietà di mq. 5080 occorrente al servizio delle costruzioni, a sistemare a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a mantenere permanentemente a parcheggio privato a servizio dell'edificio la superficie così come riportato nell'atto d'obbligo citato;
- a sistemare permanente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terreno a giorno e libera salvo adibirla a parcheggio, e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti, che consente una maggiore cubatura della zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al progetto;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra ed al piano copertura come riportato nella planimetria

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

L'appartamento risulta essere stato sottoposto ad opere di ristrutturazione complessive per renderlo adatto all'uso specifico, sia per quanto concerne gli impianti che per la pavimentazione, i rivestimenti e la tinteggiatura. Si presenta nel suo complesso in un buono stato d'uso. Il grado di finitura, considerati i materiali riscontrati, si può considerare buono.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Lo stato conservativo del cespite staggito può intendersi normale rispetto alla destinazione d'uso prevista.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Il cespite staggio è parte di un fabbricato, sito in Largo Salvatore Zappalà n. 16-20, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Roma al FG 960, part. 442, confinante per il lato Sud, con altro stabile distinto allo stesso foglio part. 437, per il lato Ovest con la Via Libero Leonardi e per il lato Est stesso foglio part. 37, 446, 457 e 1023. Ai sensi dell'art. 5 del regolamento di condominio, oltre le specifiche fattispecie già previste dall'art. 1117 c.c. e richiamate nel predetto articolo del regolamento, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio:

- la recinzione dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato compresi i cancelli;
- gli androni, le scale, i portoni d'ingresso, i pianerottoli, le ringhiere delle scale, i locali tecnici posti al piano terreno (pilotis) e quelli posti al piano terrazzo (torrini) con destinazione d'uso lavatori, stenditori, locale motore ascensore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Si rimanda al bene n.1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1, non sono emerse servitù, censi, livello, o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Si rimanda al bene n.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

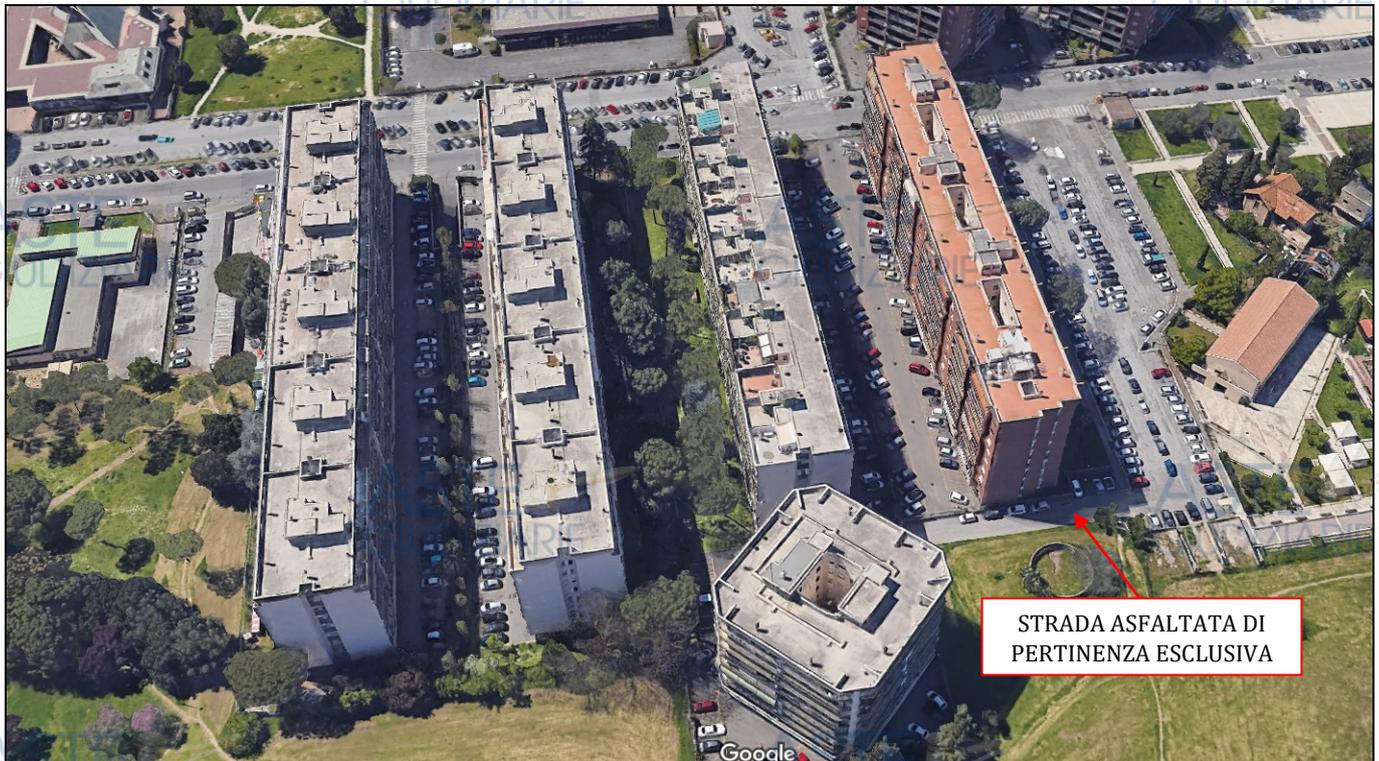
ASTE
GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, consta di una tipologia di edificazione in linea di n. 8 piani con piano terra pilotis. La struttura portante è in cemento armato di tipo puntiforme in travi e pilastri, solai in travetti prefabbricati e pignatte, tramezzature in laterizi. La copertura è a tetto piano pedonabile con torrini per servizi. L'accesso agli appartamenti è consentito da n. 4 scale denominate A, B, C e D. La scala A è posta verso la Via Libero Leonardi, mentre la scala D è posta sul lato interno.

Al piano terra sono presenti:

- porzione di terreno di pertinenza esclusiva (lato Nord) sistemato a giardino con vialetti di accesso fino ai vani scala condominiali;
- piano pilotis sottostante il fabbricato, con gli accessi ai vani scala ed ai locali servizi, con pavimentazione in lastricato di porfido,
- parcheggio scoperto (lato sud), composto da n. 80 posti auto (+4 su lato este) e n. 4 posti moto, ricavato su strada privata asfaltata. Il parcheggio è composto da un fila di parcheggi a pettine obliquo in adiacenza alla proiezione a terra del fabbricato lato sud e da altra fila speculare disposta lungo la linea di confine con il giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato adiacente. Attualmente l'accesso ai parcheggi è consentito da Via Libero Leonardi, mediante cancello scorrevole carrabile motorizzato e dalla parte opposta da via privata con ulteriore cancello scorrevole manuale. L'area al piano terra di pertinenza esclusiva del fabbricato è completamente recintata da un muretto perimetrale con soprastante grata metallica. L'area corrispondente alla testata est del fabbricato consta di una strada asfaltata che, secondo le planimetrie catastali, è di pertinenza esclusiva del fabbricato ma è utilizzata anche come accesso carrabile ai fabbricati adiacenti orientati lungo i lati sud e sud-est. Su tale area, con rientranza della recinzione condominiale, sono presenti n. 4 posti auto.



La scala D è composta da n. 32 appartamenti pari a n. 4 per piano, così come la scala A, la scala B e la scala C.

Al piano terrazzo sono presenti:

- n. 4 torrini corrispondenti ai vani scala composti da pianerottolo d'arrivo, locale lavatoio, cabina ascensore e stenditoio coperto;
- le antenne centralizzate per ciascuna scala;

- un'area riservata alla installazione di un'antenna per telefonia mobile posizionata sul tetto piano del torrino della scala D e sul tetto del fabbricato in adiacenza;
- n. 5 chiostrine scoperte per l'area e l'illuminazione dei vani bagno presenti degli appartamenti;
- canne fumarie di areazione con comignoli in c.a.;
- un giunto di dilatazione posto in mezzaria del fabbricato data la notevole lunghezza dello stesso (mt 105), visibile anche sui due prospetti principali.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

L'appartamento è ubicato al quarto piano, con ascensore. La sua composizione è la seguente: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegni, un bagno, due camere, un ripostiglio, altra camera accessorio, balcone che si svolge sul lato lungo dell'abitazione, verso il cortile condominiale interno. La distribuzione interna degli ambienti è sufficientemente razionale con la funzionale distinzione tra zona giorno e notte. L'appartamento affaccia su tre lati ed ha un'esposizione che le consente complessivamente una buona illuminazione diurna interna: il salone affaccia verso il parcheggio condominiale interno, con una visuale abbastanza aperta, così come le due camere da letto. L'ingresso/soggiorno/angolo ed il corridoio cottura hanno le pareti trattate con stucco di color ocra, che si presenta in uno stato di conservazione buono, mentre le pareti delle camere da letto e del ripostiglio sono intonacate con finitura in tinta lavabile. Diversamente, le pareti della camera ad uso ripostiglio sono rivestite, in prevalenza, con mattonelle di gres porcellanato ed in parte con mosaico effetto rivestimento in pietra.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è formata con listelli in gres porcellanato sulle tonalità tortora, disposti nella direzione parallela al lato corto dell'appartamento. Fanno eccezione la camera ad uso ripostiglio, dove il pavimento è in gres porcellanato di forma quadrata sulle tonalità del grigio, e del bagno, che ha pavimento e rivestimento (fino ad h m. 2) in gres porcellanato con piastrelle di forma rettangolare, sulle tonalità del grigio. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e doccia e la rubinetteria è di tipo comune. Il balcone ha il pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 15x5 circa di colore chiaro. Sul balcone, in corrispondenza delle testate, sono stati realizzati dei ripostigli in alluminio, che sfruttano su due lati le murature dei fabbricati, con porta di accesso sul fronte. L'impianto termico è autonomo e i radiatori sono del tipo in alluminio verniciato di tipo commerciale in apparenza in buono stato esterno. La porta di ingresso è blindata, mentre tutti gli infissi delle finestre sono quelli in legno di pino douglas in uno stato di normale conservazione, mentre tutte le porte interne sono del tipo tamburato e rivestite con fogli di compensato essenza mogano. Il grado di finitura, considerati i materiali riscontrati, si può considerare normale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Il posto auto scoperto è realizzato su pavimentazione in asfalto, completo di segnaletica orizzontale a pettine di delimitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato **** omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Si rimanda al bene n.1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2002 al 17/07/2008	**** omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Caterina Miccadei	28/06/2002	21679	2056
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	21/07/2008	90044	51452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2008 al	**** omissis ****,	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vitagliano Domenico	17/07/2008	407311	20878
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	21/07/2008	90044	51452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 31/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 21/07/2008

Reg. gen. 90045 - Reg. part. 18918

Importo: € 315.000,00

A favore di **** omissis ****

Contro **** omissis ****

Capitale: € 210.000,00

Percentuale interessi: 6,40 %

Rogante: Vitagliano Domenico

Data: 17/07/2008

N° repertorio: 407312

N° raccolta: 20879

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 06/06/2023

Reg. gen. 70204 - Reg. part. 51219

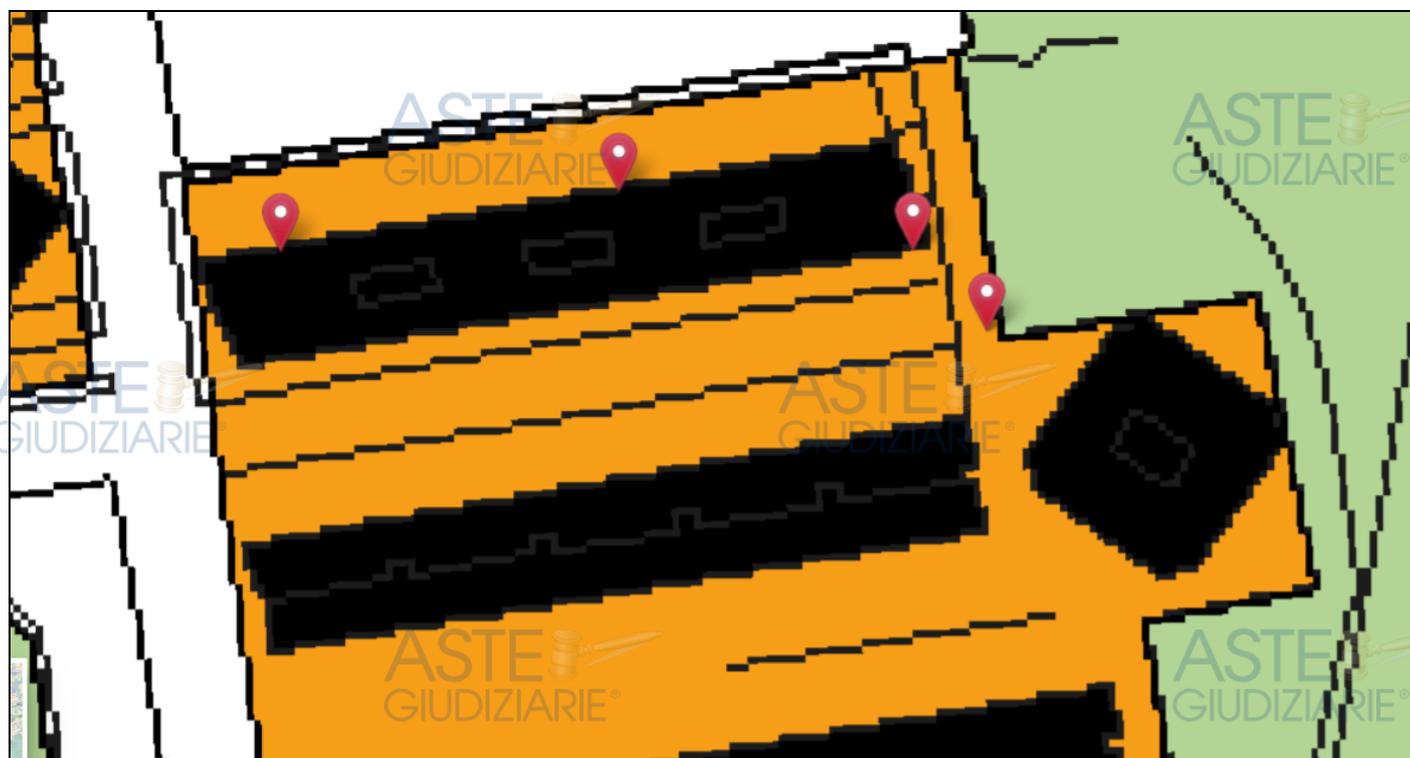
A favore di **** omissis ****

Contro **** omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Si rimanda al bene n.1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetti ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Sistema insediativo - Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità e nella rete ecologica.

L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- Tav A: Paesaggi DGR 228
- Tav B: Aree urbanizzate

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

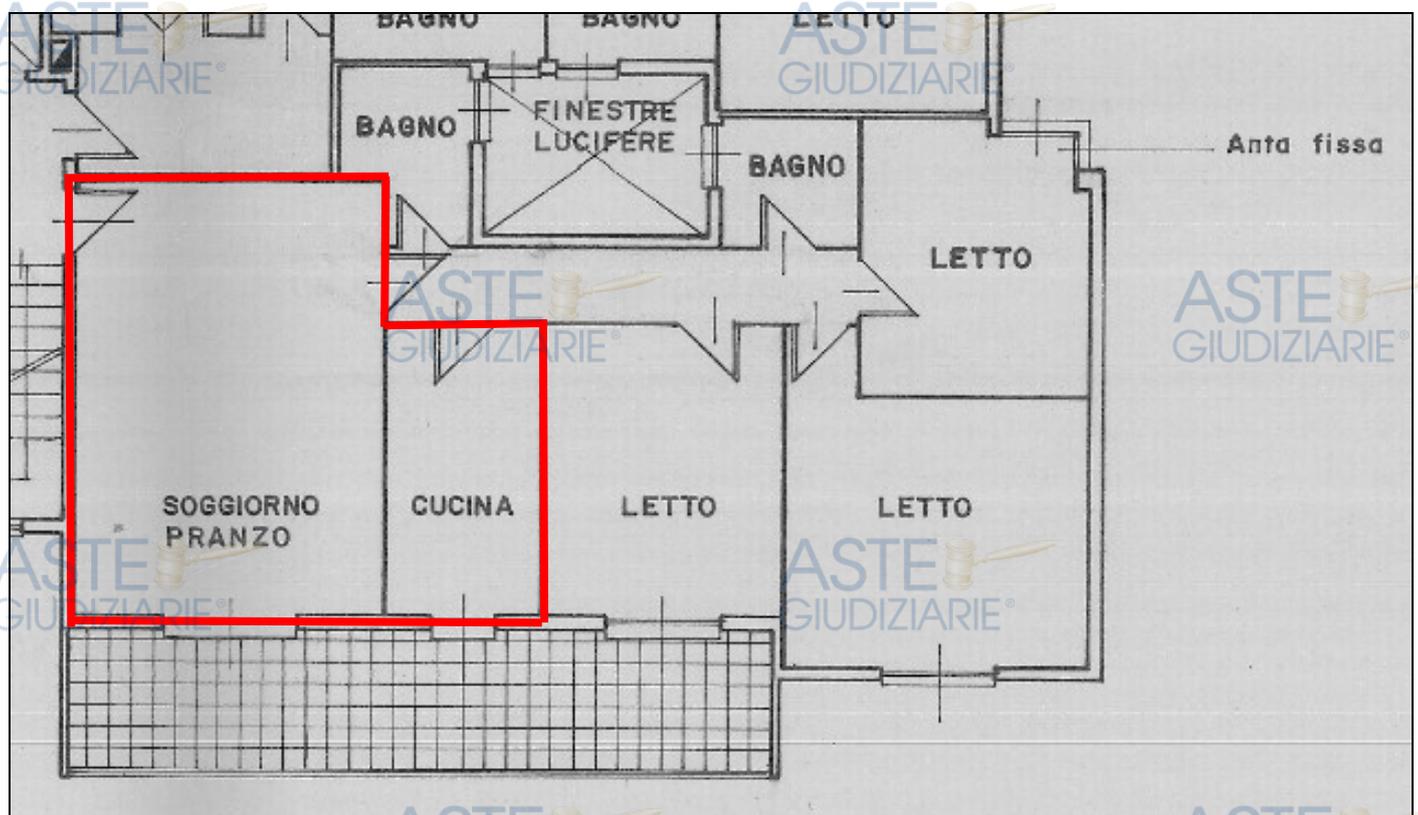
Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ 16, SCALA D, INTERNO 16, PIANO 4

Il cespite staggito è parte di un fabbricato realizzato dalla società in forza della concessione edilizia 698/C del 23/05/1984, sito in Roma località Cinecittà Est sub 3 comparto 18 edificio 56. La licenza rimanda al progetto di cui al protocollo n 8913 del 23/02/1984 autorizzato dal Comune di Roma nella seduta del 04/04/1984.

L'accertamento di conformità edilizia del cespite staggito è stato condotto rispetto all'ultimo edilizio che legittimasse lo stato dei luoghi. A riguardo, lo Scrivente ha condotto gli accertamenti di rito presso il Dipartimento di Programmazione Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il Municipio territorialmente competente e l'Ufficio Condono. È emerso che il titolo edilizio di riferimento è la concessione edilizia 698/C del 23/05/1984, il cui elaborato grafico identifica la corretta distribuzione del cespite.



In particolare, il progetto prevedeva i seguenti ambienti: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. La distribuzione planimetrica di progetto di predetto ambiente risulta sostanzialmente coerente a quella dei luoghi. Fa eccezione la creazione di un unico ambiente ingresso/soggiorno/angolo cottura, intervenuta attraverso la demolizione del tramezzo interno di separazione tra cucina e soggiorno. Rispetto alla diversa destinazione d'uso del bagno, oggi ripostiglio, la questione non rileva in relazione alla conformità urbanistica. Rispetto alle difformità riscontrate, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si stimano in €. 2.500,00 i costi necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa del cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A ROMA (RM) LARGO SALVATORE ZAPPALÀ N. 13, INTERNO 37, PIANO T

Il progetto prot. n 8913 del 23/02/1984 autorizzato dal Comune di Roma nella seduta del 04/04/1984, autorizzato con concessione edilizia 698/C del 23/05/1984, prevedeva la realizzazione di aree destinate a parcheggio, determinate secondo quanto previsto dalla norma protempore cogente, ovvero il Piano e Norme di Piano Regolatore (1mq ogni mc. Abitabili). L'identificazione e relativa associazione della parte di parcheggio a ciascuna proprietà avveniva con dichiarazione di protocollo n. 535037 del 13/06/2002 presso l'Agenzia del Territorio. Lo stato della proprietà è coerente con predetta dichiarazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il regolamento di condominio riporta le ripartizioni millesimali di pertinenza del cespite:

- Tabella A1: 8,74 mm (proprietà generale di tutte le scale (A+B+C+D), istituita per il riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione inerenti all'intero complesso immobiliare;
- Tabella A2: 11,19 mm (proprietà generale relativa al piazzale esterno adibito a parcheggio scoperto considerata con tutte le scale A+B+C+D), istituita per il riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione inerenti la superficie adibita a posti auto e/o moto;
- Tabella A: 33,64 mm (proprietà generale per ogni singola scala A-B-C-D), istituita per il riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni, nonché tutte le altre spese che si rendono necessarie per l'esercizio del condominio;
- Tabella B: 31,66 mm (manutenzione ordinaria ascensore e manutenzione ordinaria e straordinaria scala), istituita per il riparto delle spese inerenti la manutenzione ordinaria dell'ascensore e per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale condominiali.

L'amministratore del condominio ha partecipato le posizioni debitorie scadute relative al cespite staggito al 23/01/2024, che risultano essere:

- Esercizio ORDINARIO 2023: € 120,26;
- Esercizio ORDINARIO 2024: € 148,00.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metri ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiale ed esperita un'attenta e puntale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Con riferimento all'immobile si è pervenuti, arrotondando, alla cifra di €. 2.000,00 dalla media dei valori rilevati dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR ove si evince un valore per abitazioni di tipo economico di €. 1.500,00 e dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI ove si evince un valore minimo di €. 1.750,00 ed un valore massimo di €. 2.550,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - appartamento ubicato a Roma (RM) largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4	100,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 200.000,00	100,00%	€ 200.000,00
Bene n° 2 - Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37, piano T	1,20 mq	2.000,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
Valore di stima:					€ 202.400,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato:	€ 202.400,00
Riduzione per assenza di vizi:	€ 10.120,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistico-catastale:	€ 2.500,00
Valore piena proprietà immobile libero:	€ 189.780,00
in c.t.	€ 190.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li __/__/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gravina Francesco

Elenco elaborati:

1. Rilievo fotografico
2. Atto Notaio Vitagliano Rep. n. 407311 del 17/07/2008
3. Atto Notaio Maurizio Misurale Rep. n. 27546 del 07/05/1984
4. Ispezioni ipotecarie
5. Planimetrie catastali
6. Fascicolo progettuale
7. Riscontro Ufficio di Scopo Condonò
8. Regolamento di Condominio
9. Visure catastali
10. Riscontro Municipio
11. Rilievo



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento sito in Roma, in Largo Salvatore Zappalà n. 16, scala D, identificato interno 16, piano 4, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al fg 960 particella 442 sub 242, rendita catastale € 976,10, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 99 mq. L'accesso avviene dall'asse stradale Via Libero Leonardi, dal quale si dirama un ampio parcheggio, indentificato come Largo Salvatore Zappalà. Esso asserva un ampio complesso abitativo, costituito da una serie di fabbricati disposti in parallelo, comunque reciprocamente indipendenti nelle funzioni. Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da un unico corpo, disposto in direzione perpendicolare all'asse stradale, articolato su n. 4 scale (Scala A, Scala B, Scala C, Scala D), ognuna delle quali ospita 32 appartamenti. La scala A è posta verso Via Libero Leonardi mentre la scala D è posta sul lato interno. L'appartamento, oggetto della procedura, insiste sulla scala D, più precisamente al piano 4, ed è indentificato dall'interno 16. Ha una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo ed occupa la zona di testata della parte est del piano 4. Si compone di ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio ed un ulteriore locale, utilizzato anch'esso come ripostiglio. Un lungo terrazzo delimita l'appartamento lungo il prospetto posteriore, sul fronte sud, verso la corte interna, dove si trova il piazzale parcheggio. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'appartamento risulta essere stato sottoposto ad opere di ristrutturazione complessive per renderlo adatto all'uso specifico, sia per quanto concerne gli impianti che per la pavimentazione, i rivestimenti e la tinteggiatura. Si presenta nel suo complesso in un buono stato d'uso. Il grado di finitura, considerati i materiali riscontrati, si può considerare buono. L'appartamento è ubicato al quarto piano, con ascensore. La sua composizione è la seguente: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, due camere, un ripostiglio, altra camera accessorio, balcone che si svolge sul lato lungo dell'abitazione, verso il cortile condominiale interno. La distribuzione interna degli ambienti è sufficientemente razionale con la funzionale distinzione tra zona giorno e notte. L'appartamento affaccia su tre lati ed ha un'esposizione che le consente complessivamente una buona illuminazione diurna interna: il salone affaccia verso il parcheggio condominiale interno, con una visuale abbastanza aperta, così come le due camere da letto. L'ingresso/soggiorno/angolo ed il corridoio cottura hanno le pareti trattate con stucco di color ocra, che si presenta in uno stato di conservazione buono, mentre le pareti delle camere da letto e del ripostiglio sono intonacate con finitura in tinta lavabile. Diversamente, le pareti della camera ad uso ripostiglio sono rivestite, in prevalenza, con mattonelle di gres porcellanato ed in parte con mosaico effetto rivestimento in pietra. La pavimentazione di tutto l'appartamento è formata con listelli in gres porcellanato sulle tonalità tortora, disposti nella direzione parallela al lato corto dell'appartamento. Fanno eccezione la camera ad uso ripostiglio, dove il pavimento è in gres porcellanato di forma quadrata sulle tonalità del grigio, e del bagno, che ha pavimento e rivestimento (fino ad h m. 2) in gres porcellanato con piastrelle di forma rettangolare, sulle tonalità del grigio. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e doccia e la rubinetteria è di tipo comune. Il balcone ha il pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 15x5 circa di colore chiaro. Sul balcone, in corrispondenza delle testate, sono stati realizzati dei ripostigli in alluminio, che sfruttano su due lati le murature dei fabbricati, con porta di accesso sul fronte. L'impianto termico è autonomo e i radiatori sono del tipo in alluminio verniciato di tipo commerciale in apparenza in buono stato esterno. La porta di ingresso è blindata, mentre tutti gli infissi delle finestre sono quelli in legno di pino douglas in uno stato di normale conservazione, mentre tutte le porte interne sono del tipo tamburato e rivestito con fogli di compensato essenza mogano. Il grado di finitura, considerati i materiali riscontrati, si può considerare normale. In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato **** omissis ****. Il cespite staggito è parte di un fabbricato realizzato dalla società in forza della concessione edilizia 698/C del 23/05/1984, sito in Roma località Cinecittà Est sub 3 comparto 18 edificio 56. La licenza rimanda al progetto di cui al protocollo n 8913 del 23/02/1984 autorizzato dal Comune di Roma nella seduta del 04/04/1984. L'accertamento di conformità edilizia del cespite staggito è stato condotto rispetto all'ultimo edilizio che

legittimasse lo stato dei luoghi. A riguardo, lo Scrivente ha condotto gli accertamenti di rito presso il Dipartimento di Programmazione Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il Municipio territorialmente competente e l'Ufficio Condonò. È emerso che il titolo edilizio di riferimento è la concessione edilizia 698/C del 23/05/1984, il cui elaborato grafico identifica la corretta distribuzione del cespite. In particolare, il progetto prevedeva i seguenti ambienti: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. La distribuzione planimetrica di progetto di predetto ambiente risulta sostanzialmente coerente a quella dei luoghi. Fa eccezione la creazione di un unico ambiente ingresso/soggiorno/angolo cottura, intervenuta attraverso la demolizione del tramezzo interno di separazione tra cucina e soggiorno. Rispetto alla diversa destinazione d'uso del bagno, oggi ripostiglio, la questione non rileva in relazione alla conformità urbanistica. Rispetto alle difformità riscontrate, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si stimano in €. 2.500,00 i costi necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa del cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.

Bene N° 2 - Posto auto scoperto, posto al piano terra del fabbricato sito in Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37 censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al fg 960 part 442 sub 543. Il cespite staggito è parte del parcheggio scoperto composto da n. 80 posti auto (+4 su lato sud est) e n. 4 posti moto ricavato su strada privata asfaltata. Il parcheggio è composto da una fila di parcheggi a pettine obliquo, in adiacenza alla proiezione a terra del fabbricato lato sud e da altra fila speculare disposta lungo la linea di confine con il giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato adiacente. Attualmente l'accesso ai parcheggi è consentito dalla Via Libero Leonardi mediante cancello scorrevole carrabile motorizzato e dalla parte opposta da via privata con ulteriore cancello scorrevole manuale. Il cespite staggito si trova lungo la linea di confine con il giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato adiacente. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Lo stato conservativo del cespite staggito può intendersi normale rispetto alla destinazione d'uso prevista. Il posto auto scoperto è realizzato su pavimentazione in asfalto, completo di segnaletica orizzontale a pettine di delimitazione. Il progetto prot. n 8913 del 23/02/1984 autorizzato dal Comune di Roma nella seduta del 04/04/1984, autorizzato con concessione edilizia 698/C del 23/05/1984, prevedeva la realizzazione di aree destinate a parcheggio, determinate secondo quanto previsto dalla norma protempore cogente, ovvero il Piano e Norme di Piano Regolatore (1mq ogni mc. Abitabili). L'identificazione e relativa associazione della parte di parcheggio a ciascuna proprietà avveniva con dichiarazione di protocollo n. 535037 del 13/06/2002 presso l'Agenzia del Territorio. Lo stato della proprietà è coerente con predetta dichiarazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 367/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) – Largo Salvatore Zappalà 16, scala D, interno 16, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 960, Part. 442, Sub. 242, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta essere stato sottoposto ad opere di ristrutturazione complessive per renderlo adatto all'uso specifico, sia per quanto concerne gli impianti che per la pavimentazione, i rivestimenti e la tinteggiatura. Si presenta nel suo complesso in un buono stato d'uso. Il grado di finitura, considerati i materiali riscontrati, si può considerare buono.		
Descrizione:	<p>Appartamento sito in Roma, in Largo Salvatore Zappalà n. 16, scala D, identificato interno 16, piano 4, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al fg 960 particella 442 sub 242, rendita catastale € 976,10, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 99 mq. L'accesso avviene dall'asse stradale Via Libero Leonardi, dal quale si dirama un ampio parcheggio, indenticato come Largo Salvatore Zappalà. Esso asserva un ampio complesso abitativo, costituito da una serie di fabbricati disposti in parallelo, comunque reciprocamente indipendenti nelle funzioni. Il fabbricato, di cui è parte il cespite staggitto, è costituito da un unico corpo, disposto in direzione perpendicolare all'asse stradale, articolato su n. 4 scale (Scala A, Scala B, Scala C, Scala D), ognuna delle quali ospita 32 appartamenti. La scala A è posta verso Via Libero Leonardi mentre la scala D è posta sul lato interno. L'appartamento, oggetto della procedura, insiste sulla scala D, più precisamente al piano 4, ed è indenticato dall'interno 16. Ha una conformazione in pianta prossima ad un rettangolo ed occupa la zona di testata della parte est del piano 4. Si compone di ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio ed un ulteriore locale, utilizzato anch'esso come ripostiglio. Un lungo terrazzo delimita l'appartamento lungo il prospetto posteriore, sul fronte sud, verso la corte interna, dove si trova il piazzale parcheggio. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'appartamento è ubicato al quarto piano, con ascensore. La sua composizione è la seguente: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegni, un bagno, due camere, un ripostiglio, altra camera accessorio, balcone che si svolge sul lato lungo dell'abitazione, verso il cortile condominiale interno. La distribuzione interna degli ambienti è sufficientemente razionale con la funzionale distinzione tra zona giorno e notte. L'appartamento affaccia su tre lati ed ha un'esposizione che le consente complessivamente una buona illuminazione diurna interna: il salone affaccia verso il parcheggio condominiale interno, con una visuale abbastanza aperta, così come le due camere da letto. L'ingresso/soggiorno/angolo ed il corridoio cottura hanno le pareti trattate con stucco di color ocra, che si presenta in uno stato di conservazione buono, mentre le pareti delle camere da letto e del ripostiglio sono intonacate con finitura in tinta lavabile. Diversamente, le pareti della camera ad uso ripostiglio sono rivestite, in prevalenza, con mattonelle di gres porcellanato ed in parte con mosaico effetto rivestimento in pietra. La pavimentazione di tutto l'appartamento è formata con listelli in gres porcellanato sulle tonalità tortora, disposti nella direzione parallela al lato corto dell'appartamento. Fanno eccezione la camera ad uso ripostiglio, dove il pavimento è in gres porcellanato di forma quadrata sulle tonalità del grigio, e del bagno, che ha pavimento e rivestimento (fino ad h m. 2) in gres porcellanato con piastrelle di forma rettangolare, sulle tonalità del grigio. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e doccia e la rubinetteria è di tipo comune. Il balcone ha il pavimento in piastrelle di ceramica monocottura cm 15x5 circa di colore chiaro. Sul balcone, in corrispondenza delle testate, sono stati realizzati dei ripostigli in alluminio, che sfruttano su due lati le murature dei fabbricati, con porta di accesso sul fronte. L'impianto termico è autonomo e i radiatori sono del tipo in alluminio verniciato di tipo commerciale in apparenza in buono stato esterno. La porta di ingresso è blindata, mentre tutti gli infissi delle finestre sono quelli in legno di pino douglas in uno stato di normale conservazione, mentre tutte le porte interne sono del tipo tamburato e rivestito con fogli di compensato essenza mogano. Il grado di finitura, considerati i materiali riscontrati, si può considerare normale. In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato dalla **** omissis ****. Il cespite staggitto è parte di un fabbricato realizzato dalla società in forza della concessione edilizia 698/C del 23/05/1984, sito in Roma località Cinecittà Est sub 3 comparto 18 edificio 56. La licenza rimanda al progetto di cui al protocollo n 8913 del 23/02/1984 autorizzato dal Comune di Roma nella seduta del 04/04/1984. L'accertamento di conformità edilizia del cespite staggitto è stato condotto rispetto all'ultimo edilizio che legittimasse lo stato dei luoghi. A riguardo, lo Scrivente ha condotto gli accertamenti di rito presso il Dipartimento di Programmazione Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il Municipio territorialmente competente e l'Ufficio Condono. È emerso che il titolo edilizio di riferimento è la concessione edilizia 698/C del 23/05/1984, il cui elaborato grafico identifica la corretta distribuzione del cespite. In particolare, il progetto prevedeva i seguenti ambienti: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. La distribuzione planimetrica di progetto di predetto ambiente risulta sostanzialmente coerente a quella dei luoghi. Fa eccezione la creazione di un unico ambiente ingresso/soggiorno/angolo cottura, intervenuta attraverso la demolizione del tramezzo interno di separazione tra cucina e soggiorno. Rispetto alla diversa destinazione d'uso del bagno, oggi ripostiglio, la questione non rileva in relazione alla conformità urbanistica. Rispetto alle difformità riscontrate, stante l'assenza di opere di natura strutturale ed in</p>		

	considerazione del fatto che l'intervento di adeguamento dell'unità è qualificabile come manutenzione straordinaria, al fine di regolarizzarne lo stato autorizzativo è possibile presentare una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già eseguiti, e contestualmente provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si stimano in €. 2.500,00 i costi necessari a regolarizzare la posizione urbanistico amministrativa del cespite staggito, che saranno detratti dal prezzo finale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato **** omissis ****.

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo Salvatore Zappalà 13, interno 37, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 960, Part. 442, Sub. 543, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del cespite staggito può intendersi normale rispetto alla destinazione d'uso prevista.		
Descrizione:	Posto auto scoperto, posto al piano terra del fabbricato sito in Largo Salvatore Zappalà n. 13, interno 37 censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al fg 960 part 442 sub 543. Il cespite staggito è parte del parcheggio scoperto composto da n. 80 posti auto (+4 su lato sud est) e n. 4 posti moto ricavato su strada privata asfaltata. Il parcheggio è composto da una fila di parcheggi a pettine obliquo, in adiacenza alla proiezione a terra del fabbricato lato sud e da altra fila speculare disposta lungo la linea di confine con il giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato adiacente. Attualmente l'accesso ai parcheggi è consentito dalla Via Libero Leonardi mediante cancello scorrevole carrabile motorizzato e dalla parte opposta da via privata con ulteriore cancello scorrevole manuale. Il cespite staggito si trova lungo la linea di confine con il giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato adiacente. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Il posto auto scoperto è realizzato su pavimentazione in asfalto, completo di segnaletica orizzontale a pettine di delimitazione. Il progetto prot. n 8913 del 23/02/1984 autorizzato dal Comune di Roma nella seduta del 04/04/1984, autorizzato con concessione edilizia 698/C del 23/05/1984, prevedeva la realizzazione di aree destinate a parcheggio, determinate secondo quanto previsto dalla norma protempore cogente, ovvero il Piano e Norme di Piano Regolatore (1mq ogni mc. Abitabili). L'identificazione e relativa associazione della parte di parcheggio a ciascuna proprietà avveniva con dichiarazione di protocollo n. 535037 del 13/06/2002 presso l'Agenzia del Territorio. Lo stato della proprietà è coerente con predetta dichiarazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In occasione dell'accesso, lo Scrivente ha constatato che l'immobile è occupato **** omissis ****.		