
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare 332/2021 del R.G.E.I., G.E. Dott.ssa Federica d'Ambrosio

promossa da

LEVITICUS SPV S.R.L.

Codice fiscale: 14978561000

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienza.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotto.....	9
Lotto	9
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 332/2021 del R.G.E.I.....	12
Lotto	12



INCARICO

In data 26/01/2022, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, Fax 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente immobile:

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

DESCRIZIONE

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

L'immobile è posto al piano primo ed è composto da ingresso, soggiorno, numero tre camere, cucina, servizio igienico ed area esterna di pertinenza.

Il manufatto si trova nella Zona XIII "Torre Angela", sita nell'area est della città di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, ricompresa all'interno del territorio del Municipio 6; la Zona confina a nord con la Zona IX "Acqua Vergine", a sud-est con la Zona XIV "Borghesiana", a sud con le Zone XVII "Torre Gaia" e XVI "Torrenova" e ad ovest con la Zona XII "Torre Spaccata".

La zona di appartenenza, certamente, può definirsi servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalle stazioni della linea Metropolitana "C": Giardinetti, Torrenova, Torre Angela, Torre Gaia, Grotte Celoni, Due Leoni-Fontana Candida e Borghesiana.

LOTTO

In considerazione delle caratteristiche tutte del compendio pignorato è possibile considerare un lotto formato dal seguente bene:

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere di proprietà di:

- (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale

CONFINI

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

I confini dell'appartamento sono: il distacco verso Via Maletto, il vano scale, cortile interno comune, salvo altri.



CONSISTENZA

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 133 mq.

La superficie commerciale di 133 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 122 mq
- area esterna di pertinenza (coefficiente pari a 0,30) = 11 mq

DATI CATASTALI

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

Indirizzo catastale: Via Maletto n. 35 Interno: 2 piano: 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	1155	7	6	A/4	5	5,5 vani	Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte: 123 mq	€ 525,49	1	

Catastralmente intestato a:

1) (Proprietà per 1/1)

Codice fiscale:

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale (indirizzo, interno, identificativi catastali) consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 28 giugno 1985.

La summenzionata planimetria catastale mostra difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile sulla scorta del rilievo eseguibile; lo scrivente ha preparato planimetria rappresentativa dell'immobile, ad uso esclusivo di estimo immobiliare nella presente perizia, allegata alla presente perizia medesima; dei costi di aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad elementi di laterizio e consta di numero cinque livelli in elevazione; è dotato di coperture piane. L'ingresso all'edificio è possibile dal civico 35 della Via Maletto ed avviene mediante cancello di metallo posto su strada di introduzione al cortile comune, pavimentato a bollettonato di pietra naturale, e, dunque, all'androne, pavimentato a pietra naturale, con rivestimento ad intonaco tinteggiato e corpo scale rivestito in pietra naturale, a mezzo di portone di metallo a vetri. Il livello dell'appartamento in esame è raggiungibile mediante rampa di scale ascendenti avente alzata e pedata rivestite di pietra naturale e corrimano in metallo. L'edificio non è dotato di impianto ascensore. Sulla scorta delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, non risulta essere costituito in condominio e non vi è servizio di portierato.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso – di tipo semplice;
- pavimentazioni – piastrelle ceramiche con zoccolatura dello stesso materiale ove presente ovvero parquet “melamminico”;
- soffitti – intonaco tinteggiato;
- soffitto ingresso – controsoffitto rifinito ad intonaco tinteggiato;
- rivestimenti – intonaco tinteggiato;
- rivestimento cucina e servizio igienico – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- dotazioni servizio igienico – vaso, lavabo, bidet, doccia e vasca;
- serramenti interni – legno;
- serramenti esterni – legno con vetro semplice e serrande avvolgibili in pvc.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico – semplice;
- impianto di riscaldamento – autonomo con caldaia esterna a gas;
- acqua calda sanitaria – caldaia esterna a gas;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e protezione;
- impianto idrico – collegato alla rete di distribuzione
- impianto gas – collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “abitabile/da ristrutturare”.

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2



Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, non è risultato concesso in locazione.

PROVENIENZA

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto eseguite in data 4 novembre 2022, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 08/07/2013

Reg. gen. 68241 - Reg. part. 51300

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale

Contro

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di

comunione legale con *****)

Codice fiscale

- ***** (per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con *****)

Codice fiscale *****

- **Atto tra vivi - dichiarazione di nomina**

Trascritto a Roma 1 il 08/07/2013

Reg. gen. 68240 - Reg. part. 51299

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- *****

Codice fiscale *****

Contro

- *****

Codice fiscale *****

Si precisa che nella nota R.P. 51299/2013 alla "Sezione D – Ulteriori informazioni" è specificato quanto di seguito:

"IL SIGNOR ***** , NATO A ***** IL ***** , SCIUGLIENDO LA RISERVA, DICHIARA DI AVER STIPULATO IL CONTRATTO PRELIMINARE A ROGITO NOTAIO CLAUDIO CERINI DEL 2 MAGGIO 2011 REP.2 15.623/64.766, REGISTRATO A ROMA III IL 4 MAGGIO 2011 AL N.16547 SERIE I T E TRASCRITTO A ROMA 1 IL 5 MAGGIO 2011 AL N.30328 DI FORMALITA', INNOME E PER CONTO DELLA SIGNORA ***** NATA A ***** IL ***** LA SIGNORA ***** HA DICHIARATO DI ACCETTARE LA DICHIARAZIONE DINOMINA, COME SOPRA FATTA DAL SIGNOR ***** , VOLENDO ACQUISTARE I DIRITTI ED ASSUMENDO GLI OBBLIGHI NASCENTI DAL CONTRATTO STESSO. IL SIGNOR ***** HA CHIESTO CHE LA PRESENTE NOMINA SIA TRASCRITTA PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE



DI ROMA 1, A CARICO DEL MEDESIMO SIGNOR [REDACTED] ED A FAVORE DELLA SIGNORA [REDACTED] IL TUTTO CON PIENO ESONERO DEL COMPETENTE CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO."

- **Atto tra vivi - contratto preliminare di vendita**

Trascritto a Roma 1 il 05/05/2011

Reg. gen. 49719 - Reg. part. 30328

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Contro

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con [REDACTED])

Codice fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con [REDACTED])

Codice fiscale [REDACTED]

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 31/07/1997

Reg. gen. 51985 - Reg. part. 31357

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- [REDACTED] (coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni)

Codice fiscale [REDACTED]

Contro

- [REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni)

Codice fiscale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene-** Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto eseguite in data 4 novembre 2022, risulta quanto segue:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Roma 1 il 09/07/2013

Reg. gen. 68600 - Reg. part. 9733

Importo: Euro 380.000,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà


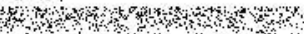
A favore di

- BANCO POPOLARE - SOCIETA' COOPERATIVA (VR)

Codice fiscale 03700430238

Contro



- 
Codice fiscale 

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone) ed in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto eseguite in data 4 novembre 2022, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 22/03/2021 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 31/03/2021

Reg. gen. 40641 - Reg. part. 28185

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà


A favore di

- LEVITICUS SPV S.R.L.

Codice fiscale 14978561000

Contro

- 

Codice fiscale 

NORMATIVA URBANISTICA

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Sistema Informativo Territoriale - Nuova Infrastruttura Cartografica - NIC - di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso edilizio di riferimento come segue:

- Sistemi e regole - Sistema Insediativo - Città da ristrutturare - Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51, 52 e 53 delle NTA) - Programma Integrato - PRINT res. mun. VIII n.5 Borghesiana - Città da Ristrutturare - Municipio VI

L'attuale destinazione dell'unità immobiliare risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

L'edificio di riferimento risulta essere stato realizzato in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

Le ricerche eseguite, presso Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione Degli Strumenti Urbanistici - Ufficio Certificazioni, non hanno dato alcun esito sino all'attualità.

Le ricerche eseguite, presso Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione Degli Strumenti Urbanistici - Ufficio Speciale Condoni, hanno consentito di rintracciare il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 357435 del 3 aprile 2013.



L'esame della documentazione grafica afferente al suddetto titolo abilitativo, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Realizzazione di caminetto; 3. Realizzazione di nuova apertura finestrata chiusa con muratura dall'interno; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo edilizio in sanatoria (1.), ovvero mediante titolo edilizio per ripristino alla configurazione come da titolo abilitativo (2., 3.); i costi complessivi di regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 5.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

Per l'appartamento in parola, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, non è stato possibile preparare un "Attestato di Prestazione Energetica" in considerazione della indisponibilità di elementi tecnici relativi all'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

LOTTO

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene**- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Maletto civico 35 - piano: primo - interno: 2

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione, I semestre 2022, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.700,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia;



vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2022, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.700,00 al mq

- listino della rete Borsinonet.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; è la fonte dati specializzata in quotazioni immobiliari più consultata in Italia; grazie ad un complesso sistema di rilevamento ed aggregazione dati, dispone di un completo database dei valori immobiliari nazionali di vendita e locazione - quotazione media, anno 2022, abitazioni del tipo in parola, pari a circa € 1.600,00 al mq.
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2022, immobili del tipo in parola, pari a circa € 1.600,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,90 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 1.500,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.500,00 \text{ €/mq} \times 133,00 \text{ mq} = \text{€ } 199.500,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 199.500,00.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 1.350,00, può essere assunto pari ad € 179.550,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene n. 1 - Appartamento sito in Roma (RM) - Via Maletto civico 35, interno 2	133,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 186.200,00	1/1	€ 179.550,00
Totale lotto:					€ 179.550,00



Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 7 novembre 2022

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura storica catastale bene
4. Planimetria catastale
5. Planimetria bene secondo rilievi di sopralluogo
6. Formalità relative alle indagini ipotecarie eseguite presso "Roma 1"
7. Atto di provenienza del bene alla parte eseguita
8. Documentazione relativa al titolo abilitativo edilizio in sanatoria



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 332/2021 DEL R.G.E.I.**

LOTTO

Bene- Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via Maletto civico 35 – piano: 1 interno: 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 1155 Sub. 7, Zc 6, Categoria A/4	Superficie Commerciale	133 mq
Descrizione:	L'immobile è posto al piano primo ed è composto da ingresso, soggiorno, numero tre camere, cucina, servizio igienico ed area esterna di pertinenza I confini dell'appartamento sono: il distacco verso Via Maletto, il vano scale, cortile interno comune, salvo altri.		

