

Avv. Silvia Volpicelli  
Via Padre G.A. Filippini 109  
Tel 0686150430 - Cell. 328/6628996  
e-mail: sil.volpicelli@gmail.com  
pec: silviavolpicelli@ordineavvocatiroma.org

## TRIBUNALE DI ROMA

### IV SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 2338/2014 - G.E. Dott.ssa F. d'Ambrosio

#### Ricorso al Giudice dell'Esecuzione

#### ex art 591 ter cpc per la modifica della descrizione dell'immobile

Il sottoscritto Avv. Silvia Volpicelli, professionista delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 08/10/2024 comunicata alla scrivente in data 10/10/2024 da parte del custode nominato IVG di Roma s.r.l.

#### PREMESSO CHE

- all'udienza del 08/10/2024 la sottoscritta veniva delegata alle operazioni di vendita stante la mancata iscrizione dell'Avv. Abbadessa nell'elenco ex art 179 ter c.p.c.;
- l'ordinanza di vendita delegata veniva comunicata a mezzo pec alla sottoscritta in data 10/10/2024 da parte del nominato custode IVG di Roma srl;
- che all'esito dello studio del fascicolo è stato depositato in data 06/11/2024 rapporto riepilogativo iniziale;
- che la descrizione del compendio lotto unico in calce all'ordinanza di vendita delegata è la seguente:

*“Quota pari all'intero diritto di proprietà dell'appartamento posto in zona periferica del Comune di Roma, in via Melpomene 22, posto al secondo piano, interno 8, censito al N.C.E.U. al Foglio 1020, particella 69, subalterno 38, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, senza aree scoperte 66 mq, rendita euro 497,09, così composto: composta: spazio corridoio di mq 6,70, stanza n. 1, soggiorno/pranzo mq 19,20, cucina, ex stanza n. 2, di mq 11,50, n. 1 bagno di complessivi mq 5,90, camera n. 3 di complessivi mq 18,45. Confina con appartamento interno sette, vano scale, distazzo verso proprietà Sa.Pa. s.r.l.o aventi causa, salvo altri.*

*L'immobile è stato oggetto di Domanda di Condono Anno 86 Numero 49168 Sottonumero 9, con il pagamento dei tributi previsti di legge e con il rilascio Concessione in sanatoria n. 124408 in data 16 luglio 1998; risultano, rispetto alla sanatoria che precede, ulteriori abusi, descritti nella relazione integrativa del 26.9.24*

*Stato di occupazione: l'immobile risulta essere occupato dagli esecutati.*

*Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti”.*

- che all'esito della disamina del fascicolo ed in particolare delle varie perizie espletate (precisamente perizia a firma Arch. Cosentini depositata in data 07/04/2016, integrazione dell'Arch. Savarese depositata il 30/05/2023 e successiva perizia depositata in data 03/10/2024), stante la presenza di abusi e la necessità del ripristino dello stato dei luoghi,

con notevoli esborsi a carico di colui che si renderà aggiudicatario, oltre alla circostanza che non viene avvisato il potenziale offerente che la liberazione non potrà essere disposta prima del decreto di trasferimento, si ritiene opportuno modificare la descrizione del compendio lotto unico di cui all'ordinanza di vendita delegata emessa in data 08/10/2024. Tutto ciò premesso, il sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita

### RICORRE

all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per le determinazioni del caso e gli opportuni provvedimenti ed in particolare *affinché il G.E. Voglia autorizzare la modifica della descrizione del compendio lotto unico di cui all'ordinanza di vendita delegata emessa il 08/10/2024 e per l'effetto autorizzarne la sostituzione con la seguente:*

“Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su appartamento sito in Roma – Via Melpomene 22, scala B, piano secondo, interno otto, composto da ingresso, cucina, due camere, bagno e balcone, per una superficie totale lorda commerciale di mq. 68,00 incluse le aree scoperte.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1020, part. 69, sub 38, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, rendita catastale euro 497,09.

Confina con appartamento interno 7, vano scala, distacco verso un'altra proprietà, salvo altri.

L'Esperto ha rilevato che lo stato di conservazione del bene non è buono poiché risulta molto usurato per il consumo dovuto all'uso e l'assenza di manutenzione e presenta anche macchie sui soffitti del bagno e del balcone dovute ad infiltrazioni. Secondo l'Esperto necessita di importanti lavori di ristrutturazione.

L'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile ha ottenuto concessione edilizia in sanatoria n. 124408 in data 16/07/1998 a fronte della domanda di Condonò Anno 86 Numero 49168 Sottonumero 9.

L'Esperto ha evidenziato la presenza di opere realizzate abusivamente e precisamente: - il balcone è stato chiuso con vetrata a pannelli opachi metallici nella zona bassa per essere trasformato in cucina, con derivante aumento di cubatura; - la cucina originaria è stata trasformata in una stanza; - nella camera n. 3 è stato ricavato un vano/ripostiglio mediante tramezzi. I suddetti abusi risultano essere riferiti a quanto definito nella planimetria catastale depositata in data 02/08/1975 presso l'Ufficio del Catasto nella quale non sono

presenti le opere in oggetto ed inoltre queste ultime non sono conformi alle normative urbanistiche ed igienico-sanitarie in vigore. Risultando la planimetria del bene pignorato mancante nel fascicolo di Condonò, l'Esperto ritiene opportuno prevedere di richiedere la Conformità Urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico di competenza secondo quanto è riportato nella planimetria catastale depositata in data 02 agosto 1975 che è l'unico riferimento planimetrico.

L'Esperto ha stimato forfettariamente in € 13.000,00 i costi per il ripristino dello stato dei luoghi definito nella planimetria catastale (di cui sono state elencate le seguenti voci principali: -smontaggio e smaltimento di tutta la vetrata costituita da infissi in alluminio e vetro e dei pannelli opachi metallici posti in opera sul balcone; - eliminazione/chiusura dell'impianto idrico realizzato per la trasformazione del balcone in cucina; - realizzazione dell'impianto idrico per il ripristino della cucina nella odierna stanza n. 2 e posa in opera del rivestimento parietale e di una nuova pavimentazione a terra con verifica/rifacimento dell'impianto di illuminazione; - eventuale demolizione e smaltimento della tramezzatura posta in opera nella stanza n.3) ed in € 3.000,00 (oltre ad eventuali costi amministrativi stabiliti dall'ufficio tecnico competente) quelli per la procedura di Conformità Urbanistica.

Stato di occupazione: occupato dagli esecutati che vi abitano (non potrà essere disposta la liberazione prima del decreto di trasferimento).

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.”

*In caso di accoglimento della presente istanza Voglia altresì l'Ill.mo G.E. autorizzarne la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e/o comunque autorizzarne la pubblicità.*

Con Osservanza.

Roma, lì 07/11/2024

Il professionista delegato  
Avv. Silvia Volpicelli