
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 790/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	14
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	15

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	19
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	22
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	22
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2.....	23
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T	35
Stima / Formazione lotti.....	36

INCARICO

In data 11/05/2022, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

PIENA PROPRIETA' su VILLA sita in Roma a poche centinaia di metri dalla linea di battigia della costa laziale, Municipio X (già Mun. XIII), Quartiere XXXV - Lido di Castel Fusano, Ostia Lido (frazione litoranea affacciata sul mar Tirreno) con accesso indipendente dalla via Gaspare Balbi civici n. 8 (pedonale) e n. 10 (carrabile), oltre che da via Niccolò Benino n. 9 (pedonale), censita al foglio 1120, part. 24, sub. 502, z.c. 7, cat. A/7, classe 4, consistenza 16 vani, sup. catastale 458 mq, rendita € 2.231,09, confinante con distacco su via Gaspare Balbi, distacco su via Niccolò Benino, bene censito al fg.1120/part.86/sub.502, salvo se altri.

Il compendio risulta oggetto di CONVENZIONE MATRIMONIALE per costituzione di FONDO PATRIMONIALE stipulata a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma in data 30/12/2002, rep. 140069/5026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2003 ai nn. 6073/4017 a favore dei proprietari eseguiti con legittimazione del creditore a procedere esecutivamente sui beni del fondo (v. Ordinanza del 30/10/2023 a firma del G.E. in allegato)

La costruzione del compendio venne autorizzata con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 3024/53 rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO prot. 40380/52, variato ed ampliato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1098/73 (atto di obbligo edilizio trascritto il 15/09/1972 alla formalità n. 573529) rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO 31345/71 ed ai sensi della Legge 47/85 presentate Istanze di Condonò prot. 86/48545/sott.1-sott.2-sott.3- sott.4 con rilascio delle CONCESSIONI IN SANATORIA nn. 289022/2002, 289023/2002, 290076/2002, 290078/2002 autorizzanti l'accatastamento effettuato e depositato con il n. 35073.1/2002 del bene identificato presso il C.d.F. al fg.1120/part.24/sub.501 (oggi sub. 502) articolato all'epoca in PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) con 2 disimpegni, 7 vani, ripostiglio e w.c., PIANO TERRA RIALZATO con ingresso, 2 disimpegni, 2 camere, 2 bagni, antibagno, cucina, scala di collegamento al piano soprastante, portico e corte pertinenziale esterna, PIANO PRIMO con 5 disimpegni, 6 camere, 3 bagni, terrazzo, balcone e scale di collegamento ai livelli superiore e inferiore e PIANO SECONDO MANSARDATO, raggiungibile a mezzo di un vano scala, in disimpegno, vano con servizio igienico, ripostiglio e terrazzo, precisando che nulla emergeva dalle istanze di concessione edilizia in sanatoria con riferimento alla piscina realizzata per diversa dimensione e forma in difformità a

quanto legittimato con licenza di costruzione n. 1098/73 e in riferimento ai numerosi manufatti accessori posti sulla corte giardinata.

Altresì, ai sensi della Legge 326/03 venivano presentate per ulteriori variazioni le Domande di Condonò 0/544277/0 e 0/544259/0 (interessata da PREAVVISO DI RIGETTO con prospettato PROVVEDIMENTO DI REIEZIONE per carenza documentale e assoggettamento delle opere abusive alla normativa di cui al capo II art. 27 della Legge 47/85 con conseguente adozione di tutte le misure repressive previste) diretta ad ottenere concessione/autorizzazione per ulteriori ampliamenti dei PS1-P1-P2 (variazione catastale n. 63387.1/2006, protocollo RM0455666 con cui il cespite assumeva l'attuale identificativo di fg.1120/part.24/sub.502/cat.A7 (bene correlato al Catasto Terreni all'ENTE URBANO censito al fg.1120/part.24), articolandosi al PIANO SEMINTERRATO in 3 disimpegni, 6 vani, locale ascensore, al PIANO TERRA RIALZATO in ingresso/disimpegno/soggiorno/cucina/tinello, bagno, portico, vano ascensore e corpi scala, al PIANO PRIMO in 2 disimpegni, 4 camere, 2 cabine armadio, 4 bagni, terrazzo, balcone, scale di collegamento ai livelli superiore e inferiore, vano ascensore, al PIANO SECONDO MANSARDATO in vano soffitta con servizio igienico ed angolo cottura, aree soppalcate con affaccio e collegamento alle sottostanti camere da letto, lastrico solare. Risultando rispetto allo stato dei luoghi rilevato le seguenti difformità: al PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della destinazione d'uso da cantine ad abitativo, impropri ampliamenti con aumento della superficie utile, al PIANO TERRA RIALZATO variazioni di talune murature e tramezzi, variazioni dei prospetti per l'apertura di un vano finestrato e presenza di protuberanza in facciata (prospiciente il vano corsa ascensore/montacarichi), improprio ampliamento dell'area porticata esterna. Al PIANO PRIMO variazione della disposizione dei tramezzi interni, al PIANO SECONDO MANSARDATO, ampliamento verso il sottotetto non praticabile, presenza di canne fumarie in facciata, con variazione dei prospetti, disallineamenti grafici.

Segnalandosi, altresì difformità nelle altezze, delle superfici utili, variazioni d'uso e di prospetti, irregolarità e superfetazioni da ripristinare quali la forma e dimensione della piscina, realizzazione di locali accessori sulla corte pertinenziale esterna ad uso di magazzini/ripostigli e/o spogliatoi prospicienti la piscina ed un'area bar, oltre a manufatti tecnici, realizzazione di aiuole, area barbecue attrezzata coperta da tettoia, forno a legna, presenza di una vasca ornamentale (stagno da giardino), variazione delle recinzioni perimetrali della corte con sostituzione delle opere metalliche con protezioni murarie e variazione dell'ingresso carrabile (apparentemente ampliato rispetto all'originario), nonché la realizzazione di un solarium raggiungibile con scala in ferro sulla copertura del locale censito al foglio 1120/part.86 che si arricchisce anche di elementi esterni vetusti ed in stato di disuso posti sulla corte della villa, tanto che l'incertezza del rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, la modifica ulteriore dello stato dei luoghi con variazioni interne, dei prospetti, aumenti di superfici utili e volumetrie con la necessità di operare opere edili (anche legate al fatiscente stato di conservazione dei luoghi) e ripristini significativi, oltre alla mancanza di un certificato di agibilità, ha comportato l'applicazione (rimanendo quanto segnalato in capo al futuro acquirente) di importanti percentuali di detrazioni dalla stima del cespite de quo, informando che l'accesso dalla corte pertinenziale (area di sedime e pertinenza del BENE 1) al locale con attuale destinazione commerciale (censito al fg.1120/part.86 /sub.502 - BENE 2) già box auto del villino ha comportato la formazione di un unico lotto di vendita al fine di evitare inutili servitù e facilitare il ripristino degli abusi commessi (ad esempio: l'improprio lastrico solare a copertura del bene 2 è raggiungibile da una illecita scala posta sul bene 1).

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO,
PIANO T**

PIENA PROPRIETA' su LOCALE COMMERCIALE (già BOX AUTO) sito in Roma a poche centinaia di metri dalla linea di battigia della costa laziale, Municipio X (già Mun. XIII), Quartiere XXXV - Lido di Castel Fusano, Ostia Lido (frazione litoranea affacciata sul mar Tirreno) con accesso indipendente dalla via via Niccolò Benino n. 7, oltre che dalla limitrofa villa (BENE 1 censito al fg.1120/part.24/sub.502).

Il bene risulta oggetto di CONVENZIONE MATRIMONIALE per costituzione di FONDO PATRIMONIALE stipulata a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma in data 30/12/2002, rep. 140069/5026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2003 ai nn. 6073/4017 a favore dei proprietari eseguiti con legittimazione del creditore a procedere esecutivamente sui beni del fondo (v. Ordinanza del 30/10/2023 a firma del G.E. in allegato)

Il locale, censito al foglio 1120, part. 86, sub. 502, z.c. 7, cat. C/1, classe 7, consistenza 17 mq, sup. catastale 22 mq, rendita € 387,19, confinante con distacco su via Niccolò Benino, immobile censito al fg.1120/part.24/sub.502 (BENE N.1) su due lati, salvo se altri si compone di un unico vano con servizio igienico (w.c. con antibagno) conformemente alla planimetria catastale e a quanto legittimato, se non per l'altezza che risulta essere ml 2,95 in luogo di ml 3,05, dell'improprio uso della copertura a lastrico solare raggiungibile a mezzo di una illecita scala in ferro, oltre che della presenza di addossati precari manufatti edili (superfetazioni esterne da rimuovere). Le dette problematiche, unitamente alla mancanza del certificato di agibilità, alla carenza manutentiva ed impiantistica, rimarranno in capo al futuro acquirente, con conseguente applicazione di congrue decurtazioni dal prezzo di stima.

La costruzione del box auto venne autorizzata con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1098/73 (atto di obbligo edilizio trascritto il 15/09/1972 alla formalità n. 573529) rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO 31345/71 ed ai sensi della Legge 47/85 presentata Istanza di Condono prot. 86/48545/sott.5 per improprio cambio d'uso in locale commerciale (cat. C/1) e successiva richiesta di ripristino della categoria catastale C6 (autorimessa) autorizzato con CONCESSIONE IN SANATORIA nn. 290078/2002. In data 08/07/2010 con protocollo QI/2010/44477 veniva presentata presso il Dip. P.A.U. la D.I.A. prot. QI/2010/444477 ai sensi dell'art. 1 comma 6 L. 433/01 per ristrutturazione edilizia chiedendo il cambio della destinazione d'uso da locale autorimessa a locale negozio con opere (realizzazione di servizio igienico), integrata con NUOVI TIPI QI/2011/67286, oltre a "fine lavori" e "certificato di collaudo" prot. QI/2011/22390. Non è stata reperito, salvo documenti non rilevati, il certificato di agibilità.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

SI ACCLUDONO IN ALLEGATO:

- L'ATTO DI COMPRAVENDITA (riportato unitamente alla nota di trascrizione dello stesso) del 09/12/2002 a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 138727, racc. 4975, registrato a Roma 1 il 20/12/2002 al n. 20179, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 14/02/2002 ai nn. 130465/85997 con cui la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva in parti uguali, comuni ed indivise, riservandosi la proprietà fino all'integrale pagamento del prezzo di euro 310.000,00 (di cui venivano versati anticipatamente euro 160.000,00 e regolato il pagamento della restante cifra di euro 150.000,00 mediante n. 40 rate con scadenza trimestrale di diversi importi come specificato nel piano di ammortamento approvato dalle parti), il compendio immobiliare sito in Roma alla via Gaspare Balbi nn. 8/10 articolato nell'appartamento sviluppato al PS1-PT-P1-P2 censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.1120/part.24/sub.501(oggi sub.502)/cat.A7 e nell'autorimessa identificata al fg.1120/part.86/(oggi sub.502)cat.C6, ai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

- Il CONSENSO A CANCELLAZIONE DI PATTO DI RISERVATO DOMINIO del 15/11/2005 a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 154101, racc. 7688, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 24/11/2005 al n. 16321, Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 14/12/2010 ai nn. 149034/26584 con cui la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** acconsentiva alla cancellazione del patto di riservato dominio sul compendio censito presso il C.d.F. al fg.1120/part.24/sub.501(oggi sub.502)/cat.A7, fg.1120/part.86/(oggi sub.502)cat.C6, avendo i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, provveduto al pagamento della residua parte del prezzo pari a euro 150.000,00 corrisposto in 40 rate con scadenza trimestrale di diversi importi (motivo per il quale veniva convenuto il patto di riservato dominio sulle unità immobiliari in trattazione acquistate con atto del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 138727 del 09/12/2002).

- La CONVENZIONE MATRIMONIALE del 30/12/2002 a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 140069, racc. 5026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2003 ai nn. 6073/4017 a favore dei coniugi sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che avendo contratto matrimonio il giorno 26/04/1980 (atto di matrimonio n. 00470, parte II, Serie A) costituivano FONDO PATRIMONIALE ai sensi degli articoli 167 e seguenti del codice civile sui beni acquistati in data 09/12/2002 con atto rep. 138727 a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, restando ciascuno titolare dei beni di proprietà e stabilendo che l'amministrazione spettava ad entrambi i coniugi in conformità all'art. 150 del codice civile e che i beni costituenti il fondo potevano essere, anche nell'ipotesi in cui esistessero figli minori, alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso dei coniugi, senza bisogno di autorizzazione giudiziale.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si rinvia a quanto illustrato nello stesso capitolo del BENE N.1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

La villa confina con distacco su via Gaspare Balbi, distacco su via Niccolò Benino, locale commerciale censito al fg.1120/part.86/sub.502 (BENE N.2), salvo se altri.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

Il locale commerciale confina con distacco su via Niccolò Benino, immobile censito al fg.1120/part.24/sub.502 (BENE N.1) su due lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,90 m	terra rialzato
Portico	28,00 mq	30,00 mq	0,3	9,00 mq	2,90 m	terra rialzato
Abitazione	152,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	2,90 m	primo
Terrazzo/balcone	40,00 mq	45,00 mq	0,2	9,00 mq	0,00 m	primo
Vani soffittati	60,00 mq	73,00 mq	0,7	51,00 mq	1,55 m	secondo
Lastrico solare	38,00 mq	40,00 mq	0,05	2,00 mq	0,00 m	secondo
Vani cantinati	134,00 mq	174,00 mq	0,5	87,00 mq	2,30 m	S1
Corte pertinenziale esclusiva con piscina ed accesso carrabile	1020,00 mq	1118,00 mq	0,10	112,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				570,00 mq		

SI RAPPRESENTA CHE:

- Le altezze sono riferite alle quote medie rilevate in loco alla presenza di controsoffitti e quanto presente al momento dei sopralluoghi esperiti da questo perito (v. verbali di accesso in atti di causa).

- Non sono state computate le superfetazioni e le superfici illegittime che andranno necessariamente ripristinate nella autorizzata consistenza e forma (v. cap. "regolarità edilizia").

- Le superfici sono state rilevate con strumento laser "Disto" ove possibile e/o ricavate dalle tavole e documenti progettuali, di sanatoria o catastali reperiti presso la P.A.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale (già autorimessa)	17,35 mq	23,48 mq	1	23,48 mq	2,95 m	terra
Totale superficie convenzionale:				23,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,48 mq		

Si rinvia a quanto illustrato nello stesso capitolo del BENE N.1)

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 4 Categoria A2 Piano T
Dal 30/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 3 Categoria C1 Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 3, Zc. 7 Categoria C1 Cl.11, Cons. 61 mq Rendita € 2.545,51 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 4, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 vani Rendita € 2.056,79 Piano S1-T-1-2
Dal 20/06/2002 al 20/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 501, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 21 vani Rendita € 3.741,73 Piano S1-T-1-2
Dal 20/11/2002 al 27/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 vani Rendita € 1.872,16

		Piano S1-T-1-2
Dal 27/11/2002 al 09/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 501, Zc. 7 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 vani Rendita € 1.743,04 Piano S1-T-1-2
Dal 09/12/2002 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 501, Zc. 7 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 vani Rendita € 1.743,04 Piano S1-T-1-2
Dal 06/06/2006 al 06/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 502, Zc. 7 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 vani Rendita € 2.231,09 Piano S1-T-1-2
Dal 06/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 502, Zc. 7 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 vani Rendita € 2.231,09 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 27/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 24, Sub. 502, Zc. 7 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 vani Superficie catastale 458 mq Rendita € 2.231,09 Piano S1-T-1-2

SI ILLUSTRÀ CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILI (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 86, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 19 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 86, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 19 mq Rendita € 723,19 Piano T

Dal 20/06/2002 al 09/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 86, Zc. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 114,81 Piano T
Dal 09/12/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 86, Zc. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 114,81 Piano T
Dal 15/07/2004 al 28/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 86, Zc. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 114,81 Piano T
Dal 28/06/2010 al 16/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 86, Zc. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 114,81 Piano T
Dal 16/03/2011 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 86, Sub. 502, Zc. 7 Categoria C1 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 387,19 Piano T
Dal 16/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 86, Sub. 502, Zc. 7 Categoria C1 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 387,19 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1120, Part. 86, Sub. 502, Zc. 7 Categoria C1 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 387,19 Piano T

SI ILLUSTRANO CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILI (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1120	24	502	7	A7	4	16 vani	458 mq	2231,09 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Catastalmente, all'attualità, il compendio si compone come segue:

-PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) > 3 disimpegni, 6 vani, locale ascensore.

-PIANO TERRA RIALZATO > ingresso/disimpegno/soggiorno/cucina/tinello, bagno, portico, vano ascensore e corpi scala.

-PIANO PRIMO > 2 disimpegni, 4 camere, 2 cabine armadio, 4 bagni, terrazzo, balcone, scale di collegamento ai livelli superiore e inferiore, vano ascensore.

-PIANO SECONDO MANSARDATO > vano soffitta con servizio igienico ed angolo cottura, aree soppalcate con affaccio e collegamento alle sottostanti camere da letto, lastrico solare.

Dallo stato dei luoghi rilevato risultano difformità quali:

-PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della destinazione d'uso da cantine ad abitativo, impropri ampliamenti con aumento della superficie utile.

-PIANO TERRA RIALZATO variazioni di talune murature e tramezzi, variazioni dei prospetti per l'apertura di un vano finestrato e presenza di protuberanza in facciata (prospiciente il vano corsa ascensore/montacarichi), improprio ampliamento dell'area porticata esterna.

-PIANO PRIMO variazione della disposizione dei tramezzi interni.

-PIANO SECONDO MANSARDATO, ampliamento verso il sottotetto non praticabile, presenza di canne fumarie in facciata, con variazione dei prospetti, disallineamenti grafici.

Inoltre si segnalano difformità nelle altezze, delle superfici utili, variazioni d'uso e di prospetti, irregolarità e superfetazioni da ripristinare quali la forma e dimensione della piscina, realizzazione di locali accessori sulla corte pertinenziale esterna ad uso di magazzini/ripostigli e/o spogliatoi prospicienti la piscina ed un'area bar, oltre a manufatti tecnici, realizzazione di aiuole, area barbecue attrezzata coperta da tettoia, forno a legna, presenza di una vasca ornamentale (stagno da giardino), variazione delle recinzioni perimetrali della corte con sostituzione delle opere metalliche con protezioni murarie e variazione dell'ingresso carrabile

(apparentemente ampliato rispetto all'originario), nonché la realizzazione di un solarium raggiungibile con scala in ferro sulla copertura del locale censito al foglio 1120/part.86 che si arricchisce anche di elementi esterni vetusti ed in stato di disuso.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1120	86	502	7	C1	7	17 mq	22 mq	387,19 €	T	

Corrispondenza catastale

Il locale si compone di un unico vano con servizio igienico (w.c. con antibagno) conformemente alla planimetria catastale, se non per l'altezza che risulta essere ml 2,95 in luogo di ml 3,05, dell'improprio uso della copertura a lastrico solare raggiungibile a mezzo di una illecita scala in ferro, oltre che della presenza di addossati precari manufatti edili (superfettazioni esterne da rimuovere).

Si precisa inoltre, che la superficie catastale è pari a 22,00 mq, mentre viene indicata nella D.I.A. prot. 44477 del 08/07/2010 (legittimante il bene) pari a 23,48 mq.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

SI PRECISA CHE:

- Nel pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso il compendio staggito risulta localizzato in Roma alla "VIA GASPARE BALDI" in luogo della corretta toponomastica "VIA GASPARE BALBI".

- Il terreno censito presso il C.T. al fg.1120/part.24 , riportato nella nota di trascrizione del pignoramento originante la presente procedura esecutiva quale "BENE N.3", risulta un ENTE URBANO di 1.268,00 mq correlato presso il C.d.F. al villino distinto al fg.1120/part.24/sub.502 risultando l'area di sedime e pertinenza dello stesso, tanto che la sua valutazione risulta unitamente al "BENE N.1" nella sua consistenza catastale detratta la proiezione dell'unità immobiliare pari a 1.118,00 mq [=1.268,00 mq(area)-120,00 mq(villa)-30,00 mq(portico)].

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

SI PRECISA CHE:

- Il terreno censito presso il C.T. al fg.1120/part.86, riportato nella nota di trascrizione del pignoramento originante la presente procedura esecutiva quale "BENE N.4", risulta un ENTE URBANO di 25,00 mq correlato presso il C.d.F. al locale distinto al fg.1120/part.86/sub.502 risultando l'area di sedime e pertinenza dello stesso, tanto che la sua valutazione risulta unitamente al "BENE N.2".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta completamente da mantenere.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

L'immobile, in stato di disuso, risulta completamente da mantenere.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

Il compendio risulta in uso agli esecutati ed ai loro familiari.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

Il compendio risulta in uso agli esecutati ed ai loro familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 16/06/1969	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Carosi di Roma	16/06/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/07/1969		41211
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	03/07/1969	10728	2508
Dal 29/05/1981	**** Omissis ****	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Carosi di Roma	29/05/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/1981		36351
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	03/06/1981	25349	Serie 1B
Dal 13/07/1981	**** Omissis ****	VERBALE DI TRASFORMAZIONE DA SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO A SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Carosi di Roma	13/07/1981	57648	19981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/07/1981	56773	42680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	22/07/1981		
Dal 09/12/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico Perna di Roma	09/12/2002	138727	4975
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	14/02/2002	130465	85997
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	20/12/2002	20179	Serie 1V
Dal 15/11/2005	**** Omissis ****	CONSENSO A CANCELLAZIONE DI PATTO DI RISERVATO DOMINIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ludovico Perna di Roma	15/11/2005	154101	7688
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/12/2010	149034	26584
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	24/11/2005	16321	serie 1

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.

SI ILLUSTRARE CHE:

A) In data 09/12/2002 con l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso unitamente alla nota di trascrizione dello stesso) a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 138727, racc. 4975, registrato a Roma 1 il 20/12/2002 al n. 20179, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 14/02/2002 ai nn. 130465/85997 la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva in parti uguali, comuni ed indivise, riservandosi la proprietà fino all'integrale pagamento del prezzo di euro 310.000,00 (di cui venivano versati anticipatamente euro 160.000,00 e regolato il pagamento della restante cifra di euro 150.000,00 mediante n. 40 rate con scadenza trimestrale di diversi importi come specificato nel piano di ammortamento approvato dalle parti), il compendio immobiliare sito in Roma alla via Gaspare Balbi nn. 8/10 articolato nell'appartamento sviluppato al PS1-PT-P1-P2 censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.1120/part.24/sub.501(oggi sub.502)/cat.A7 e nell'autorimessa identificata al fg.1120/part.86/(oggi sub.502)cat.C6, ai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Nell'atto la società "**** Omissis ****" dichiarava che l'immobile le era pervenuto con acquisto per Notaio Vincenzo Carosi di Roma in data 16/06/1969, registrato a Roma il 03/07/1969 con n. (10728, Volume) 2508, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 02/07/1969 al n. 41211 di registro particolare, successivo ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' di fatto nella società **** Omissis **** a rogito del Notaio Vincenzo Carosi di Roma in data 29/05/1981, registrato a Roma il 03/06/1981 al n. 25349, Serie 1B, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/06/1981 al n. 36351 di formalità, successivo VERBALE DI TRASFORMAZIONE DA SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO A SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA a rogito del Notaio Vincenzo Carosi di Roma in data 13/07/1981, registrato a Roma il 22/07/1981, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 24/07/1981 al n. 42680 di formalità (di cui si acclude in allegato la nota di trascrizione dell'atto a rogito del Notaio V. Carosi di Roma datato 13/07/1981, rep. 57648, racc. 19981).

B) In data 30/12/2002 veniva sottoscritta la CONVENZIONE MATRIMONIALE (acclusa in allegato e che qui deve intendersi completamente riportata in ogni sua parte) a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 140069, racc. 5026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2003 ai nn. 6073/4017 a favore dei coniugi sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che avendo contratto matrimonio il giorno 26/04/1980 (atto di matrimonio n. 00470, parte II, Serie A) costituivano FONDO PATRIMONIALE ai sensi degli articoli 167 e seguenti del codice civile sui beni acquistati in data 09/12/2002 con atto rep. 138727 a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, restando ciascuno titolare dei beni di sua proprietà e stabilendo che l'amministrazione spettava ad entrambi i coniugi in conformità all'art. 150 del codice civile e che i beni costituenti il fondo potevano essere, anche nell'ipotesi in cui esistessero figli minori, alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso dei coniugi, senza bisogno di autorizzazione giudiziale.

N.B.

L'Ill.mo Giudice Fernando Scolaro nel procedimento iscritto al n. 790-1/2021 R.G. Es. del Tribunale di Roma - IV Sezione Civile, a scioglimento della riserva assunta ad oggetto l'opposizione all'esecuzione e agli atti esecutivi, con ORDINANZA del 30/10/2023 in riferimento all'ESISTENZA DEL FONDO PATRIMONIALE si esprimeva:

"In relazione a tale aspetto, si ritiene che la sussistenza del fondo patrimoniale non sia opponibile ai creditori considerato:

- che nella medesima convenzione matrimoniale è espressamente previsto che:
art 5) – i beni costituenti il fondo potranno essere, anche nell'ipotesi in cui esistano figli minori, alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso dei coniugi, senza bisogno di autorizzazione giudiziale.
- che il pignoramento immobiliare su beni oggetto di fondo patrimoniale può essere validamente compiuto sempre che il credito, per il quale si procede, sia direttamente o indirettamente riportabile ai bisogni della famiglia. La Corte di Cassazione, da ultimo, ha avuto modo di precisare che: "in tema di fondo patrimoniale, per contestare il diritto del creditore ad agire esecutivamente, ed anche il diritto di iscriverne ipoteca giudiziale, il debitore opponente deve sempre dimostrare la regolare costituzione del fondo e la sua opponibilità al creditore precedente, e pure che il suo debito verso quest'ultimo venne contratto per scopi estranei ai bisogni della famiglia; la rispondenza o meno dell'atto ai bisogni della famiglia richiede una verifica estesa al riscontro di

compatibilità con le più ampie esigenze dirette al pieno mantenimento e all'armonico sviluppo familiare, cosicché l'estraneità non può considerarsi desumibile soltanto dalla tipologia di atto (la fideiussione prestata in favore di una società) in sé e per sé considerata. (Nella specie la S.C. ha respinto la tesi della ricorrente secondo cui, in presenza di una fideiussione a favore di una società, ricorrono "in re ipsa" entrambi i presupposti: sia quello dell'estraneità ai bisogni della famiglia sia, automaticamente, quello della conoscenza di questa in capo al creditore, senza bisogno di provare altro che l'esistenza della fideiussione medesima, cosicché la prova dell'estraneità del debito ai bisogni della famiglia andrebbe considerata assolta per definizione)" (vds. Cass. N. 29983 del 25/10/2021). Pertanto, occorre sempre verificare il caso concreto, considerando il complessivo patrimonio familiare, destinato al relativo sostentamento e/o benessere, nonché la sua capienza ai fini predetti. Invero, dalla normativa costituzionale e codicistica (artt. 143 e 144 c.c.) è possibile ricavare il principio per cui i redditi derivanti dal lavoro dei coniugi non sono destinati alla famiglia solo in via residuale ma, anzi, in via principale (in ossequio al principio di proporzionalità contenuto nell'art. 143, comma 3, c.c.). Ne consegue, che si avrà soddisfacimento dei bisogni familiari quando il coniuge faccia fronte ai bisogni della famiglia con i proventi derivanti dalla propria attività. Nel caso in esame, il credito del creditore procedente è nato verosimilmente per lo svolgimento della sua attività imprenditoriale e, in difetto di prova che tale attività non fosse volta a un arricchimento anche indiretto del nucleo familiare (non risultando, invero, adeguatamente provato che all'epoca altre fossero le forme di sostentamento del nucleo familiare), si ritiene che sussista la legittimazione del creditore a procedere esecutivamente sui beni del fondo."

C) In data 15/11/2005 con il CONSENSO A CANCELLAZIONE DI PATTO DI RISERVATO DOMINIO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 154101, racc. 7688, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 24/11/2005 al n. 16321, Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 14/12/2010 ai nn. 149034/26584 la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** acconsentiva alla cancellazione del patto di riservato dominio sul compendio censito presso il C.d.F. al fg.1120/part.24/sub.501(oggi sub.502)/cat.A7, fg.1120/part.86/(oggi sub.502)cat.C6(oggi C1), avendo i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, provveduto al pagamento della residua parte del prezzo pari a euro 150.000,00 corrisposto in 40 rate con scadenza trimestrale di diversi importi (motivo per il quale veniva convenuto il patto di riservato dominio sulle unità immobiliari in trattazione acquistate con atto del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 138727 del 09/12/2002).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

Si rinvia a quanto illustrato nello stesso capitolo del BENE N.1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 06/02/2006
Reg. gen. 13214 - Reg. part. 3884
Importo: € 2.250.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00

Rogante: Notaio Gallavresi Roberto di Garbagnate Milanese (MI)

Data: 31/01/2006

N° repertorio: 8622

N° raccolta: 4803

Note: l'ipoteca grava sui beni censiti presso il N.C.E.U. al fg.1120/part.24/sub.501 (oggi sub. 502) e al fg.1120/part.86 (oggi sub. 502), oltre che presso il N.C.T. al fg.1120/part.24 ed al fg.1120/part.86 (area di sedime e pertinenza del compendio staggito).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 15/04/2015

Reg. gen. 36285 - Reg. part. 5573

Importo: € 45.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 31.726,83

Rogante: Tribunale Ordinario di Roma

Data: 28/02/2011

N° repertorio: 7771

Note: l'ipoteca grava sui beni censiti presso il N.C.E.U. al fg.1120/part.24/sub.502 e al fg.1120/part.86 (oggi sub.502).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 15/04/2015

Reg. gen. 36284 - Reg. part. 5572

Importo: € 92.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 71.017,87

Rogante: Tribunale Ordinario di Roma

Data: 25/03/2011

N° repertorio: 11938

Note: l'ipoteca grava sui beni censiti presso il N.C.E.U. al fg.1120/part.24/sub.502 e al fg.1120/part.86 (oggi sub. 502).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 09/10/2015

Reg. gen. 103696 - Reg. part. 17212

Importo: € 45.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 31.764,03

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 28/02/2011

N° repertorio: 7769

Note: l'ipoteca grava sui beni censiti presso il N.C.E.U. al fg.1120/part.24/sub.502 e fg.1120/part.86 (oggi sub. 502).

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 24/05/2017

Reg. gen. 600030 - Reg. part. 10557

Importo: € 205.408,88

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 102.704,44

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.

Data: 22/05/2017

N° repertorio: 9073/9717

Note: l'ipoteca grava sui beni censiti presso il N.C.E.U. al fg.1120/part.24/sub.502.

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 11/07/2018

Reg. gen. 82342 - Reg. part. 15013

Importo: € 109.926,04

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 54.963,02

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Roma il 28/07/2021

Reg. gen. 102240 - Reg. part. 71207

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: l'ipoteca grava sui beni censiti presso il N.C.E.U. al fg.1120/part.24/sub.501 (oggi sub. 502) e al fg.1120/part.86 (oggi sub. 502), oltre che presso il N.C.T. al fg.1120/part.24 ed al fg.1120/part.86 aree di sedime e pertinenza del compendio staggito. Si precisa, inoltre, che **** Omissis **** è cessionaria di **** Omissis **** già **** Omissis ****

SI SEGNALE:

A) Le soprastanti formalità sono state desunte dalla relazione notarile, datata 04/08/2021, sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. a firma della Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1.

b) L'esistenza di CONVENZIONE MATRIMONIALE datata 30/12/2002 a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 140069, racc. 5026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2003 ai nn. 6073/4017 a favore dei coniugi sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che avendo contratto matrimonio il giorno 26/04/1980 (atto di matrimonio n. 00470, parte II, Serie A) costituivano FONDO PATRIMONIALE ai sensi degli articoli 167 e seguenti del codice civile sui beni acquistati in data 09/12/2002 con atto rep. 138727 a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma identificati presso il N.C.E.U. al fg.1120/part.24/sub.501 (oggi sub.502) e fg.1120/part.86 (oggi sub. 502), restando ciascuno titolare dei beni di sua proprietà e stabilendo che l'amministrazione spettava ad entrambi i coniugi in conformità all'art. 150 del codice civile e che i beni costituenti il fondo potevano essere, anche nell'ipotesi in cui esistessero figli minori, alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo

consenso dei coniugi, senza bisogno di autorizzazione giudiziale.

CON RIFERIMENTO AL FONDO PATRIMONIALE IL G.E. CON ORDINANZA DATATA 30/10/2023 (acclusa in allegato) HA RITENUTO SUSSISTERE LA LEGITTIMAZIONE DEL CREDITORE PROCEDENTE A PROCEDERE ESECUTIVAMENTE SUI BENI DEL FONDO, OVVERO SUI BENI STAGGITI.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

Si rinvia a quanto illustrato nello stesso capitolo del BENE N.1)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite (sottoposto a vincolo di tutela paesaggistica e localizzato in fascia di rispetto dalla linea di battigia della costa) è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

1)

P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMI INSEDIATIVO > CITTÀ CONSOLIDATA - TESSUTO DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA E A MEDIA DENSITA' ABITATIVA - T1 (art. 44-45-46 N.T.A.)

2)

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE:

2.a) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004:

- SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE > Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

- SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO > Aree di Visuale – Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

2.b) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004:

- RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE – art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs 42/2004 > a058091_08, lettera a) PROTEZIONE DELLE FASCE COSTIERE MARITTIME (art. 34).

-INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO – art. 134 co. I lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004 > cd058_16 lett. c) e d) Beni d'insieme, Vaste località con valore estetico tradizionale, Bellezze panoramiche (art. 8 N.T.A.).

2.c) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98:

- BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE E AZIONI STRATEGICHE DEL PTPR < Schema del Piano Regionale dei Parchi (Areali – art. 46 L.R. 29/1997 - DGR 11746/1993 - DGR 1100/2002).

- BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE > Tessuto Urbano – Carta dell’Uso del Suolo (1999).

- BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE > SISTEMA DELL’INSEDIAMENTO STORICO > limitrofo passaggio di Viabilità e infrastrutture storiche (art. 60 co. 2 L.R. 38/1999).

2.d) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23, co. I della L.R. 24/98 > nulla.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

Si rinvia a quanto illustrato nello stesso capitolo del BENE N.1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GASPARE BALBI NN. 8-10, OSTIA LIDO, PIANO S1-T-1-2

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATI I TITOLI CONCESSORI, LE ISTANZE DI CONDONO, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 06/09/1952 veniva presentato dalla **** Omissis **** “**** Omissis ****” in nome del socio sig. **** Omissis **** il PROGETTO EDILIZIO prot. 40380 (accluso in allegato) per il villino 3/a sito in Castelfusano presso la Ripartizione V - Servizi Tecnici del Comune di Roma, approvato in data 26/11/1953.

2) In data 14/12/1953 veniva rilasciata dal Comune di Roma la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 3024 (acclusa in allegato) visto il PROGETTO EDILIZIO prot. 40380 ed il N.O. della Ripartizione II del 09/12/1953.

3) In data 16/06/1969 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Vincenzo Carosi di Roma, registrato

a Roma il 03/07/1969 con n. 10728, Volume 2508, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 02/07/1969 al n. 41211 di registro particolare acquistarono l'immobile i sig.ri "**** Omissis ****".

4) In data 21/07/1971 veniva presentato il PROGETTO EDILIZIO a firma dell'Ing. **** Omissis **** con prot. 31345 (accluso in allegato) per AMPLIAMENTO DEL VILLINO sito a Castel Fusano al Lido di Ostia in via Gaspare Balbi nn. 8-10.

Nella relazione del progetto (acclusa in allegato) si legge:

"il progetto allegato è stato redatto in ottemperanza alle norme vigenti, anzi nell'insieme il progetto stesso non sfrutta totalmente il volume edificabile come pure non raggiunge la superficie coperta consentita: si è inteso limitare l'ampliamento al necessario cercando di conservare la maggiore area giardino possibile. In rosso nel progetto sono riportati gli ampliamenti previsti e che consistono in pratica nella copertura della terrazza già esistente al primo piano, oltre a ricavare una stanza ed un bagno sul lato ovest del villino; inoltre, si vuol ricavare nel giardino una piscina. Con l'occasione si provvederà a rimodernare anche la parte di villino già costruita, rivestendo le facciate con cortina, eliminando tutte le strutture in ferro (ringhiere e recensioni) non adatte in zona marina. La copertura a tetto già esistente verrà completata sempre a tetto con esclusione del piccolo terrazzo destinato a solarium. La struttura esistente è di tipo misto c.a. + muratura, la parte nuova verrà realizzata completamente in cemento armato. Verranno anche realizzate ampie balconate e alcune modifiche interne alla parte esistente, della quale verrà demolito il balcone, riportato a tratto discontinuo, sito sul lato ovest e nord, verranno spostate anche alcune finestre per dare più armonia ai prospetti."

Il progetto prevedeva la realizzazione, sul terreno pertinenziale alla villa, di un distaccato manufatto ad uso garage e di una piscina di forma e dimensioni in contrasto con quanto rilevato in loco, poichè la libera linea arrotondata di progetto è stata sostituita con un geometrico rettangolo.

5) In data 29/10/1973 veniva rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XV - Urbanistica la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1098 (acclusa in allegato) visto il PROGETTO EDILIZIO prot. 31345/71 per l'ampliamento del villino approvato dalla Commissione Edilizia in data 18/04/1972, considerata la domanda di VOLTURA DELLA LICENZA e l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Carosi registrato il 15/09/1972, trascritto il 15/09/1972 alla formalità n. 57352 per parcheggio, sistemazione a verde, distacchi fabbricato, destinazione d'uso dei locali sistemati al piano servizi e scantinato.

6) In data 29/05/1981 con ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' a rogito del Notaio Vincenzo Carosi di Roma, registrato a Roma il 03/06/1981 al n. 25349, Serie 1B, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/06/1981 al n. 36351 di formalità, veniva costituita la società **** Omissis ****

7) In data 13/07/1981 con VERBALE DI TRASFORMAZIONE DA SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO A SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA a rogito del Notaio Vincenzo Carosi di Roma, rep. 57648, racc. 19981, registrato a Roma il 22/07/1981, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 24/07/1981 al n. 42680 di formalità (si acclude in allegato la nota di trascrizione) la società **** Omissis **** assumeva la denominazione di **** Omissis ****

8) In data 22/03/1986 con protocollo 86/48545/sott.1, l'**** Omissis **** presentava per l'immobile sito in Roma alla via Gaspare Balbi nn. 8-10, ai sensi della Legge 47/85, ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (acclusa in allegato) diretta ad ottenere concessione/autorizzazione per una costruzione/ampliamento con destinazione di uso residenziale di mq 64,50 consistente, come si legge nella "relazione tecnica" (prot. 52150 del 10/04/2002) presente nel fascicolo di condono, nella "trasformazione del piano secondo (sottotetto) in superficie abitativa con un limitato ampliamento al piano primo per tamponamento del pianerottolo scala" per un volume di circa 237,00 mc.

In data 21/11/2002 veniva rilasciata all'**** Omissis **** dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 289022 (acclusa in allegato) per quanto realizzato abusivamente al piano secondo (sottotetto) come risultava dalla istanza 86/48545/sott.1 presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 35073.1/2002 – fg.1120/part.24/sub.501.

9) In data 22/03/1986 con protocollo 86/48545/sott.2, l'**** Omissis **** presentava per l'immobile sito in Roma alla via Gaspare Balbi nn. 8-10, ai sensi della Legge 47/85, ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (acclusa in allegato) diretta ad ottenere concessione/autorizzazione per una costruzione/ampliamento con destinazione di uso residenziale di mq 8,80 al piano seminterrato (come si legge nella "relazione tecnica" prot. 52150 del 10/04/2002).

In data 21/11/2002 veniva rilasciata all'**** Omissis **** dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 289023 (acclusa in allegato) per quanto realizzato abusivamente al piano seminterrato come risultava dalla istanza 86/48545/sott.2 presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 35073.1/2002 – fg.1120/part.24/sub.501.

10) In data 22/03/1986 con protocollo 86/48545/sott.3, l'**** Omissis **** presentava per l'immobile sito in Roma alla via Gaspare Balbi nn. 8-10, ai sensi della Legge 47/85, ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (acclusa in allegato) diretta ad ottenere ristrutturazione della superficie assentita con parziale cambio di destinazione per una superficie di mq 213,60 pari ad un volume di 786,00 mc (come si legge nella "relazione tecnica" prot. 52150 del 10/04/2002).

In data 12/12/2002 veniva rilasciata all'**** Omissis **** dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 290480 (acclusa in allegato) per quanto realizzato abusivamente come risultava dalla istanza 86/48545/sott.3 presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 35073.1/2002 – fg.1120/part.24/sub.501.

11) In data 22/03/1986 con protocollo 86/48545/sott.4, l'**** Omissis **** presentava per l'immobile sito in Roma alla via Gaspare Balbi nn. 8-10, ai sensi della Legge 47/85, ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN

SANATORIA (acclusa in allegato) diretta ad ottenere la trasformazione di una attività commerciale di una porzione posta del piano seminterrato della superficie di 20,40 mq, volume circa 74,00 mc (come si legge nella "relazione tecnica" prot. 52150 del 10/04/2002).

In data 30/07/1987 catastalmente con frazionamento, fusione, sopraelevazione, variazione degli spazi interni, variazione della destinazione (n. 94314/1987) venivano soppressi i beni censiti al fg.1120/part.24/sub.1/cat.A2 e fg.1120/part.24/sub.2/cat.C6 e costituiti gli immobili identificati al fg.1120/part.24/sub.3/cat.C1 e fg.1120/part.24/sub.4/cat.A2.

12) In data 22/03/1986 con protocollo 86/48545/sott.5, l'**** Omissis **** presentava per l'immobile sito in Roma alla via Gaspare Balbi nn. 8-10, ai sensi della Legge 47/85, ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (acclusa in allegato) diretta ad ottenere la trasformazione in attività commerciale di un locale sito al piano terra e precedentemente destinato a box per una superficie di mq 20,10, volume circa 74,00 mc (come si legge nella "relazione tecnica" prot. 52150 del 10/04/2002).

In data 30/07/1987 con variazione catastale della destinazione da box a negozio (n. 94317.1/1987), partita 1685534, il bene identificato catastalmente al foglio 1120/part.86 assumeva la categoria da C6 (autorimessa) a C1 (negozio).

13) In data 28/05/2022 l'**** Omissis **** con lettere acquisite dall'Ufficio Condono Edilizio con protocolli 80580 e 80581 comunicava l'intenzione di rinunciare alle istanze di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/48545/sott.4 e prot. 86/48545/sott.5.

In data 18/06/2002 con protocollo 95120 (accluso in allegato) il Dipartimento VI del Comune di Roma comunicava alla **** Omissis ****, al Municipio Roma XIII, al Comando XIII Gruppo P.M. una missiva con il seguente testo:

"Con riferimento alle lettere di codesta Impresa, acquisite al n. 80580 e n. 80581 di protocollo dell'Ufficio Condono Edilizio in data 28/05/2002 si comunica che lo scrivente Ufficio si riserva di dare corso alla rinuncia al prosieguo del procedimento amministrativo di rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Si fa presente che il mancato adempimento agli obblighi previsti per legge, qualora il ripristino dello stato dei luoghi così come ante operam non fosse rispondente al vero, comporterà l'adozione dei provvedimenti sanzionatori previsti dalla normativa vigente.

Al Municipio ROMA XIII e al Comando XIII Gruppo P.M., che leggono per competenza, si chiede di predisporre sopralluoghi, in via Gaspare Balbi nn. 8-10, atti a verificare la reale situazione dello stato dei luoghi, in particolare:

- la mancata trasformazione in attività commerciale di una porzione del piano seminterrato per una superficie di circa 20,40 mq, precedentemente destinato ad abitazione.

- alla mancata trasformazione di un locale al piano terra di circa 20,10 mq, precedentemente destinata a box. Lo scrivente Ufficio rimane a disposizione per eventuali ulteriori comunicazioni.

Firmato il Direttore Ing. **** Omissis ****.”

In data 27/08/2002 il Corpo della Polizia Municipale- U.O. XIII Gruppo Circoscrizionale – Ufficio P.G. Edilizia con prot. 33689 Pos. 566/02 P.G. Ed. il COMANDANTE INT.LE DELLA XIII U.O. DI P.M. comunicava all’ U.S.C.E. (prot. 130941 del 03/09/2002):

“Dal sopralluogo effettuato da personale di questo Comando nell'immobile di via Gaspare Balbi n. 8-10, questo risulta di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, gli stessi hanno presentato D.I.A. (prot. 49183 del 27/06/2002 – stralcio in allegato) in data 27/06/2002 all'atto dell'accertamento e lavori risultano a norma come da D.I.A. presentata.”

In data 05/11/2002 con protocollo 176843 il Dipartimento VI del Comune di Roma comunicava ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****:

“In riferimento alla nota del Corpo della Polizia Municipale U.O. XIII Gruppo Circoscrizionale – Ufficio P.G. Edilizia, Prot. n. 33689, Pos. 566/02 P.G., acquistava al n. 130941 al protocollo dell’Ufficio Speciale Condono Edilizio in data 03/09/2002, in base alla quale si è constatato che l’immobile, di cui si è chiesta sanatoria per cambio di destinazione d’uso da abitazione ad attività commerciale, è stato oggetto di presentazione di D.I.A. in data 27/06/2002, lo scrivente Ufficio comunicava che non è possibile procedere all’annullamento della domanda di condono, in quanto tale denuncia è avvenuta dopo la notifica della lettera protocollo n. 66749/2002, avvenuta il 14/06/2002.

Tuttavia, per la definizione del procedimento amministrativo al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria con destinazione ad uso originario dell’immobile la S.V. potrà presentarsi presso questo Ufficio munita dei seguenti documenti:

- Lettera di invito al ritiro della concessione in sanatoria.
- Prova di tutti i pagamenti così come richiesto nella lettera di notifica.
- Atto notorio in cui si dichiara di non avere eseguito alcuna opera interna ripristinando l’uso originale dell’immobile.
- Certificato catastale dal quale risulti la destinazione d’uso originaria.
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà come da modello allegato alla lettera di notifica.
- Fotografie dello stato attuale dell’immobile.

Conseguentemente, su espressa richiesta, sarà possibile ritirare una concessione in sanatoria dell’uso originario dell’immobile oggetto di condono.”

14) In data 05/12/2002 veniva rilasciata all’**** Omissis **** dall’Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 290076 (acclusa in allegato) per quanto realizzato abusivamente come risultava dalla istanza 86/48545/sott.4 presentata e dall’accatastamento effettuato e depositato con VARIAZIONE 35073/2002 per residenziali 20,40 mq, presupposto che in data 20/06/2002 catastalmente con pratica 557591 per fusione, cambio di destinazione d’uso da C1 a A2 (n. 35073.1/2002) venivano soppressi i beni censiti al fg.1120/part.24/sub.3/cat.C1 e

fg.1120/part.24/sub.4/cat.A2 e costituito il compendio immobiliare identificati al fg.1120/part.24/sub.501/cat.A7.

15) In data 05/12/2002 veniva rilasciata all'**** Omissis **** dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 290078 (acclusa in allegato) per il ripristino dell'uso a box auto del bene come risultava dall'accatastamento effettuato e depositato con PARTITA 1685534 inerente il bene identificato al foglio 1120, part. 86, presupposto che in data 20/06/2002 con pratica 558057 (n. 35087.1/2002) - partita1685534 - veniva ripristinata la categoria catastale da C1 (negozio) a C6 (autorimessa).

16) Con le citate istanze di condono edilizio (prot. 86/48545/sott.1-sott.2- sott.3- sott.4- sott.5) venivano in conclusione legittimati i beni censiti presso il C.d.F. al fg.1120/part.24/sub.501/cat.A7 ed al fg.1120/part.86/cat.C6 a seguito del rilascio, ai sensi della Legge 47/85, delle concessioni in sanatoria n.289022/2002, n.289023/2002, n.290076/2002, n.290078/2002 e n.290480/2002, precisando che nulla emergeva dalle istanze di concessione edilizia in sanatoria riferito ai manufatti accessori ed alla piscina realizzata in difformità a quanto legittimato con licenza di costruzione n. 1098/73 per diversa per forma e dimensione.

Dalle planimetrie catastali citate nei titoli rilasciati in sanatoria il compendio censito al fg.1120/part.24/sub.501/cat.A7 si articolava al:

-PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) in 2 disimpegni, 7 vani, ripostiglio e w.c.

-PIANO TERRA RIALZATO in ingresso, 2 disimpegni, 2 camere, 2 bagni, antibagno, cucina, scala di collegamento al piano soprastante, portico e corte pertinenziale esterna.

-PIANO PRIMO in 5 disimpegni, 6 camere, 3 bagni, terrazzo, balcone e scale di collegamento ai livelli superiore e inferiore.

-PIANO SECONDO MANSARDATO, raggiungibile a mezzo di un vano scala, in disimpegno, vano con servizio igienico, ripostiglio e terrazzo.

Dalle planimetrie catastali citate nei titoli rilasciati in sanatoria il compendio censito al fg.1120/part.86/cat.C6 si articolava in un unico locale di forma rettangolare dotato di autonomo accesso carrabile dalla strada e pedonale dalla corte pertinenziale della villa.

17) In data 09/12/2002 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione dello stesso) a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 138727, racc. 4975, registrato a

Roma 1 il 20/12/2002 al n. 20179, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 14/02/2002 ai nn. 130465/85997 la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva in parti uguali, comuni ed indivise, riservandosi la proprietà fino all'integrale pagamento del prezzo di euro 310.000,00 (di cui venivano versati anticipatamente euro 160.000,00 e regolato il pagamento della restante cifra di euro 150.000,00 mediante n. 40 rate con scadenza trimestrale di diversi importi come specificato nel piano di ammortamento approvato dalle parti), il compendio immobiliare sito in Roma alla via Gaspare Balbi nn. 8/10 articolato nell'appartamento sviluppato al PS1-PT-P1-P2 censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.1120/part.24/sub.501/cat.A7 e nell'autorimessa identificata al fg.1120/part.86/cat.C6, ai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

18) In data 30/12/2002 veniva sottoscritta la CONVENZIONE MATRIMONIALE (acclusa in allegato e che qui deve intendersi completamente riportata in ogni sua parte) a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 140069, racc. 5026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2003 ai nn. 6073/4017 a favore dei coniugi sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che avendo contratto matrimonio il giorno 26/04/1980 (atto di matrimonio n. 00470, parte II, Serie A) costituivano FONDO PATRIMONIALE ai sensi degli articoli 167 e seguenti del codice civile sui beni acquistati in data 09/12/2002 con atto rep. 138727 a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, restando ciascuno titolare dei beni di sua proprietà e stabilendo che l'amministrazione spettava ad entrambi i coniugi in conformità all'art. 150 del codice civile e che i beni costituenti il fondo potevano essere, anche nell'ipotesi in cui esistessero figli minori, alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso dei coniugi, senza bisogno di autorizzazione giudiziale

N.B.

L'Ill.mo Giudice Fernando Scolaro nel procedimento iscritto al n. 790-1/2021 R.G. Es. del Tribunale di Roma - IV Sezione Civile, a scioglimento della riserva assunta ad oggetto l'opposizione all'esecuzione e agli atti esecutivi, con ORDINANZA del 30/10/2023 in riferimento all'ESISTENZA DEL FONDO PATRIMONIALE si esprimeva:

"In relazione a tale aspetto, si ritiene che la sussistenza del fondo patrimoniale non sia opponibile ai creditori considerato:

- che nella medesima convenzione matrimoniale è espressamente previsto che:

art 5) – i beni costituenti il fondo potranno essere, anche nell'ipotesi in cui esistano figli minori, alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso dei coniugi, senza bisogno di autorizzazione giudiziale.

- che il pignoramento immobiliare su beni oggetto di fondo patrimoniale può essere validamente compiuto sempre che il credito, per il quale si procede, sia direttamente o indirettamente riportabile ai bisogni della famiglia. La Corte di Cassazione, da ultimo, ha avuto modo di precisare che: "in tema di fondo patrimoniale, per contestare il diritto del creditore ad agire esecutivamente, ed anche il diritto di iscriverne ipoteca giudiziale, il debitore opponente deve sempre dimostrare la regolare costituzione del fondo e la sua opponibilità al creditore precedente, e pure che il suo debito verso quest'ultimo venne contratto per scopi estranei ai bisogni della famiglia; la rispondenza o meno dell'atto ai bisogni della famiglia richiede una verifica estesa al riscontro di compatibilità con le più ampie esigenze dirette al pieno mantenimento e all'armonico sviluppo familiare, cosicché l'estraneità non può considerarsi desumibile soltanto dalla tipologia di atto (la fideiussione prestata in

favore di una società) in sé e per sé considerata. (Nella specie la S.C. ha respinto la tesi della ricorrente secondo cui, in presenza di una fideiussione a favore di una società, ricorrono "in re ipsa" entrambi i presupposti: sia quello dell'estraneità ai bisogni della famiglia sia, automaticamente, quello della conoscenza di questa in capo al creditore, senza bisogno di provare altro che l'esistenza della fideiussione medesima, cosicché la prova dell'estraneità del debito ai bisogni della famiglia andrebbe considerata assoluta per definizione)" (vds. Cass. N. 29983 del 25/10/2021). Pertanto, occorre sempre verificare il caso concreto, considerando il complessivo patrimonio familiare, destinato al relativo sostentamento e/o benessere, nonché la sua capienza ai fini predetti. Invero, dalla normativa costituzionale e codicistica (artt. 143 e 144 c.c.) è possibile ricavare il principio per cui i redditi derivanti dal lavoro dei coniugi non sono destinati alla famiglia solo in via residuale ma, anzi, in via principale (in ossequio al principio di proporzionalità contenuto nell'art. 143, comma 3, c.c.). Ne consegue, che si avrà soddisfacimento dei bisogni familiari quando il coniuge faccia fronte ai bisogni della famiglia con i proventi derivanti dalla propria attività. Nel caso in esame, il credito del creditore precedente è nato verosimilmente per lo svolgimento della sua attività imprenditoriale e, in difetto di prova che tale attività non fosse volta a un arricchimento anche indiretto del nucleo familiare (non risultando, invero, adeguatamente provato che all'epoca altre fossero le forme di sostentamento del nucleo familiare), si ritiene che sussista la legittimazione del creditore a procedere esecutivamente sui beni del fondo."

19) In data 07/12/2004 con protocollo 169985, progressivo 0/544277/0 (accluso in allegato) veniva presentata ai sensi della Legge 326/03 dal sig. **** Omissis **** presso il Comune di Roma – Ufficio Speciale Condono Edilizio istanza diretta ad ottenere concessione/autorizzazione per opere di manutenzione ordinaria, spostamento di una scala e di finestre al piano interrato, spostamento di tramezzature al piano terra con apertura di alcune finestre e spostamento di una porta finestra.

20) In data 07/12/2004 con protocollo 169967, progressivo 0/544259/0 (accluso in allegato) veniva presentata ai sensi della Legge 326/03 dal sig. **** Omissis **** presso il Comune di Roma – Ufficio Speciale Condono Edilizio istanza diretta ad ottenere concessione/autorizzazione per ampliamenti dei locali cantina al piano seminterrato di mq 11,80 ed al piano primo di 4,90 mq. Della realizzazione al piano secondo di un soppalco praticabile di mq 27,00 per una superficie totale di 38,98 mq (=mq 7,08 + mq 4,90 + mq 27,00).

In data 06/06/2006 con variazione catastale n. 63387.1/2006, protocollo RM0455666 per ampliamento, cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione il villino in trattazione veniva identificato catastalmente al fg.1120/part.24/sub.502/cat.A7 (ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI).

Dalle planimetrie catastali riportate nelle istanze di sanatoria il compendio era censito presso il Catasto dei Fabbricati al fg.1120/part.24/sub.502/cat.A7 (bene correlato al Catasto Terreni all'ENTE URBANO fg.1120/part.24) articolandosi al:

-PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) in 3 disimpegni, 6 vani, locale ascensore.

-PIANO TERRA RIALZATO in ingresso/disimpegno/soggiorno/cucina/tinello, bagno, portico, vano ascensore e corpi scala.

-PIANO PRIMO in 2 disimpegni, 4 camere, 2 cabine armadio, 4 bagni, terrazzo, balcone, scale di collegamento ai

livelli superiore e inferiore, vano ascensore.

-PIANO SECONDO MANSARDATO in vano soffitta con servizio igienico ed angolo cottura, aree soppalcate con affaccio e collegamento alle sottostanti camere da letto, lastrico solare.

Dallo stato dei luoghi rilevato, rispetto a quest'ultima planimetria catastale, risultavano difformità quali:

-PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della destinazione d'uso da cantine ad abitativo, impropri ampliamenti con aumento della superficie utile.

-PIANO TERRA RIALZATO variazioni di talune murature e tramezzi, variazioni dei prospetti per l'apertura di un vano finestrato e presenza di protuberanza in facciata (prospiciente il vano corsa ascensore/montacarichi), improprio ampliamento dell'area porticata esterna.

-PIANO PRIMO variazione della disposizione dei tramezzi interni.

-PIANO SECONDO MANSARDATO, ampliamento verso il sottotetto non praticabile, presenza di canne fumarie in facciata, con variazione dei prospetti, disallineamenti grafici.

Inoltre si segnalano difformità nelle altezze, delle superfici utili, variazioni d'uso e di prospetti, irregolarità e superfetazioni da ripristinare quali la forma e dimensione della piscina, realizzazione di locali accessori sulla corte pertinenziale esterna ad uso di magazzini/ripostigli e/o spogliatoi prospicienti la piscina ed un'area bar, oltre a manufatti tecnici, realizzazione di aiuole, area barbecue attrezzata coperta da tettoia, forno a legna, presenza di una vasca ornamentale (stagno da giardino), variazione delle recinzioni perimetrali della corte con sostituzione delle opere metalliche con protezioni murarie e variazione dell'ingresso carrabile (apparentemente ampliato rispetto all'originario), nonché la realizzazione di un solarium raggiungibile con scala in ferro sulla copertura del locale censito al foglio 1120/part.86 che si arricchisce anche di elementi esterni vetusti ed in stato di disuso.

In data 15/02/2010 con protocollo 2010/27229 (accluso in allegato) veniva comunicato al sig. **** Omissis **** dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica quanto segue:

“Premesso che l'art. 39 comma 4 ex Legge 724/94, come integrato e modificato dall'art. 2 comma 37 Legge 662/96 stabilisce:

” La mancata presentazione dei documenti previsti per legge, entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune, comporta L'IMPROCEDIBILITÀ DELLA DOMANDA ED IL CONSEGUENTE DINIEGO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA PER CARENZA DI DOCUMENTAZIONE”.

Lo scrivente Ufficio, in esecuzione di tale norma e al fine di impedire che l'inerzia colpevole del cittadino interessato continui a produrre disfunzioni operative ed amministrative oltre che la permanenza sul territorio di manufatti edilizi abusivi, ha adottato la Determinazione Dirigenziale n. 197 del 17/09/2007.

Che in data 11/05/2009 con prot. n. 2009/72243, al fine di procedere all'istruttore della domanda di concessione in sanatoria di cui in oggetto, è stata notificata al S.V. una lettera A.R. con richiesta di presentazione della documentazione obbligatoria prevista per legge.

Considerato che, decorso il termine di tre mesi, la documentazione obbligatoria come richiesta dallo scrivente ufficio non risulta a tutto oggi pervenuta.

Quanto sopra premesso si comunica, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 10 bis della Legge 241/90 s.m.i. il PREAVVISO DI RIGETTO DELL'ISTANZA DI SANATORIA PER IMPROCEDIBILITÀ DELLA MEDESIMA.

Al fine di cui sopra la S.V. è invitata a produrre nel termine di 10 gg. tutta la documentazione ritenuta utile. Decorso inutilmente questo termine lo scrivente Ufficio provvederà all'adozione del PROVVEDIMENTO DI REIEZIONE e le opere abusive saranno assoggettate alla normativa di cui al capo II art. 27 della Legge 47/85 con conseguente adozione di tutte le misure repressive previste.

Si fa altresì presente che il responsabile del procedimento amministrativo è il Direttore dell'Ufficio Condono Edilizio Ing. Giancarlo Matta.”

21) In data 15/11/2005 con il CONSENSO A CANCELLAZIONE DI PATTO DI RISERVATO DOMINIO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 154101, racc. 7688, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 24/11/2005 al n. 16321, Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 14/12/2010 ai nn. 149034/26584 la società “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** acconsentiva alla cancellazione del patto di riservato dominio sul compendio censito presso il C.d.F. al fg.1120/part.24/sub.501/cat.A7, fg.1120/part.86/cat.C6, avendo i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, provveduto al pagamento della residua parte del prezzo pari a euro 150.000,00 corrisposto in 40 rate con scadenza trimestrale di diversi importi (motivo per il quale veniva convenuto il patto di riservato dominio sulle unità immobiliari in trattazione acquistate con atto del Notaio Ludovico Perna di Roma, rep. 138727 del 09/12/2002).

22) In data 08/07/2010 con protocollo QI/2010/44477 veniva presentata presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione degli Strumenti Urbanistici una D.I.A. (acclusa in allegato) ai sensi dell'art. 1 comma 6 L. 433/01 per ristrutturazione edilizia per cambio de destinazione d'uso da locale autorimessa a locale negozio con opere (realizzazione di servizio igienico con aspirazione forzata e superfici vetrate in luogo degli accessi) da eseguirsi sull'immobile sito in Roma alla via Niccolò Benino n. 7 identificato al foglio 1120, part. 86.

In data 11/11/2010 con protocollo QI/2011/67286 venivano presentati presso il Dip. P.A.U. i NUOVI TIPI (acclusi in allegato) relativi alla D.I.A. QI/2010/44477.

In data 21/03/2011 con protocollo QI/2011/22390 veniva presentato presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione degli Strumenti Urbanistici il “fine lavori” e “certificato di collaudo”

(acclusi in allegato) relativi alla D.I.A. QI/2010/44477.

23) In data 28/02/2012 con protocollo n. CO/22757 veniva presentata presso il Municipio XIII di Roma Capitale la COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/01 per l'installazione di una copertura a tenda tipo tensostruttura a carattere temporaneo per la copertura della piscina. L'opera non risulta in loco.

RIASSUMENDO:

A)VILLA

PIENA PROPRIETA' su VILLA sita in Roma a poche centinaia di metri dalla linea di battigia della costa laziale, Municipio X (già Mun. XIII), Quartiere XXXV - Lido di Castel Fusano, Ostia Lido (frazione litoranea affacciata sul mar Tirreno) con accesso indipendente dalla via Gaspare Balbi civici n. 8 (pedonale) e n. 10 (carrabile), oltre che da via Niccolò Benino n. 9 (pedonale), censita al foglio 1120, part. 24, sub. 502, z.c. 7, cat. A/7, classe 4, consistenza 16 vani, sup. catastale 458 mq, rendita € 2.231,09, confinante con distacco su via Gaspare Balbi, distacco su via Niccolò Benino, bene censito al fg.1120/part.86/sub.502, salvo se altri.

Il compendio risulta oggetto di CONVENZIONE MATRIMONIALE per costituzione di FONDO PATRIMONIALE stipulata a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma in data 30/12/2002, rep. 140069/5026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2003 ai nn. 6073/4017 a favore dei proprietari eseguiti con legittimazione del creditore a procedere esecutivamente sui beni del fondo (v. Ordinanza del 30/10/2023 a firma del G.E. in allegato)

La costruzione del compendio venne autorizzata con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 3024/53 rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO prot. 40380/52, variato ed ampliato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1098/73 (atto di obbligo edilizio trascritto il 15/09/1972 alla formalità n. 573529) rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO 31345/71 ed ai sensi della Legge 47/85 presentate Istanze di Condono prot. 86/48545/sott.1-sott.2-sott.3- sott.4 con rilascio delle CONCESSIONI IN SANATORIA nn. 289022/2002, 289023/2002, 290076/2002, 290078/2002 autorizzanti l'accatastamento effettuato e depositato con il n. 35073.1/2002 del bene identificato presso il C.d.F. al fg.1120/part.24/sub.501 (oggi sub. 502) articolato all'epoca in PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) con 2 disimpegni, 7 vani, ripostiglio e w.c., PIANO TERRA RIALZATO con ingresso, 2 disimpegni, 2 camere, 2 bagni, antibagno, cucina, scala di collegamento al piano soprastante, portico e corte pertinenziale esterna, PIANO PRIMO con 5 disimpegni, 6 camere, 3 bagni, terrazzo, balcone e scale di collegamento ai livelli superiore e inferiore e PIANO SECONDO MANSARDATO, raggiungibile a mezzo di un vano scala, in disimpegno,

vano con servizio igienico, ripostiglio e terrazzo, precisando che nulla emergeva dalle istanze di concessione edilizia in sanatoria con riferimento alla piscina realizzata per diversa dimensione e forma in difformità a quanto legittimato con licenza di costruzione n. 1098/73 e in riferimento ai numerosi manufatti accessori posti sulla corte giardinata.

Altresì, ai sensi della Legge 326/03 venivano presentate per ulteriori variazioni le Domande di Condonò 0/544277/0 e 0/544259/0 (interessata da PREAVVISO DI RIGETTO con prospettato PROVVEDIMENTO DI REIEZIONE per carenza documentale e assoggettamento delle opere abusive alla normativa di cui al capo II art. 27 della Legge 47/85 con conseguente adozione di tutte le misure repressive previste) diretta ad ottenere concessione/autorizzazione per ulteriori ampliamenti dei PS1-P1-P2 (variazione catastale n. 63387.1/2006, protocollo RM0455666 con cui il cespite assumeva l'attuale identificativo di fg.1120/part.24/sub.502/cat.A7 (bene correlato al Catasto Terreni all'ENTE URBANO censito al fg.1120/part.24), articolandosi al PIANO SEMINTERRATO in 3 disimpegni, 6 vani, locale ascensore, al PIANO TERRA RIALZATO in ingresso/disimpegno/soggiorno/cucina/tinello, bagno, portico, vano ascensore e corpi scala, al PIANO PRIMO in 2 disimpegni, 4 camere, 2 cabine armadio, 4 bagni, terrazzo, balcone, scale di collegamento ai livelli superiore e inferiore, vano ascensore, al PIANO SECONDO MANSARDATO in vano soffitta con servizio igienico ed angolo cottura, aree soppalcate con affaccio e collegamento alle sottostanti camere da letto, lastrico solare. Risultando rispetto allo stato dei luoghi rilevato le seguenti difformità: al PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della destinazione d'uso da cantine ad abitativo, impropri ampliamenti con aumento della superficie utile, al PIANO TERRA RIALZATO variazioni di talune murature e tramezzi, variazioni dei prospetti per l'apertura di un vano finestrato e presenza di protuberanza in facciata (prospiciente il vano corsa ascensore/montacarichi), improprio ampliamento dell'area porticata esterna. Al PIANO PRIMO variazione della disposizione dei tramezzi interni, al PIANO SECONDO MANSARDATO, ampliamento verso il sottotetto non praticabile, presenza di canne fumarie in facciata, con variazione dei prospetti, disallineamenti grafici.

Segnalandosi, altresì difformità nelle altezze, delle superfici utili, variazioni d'uso e di prospetti, irregolarità e superfetazioni da ripristinare quali la forma e dimensione della piscina, realizzazione di locali accessori sulla corte pertinenziale esterna ad uso di magazzini/ripostigli e/o spogliatoi prospicienti la piscina ed un'area bar, oltre a manufatti tecnici, realizzazione di aiuole, area barbecue attrezzata coperta da tettoia, forno a legna, presenza di una vasca ornamentale (stagno da giardino), variazione delle recinzioni perimetrali della corte con sostituzione delle opere metalliche con protezioni murarie e variazione dell'ingresso carrabile (apparentemente ampliato rispetto all'originario), nonché la realizzazione di un solarium raggiungibile con scala in ferro sulla copertura del locale censito al foglio 1120/part.86 che si arricchisce anche di elementi esterni vetusti ed in stato di disuso posti sulla corte della villa, tanto che l'incertezza del rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, la modifica ulteriore dello stato dei luoghi con variazioni interne, dei prospetti, aumenti di superfici utili e volumetrie con la necessità di operare opere edili (anche legate al fatiscente stato di conservazione dei luoghi) e ripristini significativi, oltre alla mancanza di un certificato di agibilità, ha comportato l'applicazione (rimanendo quanto segnalato in capo al futuro acquirente) di importanti percentuali di detrazioni dalla stima del cespite de quo, informando che l'accesso dalla corte pertinenziale (area di sedime e pertinenza del BENE 1) al locale con attuale destinazione commerciale (censito al fg.1120/part.86 /sub.502 - BENE 2) già box auto del villino ha comportato la formazione di un unico lotto di vendita al fine di evitare inutili servitù e facilitare il ripristino degli abusi commessi (ad esempio: l'improprio lastrico solare a copertura del bene 2 è raggiungibile da una illecita scala posta sul bene 1).

B) LOCALE COMMERCIALE

PIENA PROPRIETA' su LOCALE COMMERCIALE (già BOX AUTO) sito in Roma a poche centinaia di metri dalla linea di battigia della costa laziale, Municipio X (già Mun. XIII), Quartiere XXXV - Lido di Castel Fusano, Ostia Lido (frazione litoranea affacciata sul mar Tirreno) con accesso indipendente dalla via via Niccolò Benino n. 7, oltre che dalla limitrofa villa (BENE 1 censito al fg.1120/part.24/sub.502).

Il bene risulta oggetto di CONVENZIONE MATRIMONIALE per costituzione di FONDO PATRIMONIALE stipulata a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma in data 30/12/2002, rep. 140069/5026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2003 ai nn. 6073/4017 a favore dei proprietari eseguiti con legittimazione del creditore a procedere esecutivamente sui beni del fondo (v. Ordinanza del 30/10/2023 a firma del G.E. in allegato)

Il locale, censito al foglio 1120, part. 86, sub. 502, z.c. 7, cat. C/1, classe 7, consistenza 17 mq, sup. catastale 22 mq, rendita € 387,19, confinante con distacco su via Niccolò Benino, immobile censito al fg.1120/part.24/sub.502 (BENE N.1) su due lati, salvo se altri si compone di un unico vano con servizio igienico (w.c. con antibagno) conformemente alla planimetria catastale e a quanto legittimato, se non per l'altezza che risulta essere ml 2,95 in luogo di ml 3,05, dell'improprio uso della copertura a lastrico solare raggiungibile a mezzo di una illecita scala in ferro, oltre che della presenza di addossati precari manufatti edili (superfettazioni esterne da rimuovere). Le dette problematiche, unitamente alla mancanza del certificato di agibilità, alla carenza manutentiva ed impiantistica, rimarranno in capo al futuro acquirente, con conseguente applicazione di congrue decurtazioni dal prezzo di stima.

La costruzione del box auto venne autorizzata con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1098/73 (atto di obbligo edilizio trascritto il 15/09/1972 alla formalità n. 573529) rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO 31345/71 ed ai sensi della Legge 47/85 presentata Istanza di Condonò prot. 86/48545/sott.5 per improprio cambio d'uso in locale commerciale (cat. C/1) e successiva richiesta di ripristino della categoria catastale C6 (autorimessa) autorizzato con CONCESSIONE IN SANATORIA nn. 290078/2002. In data 08/07/2010 con protocollo QI/2010/44477 veniva presentata presso il Dip. P.A.U. la D.I.A. prot. QI/2010/444477 ai sensi dell'art. 1 comma 6 L. 433/01 per ristrutturazione edilizia chiedendo il cambio della destinazione d'uso da locale autorimessa a locale negozio con opere (realizzazione di servizio igienico), integrata con NUOVI TIPI QI/2011/67286, oltre a "fine lavori" e "certificato di collaudo" prot. QI/2011/22390. Non è stata reperito, salvo documenti non rilevati, il certificato di agibilità.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICCOLÒ BENINO N. 7, OSTIA LIDO, PIANO T

Si rinvia a quanto illustrato nello stesso capitolo del BENE N.1)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 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 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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2
PIENA PROPRIETA' su VILLA sita in Roma a poche centinaia di metri dalla linea di battigia della costa laziale, Municipio X (già Mun. XIII), Quartiere XXXV - Lido di Castel Fusano, Ostia Lido (frazione litoranea affacciata sul mar Tirreno) con accesso indipendente dalla via Gaspare Balbi civici n. 8 (pedonale) e n. 10 (carrabile), oltre che da via Niccolò Benino n. 9 (pedonale), censita al foglio 1120, part. 24, sub. 502, z.c. 7, cat. A/7, classe 4, consistenza 16 vani, sup. catastale 458 mq, rendita € 2.231,09, confinante con distacco su via Gaspare Balbi, distacco su via Niccolò Benino, bene censito al fg.1120/part.86/sub.502, salvo se altri. Il compendio risulta oggetto di CONVENZIONE MATRIMONIALE per costituzione di FONDO PATRIMONIALE stipulata a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma in data 30/12/2002, rep. 140069/5026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2003 ai nn. 6073/4017 a favore dei proprietari eseguiti con legittimazione del creditore a procedere esecutivamente sui beni del fondo (v. Ordinanza del 30/10/2023 a firma del G.E. in allegato) La costruzione del compendio venne autorizzata con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 3024/53 rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO prot. 40380/52, variato ed ampliato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1098/73 (atto di obbligo edilizio trascritto il 15/09/1972 alla formalità n. 573529) rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO 31345/71 ed ai sensi della Legge 47/85 presentate Istanze di Condonò prot. 86/48545/sott.1-sott.2- sott.3- sott.4 con rilascio delle CONCESSIONI IN SANATORIA nn. 289022/2002, 289023/2002, 290076/2002, 290078/2002 autorizzanti l'accatastamento effettuato e depositato con il n. 35073.1/2002 del bene identificato presso il C.d.F. al fg.1120/part.24/sub.501 (oggi sub. 502) articolato all'epoca in PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) con 2 disimpegni, 7 vani, ripostiglio e w.c., PIANO TERRA RIALZATO con ingresso, 2 disimpegni, 2 camere, 2 bagni, antibagno, cucina, scala di collegamento al piano soprastante, portico e corte pertinenziale esterna, PIANO PRIMO con 5 disimpegni, 6 camere, 3 bagni, terrazzo, balcone e scale di collegamento ai livelli superiore e inferiore e PIANO SECONDO MANSARDATO, raggiungibile a mezzo di un vano scala, in disimpegno, vano con servizio igienico, ripostiglio e terrazzo, precisando che nulla emergeva dalle istanze di concessione edilizia in sanatoria con riferimento alla piscina realizzata per diversa dimensione e forma in difformità a quanto legittimato con licenza di costruzione n. 1098/73 e in riferimento ai numerosi manufatti accessori posti sulla corte

giardinata. Altresì, ai sensi della Legge 326/03 venivano presentate per ulteriori variazioni le Domande di Condonò 0/544277/0 e 0/544259/0 (interessata da PREAVVISO DI RIGETTO con prospettato PROVVEDIMENTO DI REIEZIONE per carenza documentale e assoggettamento delle opere abusive alla normativa di cui al capo II art. 27 della Legge 47/85 con conseguente adozione di tutte le misure repressive previste) diretta ad ottenere concessione/autorizzazione per ulteriori ampliamenti dei PS1-P1-P2 (variazione catastale n. 63387.1/2006, protocollo RM0455666 con cui il cespite assumeva l'attuale identificativo di fg.1120/part.24/sub.502/cat.A7 (bene correlato al Catasto Terreni all'ENTE URBANO censito al fg.1120/part.24), articolandosi al PIANO SEMINTERRATO in 3 disimpegni, 6 vani, locale ascensore, al PIANO TERRA RIALZATO in ingresso/disimpegno/soggiorno/cucina/tinello, bagno, portico, vano ascensore e corpi scala, al PIANO PRIMO in 2 disimpegni, 4 camere, 2 cabine armadio, 4 bagni, terrazzo, balcone, scale di collegamento ai livelli superiore e inferiore, vano ascensore, al PIANO SECONDO MANSARDATO in vano soffitta con servizio igienico ed angolo cottura, aree sopalcate con affaccio e collegamento alle sottostanti camere da letto, lastrico solare. Risultando rispetto allo stato dei luoghi rilevato le seguenti difformità: al PIANO SEMINTERRATO (o CANTINATO) diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della destinazione d'uso da cantine ad abitativo, impropri ampliamenti con aumento della superficie utile, al PIANO TERRA RIALZATO variazioni di talune murature e tramezzi, variazioni dei prospetti per l'apertura di un vano finestrato e presenza di protuberanza in facciata (prospiciente il vano corsa ascensore/montacarichi), improprio ampliamento dell'area porticata esterna. Al PIANO PRIMO variazione della disposizione dei tramezzi interni, al PIANO SECONDO MANSARDATO, ampliamento verso il sottotetto non praticabile, presenza di canne fumarie in facciata, con variazione dei prospetti, disallineamenti grafici. Segnalandosi, altresì difformità nelle altezze, delle superfici utili, variazioni d'uso e di prospetti, irregolarità e superfetazioni da ripristinare quali la forma e dimensione della piscina, realizzazione di locali accessori sulla corte pertinenziale esterna ad uso di magazzini/ripostigli e/o spogliatoi prospicienti la piscina ed un'area bar, oltre a manufatti tecnici, realizzazione di aiuole, area barbecue attrezzata coperta da tettoia, forno a legna, presenza di una vasca ornamentale (stagno da giardino), variazione delle recinzioni perimetrali della corte con sostituzione delle opere metalliche con protezioni murarie e variazione dell'ingresso carrabile (apparentemente ampliato rispetto all'originario), nonché la realizzazione di un solarium raggiungibile con scala in ferro sulla copertura del locale censito al foglio 1120/part.86 che si arricchisce anche di elementi esterni vetusti ed in stato di disuso posti sulla corte della villa, tanto che l'incertezza del rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, la modifica ulteriore dello stato dei luoghi con variazioni interne, dei prospetti, aumenti di superfici utili e volumetrie con la necessità di operare opere edili (anche legate al fatiscente stato di conservazione dei luoghi) e ripristini significativi, oltre alla mancanza di un certificato di agibilità, ha comportato l'applicazione (rimanendo quanto segnalato in capo al futuro acquirente) di importanti percentuali di detrazioni dalla stima del cespite de quo, informando che l'accesso dalla corte pertinenziale (area di sedime e pertinenza del BENE 1) al locale con attuale destinazione commerciale (censito al fg.1120/part.86 /sub.502 - BENE 2) già box auto del villino ha comportato la formazione di un unico lotto di vendita al fine di evitare inutili servitù e facilitare il ripristino degli abusi commessi (ad esempio: l'improprio lastrico solare a copertura del bene 2 è raggiungibile da una illecita scala posta sul bene 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1120, Part. 24, Sub. 502, Zc. 7, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.540.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per ville e villini un valore di €/mq 2.625,00 (€/mq 2.150,00 min. - €/mq 3.100,00 max), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince un valore di €/mq 2.000,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.125,00 (min. €/mq 1.683,00 - max €/mq 2.567,00), per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.250,00 arrotondato a €/mq 2.135,00 che in virtù della localizzazione in prossimità del litorale di Ostia potrebbe essere incrementato di un 20% giungendo alla cifra di circa €/mq 2.700,00.

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7, Ostia Lido, piano T
 PIENA PROPRIETA' su LOCALE COMMERCIALE (già BOX AUTO) sito in Roma a poche centinaia di metri dalla linea di battigia della costa laziale, Municipio X (già Mun. XIII), Quartiere XXXV - Lido di Castel Fusano, Ostia Lido (frazione litoranea affacciata sul mar Tirreno) con accesso indipendente dalla via via Niccolò Benino n. 7, oltre che dalla limitrofa villa (BENE 1 censito al fg.1120/part.24/sub.502). Il bene risulta oggetto di CONVENZIONE MATRIMONIALE per costituzione di FONDO PATRIMONIALE stipulata a rogito del Notaio Ludovico Perna di Roma in data 30/12/2002, rep. 140069/5026, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2003 ai nn. 6073/4017 a favore dei proprietari eseguiti con legittimazione del creditore a procedere esecutivamente sui beni del fondo (v. Ordinanza del 30/10/2023 a firma del G.E. in allegato) Il locale, censito al foglio 1120, part. 86, sub. 502, z.c. 7, cat. C/1, classe 7, consistenza 17 mq, sup. catastale 22 mq, rendita € 387,19, confinante con distacco su via Niccolò Benino, immobile censito al fg.1120/part.24/sub.502 (BENE N.1) su due lati, salvo se altri si compone di un unico vano con servizio igienico (w.c. con antibagno) conformemente alla planimetria catastale e a quanto legittimato, se non per l'altezza che risulta essere ml 2,95 in luogo di ml 3,05, dell'improprio uso della copertura a lastrico solare raggiungibile a mezzo di una illecita scala in ferro, oltre che della presenza di addossati precari manufatti edili (superfettazioni esterne da rimuovere). Le dette problematiche, unitamente alla mancanza del certificato di agibilità, alla carenza manutentiva ed impiantistica, rimarranno in capo al futuro acquirente, con conseguente applicazione di congrue decurtazioni dal prezzo di stima. La costruzione del box auto venne autorizzata con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1098/73 (atto di obbligo edilizio trascritto il 15/09/1972 alla formalità n. 573529) rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO 31345/71 ed ai sensi della Legge 47/85 presentata Istanza di Condonò prot. 86/48545/sott.5 per improprio cambio d'uso in locale commerciale (cat. C/1) e successiva richiesta di ripristino della categoria catastale C6 (autorimessa) autorizzato con CONCESSIONE IN SANATORIA nn. 290078/2002. In data 08/07/2010 con protocollo QI/2010/44477 veniva presentata presso il Dip. P.A.U. la D.I.A. prot. QI/2010/44477 ai sensi dell'art. 1 comma 6 L. 433/01 per ristrutturazione edilizia chiedendo il cambio della destinazione d'uso da locale autorimessa a locale negozio con opere (realizzazione di servizio igienico), integrata con NUOVI TIPI QI/2011/67286, oltre a "fine lavori" e "certificato di collaudo" prot. QI/2011/22390. Non è stata reperito, salvo documenti non rilevati, il certificato di agibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1120, Part. 86, Sub. 502, Zc. 7, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 58.700,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per locali commerciali un valore di €/mq 1.975,00 (€/mq 1.750,00 min. - €/mq 2.200,00 max), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince un valore di €/mq 1.800,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.443,00 (min. €/mq 1.874,00 - max €/mq 3.012,00), per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.072,66 arrotondato a €/mq 2.075,00 che in virtù della limitata superficie e della localizzazione in prossimità del litorale potrebbe essere aumentato di un 20% giugnendo alla cifra di circa euro 2.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - via Gaspare Balbi nn. 8-10, Ostia Lido, piano S1-T-1-2	570,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 1.540.000,00	100,00%	€ 1.540.000,00
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - via Niccolò Benino n. 7,	23,48 mq	2.500,00 €/mq	€ 58.700,00	100,00%	€ 58.700,00

Ostia Lido, piano T					
					Valore di stima: € 1.598.700,00

Valore di stima: € 1.598.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) - presenza di vincoli giuridici non cancellabili	10,00	%
Abusi non sanabili da ripristinare, Domande di Condono pendenti (esistenza di preavviso di rigetto) con problemi di vendita sul libero mercato	40,00	%
Compendio da mantenere e privo di agibilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 640.000,00

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 04/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. ELABORATO PLANIMETRICO fg 1120 part 24
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELENCO SUBALTERNI fg 1120 part 24
- ✓ Visure e schede catastali - 03. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1120 part 24 - catasto terreni
- ✓ Visure e schede catastali - 04. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1120 part 24 sub 501- catasto fabbricati - immobile soppresso
- ✓ Visure e schede catastali - 05. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1120 part 24 sub 502- catasto fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1120 part 86 - catasto fabbricati

- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1120 part 86 - catasto terreni
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1120 part 24 sub 3
- ✓ Visure e schede catastali - 09. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1120 part 24 sub 4
- ✓ Visure e schede catastali - 10. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1120 part 86 sub 502- catasto fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - 11. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1120 part 86 sub 502- catasto fabbricati 27.4.24
- ✓ Planimetrie catastali - 12. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 24 sub 1
- ✓ Planimetrie catastali - 13. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 24 sub 2
- ✓ Planimetrie catastali - 14. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 24 sub 3
- ✓ Planimetrie catastali - 15. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 24 sub 4
- ✓ Planimetrie catastali - 16. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 24 sub 501 -prot. 957583 del 20.11.02- immobile soppresso
- ✓ Planimetrie catastali - 17. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 24 sub 501 - prot. 557591 del 20.6.02 n. 35087.1_2002 - immobile soppresso
- ✓ Planimetrie catastali - 18. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 24 sub 502
- ✓ Planimetrie catastali - 19. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 86 del 30.7.87-soppressa
- ✓ Planimetrie catastali - 20. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 86 sub 502
- ✓ Planimetrie catastali - 21. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 86-prot. RM776409 del 28.6.10- soppressa
- ✓ Planimetrie catastali - 22. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1120 part 86-prot.558057 del 20.6.02- soppressa
- ✓ Concessione edilizia - 23. LICENZA EDILIZIA 3024 del 14.12.1953
- ✓ Tavola del progetto - 24. PROGETTO n. 31345 del 21.07.1971
- ✓ Concessione edilizia - 25. LICENZA EDILIZIA 1098 del 29.10.1973
- ✓ Concessione edilizia - 26. ISTANZA CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA 86-48545-sott.1
- ✓ Concessione edilizia - 27. ISTANZA CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA 86-48545-sott.2
- ✓ Concessione edilizia - 28. ISTANZA CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA 86-48545-sott.3
- ✓ Concessione edilizia - 29. ISTANZA CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA 86-48545-sott.4
- ✓ Concessione edilizia - 30. ISTANZA CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA 86-48545-sott.5
- ✓ Altri allegati - 31. ISTANZA CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA 0-544259-sott.0
- ✓ Altri allegati - 32. ISTANZA CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA 0-544277-sott.0

- ✓ Tavola del progetto - 33. PROGETTO PER TENSOSTRUTTURA A COPERTURA DELLA PISCINA rep. 22757 del 28.02.2012
- ✓ Tavola del progetto - 34. D.I.A. 44477 del 08.07.2010 - CAMBIO USO GARAGE in NEGOZIO
- ✓ Atto di provenienza - 35. ATTO DI COMPRAVENDITA rep.138727 del 09.12.2002
- ✓ Altri allegati - 36. CONSENSO A CANCELLAZIONE DI PATTO DI RISERVATO DOMINIO rep. del 15.11.2005
- ✓ Altri allegati - 37. CONVENZIONE MATRIMONIALE - FONDO PATRIMONIALE
- ✓ Altri allegati - 38. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 42680 del 24.07.1981
- ✓ Altri allegati - 39. ORDINANZA G.E. del 30.10.2023
- ✓ Altri allegati - 40. LOCALIZZAZIONE
- ✓ Altri allegati - 41. RILIEVO ARCHITETTONICO PS1 CANTINATO
- ✓ Altri allegati - 42. RILIEVO ARCHITETTONICO PIANO TERRA RIALZATO
- ✓ Altri allegati - 43. RILIEVO ARCHITETTONICO PIANO PRIMO
- ✓ Altri allegati - 44. RILIEVO ARCHITETTONICO PIANO SECONDO MANSARDATO
- ✓ Foto - 45. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 46. PERIZIA VERSIONE PRIVACY