Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **arch. Giovanni Carofei**, nell' Esecuzione Immobiliare **817/2024** del R.G.E.

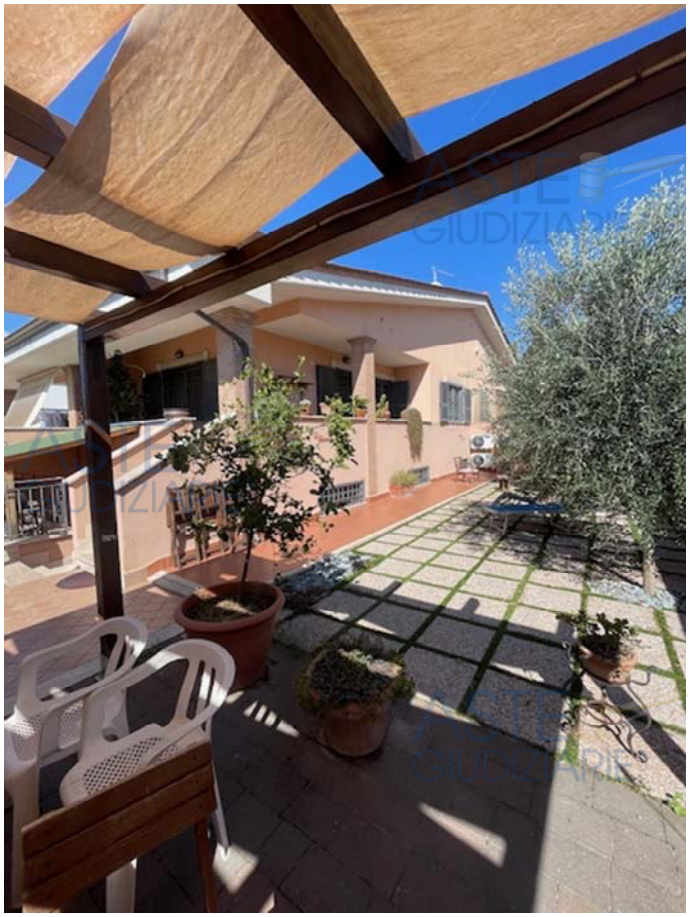
promossa da:

******OMISSIS*******

contro

******OMISSIS*******

.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 – porzione villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, p. S1-T-1 4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1 - **Bene N° 2** - Posto auto scoperto in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T - 5
Titolarità 5
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1 **Bene N° 2** - Posto auto scoperto in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T. 5
Confini 5
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1 5
Bene N° 2 - Posto auto scoperto in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T. 5
Consistenza 6
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1 6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1 7
Dati Catastali 7
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1 7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T. 7
Precisazioni 8
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T. 8
Stato conservativo 8
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T. 8
Parti Comuni 8
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T. 8
Servitù, censo, livello, usi civici 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T 9

Caratteristiche costruttive prevalenti 9

Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T 9

Stato di occupazione 9

Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1 **Bene N° 2** - Posto auto scoperto in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T 9

Provenienze Ventennali 10

Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T 10

Formalità pregiudizievoli 11

Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T 11

Normativa urbanistica 12

Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T 12

Regolarità edilizia 13

Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T 13

Vincoli od oneri condominiali 20

Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T 20

Stima / Formazione lotti 21

Riepilogo bando d'asta 25

Lotto Unico 25

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 817/2024 del R.G.E. 26

Lotto Unico 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

INCARICO

In data 31/07/2025, il sottoscritto arch. Giovanni Carofei, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), **e-mail** arch.giovannicarofei@gmail.com, **PEC** arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – porzione di Villino in Roma (RM) - loc. Dragona, Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto in Roma (RM) - loc. Dragona, Via Giuseppe Botti n. 110, piano T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – PORZIONE VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, P. S1-T-1

Il cespite pignorato oggetto della presente valutazione di stima, é una porzione di Villino quadrifamiliare con destinazione abitativa, con area giardinata pertinenziale e posto auto scoperto all'interno di essa, ubicato a Roma, località Dragona (Acilia sud), Via Giuseppe Botti n. 110, p.S1-T-1. La zona posta nel quadrante sud di Roma, Acilia, loc. Dragona, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso abitativo non di pregio, la maggior parte sorti spontaneamente. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale di collegamento con la città di Roma, costituito dalla Via del Mare. Detta arteria é considerata di alto scorrimento. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati tutti raggiungibili con l'automobilerispetto al fabbricato contenente il cespite pignorato. Sulla Via Giuseppe Botti, non risulta alcun esercizio commerciale. L'edificio quadrifamiliare contenente il cespite pignorato nel suo complesso, si sviluppa al piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto. Ognuna delle quattro porzioni risulta dotata di proprio cancello di acceso esterno con attiguo citofono, area giardinata pertinenziale, con possibilità di parcheggio interno per un'autovettura di medie dimensioni. La Struttura portante dell'edificio è in cemento armato e finito esternamente con intonaco tinteggiato. La copertura è a doppia falda con rivestimento in tegole, sulla quale sono ubicati i lucernari di areazione del piano primo sottotetto. Le finestre con persiane in ferro sono incorniciate con imbotti in travertino. Il portico al piano terra rialzato risulta raggiungibile dall'area giardinata attraverso una piccola rampa a cielo libero. Lungo lo stesso risultano presenti dei pilastri rivestiti in mattoncini. Un'altra rampa di scale a cielo libero collega l'area giardinata con il piano seminterrato. I piani al loro interno sono collegati da una rampa di scala dedicata. **La porzione di Villino al momento del sopralluogo, risultava così distribuito**: **p. S1:** rampa di scala esterna posta nel giardino conducente all'ingresso principale; soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno e intercapedine. **p.T rialzato**: stanza da letto matrimoniale, stanza singola, bagno, disimpegno, portico a livello collegato al piano giardinato con piccola rampa esterna dedicata. **p. 1:** stanza singola, bagno. I livelli di piano indicati, sono collegati da una rampa di scala interna.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T

Nel Progetto approvato, in quello di variante e nella pianta catastale, il posto auto risulta graficizzato in una specifica posizione all'interno dell'area giardinata pertinenziale. Di fatto, tale spazio risulta adibito solo a giardino, e le due autovetture di medie dimensioni presenti al momento del sopralluogo, risultavano parcheggiate nel vialetto dell'area giardinata a ridosso del cancello esterno di ingresso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – porzione di Villino in Roma (RM) - loc. Dragona, Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto in Roma (RM) - loc. Dragona, Via Giuseppe Botti n. 110, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T -

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1 **BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

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

- ***Omissis***. (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ***Omissis***.
- ***Omissis***. (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ***Omissis***.

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il cespite pignorato (porzione di villino e posto auto scoperto) risultano pervenuti ai debitori con giusto Atto di Compravendita del 03.07.2009 rogante Dott. Pietro Miele Notaio in Roma, rep. n. 7600, racc. n. 4349, registrato a Roma 2 il 03.07.2009 n. 22929, serie 1/T - Trascritto a Roma 1 il 06.07.2009 al n. 87251 R.G e al n. 46248 R.P.

CONFINI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1

La porzione di appartamento in villino quadrifamigliare nel suo insieme confina: particella 2975, subalterno 7, subalterno 3, subalterno 5, subalterno 9 e particella 501, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

il posto auto scoperto confina: particella 2975, subalterno 10 per tre lati e particella 501, salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	34,08 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	2,60 m	S1
centrale termica	5,34 mq	6,40 mq	0,10	0,64 mq	2,60 m	S1
loc. climatizzaz. estiva	7,15 mq	8,60 mq	0,10	0,86 mq	2,60 m	S1
lavatoio	5,10 mq	6,10 mq	0,20	1,22 mq	2,60 m	S1
disimpegno	5,07 mq	6,10 mq	0,20	1,22 mq	2,60 m	S1
scala interna	4,50 mq	5,40 mq	0,60	3,24 mq	0,00 m	S1
abitazione	40,64 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,70 m	Terra rialzato
portico	16,00 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	2,70 m	Terra rialzato
soffitta e locale tecnico	17,87 mq	21,44 mq	0,30	6,43 mq	0,00 m	1
giardino pertinenziale	100,75 mq	105,78 mq	0,18	19,04 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**100,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**100,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. - Le consistenze e le destinazioni dei singoli piani sono state desunte dal Progetto approvato (*PdC*) successiva variante (*DIA*), e dalle risultanze catastali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	19,00 mq	20,00 mq	0,70	14,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**14,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**14,00 mq**		

Lo spazio dedicato al posto auto come desumibile dal progetto approvato (*PdC e Variante*) e dalla pianta pianta catastale, risulta allo stato attuale una estensione dell'area giardinata. L'automobile risulta parcheggiabile nel tratto interno al Giardino, antistante il cancello di ingresso esterno alla proprietà. La consistenza é stata desunta dal Progetto approvato e sua variante e dalle risultanze catastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/07/2008** al **07/11/2008**	***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 1103, Part. 2856, Sub. 6 Categoria A7 Piano S1-T-1 Graffato 10
Dal **07/11/2008** al **03/07/2009**	***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 1103, Part. 2975, Sub. 6 Categoria A7 Piano S1-T-1 Graffato 10
Dal **03/07/2009**	***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 1103, Part. 2975, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 673,98 Piano S1-T-1 Graffato 10

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1103	2975	6	6	A7	4	4,5	81 mq	673,98 €	S1-T-1	Sub. 10

Corrispondenza catastale: *Il villino quadrifamigliare sorge su un'area distinta in Catasto al Foglio 1103 p.lla 2975 (**ex. p.lle 860 e 2856**). Lo stato attuale dei luoghi risulta prevalentemente conforme al progetto approvato e alla pianta catastale in atti, ad eccezione di alcune difformità elencate alla voce Regolarità edilizia a seguire.*

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1103	2975	14	6	C6	7	19 mq	20 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale: *il posto auto nel progetto approvato e nella pianta catastale risulta rappresentato all'interno dell'area giardinata in una specifica posizione. Allo stato attuale tale superficie dedicate al posto auto, risulta una estensione dell'area giardinata pertinenziale.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1-
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

Difformità riscontrate nel sopralluogo, rispetto al progetto approvato e alle piante catastali:

BENE 1
piano S1 da cantinato trasformato in abitazione; abbattimento tramezzo che identificava la centrale termica dal locale di climatizzazione estivo; realizzazione di una piccola finestra vicino la porta di ingresso pricipale per l'aereazione del locale intercapedine.

piano terra rialzato: dal Progetto approvato e dalla pianta catastale, l'ingresso principale risulta dal portico sul soggiorno con angolo cottura, attualmente tale ambiente risulta trasformato in stanza da letto matrimoniale e spostato l'ingresso principale al villino al p. S1.

piano primo: dal Progetto approvato e dalla pianta catastale destinato a soffitta e locale tecnico, attualmente trasformato in stanza da letto con bagno. Realizzazione di un ripostiglio nel sottotetto, non rappresentato nel progetto approvato e nella pianta catastale.

BENE 2
piano terra: Lo spazio dedicato al posto auto come desumibile dal progetto approvato e dalla pianta pianta catastale, risulta allo stato attuale una estensione dell'area giardinata.

La determinazione delle consistenze, l'individuazione delle destinazioni d'uso dei vari ambienti e la conseguente valutazione, prendono a riferimento solo quanto rappresentato nel progetto originario e quello di variante approvati, quest'ultimo conforme alla pianta catastale in atti.

Nella Costituzione catastale del Villino e del posto auto, risalente al 15/07/2008 (Catasto Fabbricati di Roma) n. RM0956568 (n. 7633.1/2008), la particella catastale risultava la n. 2856 del Foglio 1103. A seguito della Variazione per Modifica dell'Identificativo catastale del 07/11/2008 Pratica n. RM1428830 (n. 117153.1/2008) la particella catastale assume il numero 2975 del foglio 1103 – come riscontrabile dalla visura catastale del 05/0/2025 n. T306335/2025 (in allegati).

Il Giardino esclusivo pertinenziale alla porzione di villino pignorato, risulta ubicato al piano terra, al livello stradale e idendificato catastalmente con il sub. 10, part.lla 2975 (*graffato con il villino sub. 6, part.lla 2975*).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1-
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

al momento del sopralluogo effettuato in data 30.09.2025 con il Custode Giudiziario, il cespite versava in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1-
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

Il fabbricato quadrifamigliare contenente il cespite pignorato presenta parti comuni con le altre tre porzioni confinanti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1-
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

non risultano alcuna di esse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1-
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture, sono le seguenti: - struttura portante in cemento armato, con solai in latero cemento; - tamponature in laterizio con finitura esterna ad intonaco tinteggiato; copertura a falda e rivestimento in tegole – portico presente sul prospetto laterale, servito da piccola rampa esterna dedicata che si diparte dal giardino, con parapetti in muratura. L'accesso principale al villino, posto al piano seminterrato, é consentito percorrendo una rampa a cielo libero con soprastante piccola tettoia in legno antipioggia; il piano terra rialzato, affaccia sulla propria area giardinata pertinenziale delimitate da una recinzione in muratura. Il cancello esterno azionabile elettricamente, che immette nell'area giardinata pertinenziale é ancorato alla muratura di recinzione; - tramezzature interne in muratura di forati con finitura ad intonaco civile e tinteggiate; - infissi esterni in legno con persiane in ferro e grate antiscasso; - pavimento in monocottura; ceramiche a pavimento e rivestimenti nei bagni e nell'angolo cottura - impianto elettrico, citofonico, idrosanitario; - porta di ingresso principale al p. S1 blindata; porte interne in legno; - I prospetti della palazzina risultano finiti con intonaco e tinteggiato. Il fabbricato é un villino quadrifamiliare, dove ogni singola porzione risulta dotata di proprio cancello esterno che immette su ciascuna area giardinata pertinenziale. All'interno della stessa, progettualmente e catastalmente é rappresentato l'ingombro per il posto auto scoperto (di fatto non più esistente).

DOTAZIONI/SERVIZI:

-**p. S1** bagno con doccia, areazione naturale con finestra a nastro posta nella parte alta;
-**p. T** bagno con vasca idromassaggio angolare, con areazione naturale;
-**p. 1** bagno con doccia, servito da lucernario nel solaio di copertura per l'areazione naturale.

-impianto termico inesistente sostituito da impianto di climatizzazione con split (cldo/freddo) in ogni ambiente e camino ventilato posto al p. S1.
-caldaia per la produzione di sola acqua calda alimentata a gas, ubicata nel portico al piano terra.
-portone esterno in ferro azionabile elettricamente, con citofono.
-portone di ingresso alla porzione di villino al piano S1 blindato.
-portico al piano terra rialzato prospettante sull'area giardinata.
- nell'area giardinata nella parte fronteggiante l'ingresso alla porzione di villino, risulta presente un gazebo stamponato in legno di c.ca 3x3 ml e una casetta in legno utilizzata come deposito attrezzi.
al p. s1 nel sottoscala è presente un piccolo ripostiglio.
I tre livelli interni p. S1-T-1, sono collegati da scala con soletta di c.a. e rivestimenti in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1
BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T

La porzione di villino al momento del sopralluogo risultava occupata dai debitori e dai propri figli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1-
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/04/2006** al **03/07/2009**	***Omissis***	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Franco Bartolomucci di Roma	21/04/2006	333259	54517
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	12/05/2006		34941
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/07/2009**	***Omissis***	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Pietro Miele di Roma	03/07/2009	7600	4349
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	06/07/2009		46248

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

*Il terreno sul quale sorge il villino quadrifamiliare é pervenuto al costruttore ***Omissis*** srl. Amm.re Unico Sig. ***Omissis***. giusto atto di compravendita del 21.04.2006 rep. 333259, racc. 54517, rogante Dott. Franco Bartolomucci, Notaio in Roma. Registrato a Roma 2, il 11.05.2006 al n. 11210/IT – Trascritto a Roma 1, il 12.05.2006 al n. 34941 di formalità.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1-
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 06/07/2009
  Reg. gen. *00000* - Reg. part. 25967
  Importo: € 500.000,00
  A favore di ***Omissis***.
  Contro ***Omissis***.
  Capitale: € 250.000,00
  Rogante: Miele Pietro Notaio in Roma
  Data: 03/07/2009
  N° repertorio: 7601
  N° raccolta: 4350

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 24/09/2021
  Reg. gen. *00000* - Reg. part. 23001
  Importo: € 27.000,00
  A favore di ***Omissis***.
  Contro ***Omissis***.
  Capitale: € 20.250,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 30/03/2019
  N° repertorio: 6544

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 05/09/2024
  Reg. gen. *00000* - Reg. part. 80923
  A favore di ***Omissis***.
  Contro ***Omissis***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1-
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: (*visura P.R.G. Vigente del 25.09.2025 - Dip di Programmazione Roma Capitale - ufficio Visure PRG - Reversale W234922/2025 del 23.09.2025*)

SISTEMI E REGOLE

P.R.G.: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - N.T.A. art. n. 62.

Zona "O" Dragona n. 42 - Conservazione completamento e nuova edificazione (residenziale; non residenziale; mista) - [vedi NTA su www.urbanistica.comune.roma.it e/o georoma].

RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

STANDARD: nessuna prescrizione

CARTA PER LA QUALITA': nessuna prescrizione

P.T.P.R.
(*Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021 n. 2*) - **TAV.** 28

TAV. A: Paesaggio degli insediamenti urbani
TAV. B: Aree urbanizzate del PTPR e Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.
TAV. C: Schema del Piano regionale dei parchi (Areali) art. 46 L.R. 29/'97 - DGR 11746/'93 - DGR 1100/'02.
Tessuto urbano.

SITAP (*Sistema informativo Territoriale Ambiente e Paesaggio - Ministero Beni Culturali*).

Dalle verifiche effettuate sul portale SITAP, l'edificio contenente il cespite pignorato, non risulterebbe investito da vincoli di natura ambientale e paesaggistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1-
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato quadrifamiliare contenente il cespite pignorato, risulta edificato con i sottoelencati titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n. 115**, prot. n. 8576 del 07.02.2007 (*istanza n. 34868 del 11.05.2006*) e Inizio Lavori prot. 40324 del 07/05/2007.

- **successiva D.I.A. in variante** (*ai sensi del DPR 380/2001*) del 29/04/2008 prot. 37678 (Mun. XIII - oggi X Roma capitale).

- **Comunicazione di Fine lavori** del 18.12.2008 prot. CO/110016 (Mu. XIII oggi Mun. X). Ultimati il 16.12.2008.

- **Domanda di Agibilità** presentata presso il IX Dip. in data 29/12/2008 prot. n. 85907.

Per il rilascio dei titoli edilizi suindicati, (PdC) risulta stipulato dalla , **l'ATTO U nilaterale d'Obbligo Edilizio** a favore del Comune di Roma, del 14.11.2006 rep. n. 339371, racc. n. 56309, rogante Dott. Franco Bartolomucci Notaio in Roma, Trascritto a Roma 1 il 17.11.2006, R.G. n. 93052, R.P. n. 154947, **CHE NELLE SUE PARTI SALIENTI STABILISCE:**

-1. A vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 904, al servizio della progettata costruzione come dal Progetto approvato;

-2. A destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 74,12 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, …omiss…; inoltre a sistemare ed a mantenere permanentemente a Giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonchè a porre a Dimora n. 8 alberi di Altezza non inferior a ml. 4,50, …omissis…;

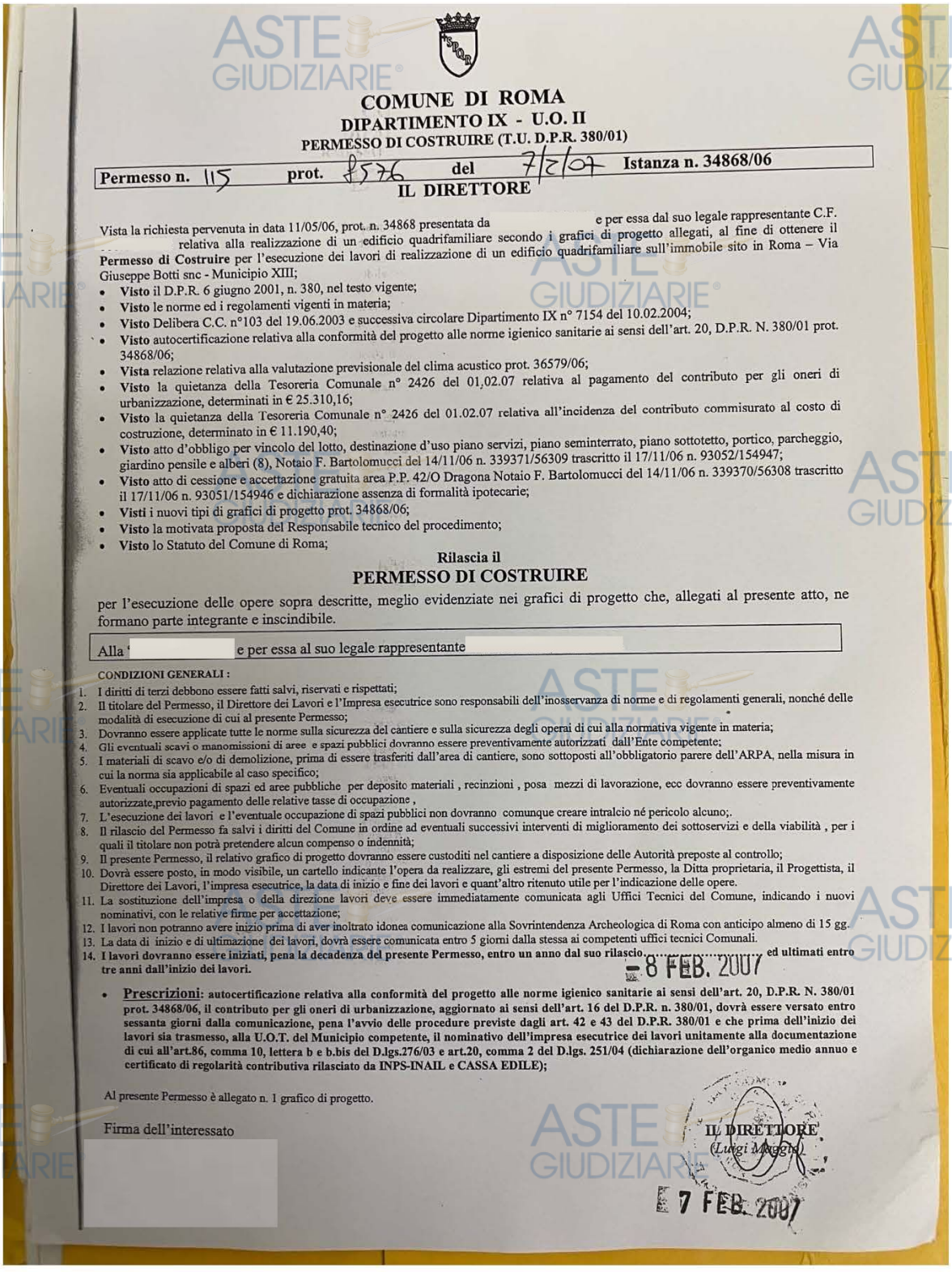
-3. A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, al piano sottotetto al servizio dell'edificio, ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano rialzato *…omissis…*

I VINCOLI ANZIDETTI NON POTRANNO MAI ESSERE CANCELLATI O MODIFICATI SENZA IL BENESTARE DEL COMUNE DI ROMA.
(Fonte: Atto d'Obbligo Edilizio in allegati).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

ACCESSO ARCHIVIO EDILIZIA PRIVATA - Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica Roma Capitale
convocazione 17/11/2025 prot. n. QI 230897 - Domanda Accesso Atti prot. n. QI 198622/25
In data 25/11/2025 lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti prendendo visione del progetto relativo al Permesso di Costruire n. 115/2007. E' stata riscontrata la prevalente conformità allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione delle difformità descritte a seguire.



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 115 **prot.** 8576 **del** 7/2/07 **Istanza n. 34868/06**

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 11/05/06, prot. n. 34868 presentata da e per essa dal suo legale rappresentante C.F. relativa alla realizzazione di un edificio quadrifamiliare secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un edificio quadrifamiliare sull'immobile sito in Roma – Via Giuseppe Botti snc - Municipio XIII;

- **Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- **Visto** le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- **Visto** Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- **Visto** autocertificazione relativa alla conformità del progetto alle norme igienico sanitarie ai sensi dell'art. 20, D.P.R. N. 380/01 prot. 34868/06;
- **Vista** relazione relativa alla valutazione previsionale del clima acustico prot. 36579/06;
- **Visto** la quietanza della Tesoreria Comunale n° 2426 del 01,02.07 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 25.310,16;
- **Visto** la quietanza della Tesoreria Comunale n° 2426 del 01.02.07 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in € 11.190,40;
- **Visto** atto d'obbligo per vincolo del lotto, destinazione d'uso piano servizi, piano seminterrato, piano sottotetto, portico, parcheggio, giardino pensile e alberi (8), Notaio F. Bartolomucci del 14/11/06 n. 339371/56309 trascritto il 17/11/06 n. 93052/154947;
- **Visto** atto di cessione e accettazione gratuita area P.P. 42/O Dragona Notaio F. Bartolomucci del 14/11/06 n. 339370/56308 trascritto il 17/11/06 n. 93051/154946 e dichiarazione assenza di formalità ipotecarie;
- **Visti** i nuovi tipi di grafici di progetto prot. 34868/06;
- **Visto** la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- **Visto** lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla e per essa al suo legale rappresentante

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali , recinzioni , posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate,previo pagamento delle relative tasse di occupazione ,
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;.
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità , per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. **I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio..... ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.**

8 FEB. 2007

- **Prescrizioni: autocertificazione relativa alla conformità del progetto alle norme igienico sanitarie ai sensi dell'art. 20, D.P.R. N. 380/01 prot. 34868/06, il contributo per gli oneri di urbanizzazione, aggiornato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, dovrà essere versato entro sessanta giorni dalla comunicazione, pena l'avvio delle procedure previste dagli art. 42 e 43 del D.P.R. 380/01 e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE);**

Al presente Permesso è allegato n. 1 grafico di progetto.

Firma dell'interessato

IL DIRETTORE
(Luigi Maggio)

7 FEB. 2007

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

ACCESSO ATTI MUNICIPIO X Roma Capitale (già XIII)

29/09/2025 prot. CO/2025/133149 Repertorio n. 13200
in data 01.10.2025 il Municipio X recapitava allo scrivente la copia digitale della DIA in Variante del 29/04/2008 prot. CO/2025/0133149

verifica Progetto variante - DIA del 29.04.2008 prot. n. 37678

verifica Certificato Fine Lavori del 18.12.2008 prot. n. 110016 e Collaudo.

in data 01.10.2025 lo scrivente ha ricevuto la documentazione richiesta (in allegati).

dall'elaborato grafico allegato alla DIA in variante al PdC suindicata, la porzione di villino risulta così rappresentata e approvata:

p. S1: cantina; centrale termica; loc. climatizzazione estiva; lavatoio; disimpegno; intercapedine.

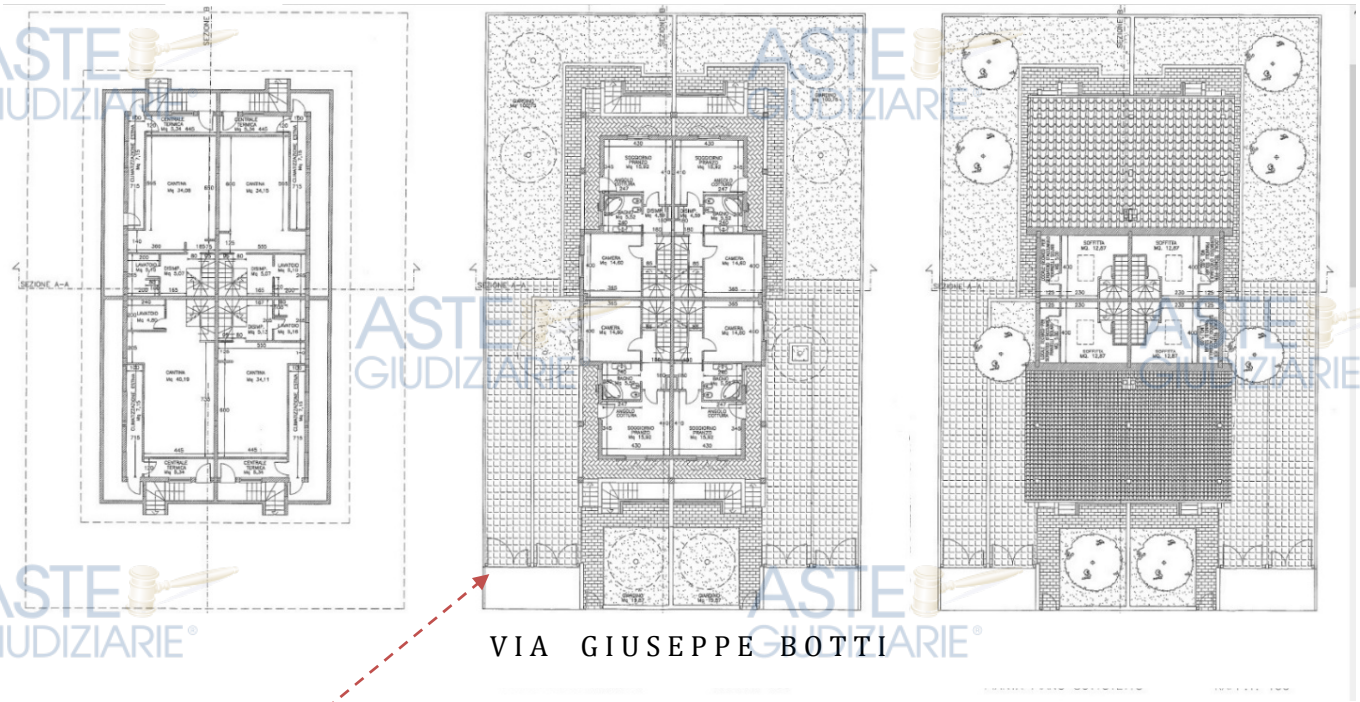
p. T rialzato: portico; soggiorno pranzo con angolo cottura; bagno; camera;

p. T: area giardinata pertinenziale.

p. 1: soffitta; locale tecnico.

PROGETTO DI VARIANTE AL PDC - D.I.A./2008 PROT. 37678 – villino quadrifamiliare -

p. S1 **p. T** **p.1**

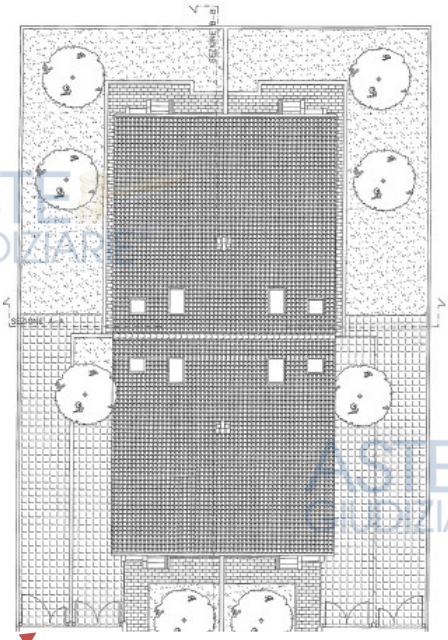


Ingresso esterno porzione di villino pignorato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

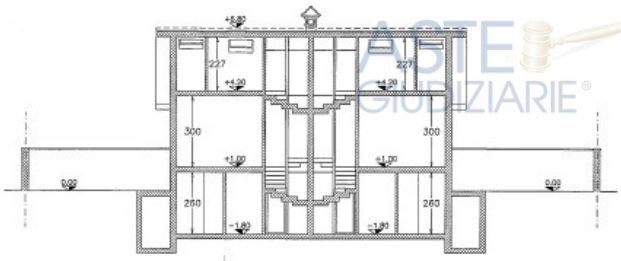
Pianta Piano Copertura



VIA GIUSEPPE BOTTI

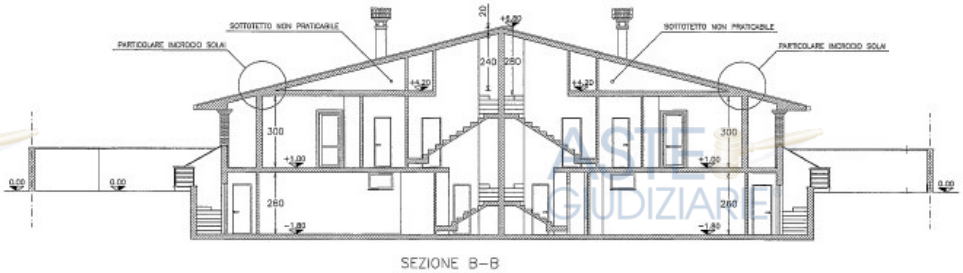
Ingresso esterno cespite pignorato

Sezioni



SEZIONE A–A

VIA GIUSEPPE BOTTI



SEZIONE B–B

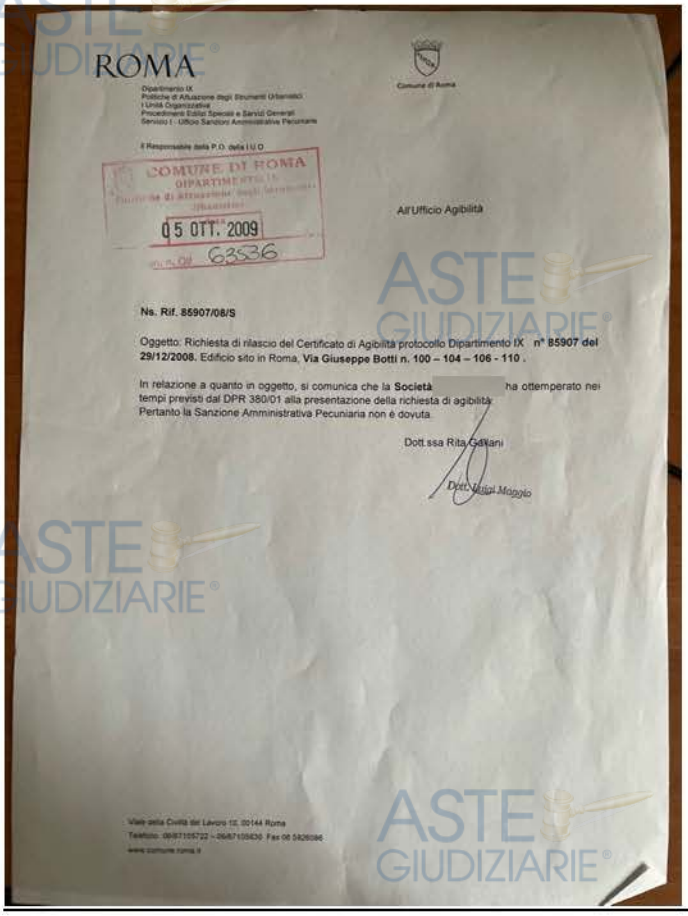
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Accesso Atti - Dip. Attuazione - UFFICIO AGIBILITA'
Domanda di accesso agli atti prot. QI/198622/2025 del DPAU – Comunicazione dell'Ufficio Agibilità del 04/11/2025 prot. n. QI. 221534.

Risulta presentata dal costruttore l, la Domanda di Agibilità presso il IX Dip. in data 29/12/2008 prot. n. 85907. Dalla Visione dei documenti risulta depositato il Progetto orginario relativo al Permesso di Costruire n. 115/2007 prot. 34868/'06 e quello di Variante relativo alla DIA del prot. 37678/'08 (già Mun. XII Roma Capitale, oggi X°), unitamente ai documenti di rito.

N.B.: Al momento della verifica, l'istanza di agibilità non risultava ancora lavorata. Sarà cura del futuro acquirente presentare presso l'ufficio agibilità, la richiesta di sollecito per la definizione, con la eventuale produzione di documentazione aggiuntiva, qualora richiesta dall'Ufficio ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità (tenendo presente quanto specificato nelle conclusioni del presente elaborato peritale, in merito al ripristino dello stato originario come dal progetto approvato).



ROMA

COMUNE DI ROMA
05 OTT. 2009
63536

All'Ufficio Agibilità

Ns. Rif. 85907/08/S

Oggetto: Richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità protocollo Dipartimento IX n° 85907 del 29/12/2008. Edificio sito in Roma, Via Giuseppe Botti n. 100 – 104 – 106 - 110 .

In relazione a quanto in oggetto, si comunica che la Società ha ottemperato nei tempi previsti dal DPR 380/01 alla presentazione della richiesta di agibilità. Pertanto la Sanzione Amministrativa Pecuniaria non è dovuta.

Dott.ssa Rita Galiani



ROMA

COPIA PER L'UFFICIO

Ricevuta di presentazione della Richiesta del Certificato di Agibilità

DA COMPILARE A CURA DELL'INTERESSATO IN DUPLICE COPIA
(UNA COPIA PER L'UFFICIO ED UNA PER L'INTERESSATO)

Ai sensi del D.P.R. 380/01

85907

INTESTATARIO
UBICAZIONE IMMOBILE VIA GIUSEPPE BOTTI, N°100-104-106-110
DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
MUNICIPIO XIII
TITOLI AUTORIZZATIVI PERMESSO DI COSTRUIRE N°115 DEL 07/02/07

BOLLETTINO DI C/C € 86,24 N. DEL
UFF. POSTALE DI OSTIA CENTRO
BOLLETTINO DI C/C DEL PAGAMENTO DEI DIRITTI TECNICI N.
DEL UFF. POSTALE DI OSTIA CENTRO

Con la presente ricevuta si dà formale avvio del Procedimento.

Le richieste presentate incomplete della documentazione obbligatoria prevista dalla normativa vigente in materia, del pagamento dei diritti di istruttoria e dei diritti tecnici non potranno formare oggetto di istruttoria da parte di questo Ufficio e saranno archiviate.

Decorsi 60 giorni il silenzio dell'Amministrazione sull'istanza del privato intesa all'ottenimento del Certificato di Agibilità assume significato di assenso solamente quando le dichiarazioni rese risultino veritiere e la domanda sia completa di tutta la documentazione prescritta (art. 20, comma 1, della Legge 241/90 e art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/01) .

Nel rispetto di quanto previsto dalla Legge 241/90 e dall'art. 76 del D.P.R. 445/00 le richieste di agibilità per le quali il silenzio dell'Amministrazione ha assunto significato di assenso, verranno sottoposte al controllo igienico – sanitario e tecnico – urbanistico.

Responsabile del Procedimento: Renata Benvenuti

(estratti dal fascicolo agibilità visionato presso il DIP. PAU ufficio agibilità – in allegati).

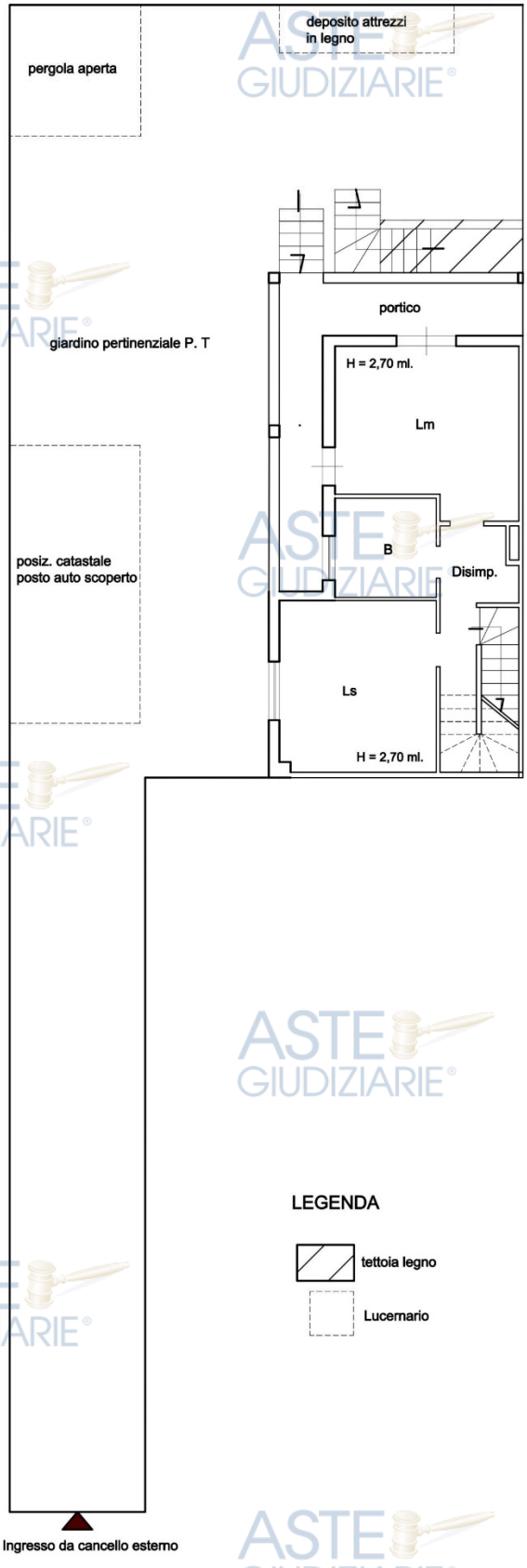
SI PRECISA CHE LE CONSISTENZE ELENCATE NEL PRESENTE ELABORATO PERITALE, ELENCATE E UTILIZZATE PER LA STIMA, FANNO RIFERIMENTO AL PROGETTO APPROVATO, ALLA SUA VARIANTE E ALLE RISULTANZE CATASTALI IN ATTI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

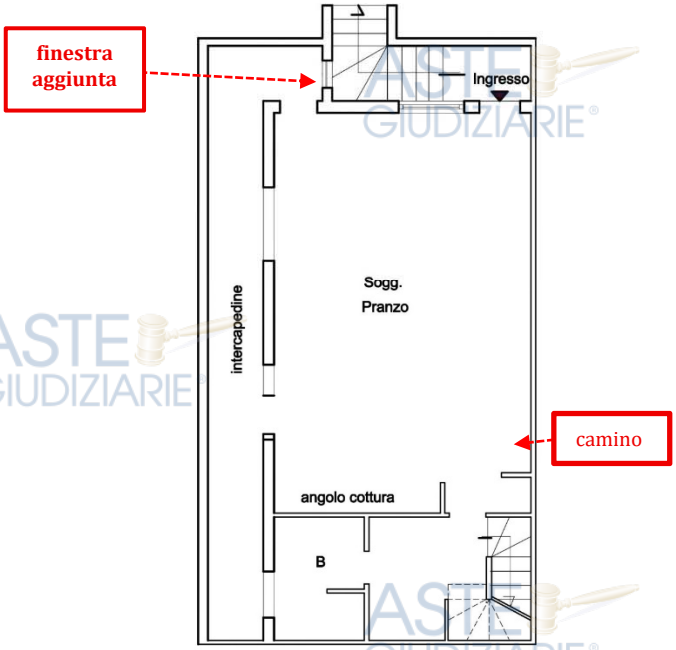
Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

PIANTA STATO ATTUALE PORZIONE DI VILLINO

Pianta piano terra rialzato



Pianta piano seminterrato



Pianta piano primo



LEGENDA

tettoia legno

Lucernario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO

BENE 1

piano S1 da cantinato trasformato in abitazione; abbattimento tramezzo che identificava la centrale termica dal locale di climatizzazione estivo; realizzazione di una piccola finestra vicino la porta di ingresso pricipale per l'aereazione del locale intercapedine.

piano terra rialzato: dal Progetto approvato e dalla pianta catastale, l'ingresso principale risulta dal portico sul soggiorno con angolo cottura, attualmente tale ambiente risulta trasformato in stanza da letto matrimoniale e spostato l'ingresso principale al villino al p. S1.

piano primo: dal Progetto approvato e dalla pianta catastale destinato a soffitta e locale tecnico, attualmente trasformato in stanza da letto con bagno. Realizzazione di un ripostiglio nel sottotetto, non rappresentato nel progetto approvato e nella pianta catastale.

BENE 2

piano terra: Lo spazio dedicato al posto auto come desumibile dal progetto approvato e dalla pianta pianta catastale, risulta allo stato attuale una estensione dell'area giardinata.

CONCLUSIONI

Il rilascio del Permesso di Costruire n. 115/2007, risulta legato all'Atto d'Obbligo Unilaterale Edilizio (tra costruttore e comune). La D.I.A. presentata al XIII Municipio di Roma Capitale nel 2008 (oggi X Mun), quale variante in corso d'opera, non modifica nella sostanza quanto precedentemente assentito con il PdC.

Le difformità suelencate riscontrate nel sopralluogo, rispetto al progetto approvato e alla sua variante (riferimenti sullo Stato Legittimo), sono da ritenersi in contrasto con quanto dettato inderogabilmente dall'Atto d'Obbligo Edilizio.

Pertanto, tenuto conto:

- L'Atto d'Obbligo Unilaterale Edilizio che ha consentito il rilascio del Permesso di Costruire n. 115/2007, impone inderogabilmente il mantenimento delle destinazioni come dal progetto approvato;
- La Domanda di Agibilità presentata dal costruttore in data 29.12.2008, visionata presso il Dip. PAU di Roma Capitale con il progetto approvato con Pdc n. 115/2007 e il progetto della D.I.A in variante al PdC del 2008, RIFERIMENTI PER LA DEFINIZIONE DELLA DOMANDA (che al momento dell'accesso agli atti dello scrivente **non risultava lavorata quindi non definita**);

  Le difformità riscontrate nel sopralluogo, risultano attualmente come abusi edilizi NON sanabili in ragione dei dettami inderogabili dell'Atto d'Obbligo Edilizio suindicato.

- Inoltre, le ragioni del credito (Titolo), **NON** risultano precedenti all'entrata in vigore delle Leggi sul Condono Edilizio *L. 47/85; L. 724/94*; *L. 326/2003 provvedimenti straordinari di sanabilità*. Pertanto, le difformità/abusi riscontrati *come rappresentati nella pianta dello stato attuale*, per le ragioni suelencate, **ricadono tra gli Abusi edilizi NON sanati e NON sanabili, per i quali necessita la rimessa in stato pristino secondo il progetto in variante al PdC approvato con D.I.A. del 29/04/2008 prot. 37678.**

N.B.: La richiesta del certificato di agibilità è tassativamente conseguente alla rimessa in pristino come dal progetto approvato, legato all'atto d'Obbligo Unilaterale Edilizio.

ll costo presunto per la rimessa in pristino, ammonterebbe ad €. 10.000,00 circa
(costo detratto dal Valore di Stima).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Per mancanza dei documenti non è stato possibile redigere l'APE.
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (*dall'istanza di agibilità*).
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico (*dall'istanza di agibilità*).
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico (*dall'Istanza di agibilità*).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO S1-T-1-
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE BOTTI N. 110, PIANO T.

Il fabbricato quadrifamiliare non risulta amministrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

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

Bene N° 1 – Porzione di Villino in Roma, Via Giuseppe Botti n. 110, p. S1-T-1

Il cespite pignorato oggetto della presente valutazione di stima, é una porzione di Villino quadrifamiliare con destinazione abitativa, con area giardinata pertinenziale e posto auto scoperto all'interno di essa, ubicato a Roma, località Dragona (Acilia sud), Via Giuseppe Botti n. 110, p. S1-T-1. La zona posta nel quadrante sud di Roma, Acilia, loc. Dragona, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso abitativo non di pregio, la maggior parte sorti spontaneamente. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale di collegamento con la città di Roma, costituito dalla Via del Mare. Detta arteria é considerata di alto scorrimento. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati tutti raggiungibili con l'automobilerispetto al fabbricato contenente il cespite pignorato. Sulla Via Giuseppe Botti, non risulta alcun esercizio commerciale. L'edificio quadrifamiliare contenente il cespite pignorato nel suo complesso, si sviluppa al piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto. Ognuna delle quattro porzioni risulta dotata di proprio cancello di acceso esterno con attiguo citofono, area giardinata pertinenziale, con possibilità di parcheggio interno per un'autovettura di medie dimensioni. La Struttura portante dell'edificio è in cemento armato e finito esternamente con intonaco tinteggiato. La copertura è a doppia falda con rivestimento in tegole, sulla quale sono ubicati i lucernari di areazione del piano primo sottotetto. Le finestre con persiane in ferro sono incorniciate con imbotti in travertino. Il portico al piano terra rialzato risulta raggiungibile dall'area giardinata attraverso una piccola rampa a cielo libero. Lungo lo stesso risultano presenti dei pilastri rivestiti in mattoncini. Un'altra rampa di scale a cielo libero collega l'area giardinata con il piano seminterrato. I piani al loro interno sono collegati da una rampa di scala dedicata.

La porzione di Villino al momento del sopralluogo, risultava così distribuita: **p. S1:** rampa di scala esterna posta nel giardino conducente all'ingresso principale; soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno e intercapedine. **p.T rialzato**: stanza da letto matrimoniale, stanza singola, bagno, disimpegno, portico a livello collegato al piano giardinato con piccola rampa esterna dedicata. **p. 1:** stanza singola, bagno. I livelli di piano indicati, sono collegati da una rampa di scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg.** 1103, **Part.** 2975, **Subb**. 6 e 10 *graffati,* Zc. 6, Categoria A/7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 – Posto auto scoperto in Roma, Via Giuseppe Botti n. 110, p.T

Nel Progetto approvato, in quello di variante e nella pianta catastale, il posto auto risulta graficizzato in una specifica posizione all'interno dell'area giardinata pertinenziale. Di fatto, tale spazio risulta adibito solo a giardino, e le due autovetture di medie dimensioni presenti al momento del sopralluogo, risultavano parcheggiate nel vialetto dell'area giardinata a ridosso del cancello esterno di ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg.** 1103, **Part.** 2975, **Sub.** 14, **Zc**. 6, **Categoria** C/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = Vm * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le – Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione – 10% del valore di stima.

Dove:
Vm = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);
Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;
K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;
C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione
10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal confronto dei Listini ufficiali:

Banca Dati OMI Agenzia Entrate
Fascia/Zona: Suburbana (Via di Dragone) – Codice Zona: E88
Microzona n. 230 – **Tipologia prevalente**: Abitazioni di tipo economico; **Destinazione:** Residenziale.

Ville e Villini (stato normale) €. /mq. 1.900 (min) – €. /mq. 2.600(max)

Borsino Immobiliare

Ville e Villini €. /mq. 1.639 (min) – €. /mq. 2.513 (max)

Vm = €. /mq. 2.200 *(Valore Medio)*

K = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6

Vu= (valore unitario medio ponderato)

K1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);
K2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);
K3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);
K4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;
K5=stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);
K6=appetibilità sul mercato
K1 = 1,00; K2 = 1.00; K3 = 1,00; K4 = 1,00; K5 = 1,00; K6 =1,00 **K**= 1,00

Vu = Vm x K = €.mq. 2.200 x 1,00 = **€. /mq. 2.200** (*Valore unitario medio ponderato*)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

LA VALUTAZIONE DI STIMA CONSIDERA LA PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA SECONDO L'ORIGINARIO PROGETTO APPROVATO CON P.D.C. n. 115/2007 e D.I.A. in Variante del 2008 (Riferimenti sullo Stato Legittimo).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villino Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, p. S1-T-1	100,00 mq	2.200 €/mq	€ 220.000,00	100,00%	€ 220.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, p. T	14,00 mq	900 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
				Valore di stima:	€ 232.600,00

Valore iniziale di stima: €. 232.600,00 in cifra tonda €. 232.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5	%
Definizione Certificato agibilità (dopo la rimessa in stato pristino come da progetto approvato).	1.500	€.
Opere di ripristino come da progetto originario	10.000	€.

Valore finale di stima: €. 208.900,00 *in cifra tonda* **€. 210.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

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 lì, 31.08.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 copia Atto di Compravendita
- ✓ N° 2 copia permesso di costruire
- ✓ N° 3 copia estratto mappa catastale
- ✓ N° 4 copia visure storiche catastali
- ✓ N° 5 copia piante catastali
- ✓ N° 6 copia Progetto Approvato PdC 115/2007
- ✓ N° 7 copia progetto DIA in Variante prot. 37678/2008
- ✓ N° 8 copia Domanda Agibilità prot. n. 85907/2008
- ✓ N° 9 copia Rilievo Fotografico
- ✓ N° 10 copia atto acquisto terreno 2006
- ✓ N° 11 copia Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio 2006.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Porzione di Villino in Roma, Via Giuseppe Botti n. 110, p. S1-T-1

Il cespite pignorato oggetto della presente valutazione di stima, é una porzione di Villino quadrifamiliare con destinazione abitativa, con area giardinata pertinenziale e posto auto scoperto all'interno di essa, ubicato a Roma, località Dragona (Acilia sud), Via Giuseppe Botti n. 110, p. S1-T-1. La zona posta nel quadrante sud di Roma, Acilia, loc. Dragona, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso abitativo non di pregio, la maggior parte sorti spontaneamente. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale di collegamento con la città di Roma, costituito dalla Via del Mare. Detta arteria é considerata di alto scorrimento. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati tutti raggiungibili con l'automobilerispetto al fabbricato contenente il cespite pignorato. Sulla Via Giuseppe Botti, non risulta alcun esercizio commerciale. L'edificio quadrifamiliare contenente il cespite pignorato nel suo complesso, si sviluppa al piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto. Ognuna delle quattro porzioni risulta dotata di proprio cancello di acceso esterno con attiguo citofono, area giardinata pertinenziale, con possibilità di parcheggio interno per un'autovettura di medie dimensioni. La Struttura portante dell'edificio è in cemento armato e finito esternamente con intonaco tinteggiato. La copertura è a doppia falda con rivestimento in tegole, sulla quale sono ubicati i lucernari di areazione del piano primo sottotetto. Le finestre con persiane in ferro sono incorniciate con imbotti in travertino. Il portico al piano terra rialzato risulta raggiungibile dall'area giardinata attraverso una piccola rampa a cielo libero. Lungo lo stesso risultano presenti dei pilastri rivestiti in mattoncini. Un'altra rampa di scale a cielo libero collega l'area giardinata con il piano seminterrato. I piani al loro interno sono collegati da una rampa di scala dedicata.

La porzione di Villino al momento del sopralluogo, risultava così distribuita: **p. S1:** rampa di scala esterna posta nel giardino conducente all'ingresso principale; soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno e intercapedine. **p.T rialzato**: stanza da letto matrimoniale, stanza singola, bagno, disimpegno, portico a livello collegato al piano giardinato con piccola rampa esterna dedicata. **p. 1:** stanza singola, bagno. I livelli di piano indicati, sono collegati da una rampa di scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg.** 1103, **Part.** 2975, **Subb**. 6 e 10 *graffati,* Zc. 6, Categoria A/7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 – Posto auto scoperto in Roma, Via Giuseppe Botti n. 110, p.T

Nel Progetto approvato, in quello di variante e nella pianta catastale, il posto auto risulta graficizzato in una specifica posizione all'interno dell'area giardinata pertinenziale. Di fatto, tale spazio risulta adibito solo a giardino, e le due autovetture di medie dimensioni presenti al momento del sopralluogo, risultavano parcheggiate nel vialetto dell'area giardinata a ridosso del cancello esterno di ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg.** 1103, **Part.** 2975, **Sub.** 14, **Zc**. 6, **Categoria** C/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Porzione di Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2975, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 10	**Superficie**	100,00 mq
Stato conservativo:	al momento del sopralluogo effettuato in data 30.09.2025 con il Custode Giudiziario, il cespite versava in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Il cespite pignorato oggetto della presente valutazione di stima, é una porzione di Villino quadrifamiliare con destinazione abitativa, con area giardinata pertinenziale e posto auto scoperto all'interno di essa, ubicato a Roma, località Dragona (Acilia sud), Via Giuseppe Botti n. 110, p.S1-T-1. La zona posta nel quadrante sud di Roma, Acilia, loc. Dragona, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso abitativo non di pregio, la maggior parte sorti spontaneamente. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale di collegamento con la città di Roma, costituito dalla Via del Mare. Detta arteria é considerata di alto scorrimento. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati tutti raggiungibili con l'automobilerispetto al fabbricato contenente il cespite pignorato. Sulla Via Giuseppe Botti, non risulta alcun esercizio commerciale. L'edificio quadrifamiliare contenente il cespite pignorato nel suo complesso, si sviluppa al piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto. Ognuna delle quattro porzioni risulta dotata di proprio cancello di acceso esterno con attiguo citofono, area giardinata pertinenziale, con possibilità di parcheggio interno per un'autovettura di medie dimensioni. La Struttura portante dell'edificio è in cemento armato e finito esternamente con intonaco tinteggiato. La copertura è a doppia falda con rivestimento in tegole, sulla quale sono ubicati i lucernari di areazione del piano primo sottotetto. Le finestre con persiane in ferro sono incorniciate con imbotti in travertino. Il portico al piano terra rialzato risulta raggiungibile dall'area giardinata attraverso una piccola rampa a cielo libero. Lungo lo stesso risultano presenti dei pilastri rivestiti in mattoncini. Un'altra rampa di scale a cielo libero collega l'area giardinata con il piano seminterrato. I piani al loro interno sono collegati da una rampa di scala dedicata. **La porzione di Villino al momento del sopralluogo risultava così distribuita**: **p. S1:** rampa di scala esterna posta nel giardino conducente all'ingresso principale; soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno e intercapedine. **p.T rialzato**: stanza da letto matrimoniale, stanza singola, bagno, disimpegno, portico a livello collegato al piano giardinato con piccola rampa esterna dedicata. **p. 1:** stanza singola, bagno. I livelli di piano indicati, sono collegati da una rampa di scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giuseppe Botti n. 110, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2975, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	14,00 mq
Descrizione:	Nel Progetto approvato, in quello di variante e nella pianta catastale, il posto auto risulta graficizzato in una specifica posizione all'interno dell'area giardinata pertinenziale. Di fatto, tale spazio risulta adibito solo a giardino, e le due autovetture di medie dimensioni presenti al momento del sopralluogo, risultavano parcheggiate nel vialetto dell'area giardinata a ridosso del cancello esterno di ingresso.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009