TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare **216/2019** del R.G.E. promossa da:

Banca Sella S.p.a.

contro

Firmato Da: FLAVONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2acc7600b2cf0750e708cfbb6dfa47de

INCARICO

All'udienza del 31/05/2019, il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano, con studio in Viale Guglielmo Oberdan, 2 - 00049 - Velletri (RM), email studioflavoni@libero.it, PEC adriano.flavoni@geopec.it, Tel. 06 9635012, Fax 06 9635012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Albano Laziale (RM) Loc. Cecchina- Via Anzio n°21, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terra int.2, composto da: soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, balconi e giardino.

Il tutto per una superficie rispettiva netta e lorda ragguagliata a superficie convenzionale, come riportata nella tabella che segue sotto la voce "CONSISTENZA".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Albano Laziale (RM) Loc. Cecchina - Via Anzio n°21, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In riferimento alla nota della relazione preliminare del Notaio Dr. Maria Cristina Spicci del 10/09/2019, il box categoria C/6 è stato assorbito dall'appartamento Foglio 26 P.lla 606-625 (graffate) Sub. 502 ora di proprietà della Sig.ra Viti Mirella (sorella dell'esecutata Viti Manola), non oggetto d'esecuzione.

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: FLAVONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2acc7600b2cf0750e708cfbb6dfa47de

CONFINI

Confina con le p.lle 624, 626, 918, vano scala, Via Anzio, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	2,80 m	T
Balconi	19,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	T
Giardino	150,00 mq	180,00 mq	0,05	9,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	606	501		A2	3	5,5 vani	94 mq mq	710,13 €	T	625

Firmato Da: FLAVONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2acc7600b2cf0750e708cfbb6dfa47de

SERVITÙ

L'esecutata ha fatto rilevare al sottoscritto C.T.U. una servitù di passaggio attraverso l'appartamento oggetto di procedura a favore dell'appartamento ricavato dal vano box piano seminterrato e dal vano veranda di proprietà della Sig.ra

Si fa presente che tale appartamento risulta abusivo in quanto il condono presentato è stato diniegato (vedi nota allegata n°220/04-S del 26/10/2016).

Nell'atto di compravendita reperito dal sottoscritto C.T.U. non viene evidenziata tale servitù in modo specifico, ma semplicemente con la frase di rito ....omisiss..... servitù attive e passive, nulla escluso e riservato come così dalla parte venditrice si possiede.....omisiss.....

Tale servitù dovrà essere oggetto di esame specifico per stabilirne l'effettiva titolarità; in quanto se così fosse creerebbe grosso pregiudizio e deprezzamento all'immobile oggetto di procedura.

Premesso che il sottoscritto C.T.U. ha verificato la reale esistenza della servitù, a prescindere dalla titolarità, si dovrebbe modificare tale servitù in modo che non crei pregiudizio al godimento del bene secondo l'ordinarietà.

Per fare ciò si dovrà creare un passaggio indipendente senza attraversare l'interno dell'appartamento. Tale passaggio andrà a togliere superficie al bene e l'esclusività del godimento del giardino.

L'eventuali opere sono condizionate all'approvazione delle autorità competenti (Comune di Albano Laziale e dal condominio).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'immobile oggetto di procedura sono costituite da telaio in c.a.
Le rifiniture sono così costituite:
-finestre in legno monovetro
-Avvolgibili in PVC
-Porte interne in legno tamburato
-Porta d'ingresso in legno con chiusura di sicurezza
-Pavimenti in monocottura
-Rivestimenti in ceramica
-Sanitari bianchi, rubinetteria in acciaio colore oro
-Intonaco civile tinteggiato
-Piastre in alluminio.
Impianti:
-idrico e fognario collegato all'impianto pubblico comunale.
-Elettrico sottotraccia sfilabile
-Riscaldamento autonomo (caldaia)

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

Firmato Da: FLAVONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2acc7600b2cf0750e708cfbb6dfa47de

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di procedura è occupato dalla Sig.ra (esecutata per la quota di 1/2) con il figlio.

NORMATIVA URBANISTICA

Nella vigente variante generale di P.R.G. l'intero immobile pignorato ricade in zona B/2 ind. fabb. fond. 1,42 Mc/Mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di procedura è stato realizzato con Licenza Edilizia n°36/75 del 24/01/1976 rilasciata dal Comune di Albano Laziale.
Nell'atto di compravendita del 16/05/1997 (Notaio Domenico Vitagliano) con cui l'esecutato Sig. è divenuto proprietario, è stata riportata la data del rilascio della Licenza Edilizia in modo errato scambiandola con quella della voltura fatta al nuovo proprietario (Soc. Edilizia Abitativa).
Previo accesso agli atti si è rilevato il grafico progettuale allegato alla Licenza Edilizia n°36/75 del 24/01/1976, che è risultato non conforme allo stato dei luoghi,il tutto evidenziato nelle planimetrie allegate (stato progetto, stato dei luoghi e relativo confronto -sovrapposizione).
Ne consegue che se pur di opere interne, trattasi di difformità tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi.

Per tale difformità sarà necessaria la richiesta di SCIA in sanatoria che graverà sull'immobile per un costo globale di circa € 5.000,00 (cinquemila).
Si sono riscontarti altresì presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Laziale i seguenti documenti amministrativi:
-Certificato di collaudo
-Richiesta di abitabilità
-Inizio e fine lavori
-Voltura dal Sig

N.B. Le difformità riscontrate non sono mai state evidenziate nei vari atti di trasferimento, non in conformità a quanto prescritto dalle normative.

Su specifica richiesta del sottoscritto fatta all'ufficio tecnico su eventuale successiva variante, l'ufficio tecnico con nota che in copia si allega, lo stesso ribadiva l'enesistenza di ulteriori autorizzazioni amministrative.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'area su cui è ubicato il fabbricato ed in particolare l'immobile stesso non è soggetta a vincoli storici ed artistici o di particolare natura, ad eccezione dei vincoli condominiali riguardanti i muri perimetrali comuni.

Firmato Da: FLAVONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2acc7600b2cf0750e708cfbb6dfa47de

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione degli immobili in oggetto è quello per comparazione a beni similari posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunatamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.
In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato. Tale valore così ottenuto viene confrontato con quello sulla base della capitalizzazione dei redditi, il tutto come riportato nel capitolo seguente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione	89,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 160.200,00	1/1	160.200,00
				Valore di stima:	**€ 160.200,00**

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 600,00 mensili.
Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di (600,00x12)=€ 7.200,00 lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:
€ 7.200,00 x(-30%)=€ 5.040,00

capitalizzato al tasso del 3,00% esprime un valore:
a/r=€ 5.040,00/3,00%= 168.000,00

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:
€ 160.200,00+168.000,00/2=€ 164.100,00 arrotondato ad € 164.000,00

Tale valore dovrà essere decurtato di una quota che tenga conto delle spese di sanatoria per le difformità riscontrate, nonché dell'incidenza della servitù richiamata nei capitoli superiori e conseguenti negatività che sono state valutate dal sottoscritto CT.U. separatamente in € 5.000,00 sanatoria ed € 20.000,00 per la servitù, in uno € 25.000,00.

€ 164.000,00-25.000,00= € 139.000,00

VALORE FINALE DI STIMA € 139.000,00 (centotrentanovemila)

Firmato Da: FLAVONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2acc7600b2cf0750e708cfbb6dfa47de

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.

Velletri, li 02/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Flavoni Adriano

ELENCO ALLEGATI:

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria stato da progetto
- Planimetria stato dei luoghi
- Planimetria di confronto-sovrapposizione
- Foto
- Licenza di Costruzione n°36/75 del 24/01/1976
- Certificato di collaudo dell'Ing. Mario Zenobi
- Richiesta di abitabilità del 21/11/1980
- Inizio e fine lavori
- Voltura dal Sig
- Domanda di Condono Edilizio n.220/04-S del 26/11/2004 e relativo diniego da parte del Comune di Albano Laziale del 26/10/2016
- Comunicazione ufficio tecnico Comune di Albano Laziale dove si evince che non risultano ulteriori pratiche edilizie.
- Verbale di sopralluogo

Firmato Da: FLAVONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2acc7600b2cf0750e708cfbb6dfa47de

CERTIFICATO DI COLLAUDO ai sensi dell'articolo 7 del la legge 5.11.71 N°1086 delle opere in cemento arma= to e portanti esistenti nel fabbricato sito nel Comu ne di Albano Laziale - località Cecchina - Via Nettu nense - Fabbricato N°2

FABBRICATO: ad uso abitazione civile

PROPRIETA': Edilizia Abitativa s.r?l.

PROGETTISTA DELLE STRUTTURE IN C.A.: Dott.Ing.Ciuffi ni Paolo - ordine di Roma N°2709

DIRETTORE DEI LAVORI: Geom.Enzo Di Stefano - ordine di Latina N°1102

LICENZA DI COSTRUZIONE: N°36/75

PRATICA GENIO CIVILE: N°25580 del 1978

COLLAUDATORE: Dott.Ing.Mario Zenobi - ordine di Roma N°2625

Io sottoscritto Dott.Ing.Mario Zenobi ho eseguito le operazioni di collaudo delle opere in cemento armato e e portanti del suddetto fabbricato avendo avuto rego lare incarico dal proprietario e dopo il termine dei lavori.

CARATTERISTICHE DELLA COSTRUZIONE - Trattasi di una palazzina sviluppantesi sui seguenti piani: interra= to,terreno,primo e secondo. La copertura é a tetto e la superficie coperta é di circa mq.267,00.=

La circolazione verticale é assicurata da un corpo scalario e su prospetti sporgono dei balconi.

Gli elementi strutturali sono:

- fondazioni eseguite con plinti in c.a.gravanti su terreno compatto e collegati tra di loro da cordoli in c.a.
- struttura portante eseguita con gabbia aperta in c.a.con elementi portanti verticali (pilastri)e con elementi portanti orizzontali (travi e solai)
- solai eseguiti con struttura mista in c.a.e laterizio
- scala eseguita con gradini a sbalzo su travi rampanti: il tutto in c.a.
- balconi ed aggetti eseguiti con solaetta in c.a. alleggerita.

ESECUZIONE DEI LAVORI - Allo scopo di accertarmi della buona esecuzione dei lavori ho effettuato alcuni saggi ed alcune misurazioni sui manufatti per poter direttamente osservare la qualità e la cpnsistenza dei getti e delle armature metalliche ed ho anhhe effettuato un'accurata visita di controllo eddicollaudo generali dell opere eseguite.

In definitiva ho riscontrato:

- la corrispondenza delle varie strutture,sia verticali che orizzontali,ai dettami della Scienza del

le Costruzioni;

- l'assenza,nelle strutture,di lesioni o incrinature che avrebbero potuto denunciare un qualche cedimento degli elementi portanti;

- la buona granitura del conglomerato cementizio,la sua compattezza e tenacia;

- l'applicazione in tutte le opere eseguite delle buone regole del costruire correttamente;

CRITERI DI CALCOLO ED IPOTESI DI CARICO - Dall'esame delle varie str tture e dai rilievi effettuati ho potuto stabilire che lo studio e la conseguente risoluzione dei singoli problemi statici sono stati condotti con competenza ed in armonia ai principi della Scienza delle Costruzioni formulando ipotesi di vincolo e di carico perfettamente giustificate dall'importanza e dalla destinazione di quanto costruito e in accordo alle vigenti disposizioni relative alla progettazione e costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato normale.

Dai saggi e dalle misurazioni effettuate ho potuto inoltre ricavare gli elementi che mi hanno permesso di procedere all verifica teorica di alcune strutture: da tali verifiche é emerso che tutta la progettazione é stata cpndotta in ossequio alle norme regolamenatri vigenti.

CONCLUSIONI

Da tutto quanto sopra avendo riscontrato:

1) la buona esecuzione delle opere nel loro comples= so; 2) l'osservanza, nel dimensionamento delle varie membrature dei criteri di sicurezza che la legge pre scrive e delle norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio armato normale in vigore; 3) il buon esito delle prove sclerometrixhe

DICHIARO COLLAUDABILI

come in effetti

C O L L A U D O

le opere in conglomerata cementizio armato normale oggetto della presente relazione.

Roma

IL COLLAUDATORE

Dott. Ing. MARIO ZENOBI
ORDINE INGEGNERI ROMA N° 2625

Città di Albano Laziale
Città Metropolitana di Roma Capitale
Settore IV Tecnico
Servizi I°-II°-III

Città di Albano Laziale
Prot Partenza del 15-10-2019
Nr 0059968
(c_a132) Classifica 6/3

Egr. Geom.
Adriano Flavoni
C.T.U. Tribunale Velletri
PEC: adriano.flavoni@geopec.it

OGGETTO: Istanza accesso agli atti amministrativi - ai sensi dell'art. 22, capo V°, della legge 07.08.1990 n° 241 e s.m.i.

Con riferimento alla istanza di cui all'oggetto, da Lei presentata in data 13/09/2019 - prot. n°53387, in qualità C.T.U. nella pratica Esecuzione Imm.re R.G. n°2016/2019, relativa all'immobile sito in Albano Laziale, Via Anzio n°21, di cui alla Licenza Edilizia n°36/75-volturata alla Soc. Edilizia Abitativa S.r.l., si comunica che, oltre alla documentazione trasmessa con e-mail del 24/09/2019 e da quella estratta in copia presso questo ufficio in data 27/09/2019 -come da ricevuta n°204/2019, con i riferimenti da Lei forniti con la istanza di cui sopra, integrati con nota prot. n°57201 del 02/10/2019, a seguito di ulteriori ricerche negli archivi informatici e cartacei a disposizione del Responsabile del Procedimento, agli atti di questo ufficio non risultano presenti ulteriori pratiche edilizie riferite ai nominativi da Lei indicati.

A tal fine, ai sensi dell'art. 8, della legge 241/90 e s.m.i., si informa che:

- L'Amministrazione competente è questo Comune;
- L'accesso agli atti riguarda anche istanze di privati;
- Il Dirigente del Settore IV è l'Ing. Filippo Vittori;
- Il Responsabile del Procedimento/Istruttoria è la Rag. Assunta QuintiLia De Rossi – tel. 06/93295276 e-mail *assuntaquintilia.derossi@comune.albanolaziale.rm.it*;
- l'indirizzo ***pec*** è il seguente: *protocollo@cert.comune.albanolaziale.rm.it* oppure *vigilanza.edilizia@pec.comune.albanolaziale.rm.it*

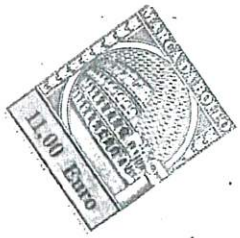
Per eventuali informazioni e chiarimenti, si comunica che gli uffici del Settore IV siti in Via Alcide De Gasperi, 64, sono aperti al pubblico nei giorni di Lunedì dalle ore 9.00 alle ore 11.00 e Giovedì dalle ore 9.00 alle ore 11.00 e dalle ore 15.30 alle ore 17.30, oppure anche a mezzo telefono al numero 06/93295276.

Albano Laziale, 15/10/2019

Responsabile del Procedimento
Rag. Assunta QuintiLia De Rossi

IL DIRIGENTE SETTORE IV
Ing. Filippo Vittori

Città di Albano Laziale prot. n. 0059968 del 15-10-2019 partenza Cat.6 Cl. 6



Al Comune di Albano Laziale

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO

LEGGE 24/11/2003 n. 326

Numero progressivo.....

COMUNE DI ALBANO LAZIALE
041252 07.12.2004
CAT.....CLAS.....FASC.....

Dati riservati al Comune

	Denominazione	Codice ISTAT
Regione		
Provincia		
Comune		
N.Protocollo	220/oa-5	

Dati relativi al relativi al richiedente

Cognome o denominazione .....
Nome .....
Codice fiscale .....

220/oa-5

Residenza anagrafica .....
Comune .....
Via e n° civico .....

Dati relativi all'illecito edilizio

Localizzazione:
Comune ALBANO LAZIALE
Via e n° civico ANZIO n° 21
(in mancanza)
Catasto terreni Foglio n° ..... Particella n° .....
Catasto fabbricati Foglio n° 86 Particella n° 606 - 685

Immobile soggetto a vincoli di tutela: si ☐ no ☒ area demaniale: si ☐ no ☒

Descrizione sintetica dell'illecito edilizio:
REALIZZAZIONE DI UNA VERANDA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN LOCALE BOX AD ABITAZIONE

COMUNE DI ALBANO LAZIALE
SETTORE
RESPONSABILE DEL II SERVIZIO

Oneri concessori

Tabella 3

Totale da versare	1129,70+1339,00 x 0.30 = 741,00	
Totale versato	741,00	
Resta da versare	1728,00 / 2	
Importo rate	864,00	seconda rata
	864,00	terza rata

Tabella 4

Totale da versare	.... x 0.30 = ...	
Totale versato	....	
Resta da versare	.... / 2	
Importo rate	....	seconda rata
	....	terza rata

Allegati:

1. Attestazioni del versamento dell'oblazione [X]
2. Attestazione dell'anticipazione degli oneri concessori [X]
3. Dichiarazione ai sensi dell'art. 4 della L. 4/01/1968 n° 15 [X]
4. Documentazione fotografica [X]
5. Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere [ ]
6. Altro (specificare) OBLAZIONE REGIONALE 1° RATA [X]

Data 26/11/2004

Firma del richiedente...

Destinazione d'uso
(barrare la dizione che interessa)

Residenziale ☒
Non residenziale ☐ Destinazione .....

Data di ultimazione ...../...../.....

Tipologia di abuso ...1/3.....

Stato dei lavori alla data del ..../../..... ultimato si |X| no |__| parziale |__|

Calcolo dell'oblazione

Tabella 1.a – tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.
Immobili residenziali.

1.Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3.Superficie complessiva (mq)	4.Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€ / mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
20,54		20,54	1	€ 100,00	2.054,00
			2		
33,06		33,06	3	€ 60,00	1.983,60
TOTALE					€ 4,037,60

La superficie non residenziale (punto n. 2 della tabella) deve essere moltiplicata per il coefficiente 0,60
La superficie complessiva (punto n. 3 della tabella) è data dalla somma della sup. utile (n.1) e della sup. non residenziale (n.2)

Tabella 1.b – tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.
Immobili non residenziali.

1.Superficie utile (mq)	2.Superficie pertinenze (mq)	3.Superficie complessiva (mq)	4.Tipologia dell'abuso	5.Misura oblazione (€/mq)	6.Importo totale dell'oblazione (€)
TOTALE					€

Tabella 2 – tipologie di abusi con valore fisso dell'oblazione.

1.Tipologia dell'abuso	2.Importo dell'oblazione
4	
5	
6	
TOTALE	€

Calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori

Tabella 3 – nuove costruzioni, ampliamenti.

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000			
Da 10.001 a 100.000	55,00	20,54	1,129,70
Da 100.001 a 300.000			
Oltre 300.000			
TOTALE			€ 1129,70

Tabella 4 – Ristrutturazioni e modifiche.

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3.Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000			
Da 10.001 a 100.000	40,50	33,06	1,339,00
Da 100.001 a 300.000			
Da 100.001 a 300.000			
TOTALE			€ 1339,00

Dati relativi al versamento

Oblazione

Tabella 1.a/b

Totale da versare ....4037,60.....x 0.30 = ...1211,28.....
Totale versato .....1700,00.....
Resta da versare ....2337,60..... / 2
Importo rate ....1168,80..... seconda rata
....1168,80..... terza rata

+ OBLAZIONE REGIONALE 10% = € 170,00
10% = € 116,88
10% = € 116,88

Tabella 2

Totale da versare .....
Totale versato .....

Città di Albano Laziale
Prot.Partenza del 31-10-2016
Nr. 0048960
(c_a132) Classifica 6/3

Nota 220/04-S

CITTA' DI ALBANO LAZIALE
Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE IV° TECNICO-SERVIZIO III°
Ufficio Condono Edilizio

Al Sig. [redacted]

[redacted]

R.R.R.

OGGETTO: Legge n° 326/03 e ss.mm.ii.-L.R. n° 12/04 e ss.mm.ii.. Istanza n° **220/04-S** del 07/12/2004- prot. n° 41252. ***Preavviso di Diniego.***

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Con riferimento alla richiesta citata in oggetto;

PREMESSO CHE:

- con Nota n° 220/04-S del 02/11/2007- prot. n° 38870, sono stati richiesti i documenti integrativi ai sensi dell'ex art. 35 della Legge n° 47/85 e ss.mm.ii., al fine di effettuare la verifica della regolarità sulla documentazione di cui all'art. 5 della L.R. n° 12/04 e ss.mm.ii., al sig. Marangiello Joseph, che si allega in copia;
- nella predetta nota sono stati riportati i tempi per depositare, al protocollo generale del Comune, la documentazione predetta entro e non oltre 60 (sessanta) giorni, con decorrenza dalla data di notifica, avvenuta il 10/12/2007 a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno;
- come dettato dall'art. 5, comma 3, della L.R. n° 12/04, la mancata presentazione dei documenti necessari già richiesti entro il termine stabilito comporta il non accoglimento della domanda;
- l'istruttoria eseguita dall'ufficio ha ritenuto **NON procedibile** l'istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 6 della L.R. 12/04 e ss.mm.ii., poiché risulta impossibile, data la mancanza di documentazione richiesta, procedere alla quantificazione dell'oblazione e degli oneri concessori;

COMUNICA

La richiesta di condono edilizio n° **220/04-S** del 07/12/2004- prot. n° 41252 è **respinta,** poichè in contrasto con il combinato disposto di cui all'art. 32, comma 35, della Legge n° 326/03 e ss.mm.ii., e con l'art. 5, comma 3, della L.R. n° 12/04 e ss.mm.ii.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 bis della legge 07.08.1990 n° 241 e ss.mm.ii., si invita la S.V., qualora ne ravvisi l'interesse, a presentare per iscritto le sue osservazioni, eventualmente corredate da documenti, entro 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Per eventuali informazioni e chiarimenti si comunica che gli uffici di questo Settore IV°-Servizio III°, sito in Via A. De Gasperi n° 64, sono aperti al pubblico nei giorni di Lunedì dalle ore 09,00 alle ore 11,00, il Giovedì dalle ore 09,00 alle ore 11,00 e il pomeriggio dalle ore 15,30 alle ore 17,30.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 e 10bis della legge n° 241/90 e s.m.i., si comunica che la pratica è depositata presso il Servizio III° di questo Settore IV° e la persona incaricata del procedimento è il Geom. Angelo Andolfi.(Tel. 06/93295277)

Albano Laziale lì **26/10/2016**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO III°
Geom. Angelo Andolfi

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI

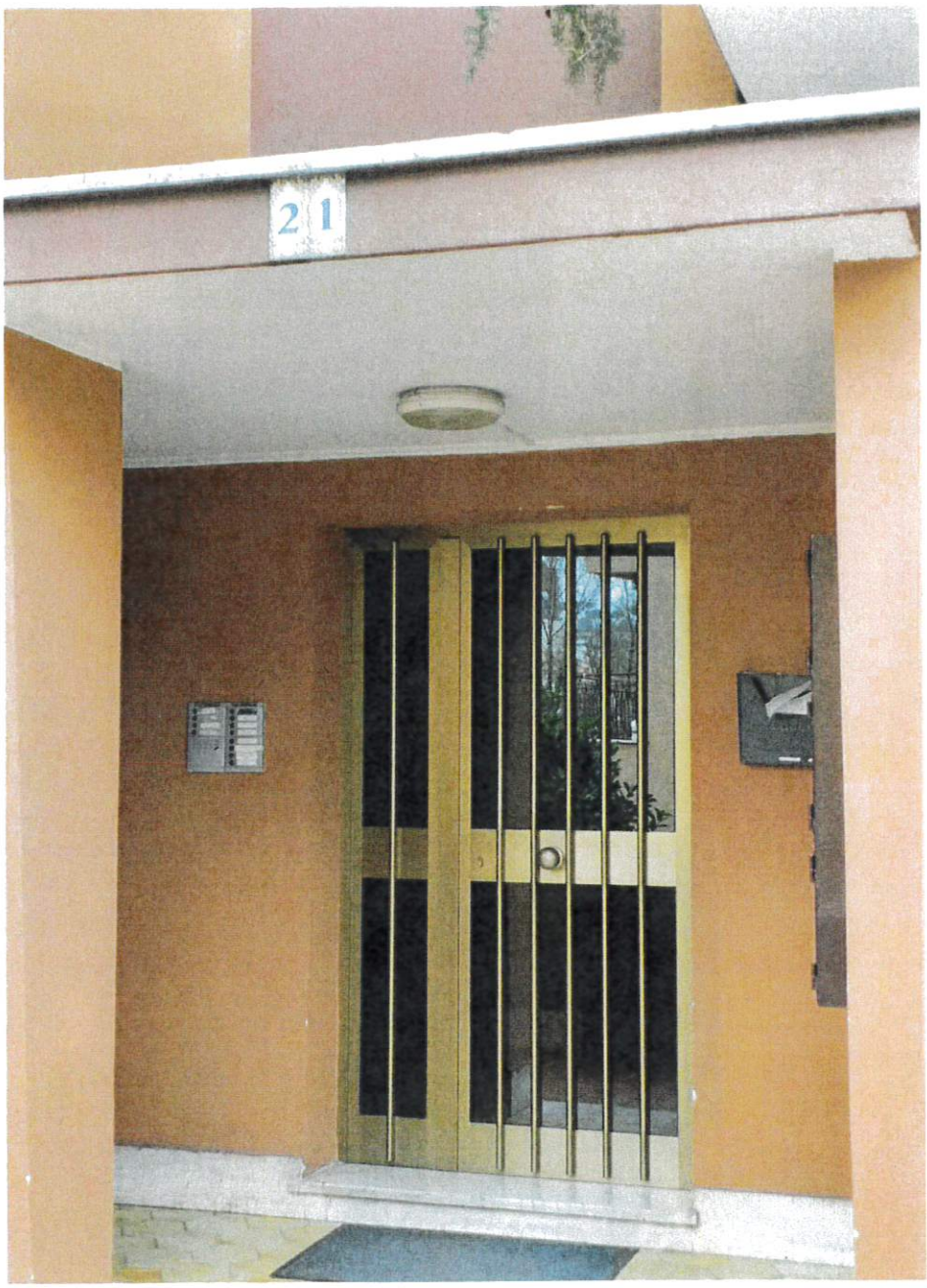
Vis. tel.(0.90 euro)

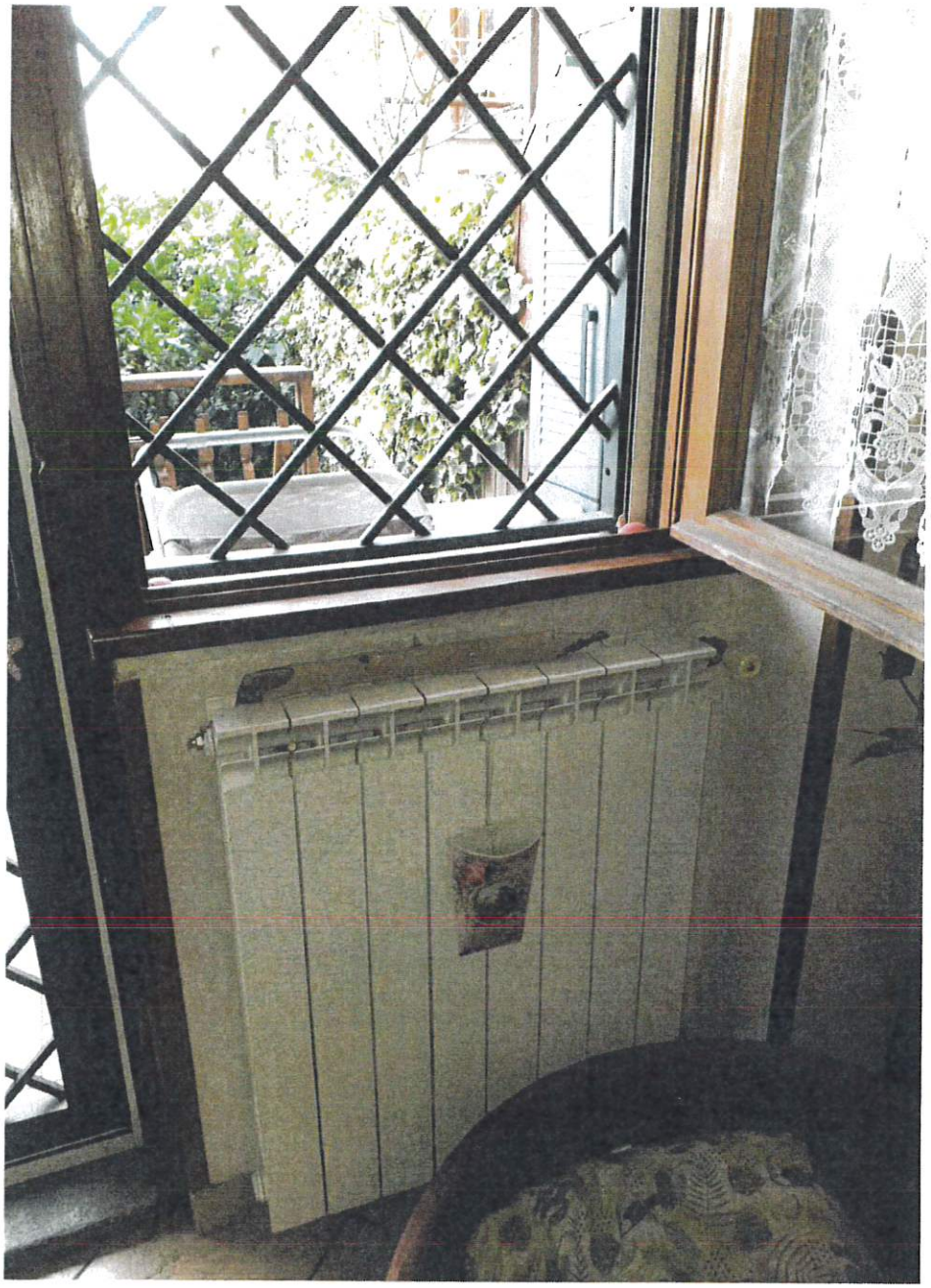
1 Particella: 606

Comune: ALBANO LAZIALE
Foglio: 26

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

12-Set-2019 10:52:47
Prot. n. T79410/2019

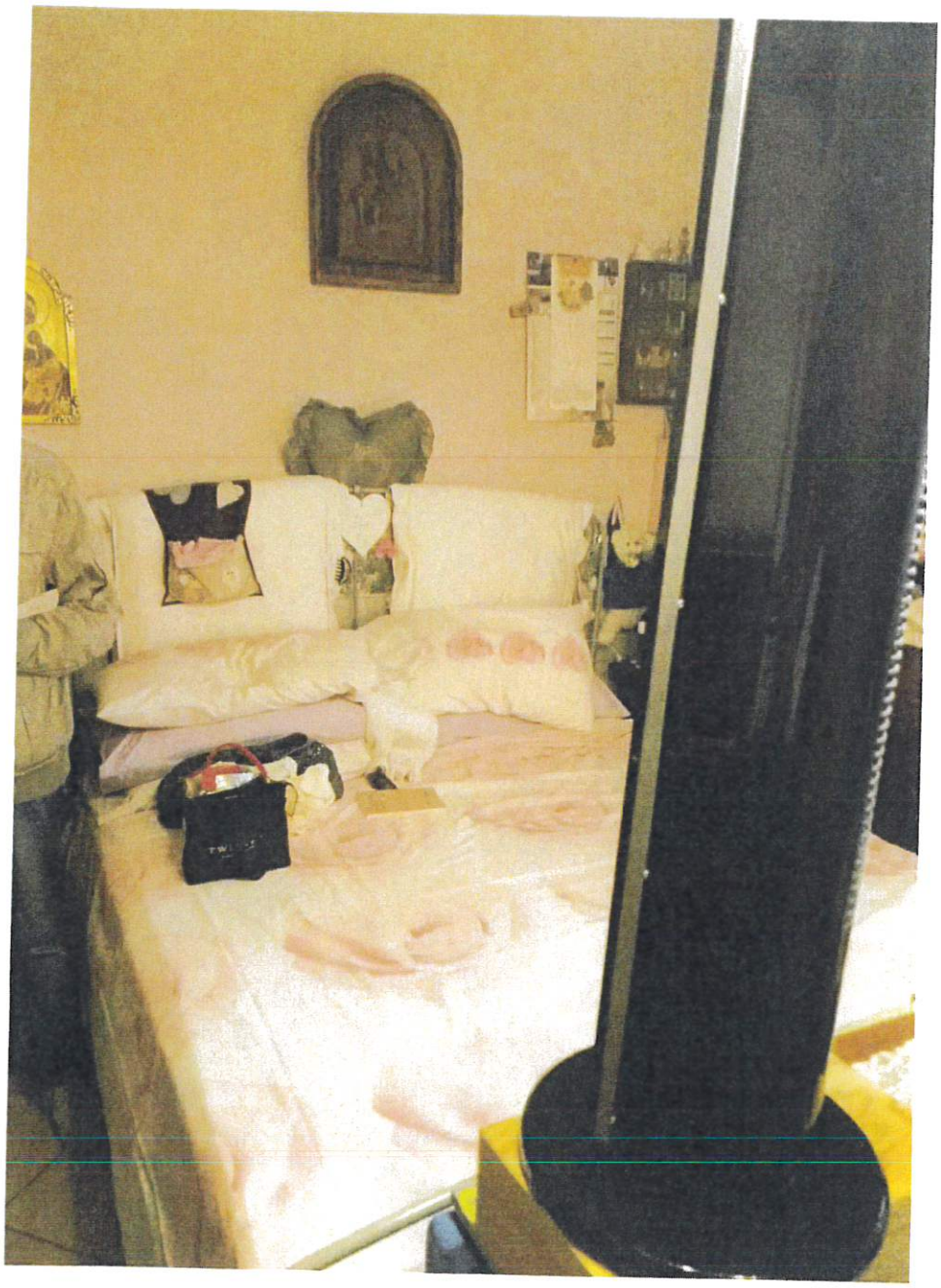

21

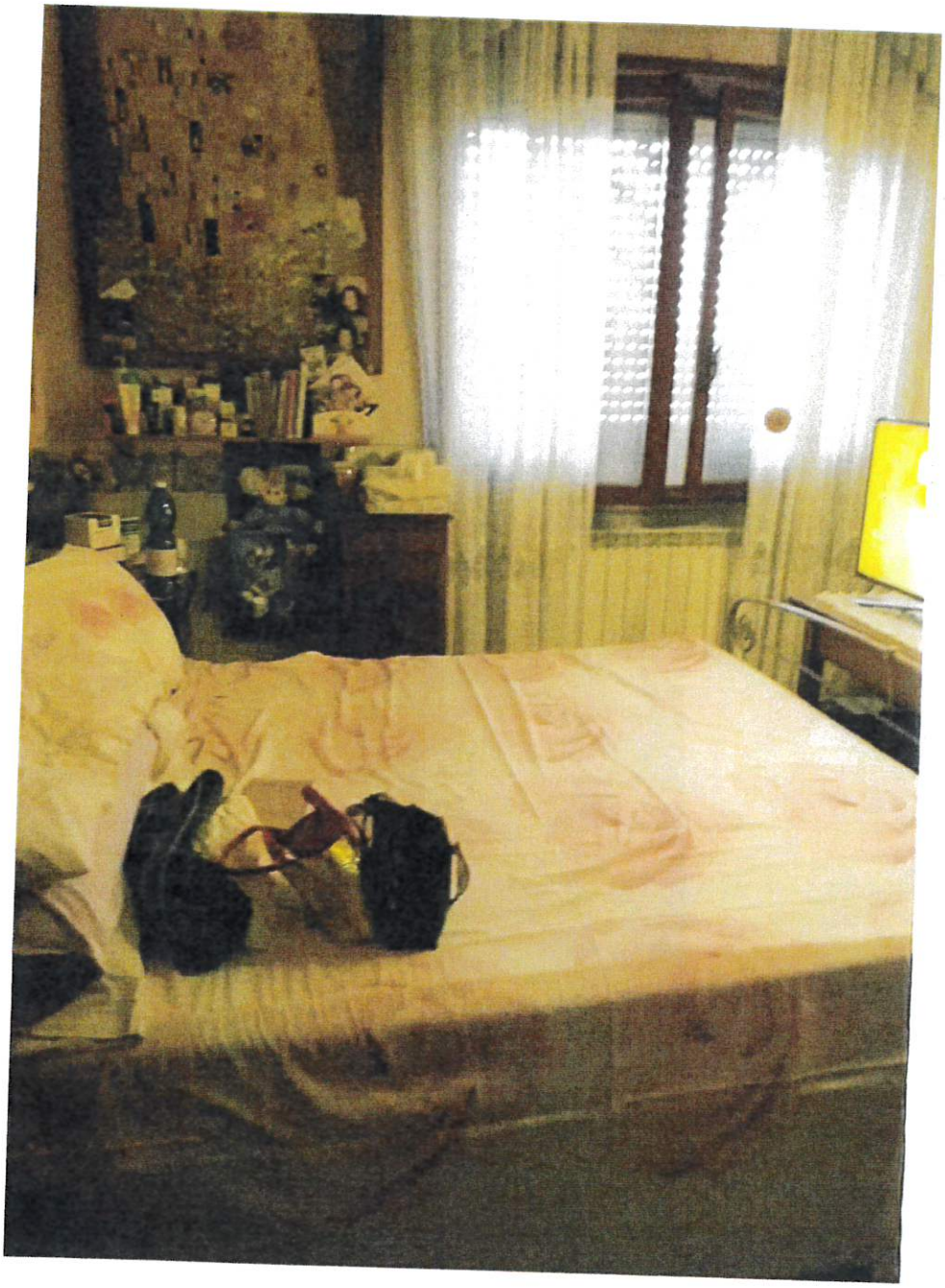


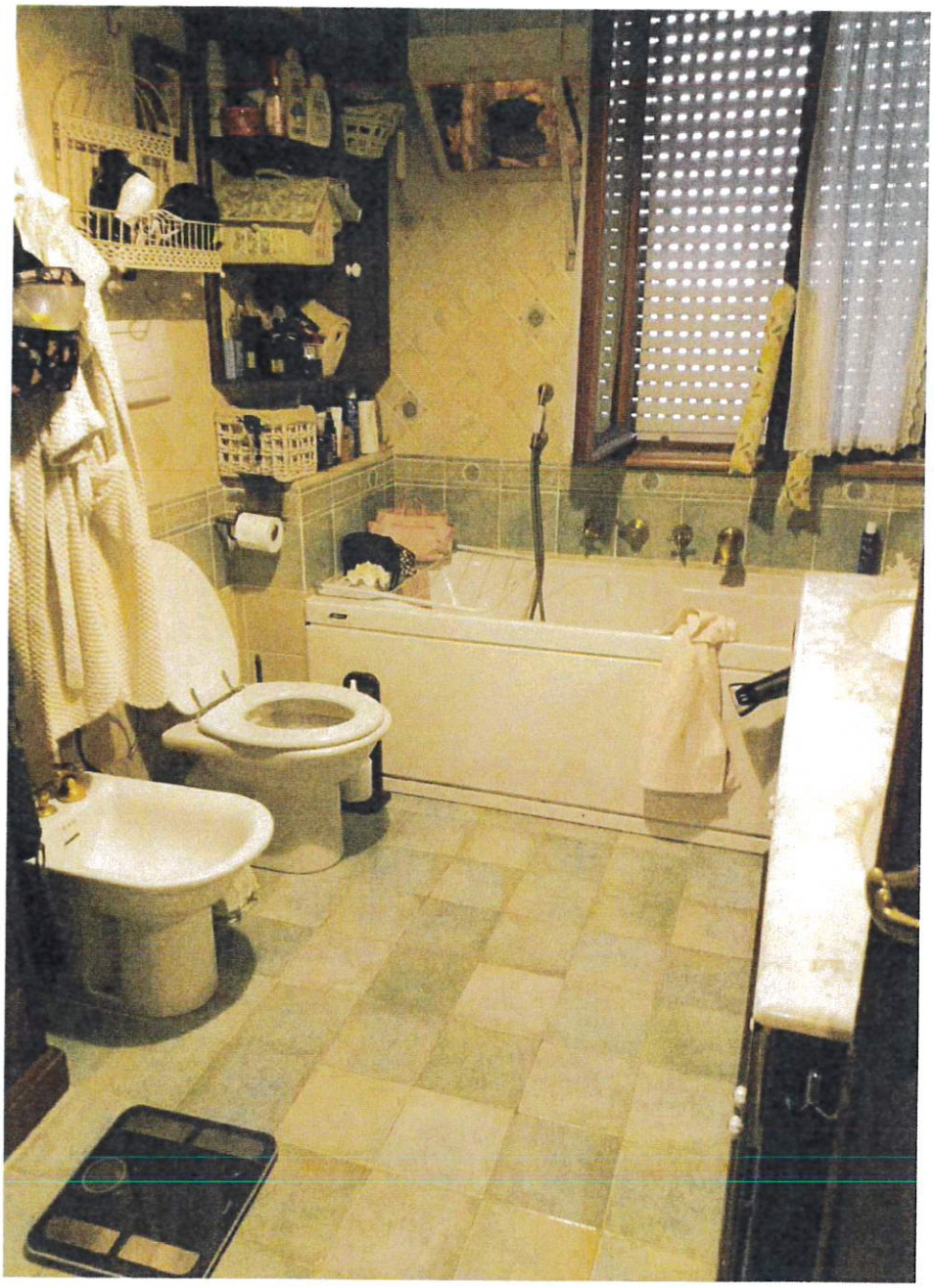
Foot Locker
footlocker.eu

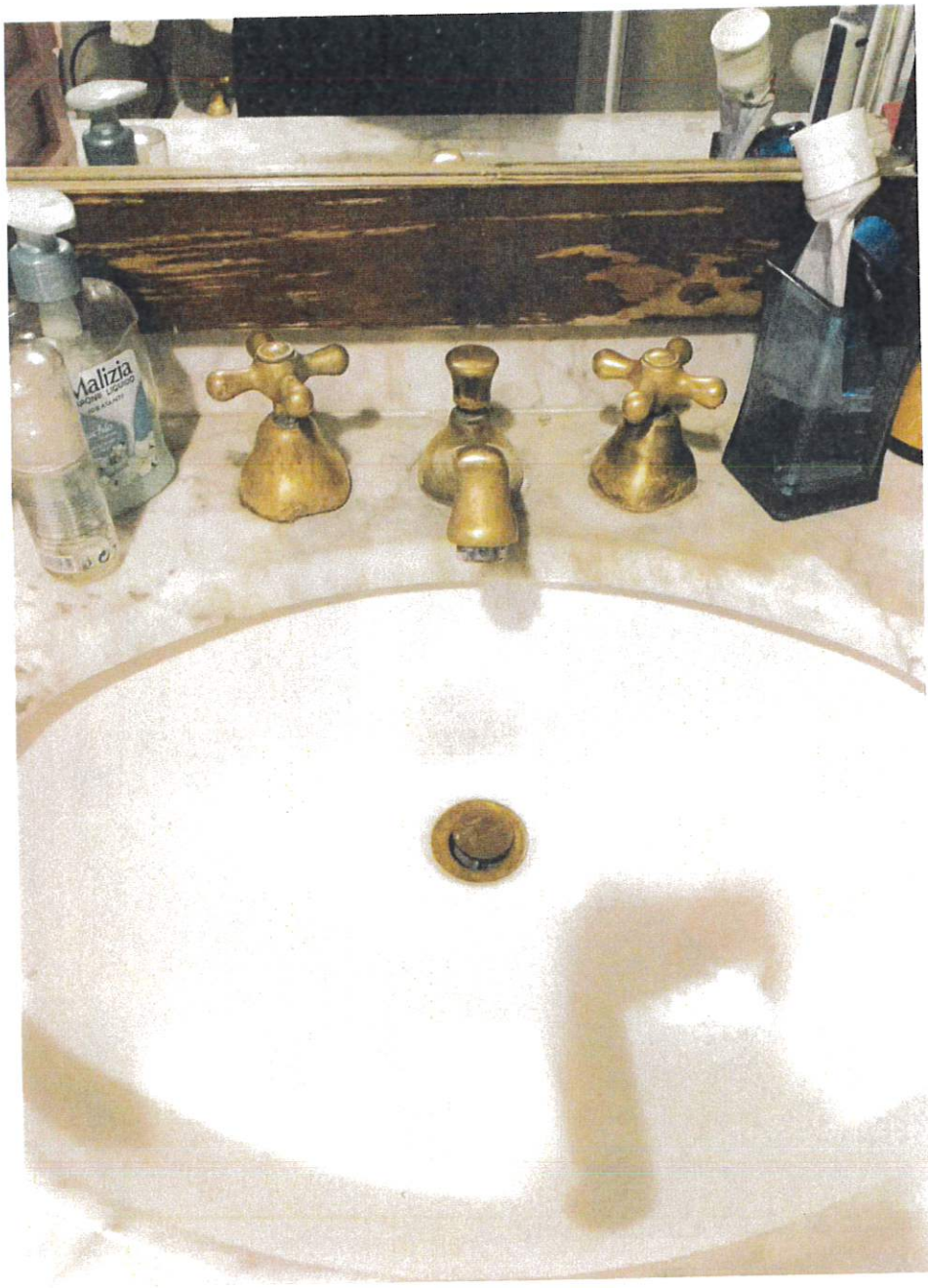
THÉ

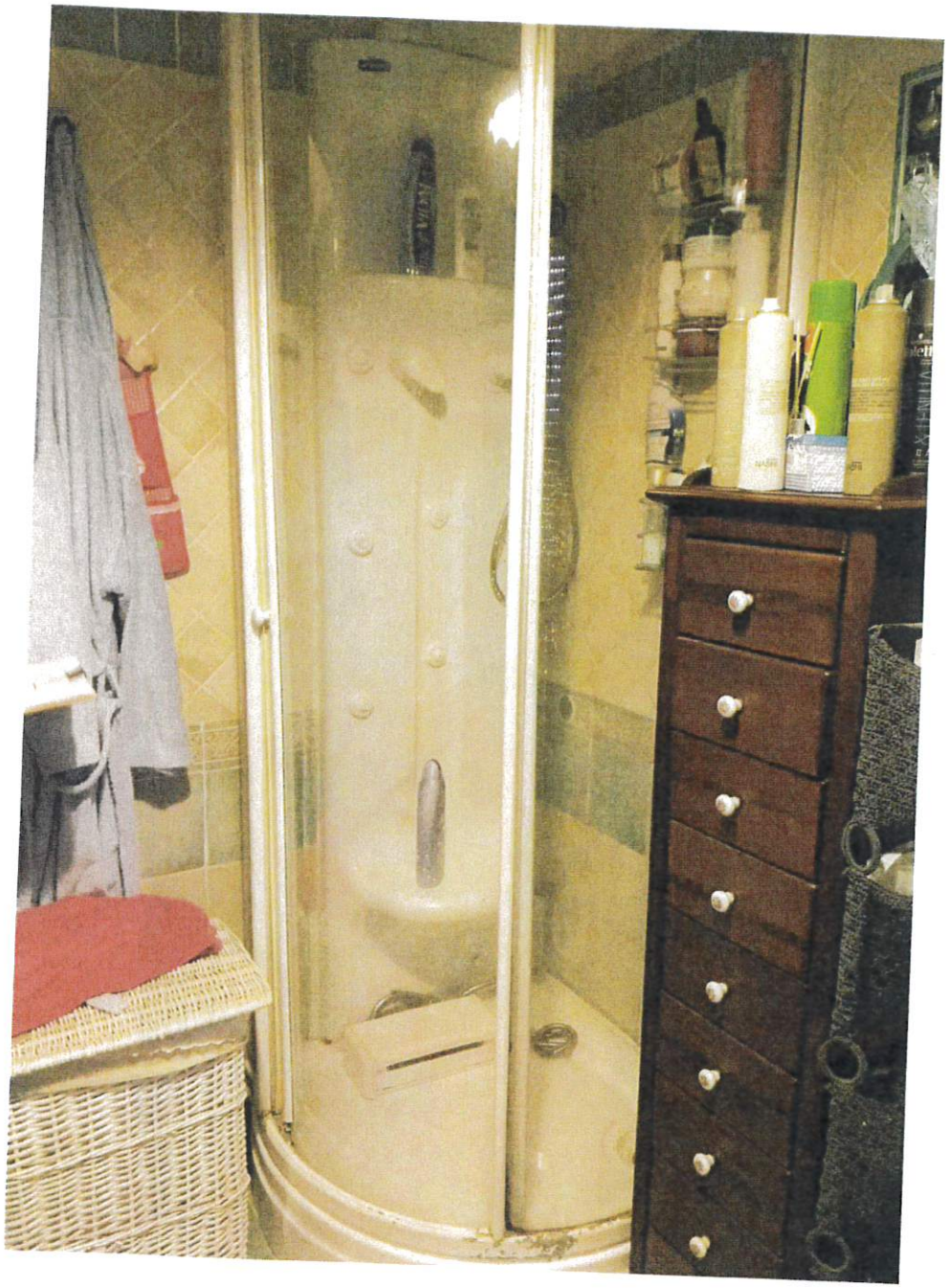
28154

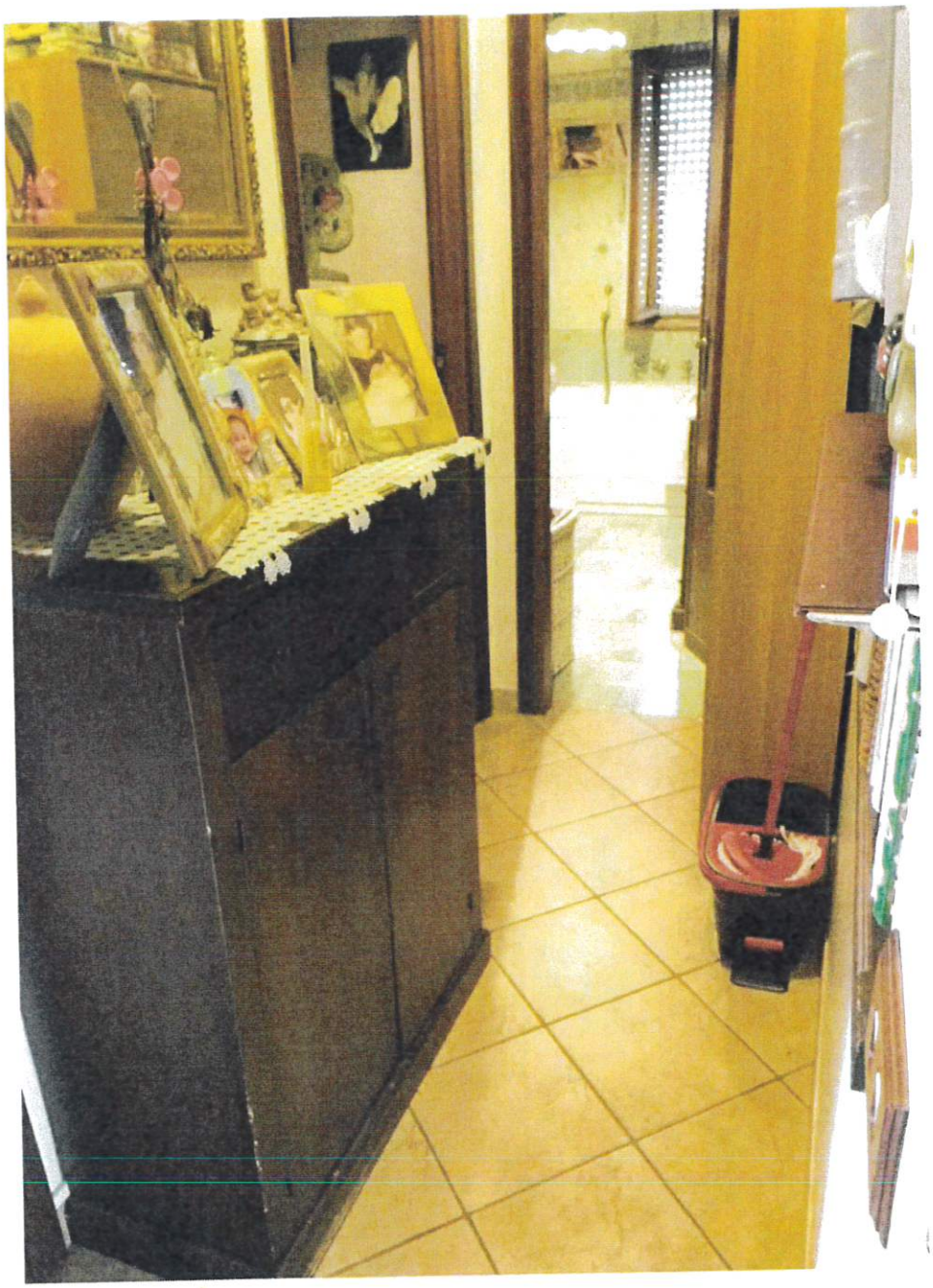


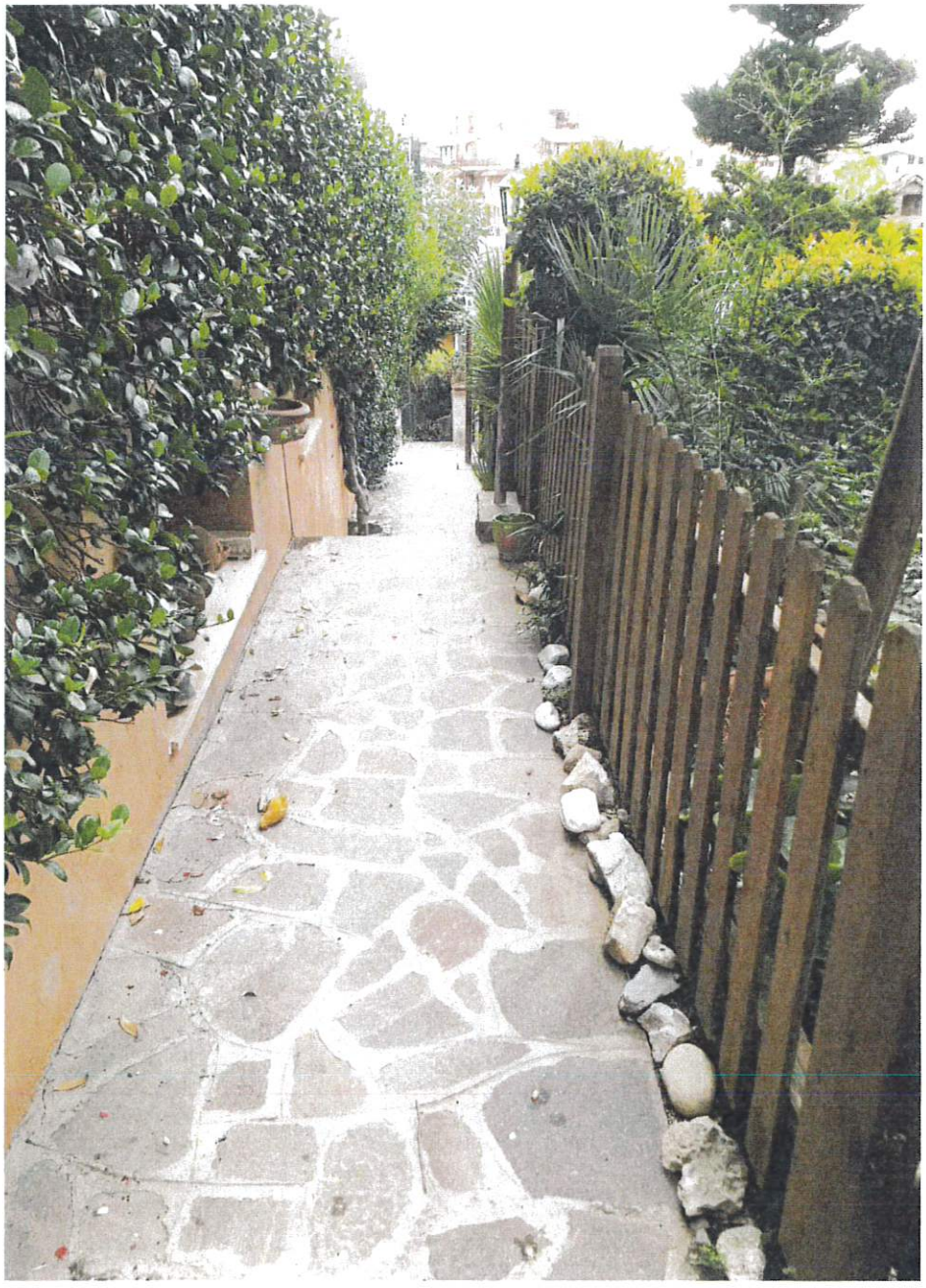


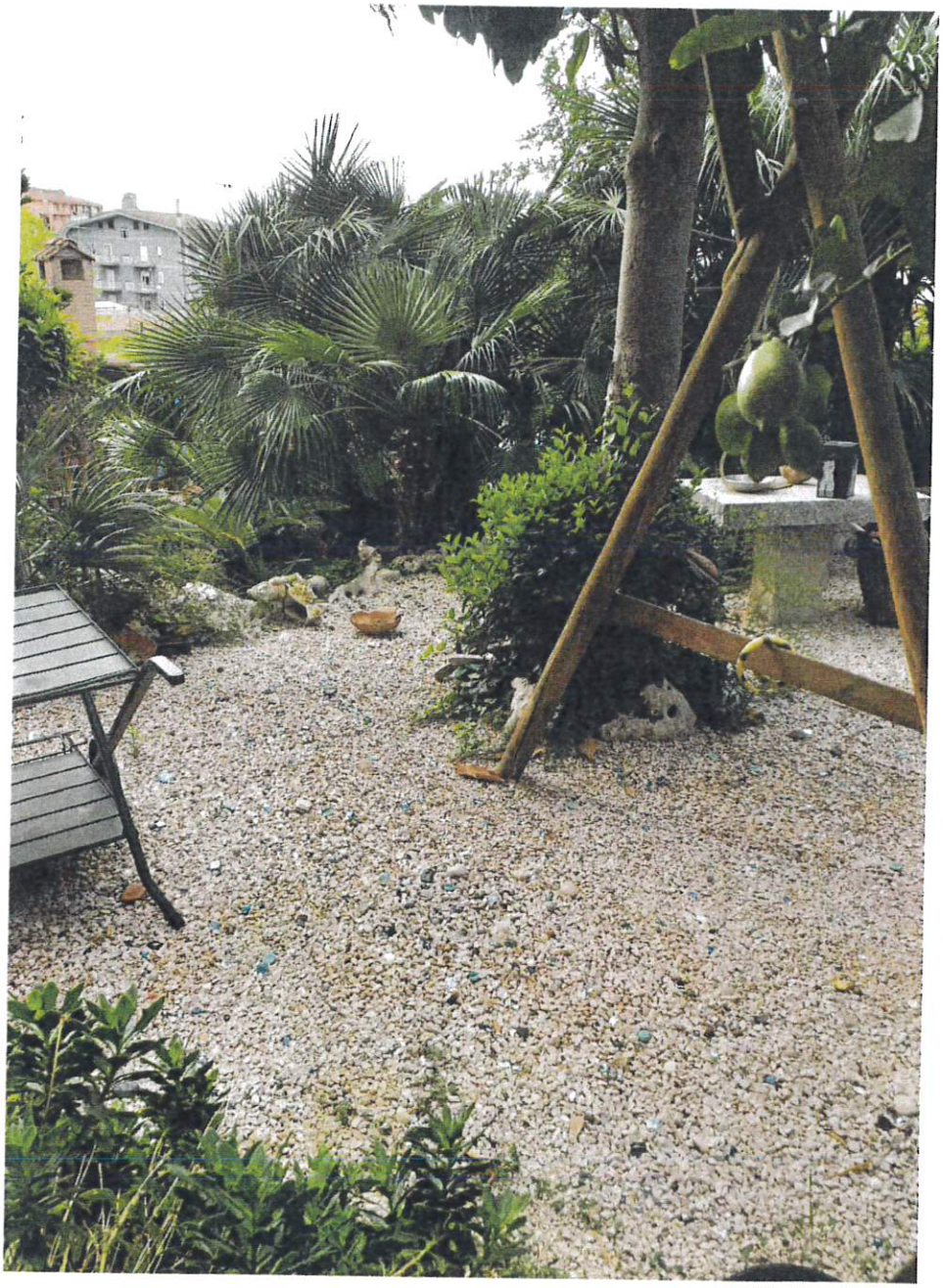


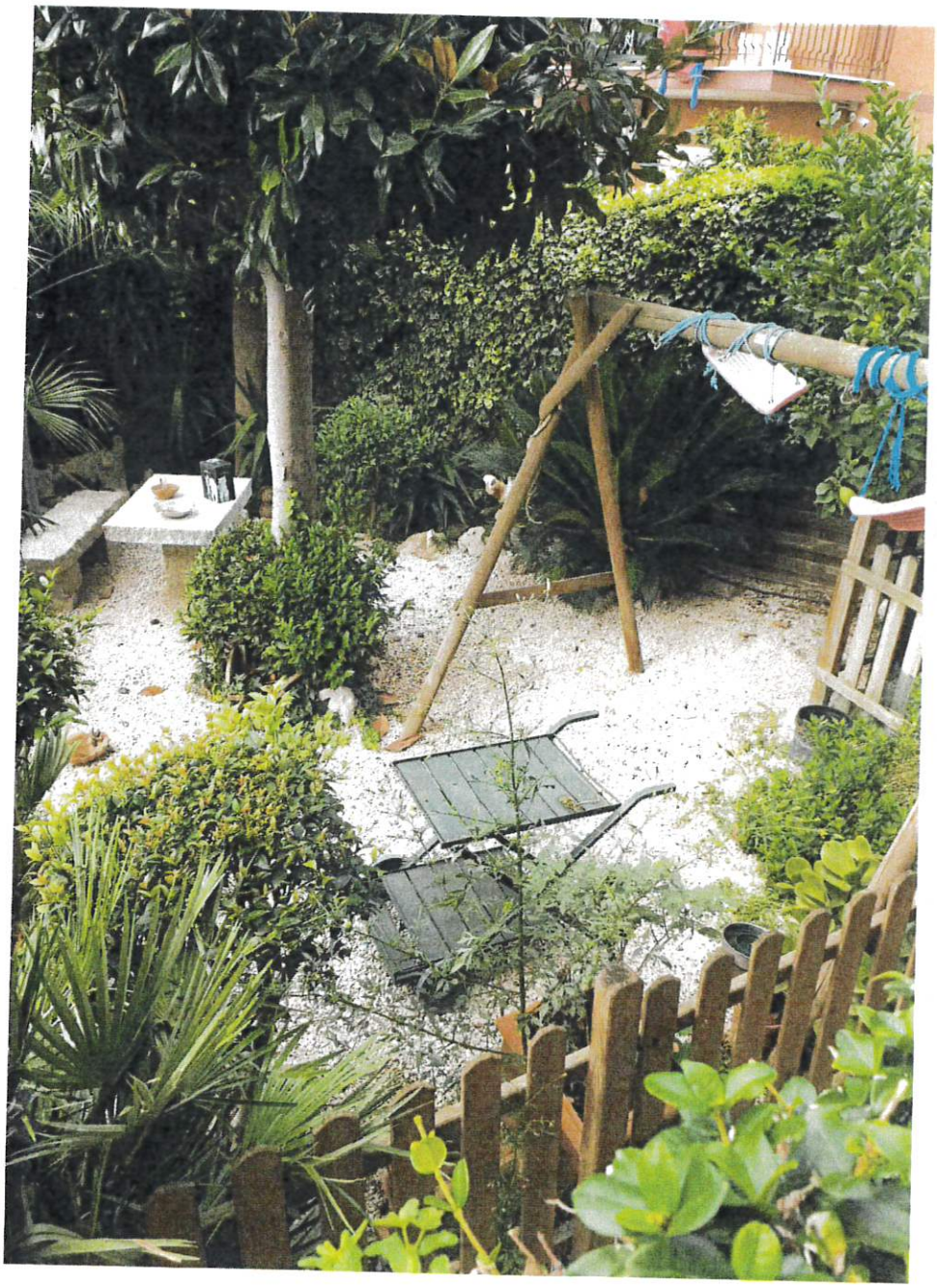

Malizia

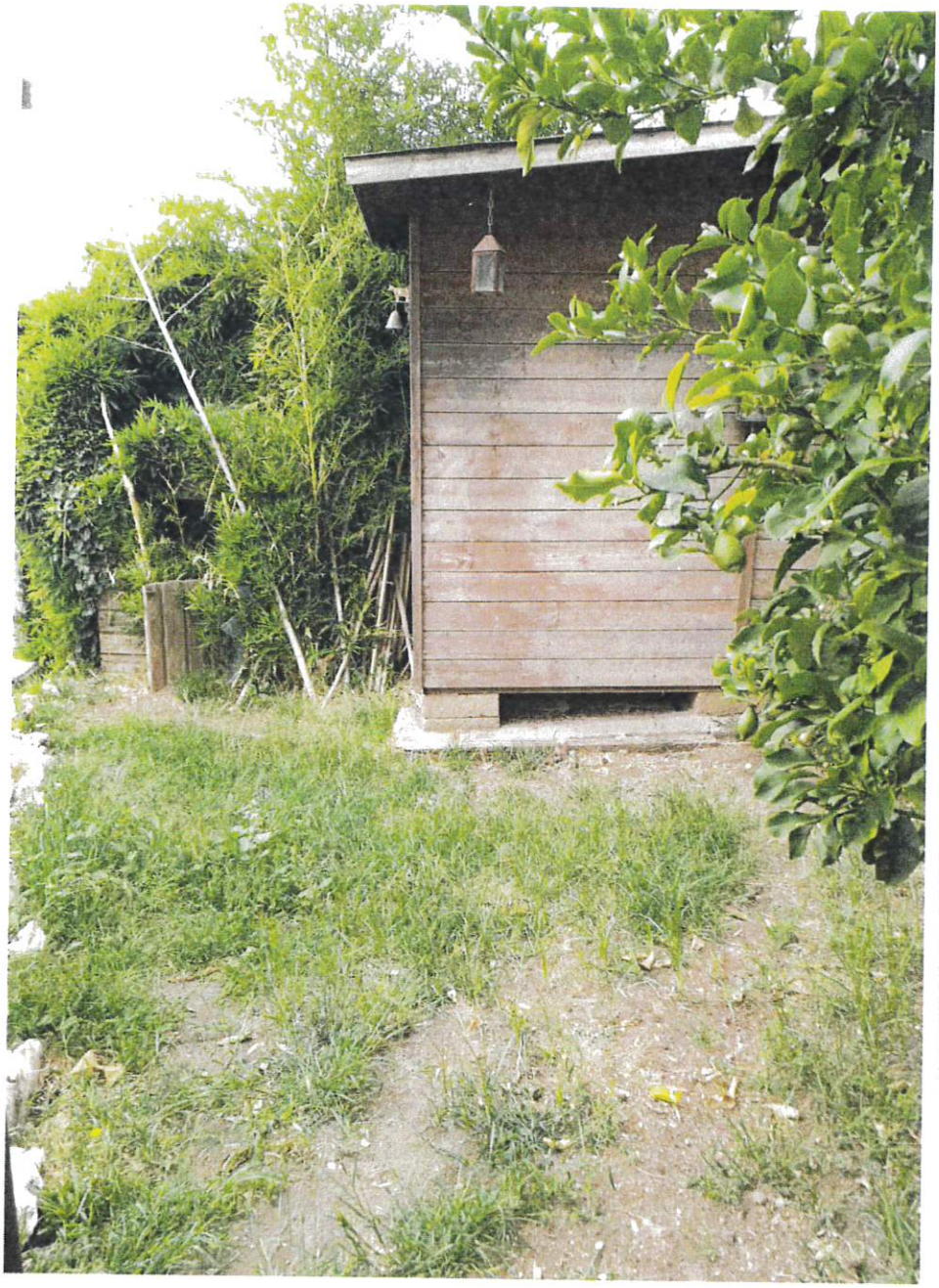












CIAO GREEN

Al Signor Sindaco del Comune di
Albano Laziale

Il sottoscritto geometra [illegible] Stefano,
direttore dei lavori del fabbricato sito
in Cecchina via Nettunense, dichiara
che i lavori per la costruzione del
fabbricato in oggetto, di proprietà della
società _____ iniziarono il
23/10/76 e sono stati ultimati in
data 8/2/1980. Il fabbricato è
stato realizzato con licenza n° 30/75
del 24/1/76 e voltura del 12/9/1978

in fede.

Geom. [illegible] Stefano

Pratica N. ....

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

PROVINCIA DI ROMA

LICENZA DI COSTRUZIONE

Anno 1975 *Prot.* 7871 *Licenza N.* 36/75

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. .... (quale proprietario)

per essere autorizzato a costruire un fabbricato

in questo Comune, loc. Cecchina,

n. 26 del foglio catastale - n. 241/p-242/p della particella.

con firma del Sig. ....

progettista il Sig. Ing. Giannelli Giorgio

direttore dei lavori il Sig. Ing. Giannelli Giorgio

Visti gli elaborati allegati alla domanda stessa:
Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 28.7.75

.... alle condizioni: ....

Il titolare della licenza di costruzione dovrà denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale:
1) La data di inizio dei lavori (all'apertura del cantiere)
2) La data della fine dei lavori (alla chiusura del cantiere) per non incorrere nelle sanzioni previste dalla legge;

Visto il riferimento del Tecnico comunale in data 22.7.75

Visto il parere della Sopraintendenza in data .... n. .... alle

condizioni: ....

FUORI VINCOLO

LICENZA N. 36/75 ... AL NUOVO PROPRIETARIO loc. Cecchina ... Edilizia abitativa ... ADDÌ 14.4.78 N. PROTOCOLLO 12621 IL ... SENTE

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;
Visto il Capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, N. 1150;
Vista la denuncia relativa alle Imposte di consumo sul materiale da costruzione che verrà impiegato;
Vista la legge Comunale e Provinciale;
Visto il c. c, libro terzo, proprietà edilizia;

Approva il progetto e ne rilascia licenza di costruzione al Sig. Giannelli Giorgio

abitante in Roma, Via Mario Fani, 106

sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio, con l'impegno di cui all'atto n. 18047 di prot. del 13-12-75 -

La presente licenza è valida per il periodo di anni uno dalla data del rilascio; l'inizio dei lavori dovrà essere denunciato per iscritto dal titolare all'Ufficio Tecnico del Comune; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, la licenza si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assiccurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possano risentire dalle esecuzioni di tali opere;

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

Gli assiti od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;

A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore;

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservauza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione, un esemplare del progetto con il visto dell'approvazione.

L'amministrazione Comunale non assume alcun obbligo circa la concessione di acqua potabile relativa all'immobile di cui alla presente licenza nonchè per la costruzione delle strade, delle fogne e degli impianti di illuminazione pubblica.

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La costruzione di cui alla presente dovrà essere dotata di impianto di depurazione per lo smaltimento delle acqne grigie e nere; il collocamento in opera di detto impianto dovrà essere constatato dall'Ufficio Sanitario di questo Comune.

É rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, del progettista, del tecnico direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente ai lavori.

La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Comune dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della forza pubblica.

Prima di iniziare i lavori il titolare dovrà dare denuncia all'Ufficio Imposte di Consumo.

Compiute le opere la S. V. non potrà occuparle se prima non avrà ottenuta la licenza di abitabilità.

Si richiama la particolare attenzione sull'osservanza dei seguenti adempimenti, ove richiesti:
a) Legge 16 novembre 1939 n. 2229, per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato e successive.

Dalla Residenza Municipale, li 24 GEN. 1976 *196*

IL SINDACO

Data: 12/09/2019 - n. T89669 - Richiedente: FLVDRN49A14L719H

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

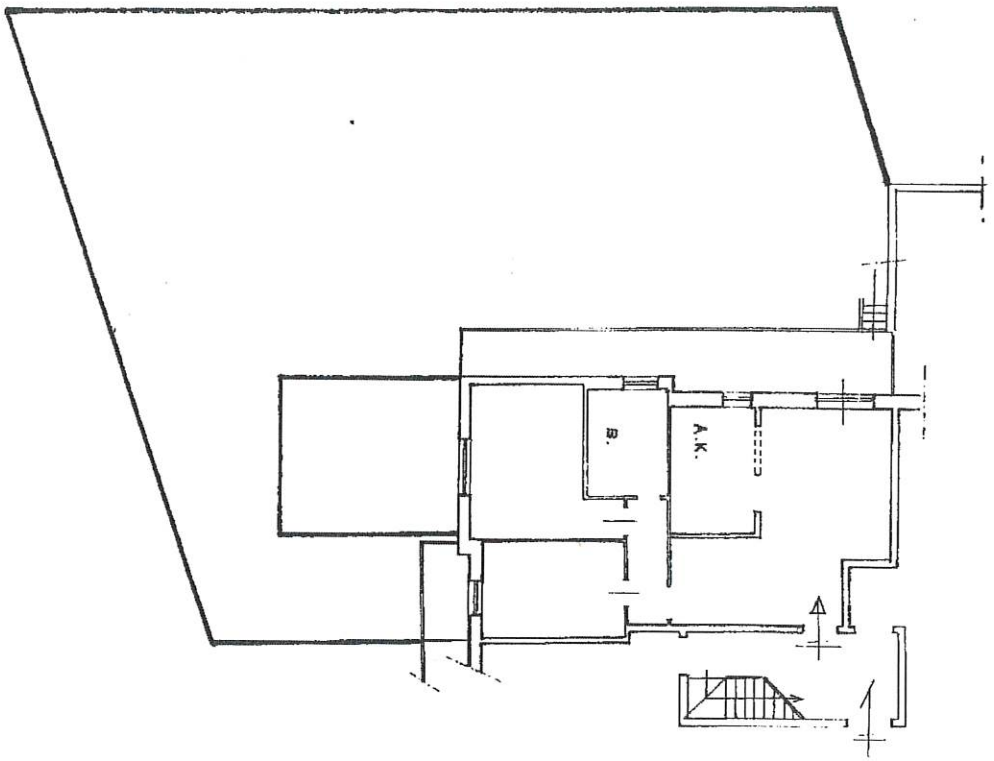
Dichiarazione protocollo n. RM0226400del 22/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Albano Laziale

Via Anzio civ. 21

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Buttarazzi Pio
Foglio: 26	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 606	
Subalterno: 501	Prov. Roma N. 5767

Scheda n. 1 Scala 1:200



ABITAZIONE
PIANO TERRA
INT. 2 H=2.80
PALAZZINA 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2019 - Comune di ALBANO LAZIALE (A132) - < Foglio: 26 - Particella: 606 - Subalterno: 501 >
VIA ANZIO n. 21 piano: T interno: 2 edificio: 2;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/09/2019 - n. T89669 - Richiedente: FLVDRN49A14L719H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MARCA DA BOLLO
LIRE 500

COMUNE ALBANO LAZ.LE
02941 21 11 80
CAT. FASC.

Al Sig. Sindaco del Comune di Albano Laziale.

Il sottoscritto Enrico Gambini, amministratore unico della Soc. Edilizia Abitativa S.R.L. chiede che gli venga rilasciata la licenza di abitabilità per il fabbricato sito in via Nettunense, Cecchina.

Il fabbricato è stato costruito con licenza n° 36/75 del 14/9/78.

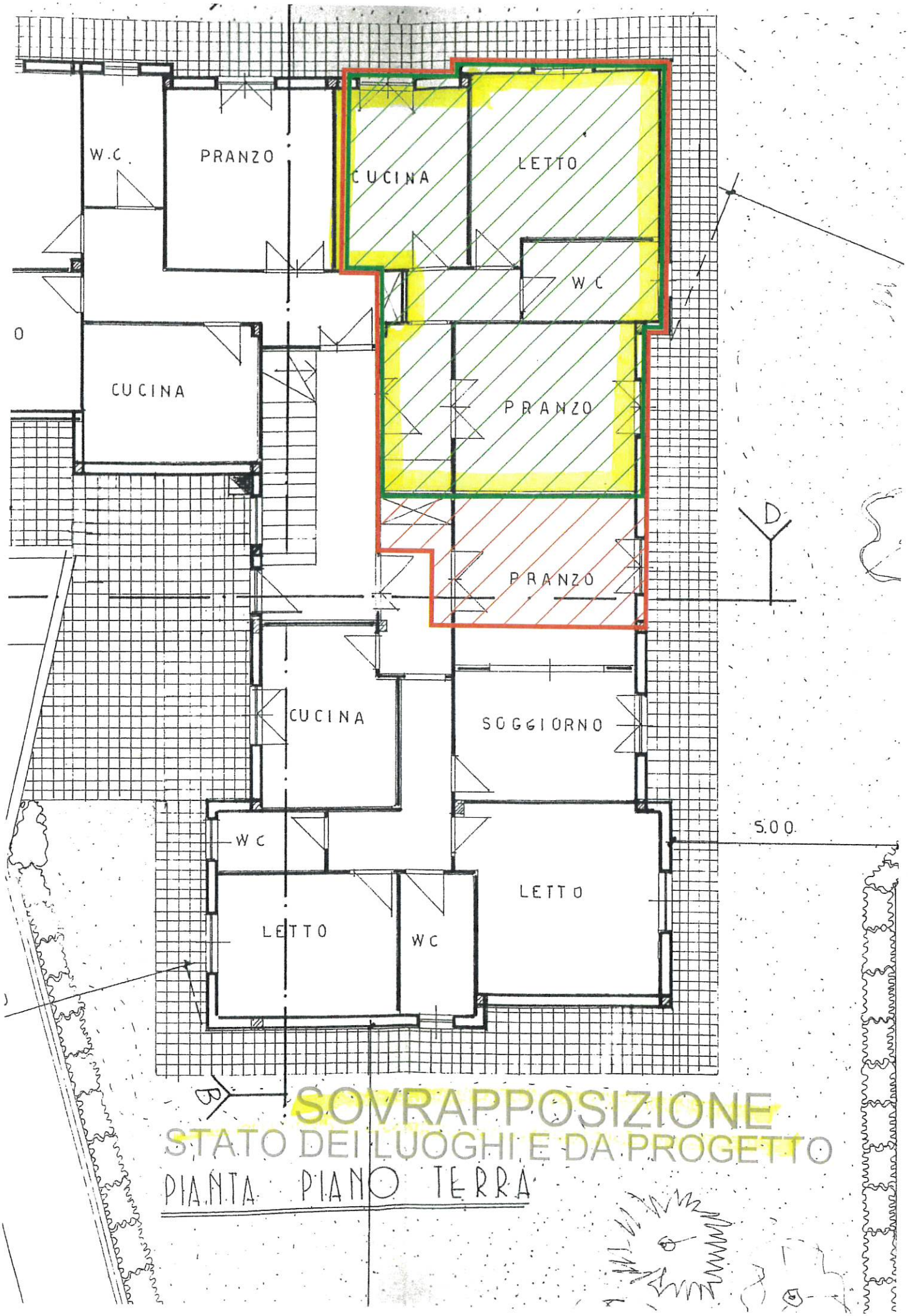
UFFICIO TECNICO
1450
ACQUEDOTTO

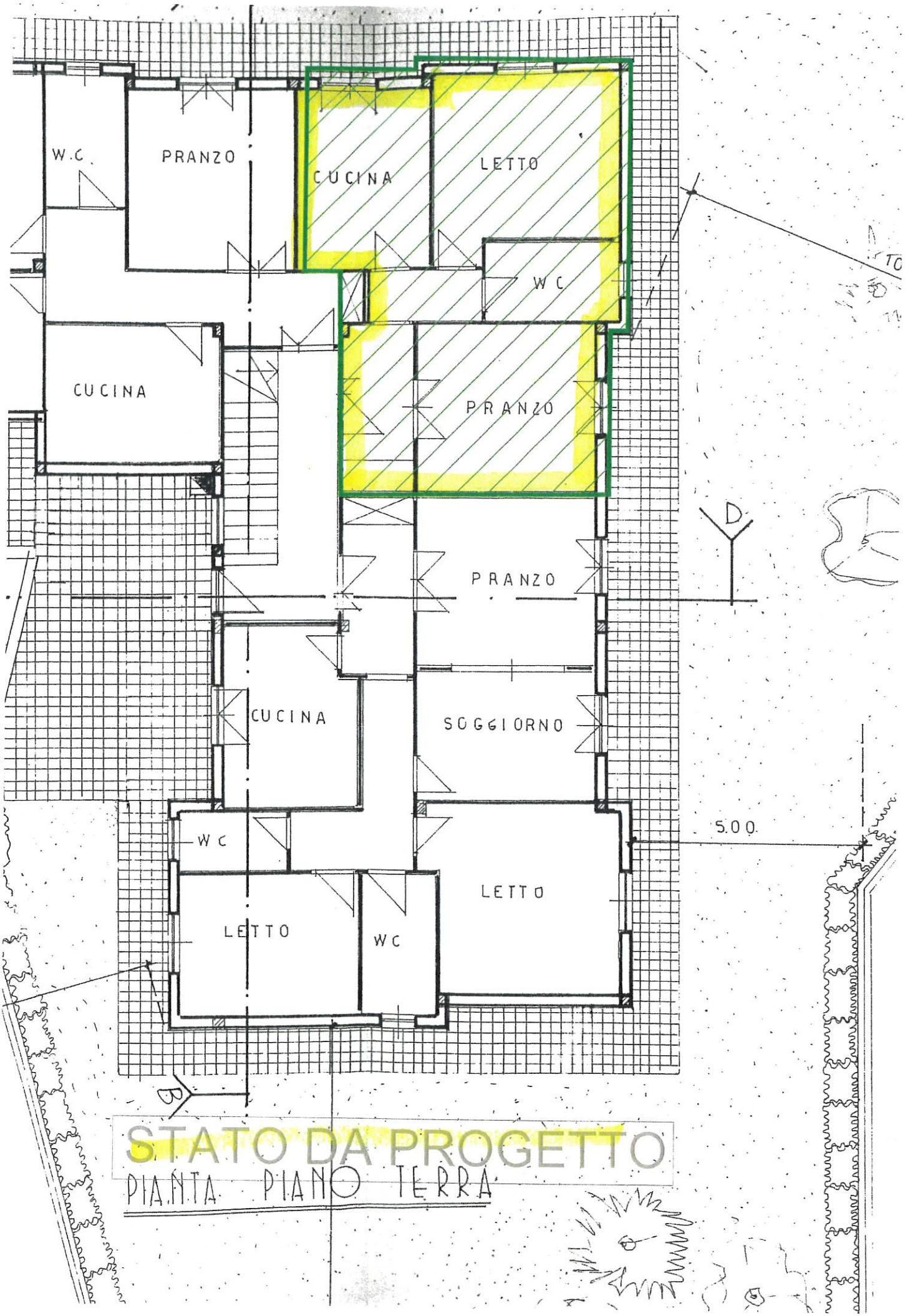
Con osservanza.

Gambini Enrico

Si allega:

Collaudo statico delle strutture.

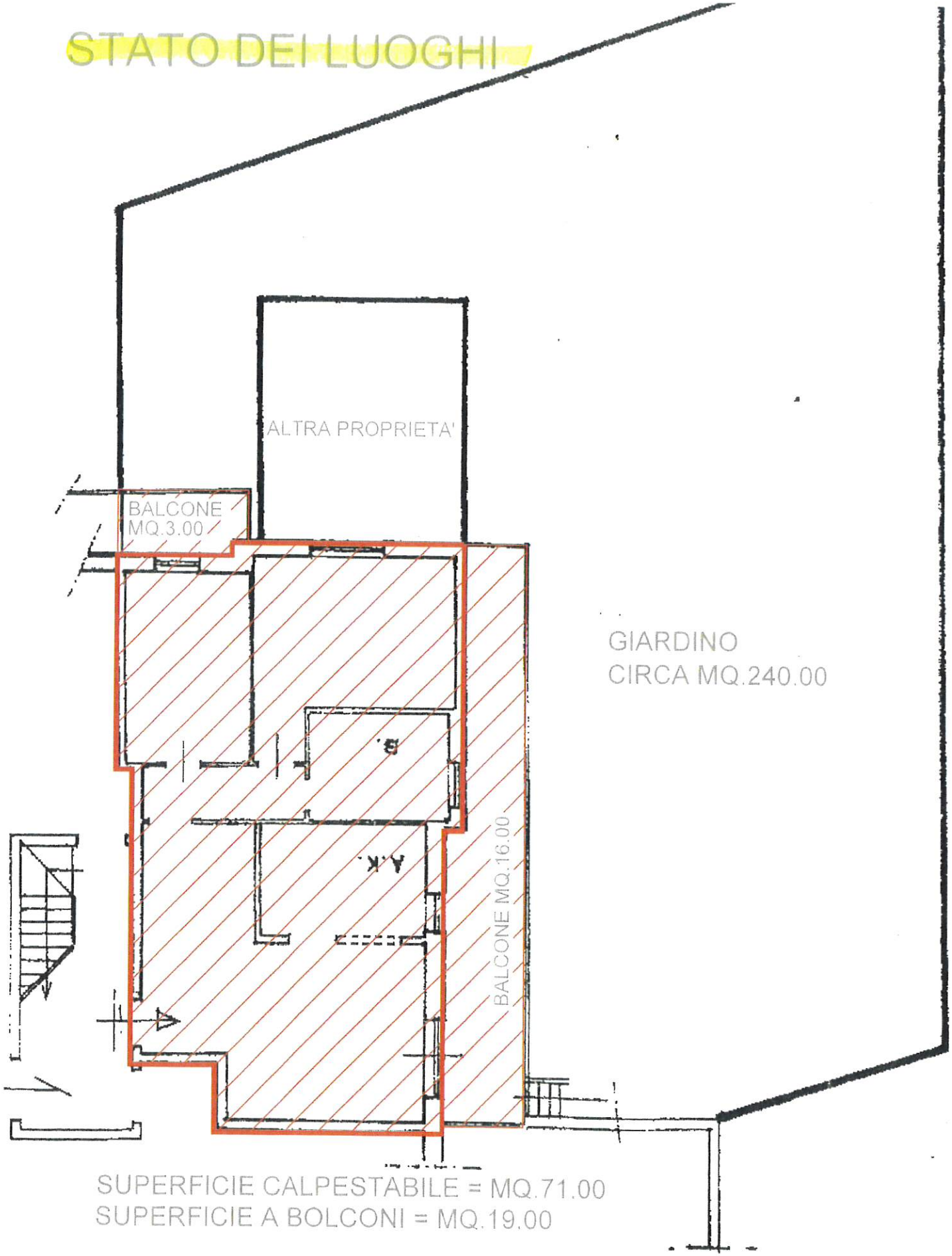

W.C.
PRANZO
CUCINA
LETTO
W.C
CUCINA
PRANZO
PRANZO
CUCINA
SOGGIORNO
W.C
LETTO
LETTO
W.C
5.00
B
D
SOVRAPPOSIZIONE
STATO DEI LUOGHI E DA PROGETTO
PIANTA PIANO TERRA



STATO DA PROGETTO

PIANTA PIANO TERRA

STATO DEI LUOGHI



une di ALBANO LAZIALE (A132) - < Foglio: 26 - Particella: 606 - Su

Verbale di sopralluogo
TRIBUNALE DI VELLETRI
Esec. 216/2019 BANCA SELLA S.P.A

Il giorno 19/09/2019 il sottoscritto CTU si è recato sui luoghi oggetto di procedura pure R.R.R.
Per mancata ricezione della pec esecutata nessuna era presente.
Successivamente il giorno 30-09/2019 il sottoscritto provvedeva con le forze dopo ritiro delle R.R.R si è recato sul posto in Via Aosta 31 21 alle ore 9,30.
È presente la signora Viti Manuela la quale ha permesso liberamente l'accesso. Dopo un primo sopralluogo si rileva che l'appartamento è conforme alla planimetria catastale ma difforme dal progetto depositato presso il comune di Albano, licenza Edilizia n° 36/75 come riportato nell'atto di acquisto. Si è rilevato altresì la non corrispondenza del rilievo datato 14/09/78 al posto

di 24/01/1975. Ciò premesso il sottoscritto C.T.U rileva le caratteristiche dell'immobile necessarie all'espletamento dell'incarico, rilievo fotografico e planimetrico.

Si chiude il presente verbale alle ore 11,00

L.C.S il C.T.U

Successivamente il giorno 25-10-2019 il sottoscritto C.T.U si è recato nuovamente sui luoghi per accertare l'eventuale possibilità di accesso all'appartamento di proprietà della signora ...

Dal sopralluogo si è accertato che non esistono altre vie di accesso se non attraverso l'appartamento oggetto di procedura.

Al sopralluogo è presente la signora ... precedentemente preavvisata del sopralluogo.

L.C.S il C.T.U

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2019

Data: 12/09/2019 - Ora: 10.51.57 Fine

Visura n.: T78912 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di ALBANO LAZIALE (Codice: A132)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 26 Particella: 606 Sub.: 501**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	606 625	501 501			A/2	3	5,5 vani	**Totale: 94 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 77 m²**	**Euro 710,13**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ANZIO n. 21 piano: T interno: 2 edificio: 2;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2010 Repertorio n.: 113802 Rogante: BELLAGAMBA AUGUSTO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27936.1/2010)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A132 - Sezione - Foglio 26 - Particella 606

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

Vista la domanda N. 36/75 protocollo N. 12621 del 14.9.78
presentata dal Sig. Gambon Enrico, Am.re Unico Soc. Edilizia Abitativa, s.r.l.
residente in Roma, Via S. Carlo da Sezze, 1
dichiaratosi nuovo proprietario dell'area fabbricabile vincolata con la licenza edilizia
n. 36/75 rilasciata in data 24.1.1976
al Sig. Giannelli Giorgio
Visto l'atto di consenso da parte dell'attuale titolare della licenza
Visto il nuovo atto di proprietà
Visti gli atti d'ufficio

AUTORIZZA

Il nuovo proprietario Sig. Gambon Enrico, Am.re Unico Soc. Edilizia Abitativa, s.r.l
ad utilizzare la licenza N. 36/75 del 24.1.76
precisando che la presente voltura non sposta i termini e le condizioni della licenza.

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO

IL SINDACO