

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia di stima nella procedura espropriativa N. 103/08

Udienza del 30/06/2010

Arch. ALBERTO BARBETTA - Via Orti Ginnetti n. 19 - 00049 VELLETRI (RM)
Tel. 06/9630316 - Fax 06/96155169 - E-mail: studiobarbetta@inlink.it

Il sottoscritto Arch. Alberto Barbetta, con studio in Velletri, Via Orti Ginnetti n. 19, iscritto all'albo degli Architetti di Roma al n. 7567, quale esperto nominato nella seduta del 20/05/2009 nella procedura espropriativa N. 103/08, veniva incaricato dal G.E. di rispondere ai seguenti quesiti:

PRIMO QUESITO:

“**Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2^a comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”.

Agli atti è presente certificazione ipocatastale redatta dal notaio Massimo Saraceno depositata in Cancelleria il 02/04/2008 ed è stata redatta relazione notarile dalla dott.sa Spicci Maria Cristina di Marino, depositata in Cancelleria in data 27/10/2009 attestante:

- a) **Che la certificazione ipocatastale è stata depositata nei termini previsti dall'art. 567, comma 2°, c.p.c.;**
- b) **Che l'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. non è stata prodotta rispettando il**

termine di cui all'art. 501 c.p.c.; risulta depositata istanza di proroga ex art. 567 c.p.c. autorizzata dal G.E. in data 25/03/2008;

- c) Che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- d) Che il bene risulta più di piena proprietà del debitore esecutato.

Il notaio Spicci annotava inoltre :

- 1) che il CTU dovrebbe accertare se l'indicazione catastale di interno n. 3 associata al foglio N. 22, mappale n. 64 sub 4 sia corretta oppure debba essere rettificata con il numero int. 1 indicato nell'atto di pignoramento;
- 2) sia da allegare certificato che, giusto pignoramento trascritto il 13/03/2006 al N. 7773 di formalità, non è stata iscritta a ruolo altra procedura da riunire alla presente.

In relazione alle annotazioni del notaio Spicci lo scrivente dichiara quanto segue:

- 1) L'esecutato acquistava con atto a rogito notar Enzo Riccardi D'Adamo di Ardea del 27/07/1995, Rep. 36277 un appartamento in Anzio, Via Riviera Zanardelli, 115, piano terra, denunciato al NCEU con scheda Prot. 2356 del 12/06/1986 e distinto al foglio N. N. 22, mappale n. 64 sub 4, interno 1. Il catasto associava però al mappale n. 64 sub 4 la scheda Prot. 2357 del 12/06/1986, corrispondente all'appartamento confinante, distinto dall'interno n. 3 ed in testa ad altra ditta, e la scheda Prot. 2356/86, riferita all'immobile di proprietà dell'esecutato, al mappale n. 64 sub 5: tale mappale n. 64 sub 5 risulta ancora intestato ai vecchi proprietari per mancata evasione della voltura notarile che non è stata evasa proprio per l'errore nel rogito che, ripetiamolo, individuava correttamente la scheda Prot. 2356/86 ma non l'identificativo catastale (mappale n. 64 sub 4 al posto del corretto n. 64 sub 5).

Appurata l'esistenza di tale errore lo scrivente avanzava al NCEU istanza di rettifica Prot. 1411901 del 29/09/2009, per la corretta attribuzione del mappale n. 64 sub 5,

interno 1, all'appartamento di proprietà dell'esecutato. Tale istanza veniva evasa in data 16/12/2009 e l'immobile oggetto di pignoramento è oggi così correttamente identificato:

Appartamento in Anzio, Via Riviera Zanardelli, 115, piano terra, foglio N. 22, mappale n. 64 sub 5, interno 1, Categ. A/4, Classe 3, Vani 2, RC€ 149,77, di proprietà 1/1 dell'esecutato.

E' stata pertanto rettificata l'attribuzione del subalterno (sub 5 al posto dell'errato sub 4) e non quella dell'interno che era invece correttamente indicato.

Il rogito contiene quindi un errore nell'individuazione del subalterno (sub 4 al posto del sub 5) ma che essendo citata la scheda Prot. 2356/86 di riferimento dell'immobile acquistato, si può asserire che con tali estremi l'appartamento sia comunque identificabile correttamente.

- 2) In ordine alla citata procedura esecutiva N. 93/2006 relativa al pignoramento trascritto in data 13/03/2006 al N. 7773 lo scrivente certifica che tale procedura è stata dichiarata estinta per inattività delle parti ed archiviata in data 02/08/2008 al N. 13940.

SECONDO QUESITO:

“Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni) locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”;

Prima di passare alla descrizione della consistenza, delle caratteristiche, della toponomastica e dei dati catastali del bene pignorato è necessario fare alcune

precisazioni che sono poi riportate anche nella risposta ai quesiti terzo, quarto e sesto:

- 1) L'appartamento di che trattasi era composto, nella sua consistenza originaria, riferita all'atto di acquisto a rogito notar Enzo Riccardi D'Adamo di Ardea del 27/07/1995, Rep. 36277 da una camera ed un bagno al piano terra.
- 2) La planimetria catastale relativa al bene di che trattasi rappresenta l'immobile così come descritto nel rogito e cioè composto di una camera e di un bagno al piano terra.
- 3) Lo stato dei luoghi si presenta con una camera con angolo cottura ed un bagno al piano terra ed una zona soppalcata, ricavata grazie alla notevole altezza del vano terraneo (H = ml. 4.10), alla quale si accede da una scala a giorno posta nel vano principale.
- 4) Gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria al sensi della L. 47/85, N. 5146 del 09/03/1994, che costituisce titolo abilitativo all'immobile de quo, riportano la stessa consistenza immobiliare e distributiva della scheda catastale.
- 5) Lo stato di fatto descritto al precedente punto 3), non è conforme a quanto assentito dal titolo abilitativo sopracitato e pertanto l'ambiente ricavato nella zona soppalcata è da considerarsi abusivo e NON SANABILE.

Posto quanto sopra lo scrivente descrive il bene oggetto di pignoramento:

L'immobile pignorato, è sito in Anzio, Via Riviera Zanardelli, 115, ed è costituito da:

- 1) Appartamento posto al piano terra composto di una camera con angolo cottura ed un bagno, ed un ambiente soppalcato al quale si accede dal vano principale tramite una scala a giorno, distinto al NCEU al foglio N. 22, mappale N. 64 sub 5, interno 1, confinante con appartamento interno 3 di proprietà Capobianco, ingresso condominiale e distacco su Via Riviera Zanardelli, salvi altri.

Tale immobile è di proprietà dell'esecutato nella misura di 1/1

La superficie utile della'appartamento al piano terra è di mq. 44.46.

La superficie abusiva dell'ambiente soppalcato è di Mq. 25.77.

L'immobile di che trattasi è posto al piano terreno di un fabbricato di maggior consistenza che si sviluppa per sei piani fuori terra. La struttura portante dello stesso è in muratura, solai interpiano del tipo Sap o in ferro e tavelloni, copertura piano. Il fabbricato presenta facciate in parte intonacate in parte rivestite con mattoni zoccoli, balconi protetti da parapetti in muratura o ringhiere metalliche.

Dal punto di vista delle finiture interne troviamo intonaci civili tinteggiati, pavimenti in legno in tutto l'appartamento, bagno rivestito in marmo, scala interna di accesso al soppalco in ferro, soppalco protetto da ringhiera metallica, infissi di finestre e porte finestre in alluminio anodizzato protette da grate metalliche verniciate.

TERZO QUESITO:

“Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente l'immobile dal punto di vista della toponomastica in quanto riferiti ad un appartamento posto al piano terra in Anzio, Via Riviera Zanardelli, 115, interno 1, ma sono errati per quanto riguarda i dati catastali in quanto lo individuano al foglio N. 22, mappale n. 64 sub 4, interno 1, Categ. A/4, Classe 3, Vani 2,5, RC. € 187,22 e non con il corretto identificativo n. 64, sub

5, interno 1, Categ. A/4, Classe 3, Vani 2, R.C. € 149,77.

Come già evidenziato nella risposta al primo quesito l'esecutato acquistava con atto a rogito notar Enzo Riccardi D'Adamo di Ardea del 27/07/1995, Rep. 36277 un appartamento in Anzio, Via Riviera Zanardelli, 115, piano terra, denunciato al NCEU con scheda Prot. 2356 del 12/06/1986 e distinto al foglio N. 22, mappale n. 64 sub 4, interno 1. Il catasto associava però al mappale n. 64 sub 4 la scheda Prot. 2357 del 12/06/1986, corrispondente all'appartamento confinante, distinto dall'interno n. 3 ed in testa ad altra ditta, e la scheda Prot. 2356/86, riferita all'immobile di proprietà dell'esecutato, al mappale n. 64 sub 5: tale mappale n. 64 sub 5 risulta ancora intestato ai vecchi proprietari per mancata evasione della voltura notarile che non è stata evasa proprio per l'errore nel rogito che, ripetiamolo, individuava correttamente la scheda Prot. 2356/86 ma non l'identificativo catastale (mappale n. 64 sub 4 al posto del corretto n. 64 sub 5).

Appurata l'esistenza di tale errore lo scrivente avanzava al NCEU istanza di rettifica Prot. 1411901 del 29/09/2009, per la corretta attribuzione del mappale n. 64 sub 5, interno 1, all'appartamento di proprietà dell'esecutato. Tale istanza veniva evasa in data 16/12/2009 e l'immobile oggetto di pignoramento è oggi così correttamente identificato: Appartamento in Anzio, Via Riviera Zanardelli, 115, piano terra, foglio N. 22, mappale n. 64 sub 5, interno 1, Categ. A/4, Classe 3, Vani 2, R.C. € 149,77.

Relativamente alla consistenza del bene nel pignoramento si descrive un appartamento al piano terra composto da una camera ed un bagno, mentre come già evidenziato nella risposta al primo quesito lo stato dei luoghi si presenta con una camera con angolo cottura ed un bagno al piano terra ed una zona soppalcata, ricavata grazie alla notevole altezza del vano terraneo (H = ml. 4.10), alla quale si accede da una scala a giorno. Tale

stato di fatto non è però conforme a quanto assentito dalla Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, N. 5146 del 09/03/1994, che costituisce il titolo abilitativo all'immobile de quo, la quale riporta la stessa consistenza immobiliare e distributiva della scheda catastale. L'ambiente ricavato nella zona soppalcata è da considerarsi abusivo e NON SANABILE e pertanto.

QUARTO QUESITO:

“Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”.

La planimetria catastale depositata agli atti non è rispondente allo stato attuale dei luoghi, in quanto nell'appartamento di che trattasi è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo un ambiente soppalcato al quale si accede da una scala a giorno posta nel vano principale. Dato che tale ambiente è da considerarsi abusivo e non sanabile, ed andrebbe perciò demolito, lo scrivente non ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale che, tranne qualche lievissima difformità interna, è conforme allo stato attuale dei luoghi.

QUINTO QUESITO:

“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

Tale quesito non è riferibile al bene pignorato in quanto costituito solo da fabbricati e non da terreni.

SESTO QUESITO:

“Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5[^] del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6[^] della L. 28 febbraio 1985, n. 47".

L'immobile pignorato fa parte di immobile di maggior consistenza realizzato in forza di Licenza Edilizia N. 684/11154 del 13/12/1956 che prevedeva per lo stesso la destinazione di albergo. Successivamente fu fatto oggetto di cambio di destinazione d'uso abusivo, da albergo ad abitazione, e per tale illecito fu rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, N. 5146 del 09/03/1994. Come già rappresentato alla risposta del primo quesito i grafici allegati alla sopracitata Concessione Edilizia in sanatoria rappresentano l'immobile come costituito da un vano abitativo con angolo cottura e bagno al piano terra, così come rappresentato anche nella planimetria catastale, senza l'ambiente soppalcato che è presente invece allo stato attuale. Se ne deduce che tale soppalco è stato realizzato abusivamente dopo il rilascio della citata C.E. in sanatoria e che lo stesso sia da considerarsi abusivo e non sanabile in quanto, così come verificato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico comunale, non è stata assentita la sua realizzazione né risulta presentata istanza di legittimazione a posteriori od istanza di condono edilizio.

SETTIMO QUESITO:

"Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati

dall'Ufficio Tecnico Erariale".

Il bene di che trattasi è costituito da un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, distinta al NCEU al foglio n. 22, mappale n. 64 sub 5 , e costituisce pertanto un unico lotto del pignoramento immobiliare posto a carico dell'esecutato.

OTTAVO QUESITO:

"Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078".

L'immobile è pignorato per intero a nome dell'esecutato che lo possiede in piena proprietà in ragione di 1/1 .

NONO QUESITO:

"Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo

A
F

giudizio; indicare se sia necessario procedere alla sostituzione della custodia prima dell'udienza per l'autorizzazione a vendere".

L'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Non risultano comunque registrati presso L'Agenzia delle Entrate contratti di locazione di immobile abitativo a nome dell'esecutato, così come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Velletri, Prot. 23105/2009 del 09/07/2009.

DECIMO QUESITO:

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Come risposto al quesito precedente l'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato.

UNDICESIMO QUESITO:

"Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".

Il bene di che trattasi non è gravato da vincoli od oneri, e non esistono per lo stesso diritti demaniali o usi civici.

DODICESIMO QUESITO:

"Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come

opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà".

La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo tenendo presente le condizioni intrinseche (sistema costruttivo, finiture, dimensioni, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione e centralità rispetto ai servizi pubblici e privati) che lo caratterizzano sul mercato immobiliare anche in relazione al binomio offerta-richiesta. Si desidera far rilevare che nella presente stima la superficie che viene considerata ai fini della determinazione del valore finale è quella utile (netta) e solo quella regolarmente assentita con gli atti autorizzativi citati al precedente sesto quesito. Il vano soppalcato, pur se abusivo, verrà valutato a corpo in quanto costituisce comunque un valore aggiunto all'immobile

Il costo unitario dell'appartamento oggetto di stima è pari pertanto ad € 3.800,00/mq. ed il suo valore totale ascende ad € 188.948,00 (centottantottomilanovecentoquarantotto/00), così determinato:

<u>Superficie utile complessiva</u>	Mq. 44.46 * € 3.800,00/Mq. =	€ 168.948,00
Ambiente soppalcato	a corpo	€ <u>20.000,00</u>
	TOTALE	€ 188.948,00

Il costo unitario di € 3.800,00/mq. è il costo che viene praticato sul mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di quello di che trattasi come facilmente riscontrabile sulle

riviste periodiche delle agenzie immobiliari che pubblicizzano le loro offerte anche sui propri siti internet.

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO N°1:

Piena proprietà del seguente immobile in Anzio, Via Riviera Zanardelli, 118, costituito da:

- 1) Appartamento posto al piano terra composto di una camera con angolo cottura ed un bagno, ed un ambiente soppalcato al quale si accede dal vano principale tramite una scala a giorno, distinto al NCEU al foglio N. 22, mappale N. 64 sub 5, interno 1, confinante con appartamento interno 3 di proprietà Capobianco, ingresso condominiale e distacco su Via Riviera Zanardelli, salvi altri.

Vendita non soggetta ad IVA

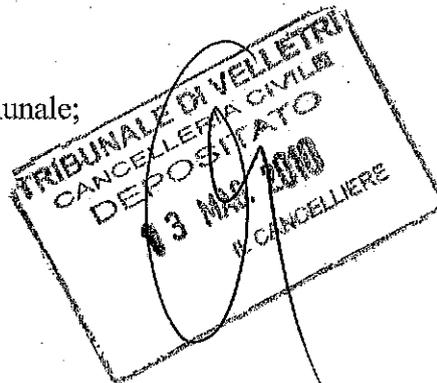
PREZZO BASE D'ASTA: € 188.948,00(Centottantottomilanovecentoquarantotto/00)

Tanto si doveva a seguito dell'incarico ricevuto.

Velletri, 05/05/2010

ALLEGATI:

- 1) Grafico illustrativo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) Documentazione reperita all'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5) Verbale di accesso;
- 6) Certificato notarile;
- 7) Atto di proprietà;
- 8) CD Rom con perizia ed allegati.



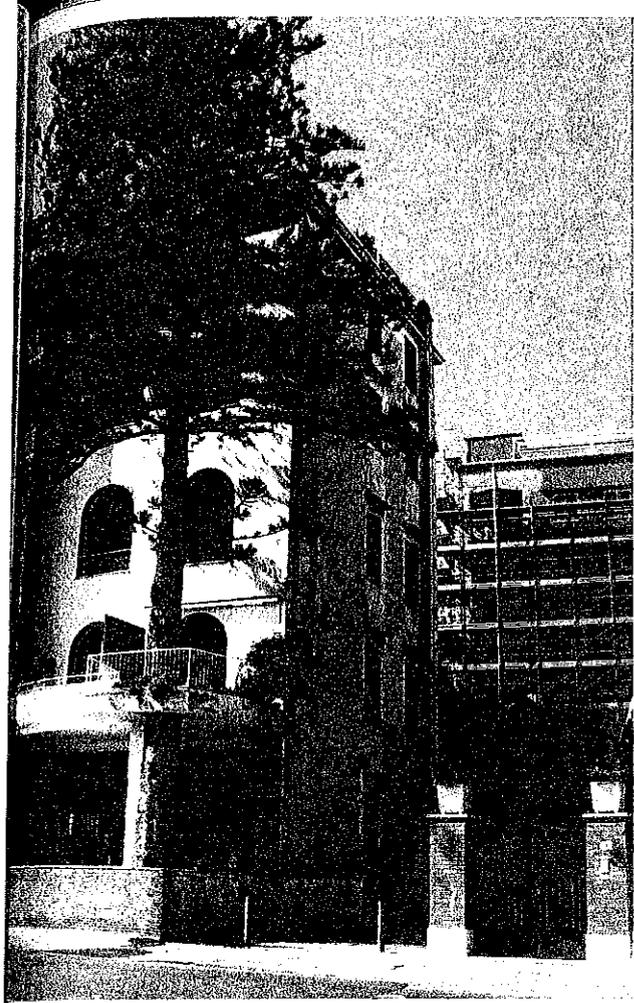


Foto 1

Fabbricato Via Riviera Zanardelli, 115

Foto 2

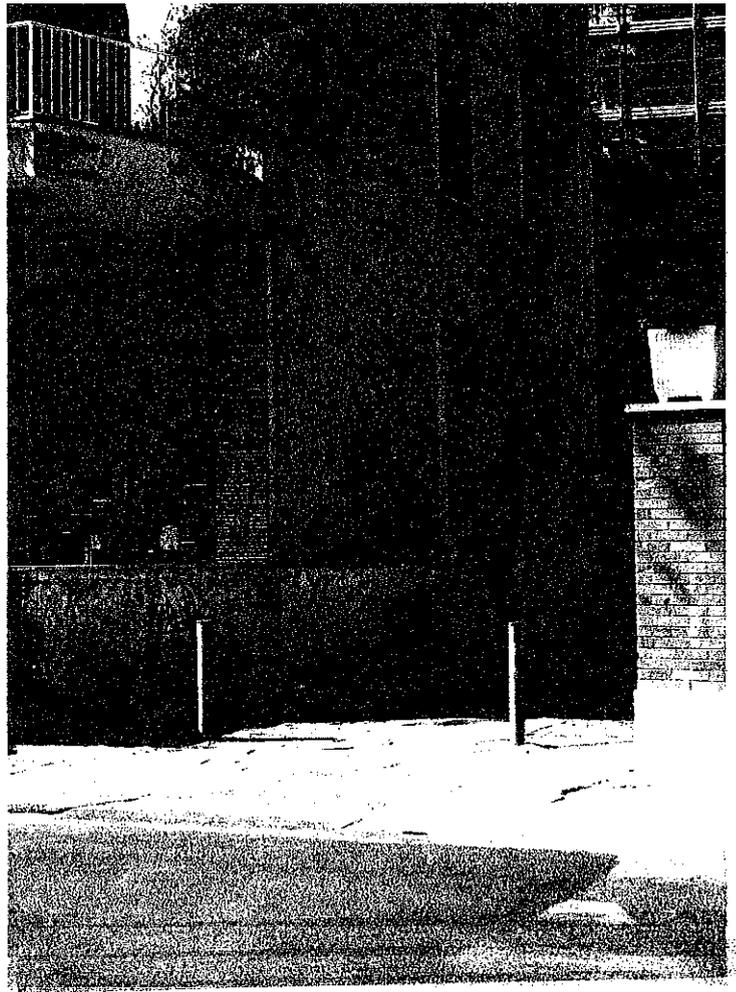
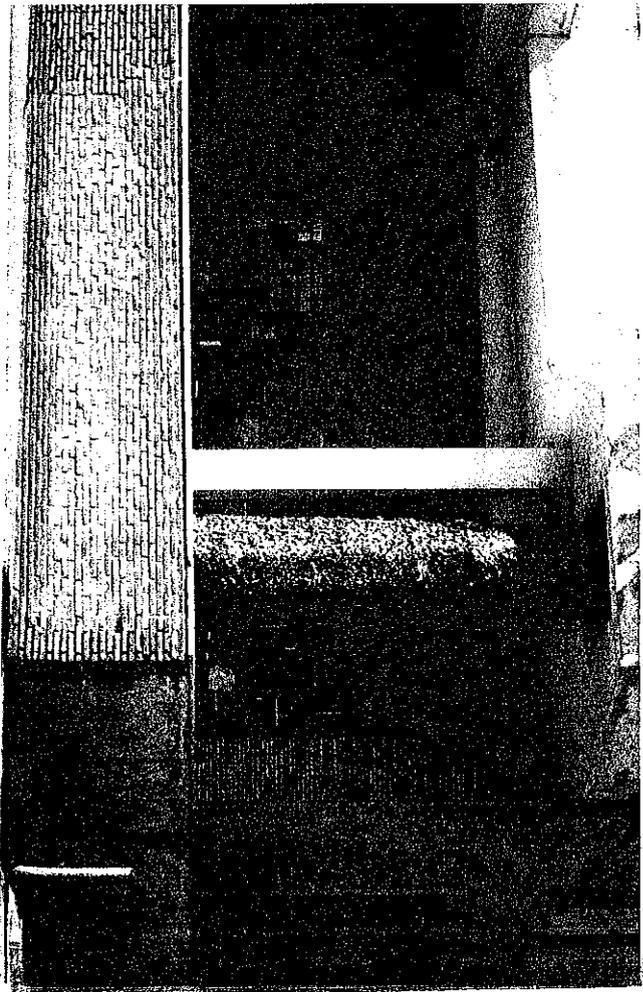


Foto 4

IMPIANTI (v. quadro f, Mod. 1 N parte II)

da
a

TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE (v. quadro g/2, Mod. 1 N parte II)

da
a

TIPO PREVALENTE DI RIVESTIMENTO O FINITURA DELLE PARETI (v. quadro g/3 Mod. 1 N parte II)

da
a

TIPO PREVALENTE DI INFISSI (v. quadro g/4 Mod. 1 N parte II)

da
a

Riservato all'Ufficio

Il IL TECNICO	Si esegua la registrazione negli atti (per il contenzioso vedasi il mod. 5)
Eseguita la registrazione negli atti	Il IL CAPO SEZIONE
Il L'INCARICATO	Scaricato dal Mod. 97
Eseguite le registrazioni statistiche	Il L'INCARICATO
Il L'INCARICATO	Passi all'Archivio
	Il IL CAPO SEZIONE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DENUNCIA DI VARIAZIONE

presentata a norma di legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

Comune di ARZIO Provincia di RM
il sottoscritto Ing. Claudio Malozzi
nella qualità di Ing. Claudio Malozzi
residente in Via S. Maria, 87 - Tel. 9806329
via 00048 NETTUNO
piazz C. F. MZZ. CLD. 51M08. F880D

chiede che per la o le unità Immobiliari urbane specificate al quadro A a pag. 2 del modello siano appor-
tate nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni sotto indicate (sottolineare il
caso o i casi che interessano), realizzate nell'anno.....

- variazione planimetrica per:
 - frazionamento - b) fusione - c) ampliamento - d) sopraelevazione - e) demolizione totale, par-
ziale - f) diversa distribuzione degli spazi interni.
- variazione nella qualità (v. pag. 3 e/o 4). UNITA' APPROPRIATE
- variazione della destinazione (da a
- variazione nel reddito (rif. art. 35 D.P.R. 597/73)
- altre variazioni (toponomastica, ecc.)

Documenti allegati:

- A) n. 1 planimetrie relative alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni planimetriche.
B) altri documenti: copie Atto

DITTA CATASTALE (come risulta dal Mod. 55 o - se non in atti - dalla dich. Mod. 1 o 2)
..... nato a Roma il 18-6-1925

DITTA RISULTANTE DALL'ULTIMO ATTO (non ancora volturato e elencato alla lettera B)
..... nato a Roma il 30-10-1939 per 1/2
..... nato a Todi il 13-5-1934 per 1/2

Data

LA PRESENTE RICHIESTA È PRESENTATA DA

Malozzi Claudio

IN QUALITÀ DI

Tecnico incaricato



RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

La presente denuncia è stata
presentata il 17 GIU. 1986
Numero di protocollo (Mod. 97)
902356 Data



IL FUNZIONARIO RICEVENTE

[Signature]

Il Tecnico

Partita	MAPPA			UBICAZIONE				CLASSAMENTO			Rendita				
	Sez.	Foglio	Numero	Sub.	Via, piazza, ecc.	Lotto	Edil.	Sc.	Piano	Int.		Accessori comuni	Z.C.	Cal.	Ci.
	22		64		Variazione 1349 del 7-6-1979										

UNITA DERIVATE	N. d'ord.	Partita	MAPPA			UBICAZIONE				CLASSAMENTO			Rendita					
			Sez.	Foglio	Numero	Sub.	Via, piazza, ecc.	Lotto	Edil.	Sc.	Piano	Int.		Accessori comuni	Z.C.	Cal.	Ci.	Consist.
	1	14R	22	64	B	Palazzo Zouarielli												

Riservato all'Ufficio

Unità derivata:	n	n	n	n	n	n	n	n	n
CONSISTENZA:	vani, mc, mq								
Accessori Diretti:	n	n	n	n	n	n	n	n	n
Accessori Complementari:	n	n	n	n	n	n	n	n	n
Eccedenza:	mq								
Totale:	mq								
Dipendenze:	vani								
TOTALE Consistenza (art. 14 r/2 v. vani, mc, mq)	% di								

Qualora si segnali variazione a seguito di trasformazione o dotazione di impianti e/o di sostanziali modifiche e integrazioni delle caratteristiche di finitura (punto 2° del frontespizio), specificare quanto segue:

1 — per quanto attiene le parti e/o gli impianti comuni

DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI (v. quadro F/1, Mod. 1 N parte I)

da
a

DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI (v. quadro F/2, Mod. 1 N parte I)

da
a

IMPIANTI (v. quadro I, Mod. 1 N parte I)

da
a

TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA (v. quadro L/1, Mod. 1 N parte I)

da
a

TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE E DI FINITURA DELL'ATRIO E DELLE SCALE (v. quadro M/1, e M/2, Mod. 1 N parte I)

da
a

2 — per quanto attiene gli impianti ad uso esclusivo e/o la singola u.i.

SERVIZI IGIENICI
da n. a n.

Caratteristiche delle dotazioni:

IMPIANTI (v. quadro f, Mod. 1 N parte II)

da
a

TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE (v. quadro g/2, Mod. 1 N parte II)

da
a

TIPO PREVALENTE DI RIVESTIMENTO O FINITURA DELLE PARETI (v. quadro g/3 Mod. 1 N parte II)

da
a

TIPO PREVALENTE DI INFISSI (v. quadro g/4 Mod. 1 N parte II)

da
a

Riservato all'Ufficio

Il IL TECNICO	Si esegua la registrazione negli atti (per il contenzioso vedasi il mod. 5)
Il L'INCARICATO	Il IL CAPO SEZIONE
Eseguita la registrazione negli atti	Scaricato dal Mod. 97
Il L'INCARICATO	Il L'INCARICATO
Eseguite le registrazioni statistiche	Passi all'Archivio
Il L'INCARICATO	Il IL CAPO SEZIONE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DENUNCIA DI VARIAZIONE

presentata a norma di legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

Comune di ANZIO Provincia di RM
Il sottoscritto
nella qualità di Ing. Claudio Malozzi
residente in Via S. Maria, 87 - Tel. 9805329
00048 NETTUNO
via
piazza C. F. MZZ. CLD. 51M08. F880D

chiede che per la o le unità immobiliari urbane specificate al quadro A a pag. 2 del modello siano apportate nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni sotto indicate (sottolineare il caso o i casi che interessano), realizzate nell'anno.....

- variazione planimetrica per:
a) frazionamento - b) fusione - c) ampliamento - d) sopraelevazione - e) demolizione totale, parziale - f) diversa distribuzione degli spazi interni.
- variazione nella qualità (v. pag. 3 e/o 4). UNITA' AFFIDATARIE
- variazione della destinazione (da a))
- variazione nel reddito (rif. art. 35 D.P.R. 597/73)
- altre variazioni (toponomastica, ecc.)

Documenti allegati:

- A) n. 1 planimetrie relative alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni planimetriche.
- B) altri documenti: Copia ATTO

DITTA CATASTALE (come risulta dal Mod. 55 o - se non in atti - dalla dich. Mod. 1 o 2)
[redacted] nata a Roma il 18-6-1925

DITTA RISULTANTE DALL'ULTIMO ATTO (non ancora volturato e elencato alla lettera B)
[redacted] nata a Roma il 30-10-1939 per 1/2
[redacted] nata a Todi il 13-5-1934 per 1/2

Data

LA PRESENTE RICHIESTA È PRESENTATA DA

Malozzi Claudio

IN QUALITÀ DI Tecnico incaricato



RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

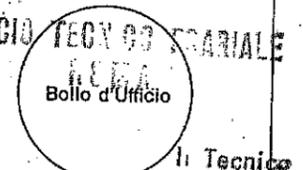
La presente denuncia è stata presentata il 17 GIU. 1985

Numero di protocollo (Mod. 97) 0002256

Data 17 GIU. 1985

IL FUNZIONARIO RICEVENTE

[Signature]

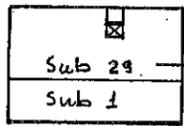


Il Tecnico

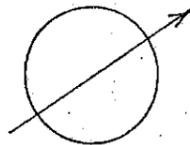
Elaborato Planimetrico

Comune di Anzio

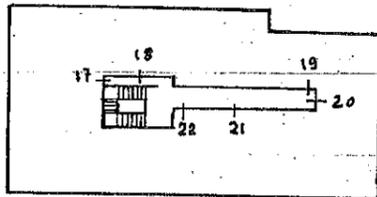
Fg. n: 22 pc. n: 64



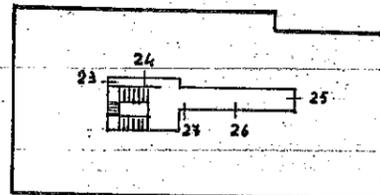
Piano Sesto (Copertura)



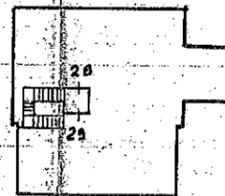
1:500



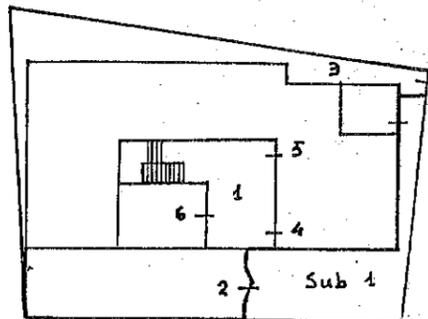
Piano Terzo



Piano Quarto

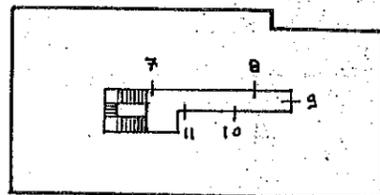


Piano Quinto

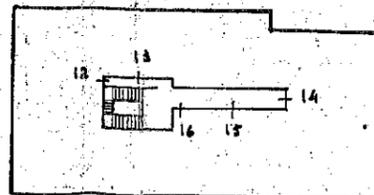


Piano Terra

Lungomare Zanardelli



Piano Primo



Piano Secondo

sc. 1:500

P.lla 64

Sub 1	Bene Comune non censibile (Portico, Scale, C.T., Corridoi)	
2	Negozio	Piano Terra mt. 7
3	Magazzino	mt. 5
4	App.to	mt. 1
5	"	mt. 3
6	Bar	mt. 9
7	App.to	Primo mt. 10
8	"	mt. 8
9	"	mt. 6
10	"	mt. 4
11	"	mt. 2
12	"	Secondo mt. 24
13	"	mt. 22
14	"	mt. 18
15	"	mt. 16
16	"	mt. 14
17	"	Terzo mt. 36
18	"	mt. 34
19	"	mt. 32
20	"	mt. 30
21	"	mt. 28
22	"	mt. 26
23	"	Quarto mt. 48
24	"	mt. 46
25	"	mt. 42
26	"	mt. 40
27	"	mt. 38
28	"	Quinto mt. 50
29	"	e Sesto (Copertura)

IL TECNICO

All'Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di Roma
SETTORE GESTIONE BANCA DATI

Viale Antonio Clamarra n.144

00173 - Roma

UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA
SETTORE GESTIONE BANCA DATI

29 SET. 2009

1411901

Oggetto: istanza.

- Richiesta evasione protocollo e/o variazione n° del
- n° del
- n° del

- Aggiornamento e/o rettifica dell'intestazione catastale;

CORRETTA ASSOCIAZIONE PLANIMETRIE PROT. 2356 e 2357 DEL 12/06/1986

dell'unità immobiliare sita nel Comune di **ANZIO**

con ubicazione in **VIA PAVIERA ZANDRULLI 115**

- distinto al Catasto Urbano al foglio **22** particella **64** sub. **4-5**
- distinto al Catasto Terreni al foglio particella sub.

Il sottoscritto **BARBARA ALBERTO**
nata a **ROMA** il **28/01/1957**
in qualità di **CTU TRIBUNALE VENEZIA** residente in **VENEZIA**
via **CROCEFISSI 7** tel. n. **041/9630316**

avendo riscontrato che:

LA PLANIMETRIA DI CUI AL PROT. 2356 (FG. 22 PD. 64 mb. 4) E' ASSOCIATA AL SUB 5 E LA PLANIMETRIA DI CUI AL PROT. 2357 (FG. 22 PD. 64 mb. 5) E' ASSOCIATA AL SUB 4

chiede

LA CORRETTA ASSOCIAZIONE DELLE DUE PLANIMETRIE

A sostegno di quanto si allega alla presente la seguente documentazione:

- NONINA CTU ES. IMM. 103/08**
- Copia atto di proprietà/trascrizione;
- Copia mod. 55;
- Copia mod. 1 e/o 44; N° 2
- Copia della planimetria; N° 2
- Estratto di mappa: **ELABORATO PLANIMETRIA CO**
- Visura catastale

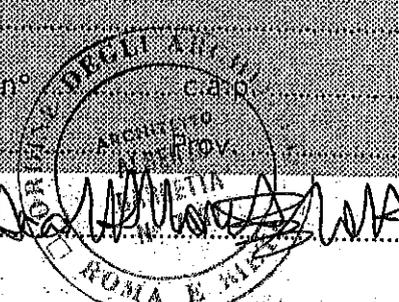
Notifica da inviare a:

Da compilare soltanto nel caso di richiesta evasione protocollo, variazione e rettifica della rendita)

Cognome Nome
Via/Piazza n°
Comune

Data **27/09/2009**

Firma **[Signature]**





CITTA' DI ANZIO

PROVINCIA DI ROMA

Rif. 5446

CONCESSIONE IN SANATORIA

IL SINDACO

ESTA la domanda del Sig. [redacted] residente
ROMA, Via FILIPPO ERMINEO n. 20
relativa alla realizzazione abusiva di un cambio di destinazione d'uso da albergo ad
abitazione. *****

emissione della Licenza n. 9243 del 03/11/1977
il terreno distinto al Catasto fg. #22 part. #64 SUB. 4#

ESTA la documentazione prodotta ai sensi della Legge 47/85 di cui alla domanda di condono edilizio
del 30/04/1986 n. 12087

ESTA la Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni ed integrazioni

ESTA le bolle di versamento

V.C. 004 DEL 29/04/86 - O/O 303 DEL 01/02/94 *****

per complessive L. #517.000# pari al saldo dell'obbligazione dovuta e calcolata ai sensi
di art. 31 e 34 della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni

ESTA la Bolla n. 582 del 09/03/94 di L. #187.495#
emessa per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

ESTA la Bolla n. 583 del 09/03/94 di L. #557.340#
per contributo costo di costruzione, costituendo per il saldo di L. idonea garanzia
diante fidejussione con la compagnia di Assicurazione

con salvie e rispettati i diritti dei terzi ed eventuali altri pareri di competenza

RILASCIATA

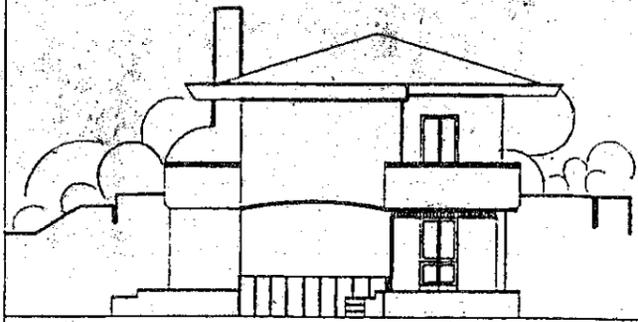
CONCESSIONE in sanatoria al Sig. [redacted]
residente in ROMA, Via FILIPPO ERMINEO n. 20
le opere edilizie abusivamente realizzate nel Comune di Anzio in Via LUNGOMARE ZANARDI n. 245
secondo lo schema grafico allegato al presente atto.
Il presente viene pubblicata in relazione al disposto di cui all'articolo 10, comma 8° Legge 765/1967
data in copia all'Ufficio Distrettuale UDD di Albano Laziale per la Legge 289/1985 D.L. 146/1985
il quale può visionare gli atti tecnici presso l'U.D.C. durante e per il periodo di pubblicazione

ANZIO, li 09/03/94



IL SINDACO

COMUNE
DI
ANZIO



N. 47/85
CONDONO EDILIZIO

ELABORATO PROGETTUALE AD INTEGRAZIONE

PRATICA CONDONO EDILIZIO

PRESENTATA IN DATA 30-04-1986

PROT. LL. O 12087

COMUNE DI ANZIO

16.0294 03545

UFFICIO PROTOCOLLO

PRATICA N. 5146

PROPRIETA':

FELICE Giovanni

AVOLA:

SCALA:

DATA: 24 GEN. 1994

AGG:

OGGETTO:

PROGETTISTA



PROPRIETARIO

[Handwritten signature]

COMUNE DI ANZIO

CONCESSIONE IN SANATORIA RIF. n. **5146**

VISTO NULLA OSTA

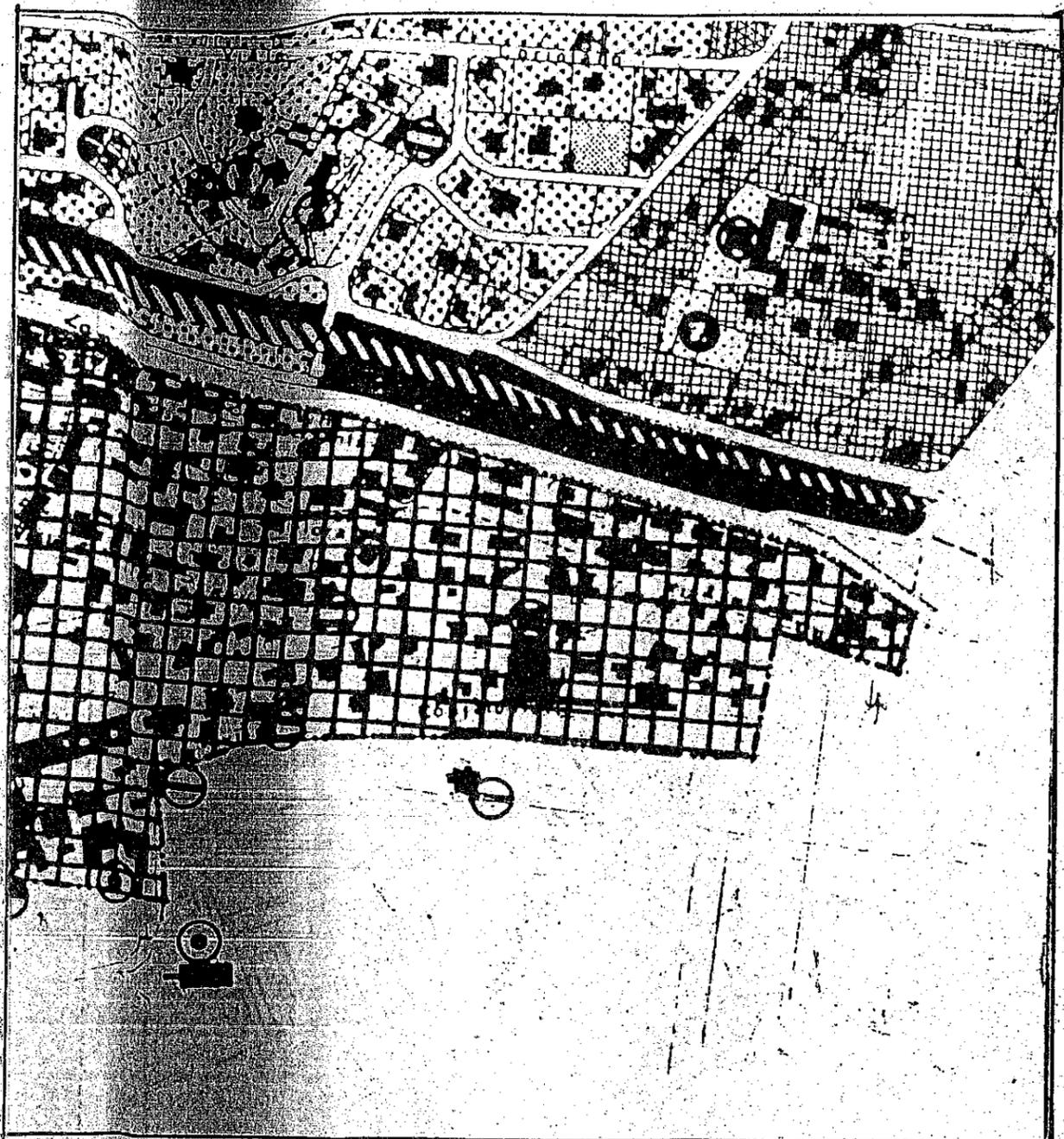
Anzio, li **09 MAR. 1994**

Ing. U.T.C.

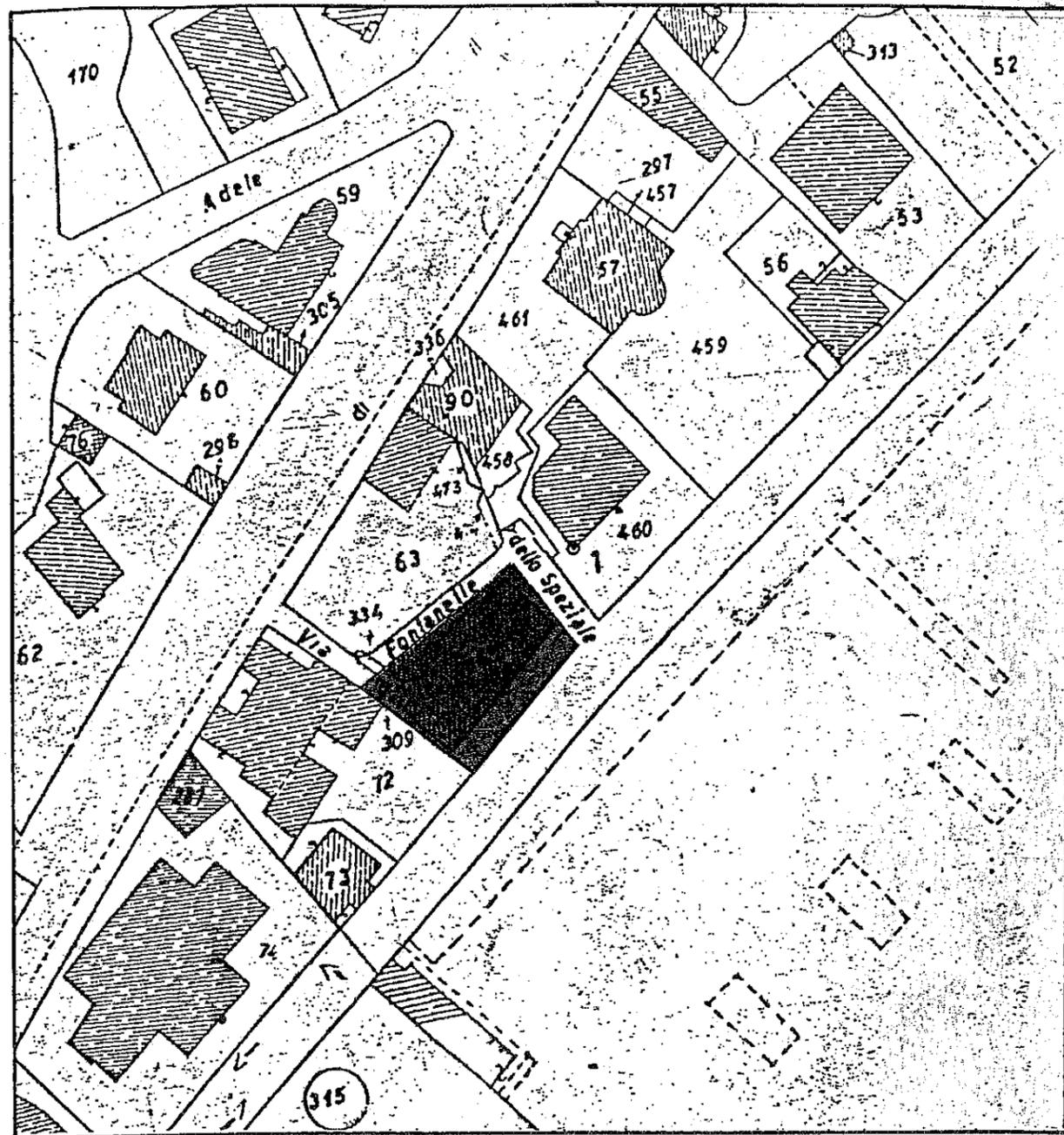
[Handwritten signature]

IL Sindaco

[Handwritten signature]

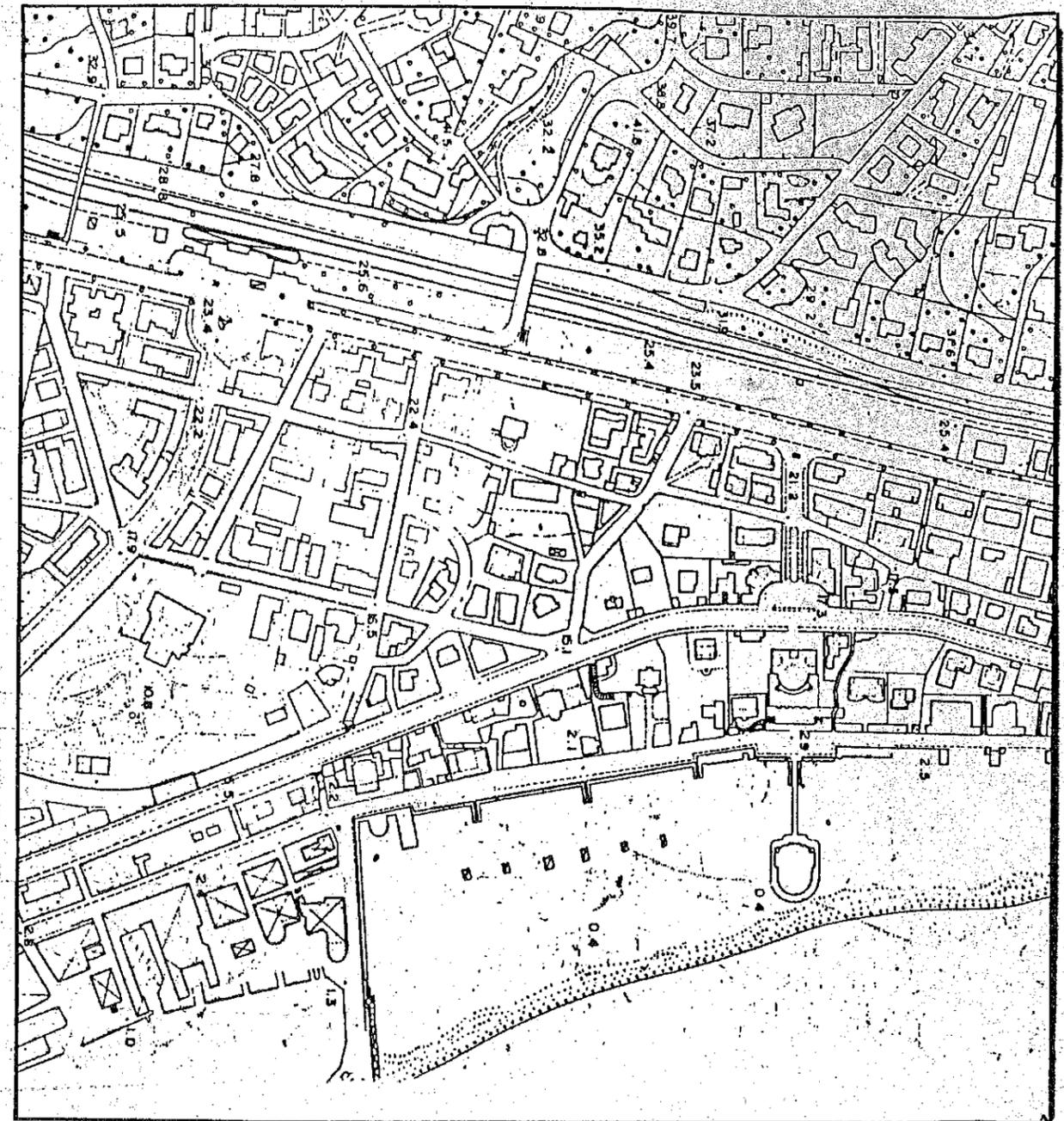


STRALCIO P.R.G.

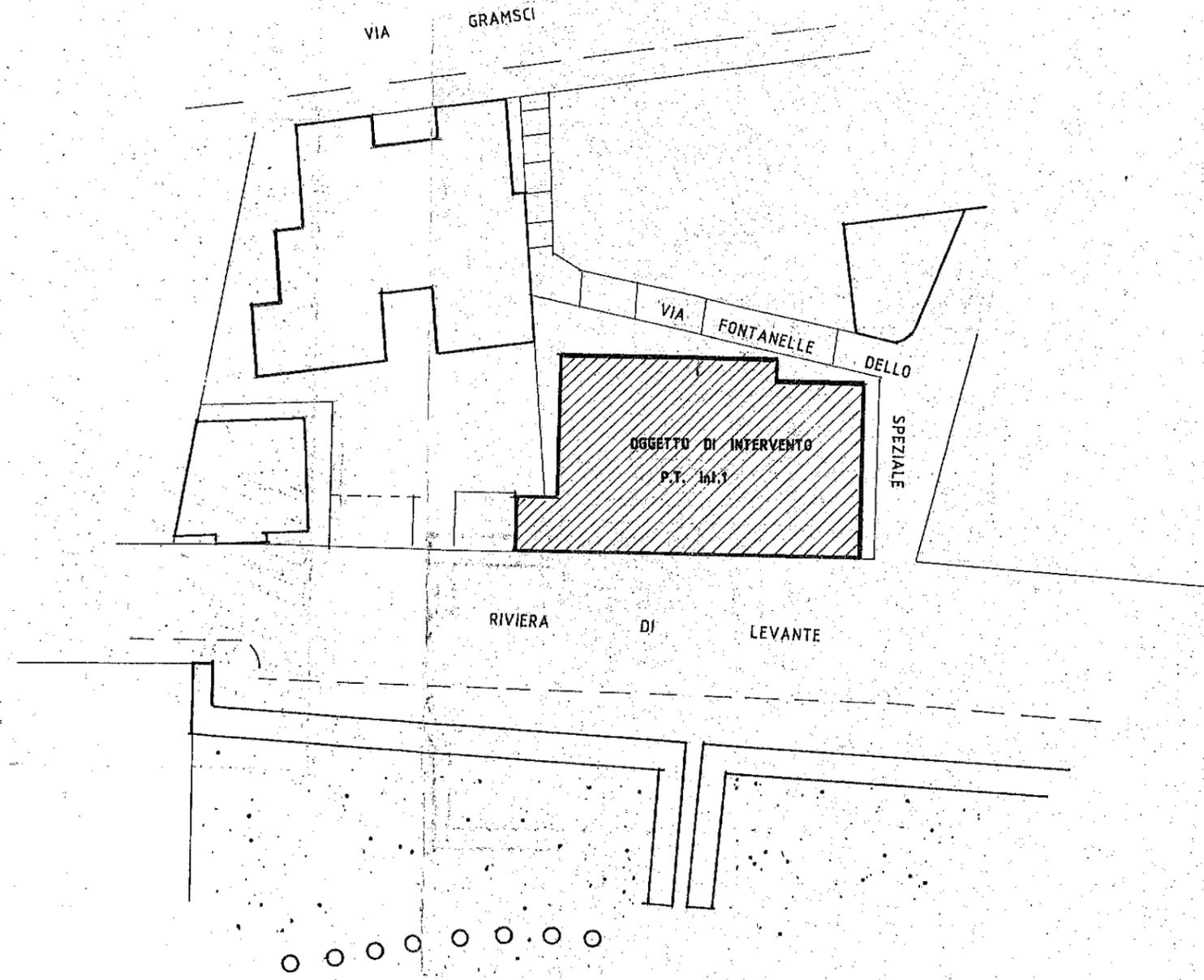
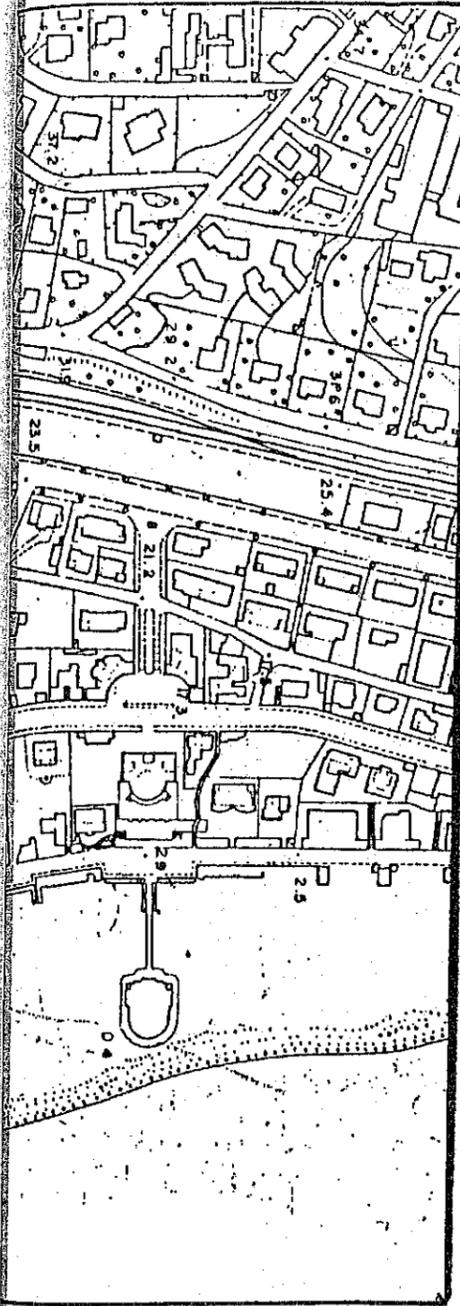


STRALCIO CATASTALE

FOGLIO 22 P.LLE 64-309



AEREOFOTOGRAMMETRIA

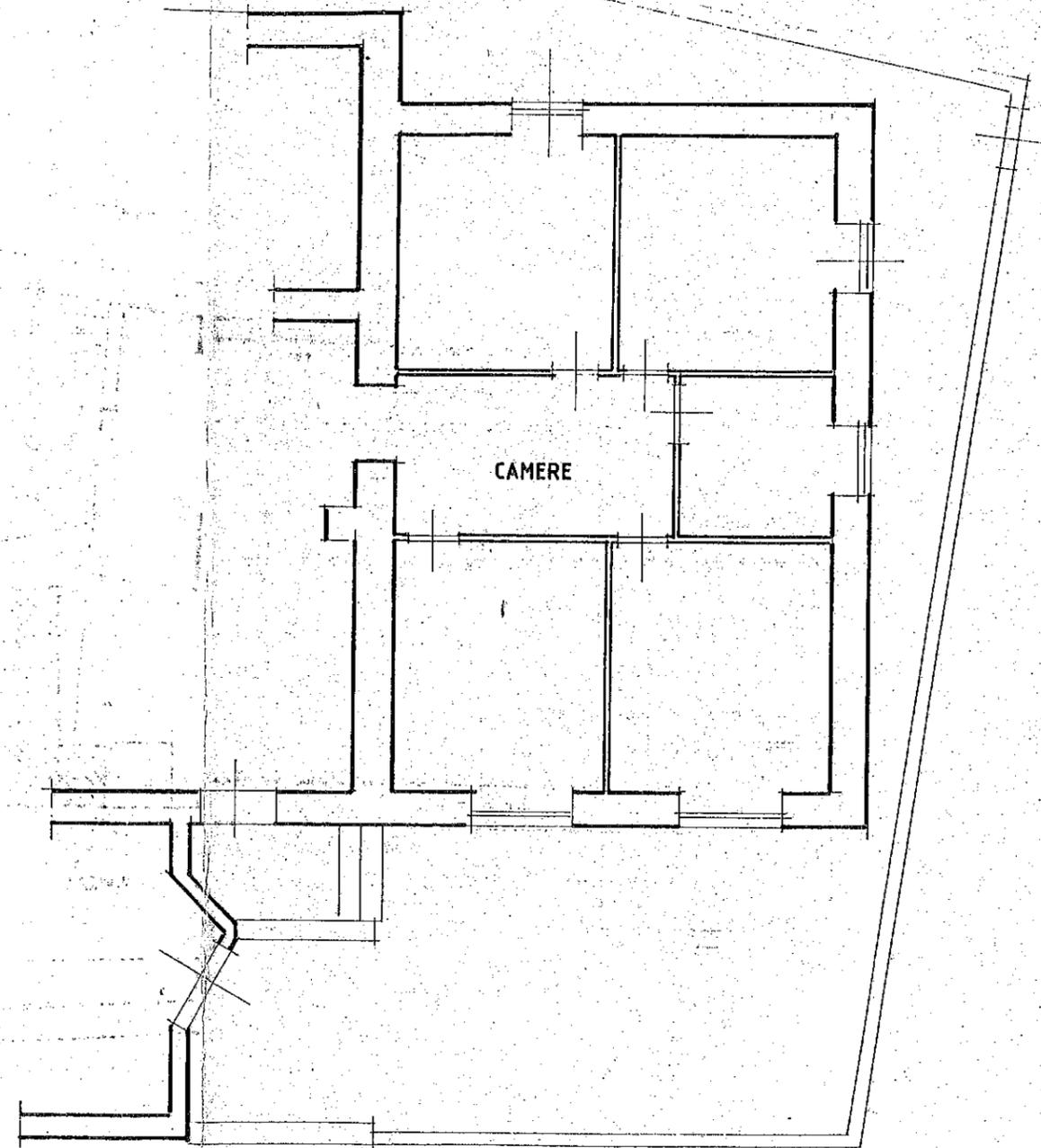


UBICAZIONE

RAPP. 1 : 500

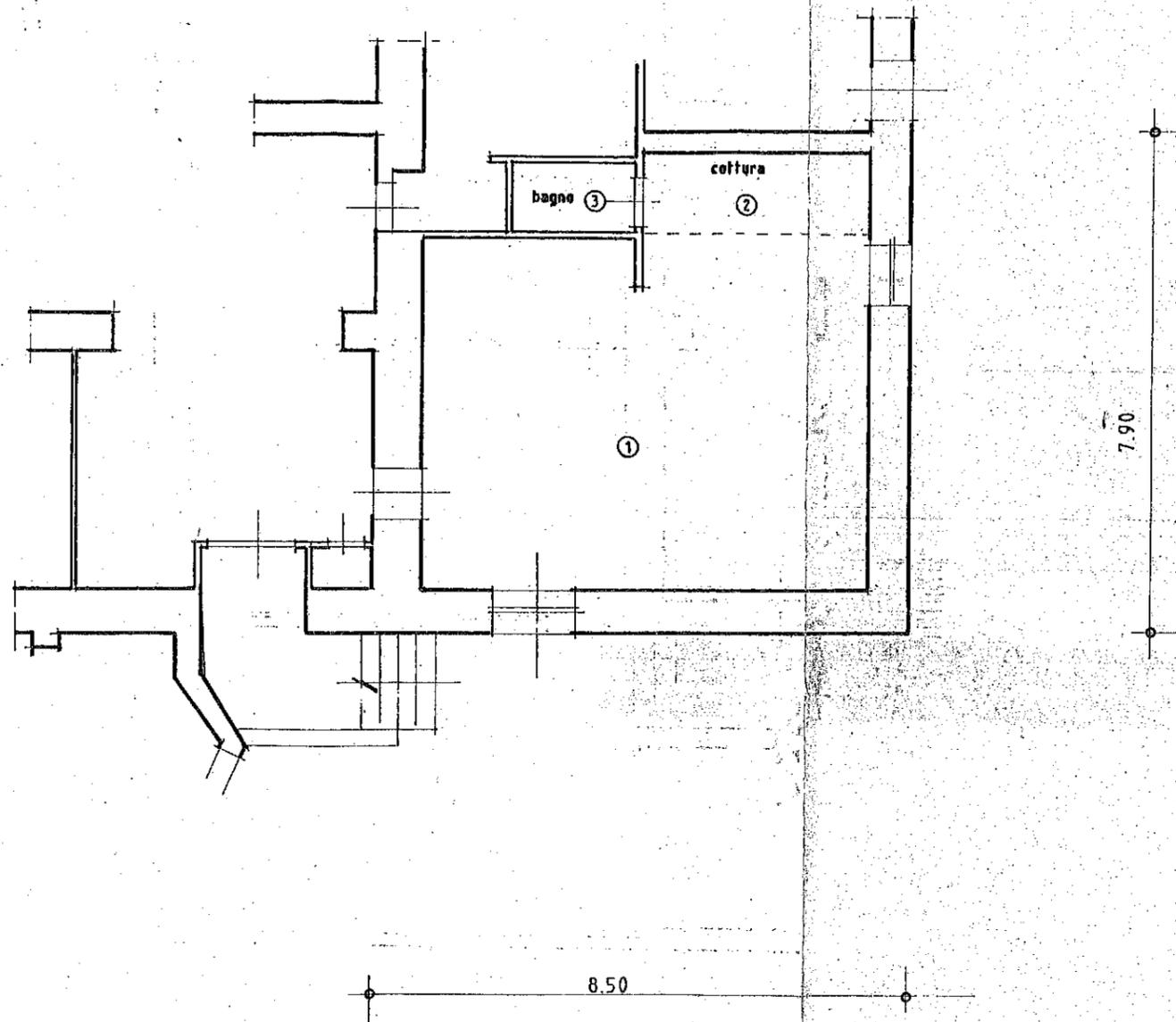
ANTE OPERAM

LICENZA N.684/11154 del 13/12/1956



PIANO TERRA

OST OPERAM



CALCOLO SUP. e VOL. DI CON

- 1) = mt. 7.10 × 5.50 = mq. 39.05
- 2) = mt. 3.50 × 1.20 = mq. 4.20
- 3) = mt. 1.90 × 1.10 = mq. 2.20

TOT. = MQ. 45.45

Vol. = mq. 45.45 × h.3.45 = mc. 156.70

PIANO TERRA

COLO SUP. e VOL. DI CONDONO :

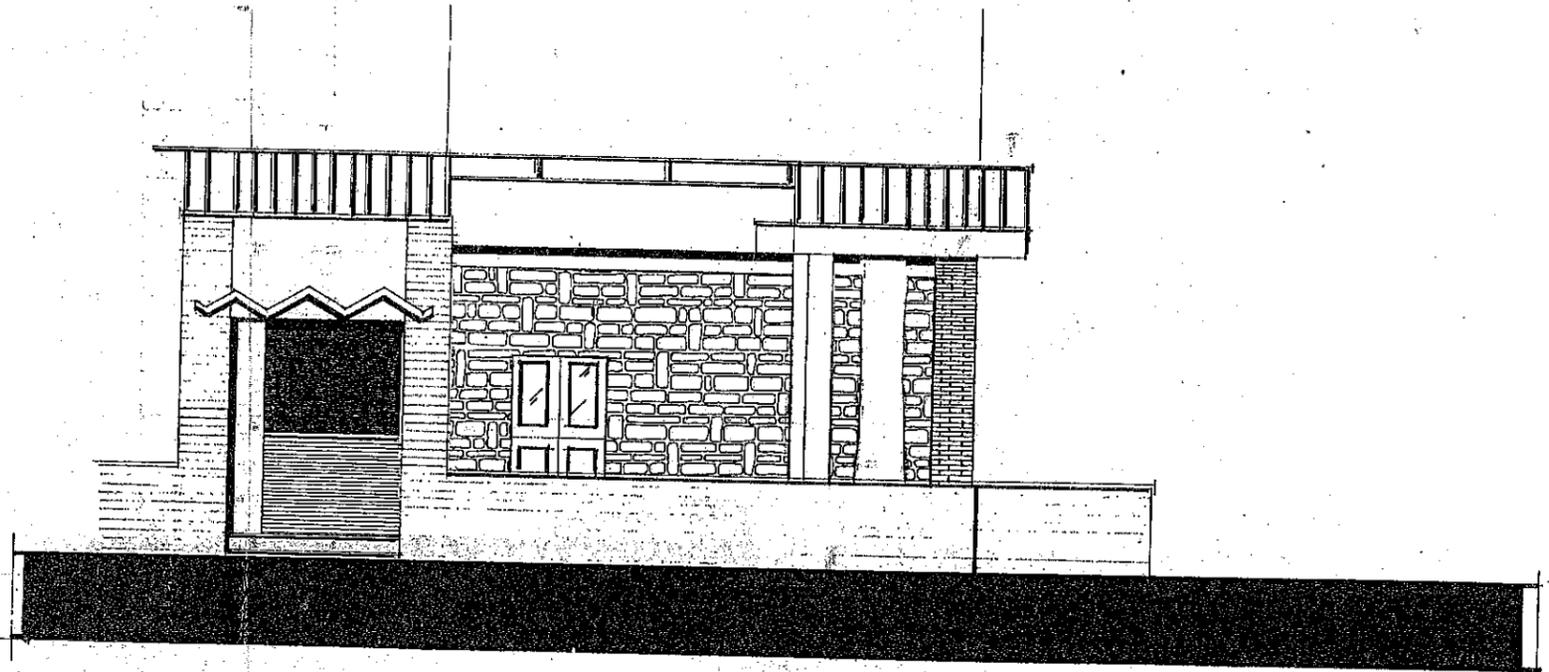
1) = mt. 7.10 × 5.50 = mq. 39.05

2) = mt. 3.50 × 1.20 = mq. 4.20

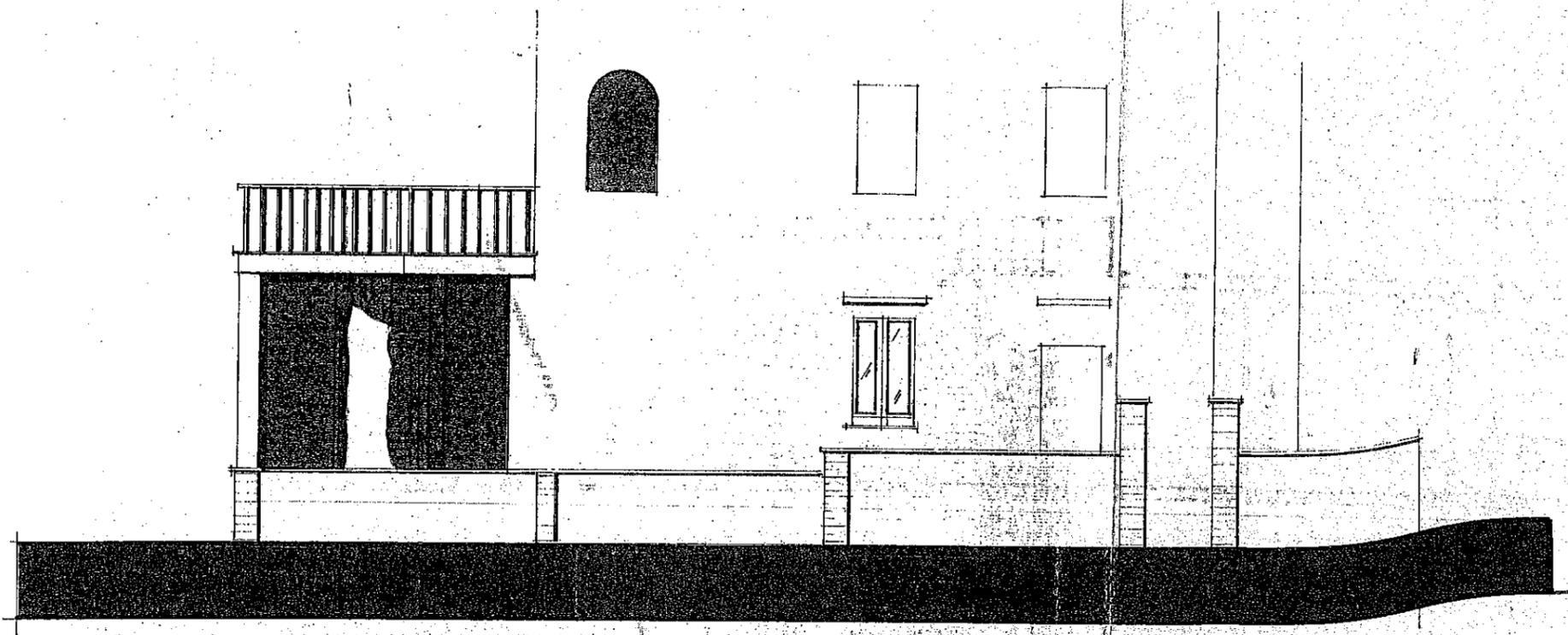
3) = mt. 1.90 × 1.10 = mq. 2.20

TOT. = MQ. **45.45** (S.U.)

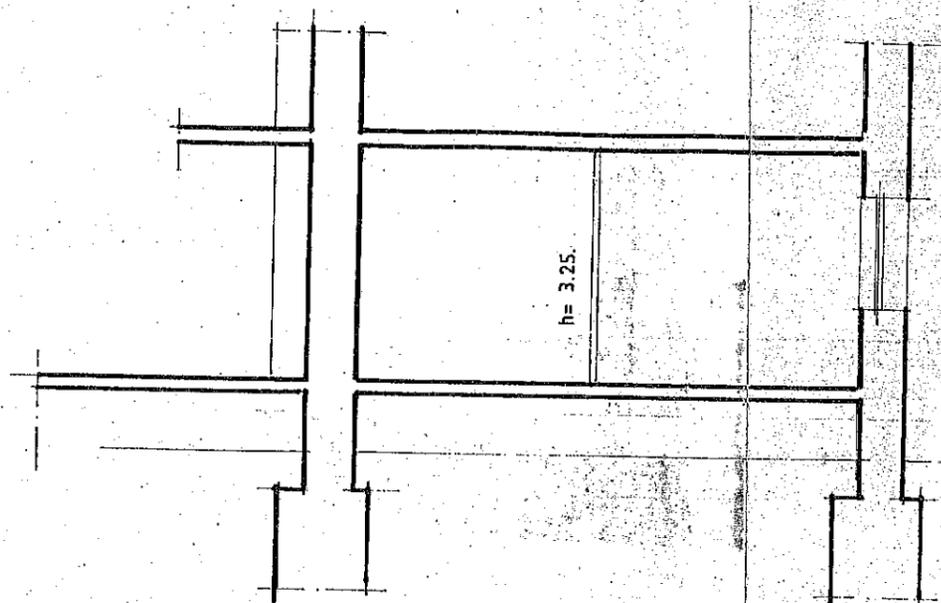
Vol. = mq. 45.45 × h.3.45 = mc. **156.80**



PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO LATERALE



SEZIONE " X X "

Tribunale di Velletri

Es. Imm 103/08

[REDACTED] / [REDACTED]

Il giorno 3 del mese di settembre
dell'anno 2009, alle ore 14,30, con
conoscenza telefonica con l'esec
tore ag. UFFI il sottoscritto CIU arch.
BARBETTA RUBENIO in persona su strada,
VIA RIVIERA EDUARDELLI, 115, nell'oppo
Tombato posto al piano terra, dist. mt
con l'interno n. 1, ove trovano al

di [REDACTED]
in presenza dello stesso eseguire in loco
metrica e fotografica dell'appartamento
che si sviluppa al piano terra ed al piano
sopralato del quale il [REDACTED] non ha
permesso la rilevazione in quanto non
presente in quanto non presente nella
planimetria catastale.

Chiuso alle ore 15,15
fatto, confermato e sottoscritto

[Signature]

CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE EX ART.567 COD.PROC.CIV.

Il sottoscritto Dottor Massimo Saraceno, Notaio in Roma, con studio in Via Pietro della Valle n. 1, dopo aver eseguito gli accertamenti catastali ed ipotecari in ordine ai proprietari nell'ultimo ventennio ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, assumendone la piena responsabilità,

DICHIARA

che l'immobile oggetto della presente certificazione è sito in Comune di Anzio, Via Riviera Zanardelli n. 115, e precisamente trattasi di:

- appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno uno (1), (catastalmente interno 3), composto da una camera e bagno, confinante con scala condominiale, appartamento interno 3, distacco su via Riviera Zanardelli, salvo altri;

dalle risultanze catastali è emerso che il bene suddetto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio come segue:

- Foglio 22, particella 64, subalterno 4, Lungomare Riviera Zanardelli n. 115, p.T, Int.3, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, rendita catastale euro 187,22.

Il bene avanti descritto è di esclusiva proprietà di:

- [redacted] nato a Roma il giorno 26 novembre 1956, [redacted]

[redacted]; Il quale ha dichiarato di essere celibe al momento

dell'atto di acquisto appresso indicato;

e che **alla data dell'11 marzo 2008** sull'immobile in oggetto gravano le

seguenti formalità:

- servitù costituite per il passaggio delle canalizzazioni e degli impianti per fornire il complesso immobiliare di cui quanto in oggetto è parte delle pubbliche utenze;

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 13 luglio 1995 al numero 4137 di formalità, a favore della Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, ed a [redacted]

[redacted], nata a Todi il 13 maggio 1934 e [redacted], nato a Roma il

30 ottobre 1939, a garanzia di mutuo della durata di anni 10, concesso al signor Lippi Massimo, per Lire 255.000.000 (capitale Lire 85.000.000);

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 13 marzo 2006 al n. 7773 di formalità a favore di [redacted]

[redacted], nato a Roma il 27 ottobre 1956 e contro [redacted];

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data **7 marzo 2008 al n. 8013 di formalità** a favore del medesimo [redacted], e contro [redacted]

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO

1) Proprietari da oltre il ventennio erano i signori:

- [redacted], nata a Todi il 13 maggio 1934 e

[redacted] nato a Roma il 30 ottobre 1939;

- con atto a rogito del Notaio Enzo Riccardi D'Adamo di Roma del 27 luglio 1995, repertorio n. 36277, trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 4 agosto 1995 al n. 18745 di formalità diventa proprietario il signor [redacted]

Roma, 11 marzo 2008

