

TRIBUNALE di VELLETRI

Essecuz. N. 279/11+746/12

Udienza del 15 gennaio 2013

Giudice: Dott. Riccardo Audino

UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

c/


RELAZIONE di CONSULENZA

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEPOSITATO
- 3 GEN. 2013
IL CANCELLIERE


TRIBUNALE DI VELLETRI

Esec. n. 279/11+ 746/12

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Promossa da: **ORISSIS**

Contro: **ORISSIS**

C.T.U.: Dott. Arch. **Giancarlo Evangelisti**

Premesse:

L'Ill.mo Sig. Giudice nell'esecuzione immobiliare n. 279/11 riunita alla 746/12 promossa dall'Unicredit Management Bank S.p.a. c/ **ORISSIS**

ha disposto l'effettuazione di una consulenza tecnica d'ufficio e ha designato il sottoscritto Dott. Arch. Giancarlo Evangelisti iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n° 4596 e studio in Velletri Via del Comune, 68.

Il giorno 11 gennaio 2012 lo scrivente è comparso in udienza e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha prestato il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Dopo il giuramento di rito, venivano affidati i seguenti quesiti.

che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvede a:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° 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 procedente 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 ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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 risultasse dalla documentazione in atti)

- 2) **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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
- 3) **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.
- 4) **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.**
- 5) **Indicare l'utilizzazione prevista dalla strumento urbanistico comunale.**
- 6) **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 DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.**
- 7) **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.

- 8) **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.
- 9) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente 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 giudizio.
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 11) **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.

- 12) **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 e 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).
- 13) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.
- 14) **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.
- 15) **Intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.
- 16) **Depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale,

completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

- 17) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*
- 18) Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*
- 19) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*
- 20) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1), nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione dell'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento,*
- 21) Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*

Ciò premesso passa a rispondere ai quesiti :

1° Quesito Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.p.c. omissis

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2ª in data 7 giugno 2011 al n. 19018 di formalità e successivo atto di rettifica di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2ª in data 27 settembre 2012 al n. 29990, la Unicredit Management Bank S.p.a., con sede legale in Verona, ha richiesto al Tribunale di Velletri l'espropriazione degli immobili siti nel Comune di Anzio Via delle Castaldi angolo Via Partenope e precisamente:

- **Garage**, al piano interrato con accesso carrabile da Via delle Castaldi ed accesso pedonale da Via Partenope, riportato in Catasto di Anzio al foglio n. 34, particella n. 1404 sub 2 graffato con il sub 502;

- **Negozi**, al piano terra riportato in Catasto di Anzio al foglio n. 34, particella n. 1404 sub 6;
- **Negozi**, al piano terra riportato in Catasto di Anzio al foglio n. 34, particella n. 1404 sub 501;
- **Appartamento**, al piano primo int. 1, riportato in Catasto di Anzio al foglio n. 34, particella n. 1404 subb. graffati 9 (appartamento) e 4 (corte esclusiva);

Provenienza:

Con atto a rogito Notaio Silvio Garroni di Roma, del 30 marzo 1993 rep. n. _____, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2° il 6 aprile 1993 al n 9406 di formalità, la Soc. Pica Costruzioni a r.l. con sede in Nettuno ha acquistato dalla Sig. Orluzzi S _____ terreno riportato in catasto di Anzio al foglio n. 34 particella n. 413 sul quale la società ha costruito il fabbricato;

Iscrizioni e Trascrizioni :

Come si evince dalla relazione notarile l'immobile risulta gravato da :

- **sequestro conservativo del 12 aprile 1994 n. 8366 di form.** a favore di Orluzzi S _____ nato a Roma il 29/04/1935, provvedimento del Tribunale di Velletri del 17/03/1994;
- **revocazione del 20 gennaio 1995 n. 462 di form.** revoca del sequestro conservativo;
- **ipoteca iscritta il 24 aprile 1997 al n. 2319 di form.**, a favore della Banca Roma S.p.a. con sede in Roma per £ 1.800.000 a carico della _____ Orluzzi S _____ con sede in Roma, a garanzia del mutuo di £ 600.000.000 della durata di anni 15, concesso con atto notaio Silvio Garroni del 22/04/1997 rep. _____
- **pignoramento trascritto in data 7 giugno 2011 al n. 19018 di form.**, a favore della Unicredit Management Bank S.p.a., con sede in Verona, a carico Orluzzi S _____ con sede in Nettuno, gravante sugli immobili sopra descritti;

- rettifica pignoramento trascritto in data 27 settembre 2012 al n. 29990 di form., a favore della Unicredit Management Bank S.p.a., con sede in Verona, a carico OZZIS con sede in Nettuno, gravante sugli immobili sopra;

Come si evince dalla certificazione notarile presente in atti e dalla successiva relazione del Notaio Maria Cristina Spicci, la documentazione concernente gli immobili risulta completa, considerato anche l'ottemperanza alle rettifiche di cui alla richiesta del G.E. in data 29/05/2012.

2° Quesito Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, viaomissis.....

Descrizione dell'immobile:

Gli immobili oggetto di esecuzione consistono in un compendio immobiliare costituito da due negozi al piano terra, un appartamento al piano primo e da un locale al piano interrato sito in Anzio, Via delle Castaldi angolo Via Partenope.



stralcio aereo fotogrammetrico



(foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6)

Confini: distacco verso Via delle Castaldi, verso via Partenope, salvo se altri;

Dati catastali: Gli immobili sono riportati nel Catasto del Comune di Anzio come appresso specificato:

Foglio	Particel.	Sub	categ	Classe	consistenza	Rendita
34	1404	2 502	C/1	4	mq 320,00	€ 8.114,57
34	1404	6	C/1	6	mq 50,00	€ 1.717,22
34	1404	501	C/1	6	mq 165,00	€ 5.666,82
34	1404	4 9	A/2	3	vani 5,00	€ 748,86

sistenza: Trattasi di in un compendio immobiliare costituito da un locale piano interrato, da due negozi al piano terra, da un appartamento al piano 0 e più precisamente:

ocale al piano interrato, individuato in catasto al foglio 34 p.lla 1404 sub 2 graffiato con il sub 502, con ingresso carrabile da Via delle Castaldi e ingresso pedonale da Via Partenope, allo stato rustico attualmente utilizzato come magazzino, costituito da un unico ambiente e da due locali wc e spogliatoi, il tutto per una superficie catastale di mq 320,00; (foto 7, 8, 9 e 10)

ONISSI S

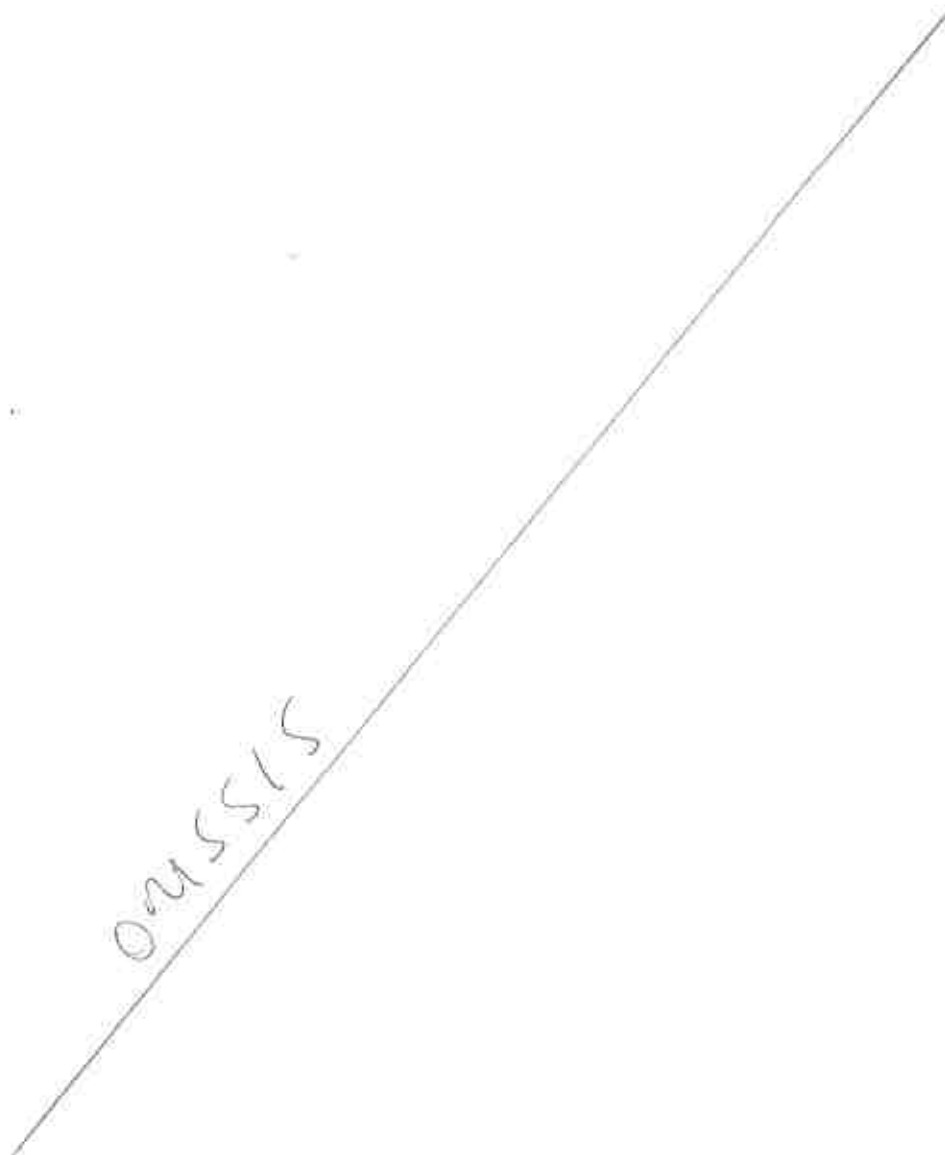
locale commerciale piano terra con ingresso da Via delle Castaldi, individuato in catasto al foglio 34 p.lla 1404 sub 6, utilizzato come attività a parrucchiera costituito da negozio, spogliatoio, sala massaggi, due postigli, bagno e spogliatoio il tutto per una superficie catastale di mq 0,00; (foto 11, 12, 13 e 14)

Dot. Arch. Giancarlo Evangelisti Via del Comune 68 00049 Velletri tel. 06/9648119
e-mail giancarloevangelisti@iscalt.it

OMISSIS

locale commerciale piano terra con ingresso da Via delle Castaldi, individuato in catasto al foglio 34 p.lla 1404 sub 501, attualmente non utilizzato costituito da due sale, zona bagni, cucina, disimpegno e locale poggiatesta, il tutto per una superficie catastale di mq 165,00; (foto 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21)

OMISSIS



- appartamento al piano primo int. 1, con ingresso carrabile e pedonale da Via Partenope, individuato in catasto al foglio 34 p.lla 1404 sub 4 (corte) graffiato con il sub 9 (appartamento), utilizzato come studio professionale composto da vano scala, angolo cottura, soggiorno, due stanze e bagno il tutto per una superficie di mq 70,00 circa, due balconi-terrazza a livello per una superficie di mq 42,00 circa e area scoperta al piano terra ad uso esclusivo della superficie di mq 120,00 circa (foto 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,

OMISSIS

punto di vista architettonico il fabbricato, pur disegnato con i canoni architettura contemporanea, presenta un aspetto sobrio ed è ubicato in Anzietà "Lido delle Sirene" lungo la strada Ardeatina un comprensorio caratterizzato da insediamenti del tipo turistico residenziale, dotato delle tipiche infrastrutture.

quanto potuto rilevare non si sono riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

Le finiture si possono riassumere come appresso:

• pavimenti in ceramica;

• rivestimenti in ceramica maiolicata nella cucina e nel bagno;

• porte e finestre in legno ad uno o due battenti, complete di vetri e di ferramenta di qualità, con serrande in plastica;

• porte e finestre in legno complete di ferramenta;

• soffitti intonacati e tinteggiati;

• sanitari igienici in ceramica completa di rubinetterie d'acciaio;

• porte anti-

• impianti elettrici e idraulici.

- impianto idrico sottotraccia con adduzione dell'acqua dall'acquedotto;

3° Quesito:

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano.....omissis.....

La descrizione delle unità immobiliari pignorate contenuta nell'atto di pignoramento, nel successivo atto di rettifica e nelle relative note di trascrizione degli stessi corrispondono alla documentazione catastale in atti.

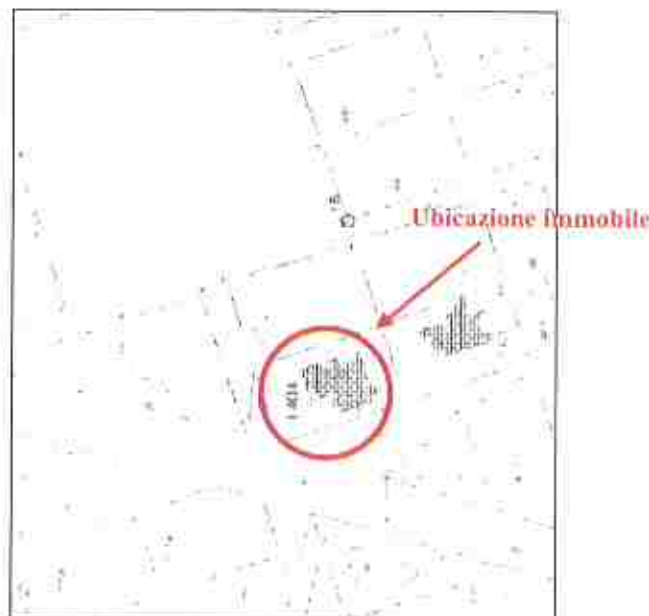
4° Quesito

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.....omissis.....

Lo stato attuale dei luoghi è conforme con quanto riportato in catasto pertanto, ad eccezione dell'unità immobiliare individuata con il sub n. 6 per la quale si è reso necessario procedere alla variazione catastale.

In merito si precisa che gli immobili risultano individuati nel catasto fabbricati di Anzio come appresso:

Foglio	Particel.	Sub	categ	Classe	consistenza	Rendita
34	1404	2 502	C/1	4	mq 320,00	€ 8.114,57
34	1404	6	C/1	6	mq 50,00	€ 1.717,22
34	1404	501	C/1	6	mq 165,00	€ 5.666,82
34	1404	4 9	A/2	3	vani 5,00	€ 748,86



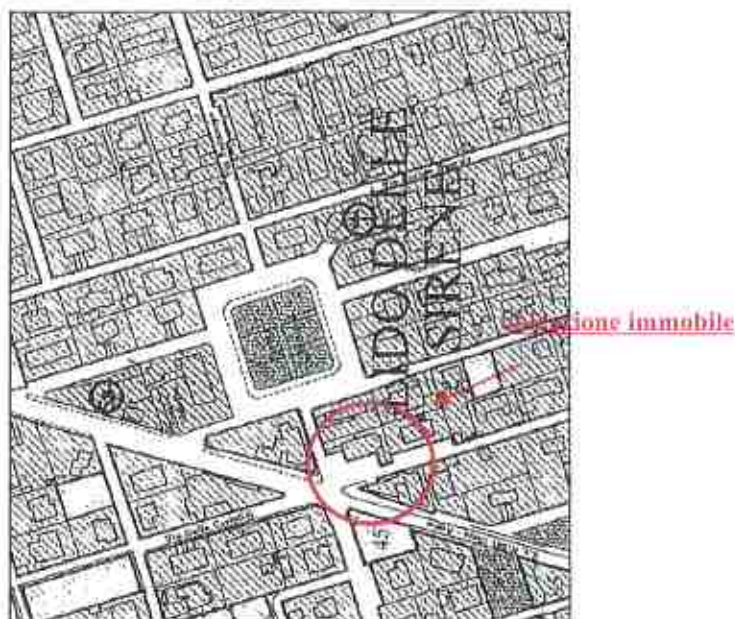
stralcio catastale foglio n. 34 p.lla n. 1404

Il tutto come meglio si evince dalle planimetrie e dalle visure catastali allegate.
Non è stato necessario procedere all'aggiornamento dell'intestazione catastale
poiché le unità immobiliari risultano intestate alla Soc. Pica Costruzioni a r.l.

5° Quesito

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Anzio, Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004, destina l'area su cui sorge l'immobile pignorato parte a "Soluzione Viaria" strada e parte a zona di completamento "BI Saturata" con la normativa di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.



stralcio PRG Comune di Anzio

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta esaurita in quanto assorbita da quella esistente. Alla luce di quanto sopra sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

6° Quesito

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrativeomissis.....

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edile dell'ufficio tecnico del Comune di Anzio è emerso che il fabbricato, ove insistono gli immobili oggetto della procedura esecutiva, è stato realizzato nel periodo giugno 1992- settembre 1994, sulla scorta della Concessione Edilizia n. 11521 del 17 giugno 1991 e successiva n.14830 del 11 maggio 1994, rilasciata a nome della società **OZISSIS** e per lo stesso è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 9 maggio 1996.

Dal confronto della documentazione edilizia e lo stato dei luoghi eseguito in occasione del sopralluogo è emerso:

- che il locale posto al piano interrato, nel progetto assentito come locale-garage, a seguito di variazione catastale del 31 ottobre 2007 n. 101471 (prot. n. RM 246479) è stato accatastato come locale commerciale. Agli atti del Comune non risulta che il cambio di destinazione d'uso sia stato autorizzato. Pertanto, tale situazione risulta illegittima;

- che i locali commerciali al piano terra, originariamente individuati con i sub n. 7 e n. 8, a seguito di lavori di ristrutturazione e ampliamento sono stati trasformati in un unico locale commerciale, così come riportato in catasto a seguito di variazione catastale del 11 aprile 2006 n. 38415 (prot. n. RM 293272). Con nota prot. n. 883 del 14/04/2008, il responsabile del Servizio Politiche del Territorio del comune di Anzio, Ing. Marco Pistelli, ha comunicato al Dirigente della Polizia Municipale che il manufatto di cui sopra risultava privo di titoli abilitativi pertanto, anche in questo caso i lavori di fusione e ampliamento sono da ritenersi abusivi e illegittimi in quanto non assentiti.

Per le difformità e/o illegittimità accertate in sede di consulenza le stesse potranno essere regolarizzate, compatibilmente con le vigenti norme edilizie e di PRG, con il Permesso a Costruire in sanatoria e/o in deroga ai termini di Legge, secondo il dettato delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successivi D.L., ovvero secondo quanto stabilito della legge regionale n. 12/2004, presentando istanza di Sanatoria nei 120 gg. successivi al Decreto di aggiudicazione dell'immobile; Sempre che le ragioni di credito per cui s'interviene siano anteriori all'entrata in vigore delle sopracitate Leggi.

Il tutto come indicato nell'art. 40, comma 6 della Legge n. 47/85.

7° Quesito:

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, allo loro formazioneomissis.....

Si è ritenuto opportuno vendere l'immobile in più lotti e precisamente:

Lotto n. 1 – Locale al piano interrato, con ingresso carrabile da Via delle Castaldi e ingresso pedonale da Via Partenope, allo stato rustico attualmente utilizzato come magazzino, costituito da un unico ambiente e da due locali wc e spogliatoi, il tutto per una superficie catastale di circa mq 320,00;

L'immobile è riportato nel Catasto del Comune di Anzio al foglio 34 p.lla 1404 sub 2 graffiato con il sub 502 categ. C/1, cl 4^a, mq 320,00, Rendita € 8.114,57.

Lotto n. 2 – Locale commerciale al piano terra, con ingresso da Via delle Castaldi, utilizzato come attività di parrucchiera costituito da negozio, spogliatoio, sala massaggi, due ripostigli, bagno e spogliatoio il tutto per una superficie catastale di circa mq 50,00;

L'immobile è riportato nel Catasto del Comune di Anzio al foglio 34 p.lla 1404 sub 6 categ. C/1, cl 6^a, mq 50,00, Rendita € 1.717,22;

Lotto n. 3 – Locale al piano interrato locale commerciale piano terra con ingresso da Via delle Castaldi, attualmente non utilizzato, costituito da due sale, zona bagni, cucina, disimpegno e locale spogliatoio, il tutto per una superficie catastale di mq 165,00;

L'immobile è riportato nel Catasto del Comune di Anzio al foglio 34 p.lla 1404 sub 501 categ. C/1, cl 6^a, mq 165,00, Rendita € 5.666,82.

Lotto n. 4 – Appartamento al piano primo int. 1, con ingresso carrabile e pedonale da Via Partenope, utilizzato come studio professionale composto da vano scala, angolo cottura, soggiorno, due stanze e bagno, il tutto per una superficie di circa mq 70,00, due balconi-terrazza a livello per una superficie di circa 42,00 e area scoperta al piano terra ad uso esclusivo della superficie di circa mq 120,00.

L'immobile è riportato nel Catasto del Comune di Anzio al foglio 34 p.lla 1404 sub 2 graffato con il sub 9 categ. A/2, cl 3^a, vani 5,00, Rendita € 748,86.

8° Quesito

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazioneomissis.....

Come riferito nel precedente quesito i beni pignorati sono stati suddivisi in più lotti.

9° Quesito

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo il titolo legittimante il possesso o la detenzione.....omissis.....

In occasione dei sopralluoghi è stato accertato:

- a) - che il locale al piano interrato, individuato in catasto al foglio 34 p.lla 1404 sub 2 graffato con il sub 502, è utilizzato come magazzino dalla
OMISSIS
- b) - che il locale commerciale piano terra con ingresso da Via delle Castaldi, individuato in catasto al foglio 34 p.lla 1404 sub 6, è utilizzato dalla
OMISSIS , nata a *OMISSIS* , quale locataria giusto contratto di affitto reg. il 20 febbraio 2009;
- c) - che il locale commerciale al piano terra con ingresso da Via delle Castaldi, individuato in catasto al foglio 34 p.lla 1404 sub 501, è attualmente inutilizzato e tenuto in uso dalla *OMISSIS*
- d) - che l'appartamento al piano primo int. 1, con ingresso carrabile e pedonale da Via Partenope, individuato in catasto al foglio 34 p.lla 1404 sub 4 (corte) graffato con il sub 9 (appartamento), è utilizzato come studio professionale dalla *OMISSIS* nata a *OMISSIS*
locataria giusto contratto di affitto reg. il 9 maggio 2002;

10° Quesito

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.....omissis.....

Come riferito in precedenza gli immobili non risultano occupati da nuclei familiari.

11° Quesito

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri.....omissis.....

L'area su cui è ubicato il fabbricato risulta soggetta:

- al vincolo di cui all'art. 134 lettera a) e art. 136 (immobili e aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22/01/2001 n. 42 e sottoposto:
- alla normativa di Piano Paesistico L.Reg.le n. 24/98;
- alla normativa di Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR n. 556 del 25/07/2007 e successiva DGR n. 1025 del 21/12/2007;
- al vincolo sismico di cui alla legge n. 64/1974 e successive modifiche e integr.:

12° Quesito

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura.....omissis.....

Lo scrivente dopo aver visitato i luoghi ed aver eseguito ricerche sul mercato immobiliare di Anzio per beni simili od assimilabili, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ritiene di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima analitica per capitalizzazione dei redditi e la stima sintetica per comparazione.

STIMA MEDIANTE CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tenuto conto della destinazione d'uso, della zona ove è ubicato l'immobile e delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, che individua i valori di locazione minimi e massimi:

in 12,00 – 15,50 €/mq per mese per i locali commerciali

in 7,00 - 9,00 €/mq per mese per le abitazioni

a) Locale al piano interrato: l'immobile può essere affittato mediamente ad un canone mensile di € 1.300,00.

Calcolo del Reddito lordo canone annuo posticipato

$$€ 1.300,00 \times [12 + 0,03 \times (12-1) \times 0,5] = € 24.330,00$$

B) Calcolo delle Spese

L'incidenza delle spese sul canone lordo può indicarsi come appresso:

Quote assicurazione (7%) = € 1.703,10

Quote manuten. e rienteg. (5%) = € 1.216,50

Quote sfitto e inesigibilità (0,5%) = € 121,65

Spese amministrazione (2%)	= €	486,60
Spese registrazione contratto (1%)	= €	243,30
Imposte calcolate sullo 0,75% dell'equo canone per l'aliquota del 0,162(arr)	= €	<u>3.941,46</u>
sommano	= €	7.712,61
Interessi sulle anticipazioni		
€ 7.712,61 x 0,5 x 0,05	= €	<u>192,82</u>
totale	= €	7.905,43

C) Reddito Netto

Reddito lordo	€	24.330,00
a detrarre spese	€	<u>7.905,43</u>
	€	16.424,57

Si stima che il tasso di capitalizzazione per denaro investito su fabbricati, tenuto conto anche del rischio dell'investimento si aggiri intorno al 3%, il valore dell'immobile può essere stimato come segue:

$$\text{Valore dell'immobile} = € 16.424,57 : 0,03 = € 547.485,83$$

b) Locale commerciale al piano terra (parrucchiera): l'immobile può essere affittato mediamente ad un canone mensile di € 600,00.

Calcolo del Reddito lordo canone annuo posticipato

$$€ 600,00 \times [12 + 0,03 \times (12-1) \times 0,5] = € 7.299,00$$

B) Calcolo delle Spese

L'incidenza delle spese sul canone lordo può indicarsi come appresso:

Quote assicurazione (7%)	= €	510,93
Quote manuten. e rienteg. (5%)	= €	364,95
Quote sfitto e inesigibilità (0,5%)	= €	36,50
Spese amministrazione (2%)	= €	145,98
Spese registrazione contratto (1%)	= €	72,99
Imposte calcolate sullo 0,75% dell'equo canone per l'aliquota del 0,162(arr)	= €	<u>1.182,44</u>
sommano	= €	2.313,78
Interessi sulle anticipazioni		
€ 2.313,78 x 0,5 x 0,05	= €	<u>57,84</u>
totale	= €	2.371,63

C) Reddito Netto

Reddito lordo	€ 7.299,00
a detrarre spese	<u>€ 2.371,63</u>
	€ 4.927,37

Si stima che il tasso di capitalizzazione per denaro investito su fabbricati, tenuto conto anche del rischio dell'investimento si aggiri intorno al 3%, il valore dell'immobile può essere stimato come segue:

$$\text{Valore dell'immobile} = € 4.927,37 : 0,03 = € 164.245,75$$

c) Locale commerciale al piano terra: l'immobile può essere affittato mediamente ad un canone mensile di € 2.000,00.

Calcolo del Reddito lordo canone annuo posticipato

$$€ 2.000,00 \times [12 + 0,03 \times (12 - 1) \times 0,5] = € 24.330,00$$

B) Calcolo delle Spese

L'incidenza delle spese sul canone lordo può indicarsi come appresso:

Quote assicurazione (7%)	= € 1.703,10
Quote manuten. e rienteg. (5%)	= € 1.216,50
Quote sfitto e inesigibilità (0,5%)	= € 121,65
Spese amministrazione (2%)	= € 486,60
Spese registrazione contratto (1%)	= € 243,30
Imposte calcolate sullo 0,75% dell'equo canone per l'aliquota del 0,162(arr)	= € 3.941,46
sommano	= € 7.712,61
Interessi sulle anticipazioni	
€ 7.712,61 x 0,5 x 0,05	= € 192,82
totale	€ 7.905,43

C) Reddito Netto

Reddito lordo	€ 24.330,00
a detrarre spese	<u>€ 7.905,43</u>
	€ 16.424,57

Si stima che il tasso di capitalizzazione per denaro investito su fabbricati, tenuto conto anche del rischio dell'investimento si aggiri intorno al 3%, il valore dell'immobile può essere stimato come segue:

$$\text{Valore dell'immobile} = € 16.424,57 : 0,03 = € 547.485,83$$

d) Appartamento al piano primo : l'immobile può essere affittato mediamente ad un canone mensile di € 700,00.

Calcolo del Reddito lordo canone annuo posticipato

$$\text{€ } 700,00 \times [12+0,03 \times (12-1) \times 0,5] = \quad \text{€ } 8.515,50$$

B) Calcolo delle Spese

L'incidenza delle spese sul canone lordo può indicarsi come appresso:

Quote assicurazione (7%)	= €	596,09
Quote manuten. e rienteg. (5%)	= €	425,78
Quote sfritto e inesigibilità (0,5%)	= €	42,58
Spese amministrazione (2%)	= €	170,31
Spese registrazione contratto (1%)	= €	85,16
Imposte calcolate sullo 0,75% dell'equo canone per l'aliquota del 0,162(arr)	= €	1.379,51
sommato	= €	2.699,41
Interessi sulle anticipazioni		
€ 2.699,41 x 0,5 x 0,05	= €	67,49
totale	= €	2.766,90

C) Reddito Netto

Reddito lordo	€	8.515,50
a detrarre spese	€	<u>2.766,90</u>
	€	5.748,60

Si stima che il tasso di capitalizzazione per denaro investito su fabbricati, tenuto conto anche del rischio dell'investimento si aggiri intorno al 3%, il valore dell'immobile può essere stimato come segue:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{€ } 5.748,60 : 0,03 = \text{€ } 191.620,04$$

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il criterio di stima adottato è il confronto tra i prezzi al mq riportati nei Borsini Immobiliari con quelli utilizzati in recenti compravendite avvenute nella zona. Ciò consente, considerate le caratteristiche distintive (intrinseche ed estrinseche), lo stato di conservazione e il grado di rifinitura, di ricavare un prezzo medio unitario che opportunamente ragguagliato viene applicato alla superficie commerciale in modo da determinare il più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe assunto in regime di libera contrattazione.

Visti i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Anzio, tenuto conto della destinazione d'uso, della zona ove sono ubicati gl'immobili e delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, che individua i valori di mercato minimi e massimi:

in 12,00 – 15,50 €/mq per i locali commerciali

in 7,00 - 9,00 €/mq per le abitazioni

il valore degli immobili viene stimato come appresso:

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Locale piano interr.to	320,00	1.500,00	480.000,00	100	480.000,00
Locale p.t. (parrucce)	50,00	2.600,00	130.000,00	100	130.000,00
Locale p.t.	165,00	2.500,00	412.500,00	100	412.500,00
appartamento	70,00	2.300,00	161.000,00		
balconi	42,00	800,00	33.600,00		
terreno	120,00	120,00	14.400,00		
			209.000,00	100	209.000,00

Visti i due metodi di stima il valore di mercato degli immobili ascende a :

a) - Locale piano interrato € 513.742,91 e in cifra tonda a € 513.000,00

b) - Locale al p.t. (parrucchiera) € 147.122,87 e in cifra tonda a € 147.000,00

c) - Locale commerciale al p.t. € 479.992,91 e in cifra tonda a € 479.000,00

Al valore sopra determinato vanno detratte le spese necessarie per demolire la porzione di locale ampliata abusivamente e ripristinare uno stato dei luoghi funzionante e legittimo.

Tale spesa è stata determinata in via forfettaria e stimata in € 130.000,00, di conseguenza il valore ascende a: € 479.000,00 - € 130.000,00 = € 349.000,00

d) - Appartamento al piano 1° € 200.310,02 e in cifra tonda a € 200.000,00

13° Quesito

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta.....omissis.....

Si è provveduto a redigere la presente relazione cercando di dare risposte compiute e sintetiche.

14° Quesito

Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione.....omissis.....

Si è provveduto a trasmettere, a mezzo posta ordinaria copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, eventuali osservazioni all'elaborato.

15° Quesito

Intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti.....omissis.....

Il sottoscritto C.T.U. si rende disponibile per l'intervento all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

16° Quesito

Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di venditaomissis.....

Si è provveduto a depositare l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea che in forma elettronica su cd rom.

17° Quesito

Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambientiomissis.....

Si è provveduto ad allegare alla presente relazione la documentazione fotografica sia degli interni che degli esterni degli immobili.

18° Quesito

Allegare alla relazione la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza ediliziaomissis.....

Si è allegato all'elaborato peritale copia delle planimetrie dei beni e delle visure catastali attuali.

19° Quesito

Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Come riferito nella relazione che precede lo scrivente, non ha riscontrato particolari difficoltà nel rintracciare l'esecutato.

20° Quesito

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene.....omissis.....

Si è provveduto a redigere su un foglio a parte ed in triplice copia, la descrizione dettagliata del bene, occorrenti alla compilazione del decreto di trasferimento (si allega copia).

21° Quesito

Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Si è estratta copia della presente relazione su supporto informatico.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli.

Velletri li, 21 dicembre 2012

Il C.T.U.

Dott. Arch. Giancarlo Evangelisti



ALLEGATI:

- Verbali delle operazioni peritali;
- Riepilogo;
- Descrizione dei beni ai fini del bando di vendita;
- Decreto di Trasferimento,
- Documentazione Fotografica;
- Visure e planimetrie catastali;
- Copia concessione edilizia e planimetrie progetto;
- Copia contratti di locazione;



TRIBUNALE DI VELLETRI

Esec. n. 279/11 + 746/12

Promossa da: **ORUSSIS**

Contro: **ORUSSIS**

Giudice: **DOTT. RICCARDO AUDINO**

C.T.U. : **ARCH. GIANCARLO EVANGELISTI**

DESCRIZIONE DEI BENI AI FINI DEL BANDO DI VENDITA

Lotto n. 1 – Locale al piano interrato, con ingresso carrabile da Via delle Castaldi e ingresso pedonale da Via Partenope, allo stato rustico attualmente utilizzato come magazzino, costituito da un unico ambiente e da due locali wc e spogliatoi, il tutto per una superficie catastale di circa mq 320,00;

L'immobile è riportato nel Catasto del Comune di Anzio al foglio 34 p.lla 1404 sub 2 graffato con il sub 502 categ. C/1, cl 4^a, mq 320,00, Rendita € 8.114,57.

Confini: rampa carrabile, distacco verso Via delle Castaldi, distacco verso Via Partenope, salvo se altri;

Valore del lotto € 513.000,00

Lotto n. 2 – Locale commerciale al piano terra, con ingresso da Via delle Castaldi, utilizzato come attività di parrucchiera costituito da negozio, spogliatoio, sala massaggi, due ripostigli, bagno e spogliatoio il tutto per una superficie catastale di circa mq 50,00;

L'immobile è riportato nel Catasto del Comune di Anzio al foglio 34 p.lla 1404 sub 6 categ. C/1, cl 6^a, mq 50,00, Rendita € 1.717,22;

Confini: distacco verso Via delle Castaldi, distacco verso Via Partenope, locale commerciale, salvo se altri;

Valore del lotto € 147.000,00

Lotto n. 3 – Locale al piano interrato locale commerciale piano terra con ingresso da Via delle Castaldi, attualmente non utilizzato, costituito da due sale, zona bagni, cucina, disimpegno e locale spogliatoio, il tutto per una superficie catastale di mq 165,00;

L'immobile è riportato nel Catasto del Comune di Anzio al foglio 34 p.lla 1404 sub 501 categ. C/1, cl 6^a, mq 165,00, Rendita € 5.666,82.

Confini: distacco verso Via delle Castaldi, locale commerciale, salvo se altri;

Valore del lotto € 349.000,00

Lotto n. 4 – Appartamento al piano primo int. 1, con ingresso carrabile e pedonale da Via Partenope, utilizzato come studio professionale composto da vano scala, angolo cottura, soggiorno, due stanze e bagno, il tutto per una superficie di circa mq 70,00, due balconi-terrazza a livello per una superficie di circa 42,00 e area scoperta al piano terra ad uso esclusivo della superficie di circa mq 120,00.

L'immobile è riportato nel Catasto del Comune di Anzio al foglio 34 p.lla 1404 sub 2 graffiato con il sub 9 categ. A/2, cl 3^a, vani 5,00, Rendita € 748,86.

Confini: distacco verso Via delle Castaldi, distacco verso Via Partenope, lastrico solare int. n. 2, salvo se altri;

Valore del lotto € 200.000,00

Velletri li, 21 dicembre 2012

IL C.T.U.

Dot. Arch. Giancarlo Evangelisti



TRIBUNALE DI VELLETRI

Esec. n. 279/11 + 746/12

Promossa da: **OMSSIS**

Contro: **OMSSIS**

Giudice: **DOTT. RICCARDO AUDINO**

C.T.U. : **ARCH. GIANCARLO EVANGELISTI**

RIEPILOGO

<u>Lotto n°</u>	1	Prezzo base d'asta: € 513.00,00	Indirizzo: Via delle Castaldi Località: Comune Anzio (Rm)
------------------------	----------	--	--

Diritti:			
Piena proprietà	X	Quota: 100%	Convenzione matrimoniale
			- Comunione dei beni
			- Separazione dei beni
			- Bene comune
			- Bene personale
			X

Immobile:

Appartamento		Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Magazzino	X

Dati catastali

Identificativi attuali immobile

Appartamento						
Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Vani	Reddito
34	1404	2+502	C/1	4	mq 320,00	€ 8.114,57

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Locale superf. mq 320,00						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	1994	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	Suff.nte	X	scarso	pes.mo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	Suff.nte	X	scarso	pes.mo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma			non ispezionato		X
Impianto Termico	a norma	non a norma			non ispezionato		X
Stato dell'immobile	Libero	locato	altro	Occupato			X
Legge 47/85 e successive	No						
Vendite successive al pignoramento	No						
Altri dati							

Lotto n°	2	Prezzo base d'asta: € 147.000,00	Indirizzo: Via delle Castaldi Località: Comune Anzio (Rm)
-----------------	---	--	---

Diritti:			
Piena proprietà	X	Quota: 100%	Convenzione matrimoniale
			- Comunione dei beni
			- Separazione dei beni
			- Bene comune
			- Bene personale
			X

Immobile:

Appartamento		Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negoziò	X	Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Magazzino	

Dati catastali

Identificativi attuali immobile

Appartamento						
Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Vani	Reddito
34	1404	6	C/1	6	mq 50,00	€ 1.717,22

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Negozio superf. mq 50,00						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	1994	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	buono		Suff.nte	X	scarso	pes.mo
Qualità delle finiture	Ottimo	buono		Suff.nte	X	scarso	pes.mo
Impianto elettrico	a norma	non a norma			non ispezionato		X
Impianto Termico	a norma	non a norma			non ispezionato		X
Stato dell'immobile	Libero	locato	X	altro	Occupato		
Legge 47/85 e successive	No						
Vendite successive al pignoramento	No						
Altri dati							

Lotto n°	3	Prezzo base d'asta: € 349.000,00	Indirizzo: Via delle Castaldi Località: Comune Anzio (Rm)
-----------------	---	--	--

Diritti:			
Piena proprietà	X	Quota: 100%	Convenzione matrimoniale
			- Comunione dei beni
			- Separazione dei beni
			- Bene comune
			- Bene personale
			X

Immobile:

Appartamento		Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozio	X	Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Magazzino	

Dati catastali

Identificativi attuali immobile

Appartamento							
Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Vani	Reddito	
34	1404	501	C/1	6	mq 165,00	€ 5.666,82	

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Locale sup. mq 165,00						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	1994	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	Suff.nte	X	scarso	pes.mo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	Suff.nte	X	scarso	pes.mo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma:			non ispezionato		X
Impianto Termico	a norma	non a norma:			non ispezionato		X
Stato dell'immobile	Libero	X	locato	altro	Occupato		
Legge 47/85 e successive	No						
Vendite successive al pignoramento	No						
Altri dati							

Lotto n°	4	Prezzo base d'asta: € 200.000,00	Indirizzo: Via Partenope Località: Comune Anzio (Rm)
-----------------	---	--	---

Diritti:			
Piena proprietà	X	Quota: 100%	Convenzione matrimoniale
			- Comunione dei beni
			- Separazione dei beni
			- Bene comune
			- Bene personale
			X

Immobile:

Appartamento	X	Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negoziò		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Magazzino	

Dati catastali

Identificativi attuali immobile

Appartamento						
Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Vani	Reddito
34	1404	4+9	A/2	3	5,00	€ 748,86

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Appartamento mq 70,00 + 42,00 balconi e corte escl. mq 120,00						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	1994	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	Suff.nte	X	scarso	pes.mo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	Suff.nte	X	scarso	pes.mo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma			non ispezionato		X
Impianto Termico	a norma	non a norma			non ispezionato		X
Stato dell'immobile	Liberò	locato	X	altro	Occupato		
Legge 47/85 e successive	No						
Vendite successive al pignoramento	No						
Altri dati							

Elenco delle Trascrizione ed Iscrizioni

Nota	N° R.P.	N°R.G.	Data
Ipoteca a favore Banca Roma S.p.a.	2319		24/04/1997
Pignoramento a favore Unicredit Management Bank	1908		07/06/2011
Rettificata Pignoramento a favore Unicredit Management Bank	29990		27/09/2012

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli.

Velletri li, 21 dicembre 2012

Il C.T.U.
Dott. Arch. Giancarlo Evangelisti



TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEPOSITATO
- 3 GEN. 2013
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE di VELLETRI

Esecuz. N. 279/11+746/12

Udienza del 15 gennaio 2013

Giudice: Dott. Riccardo Audino

UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

c/

A thick black horizontal bar redacting the name of the defendant.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16

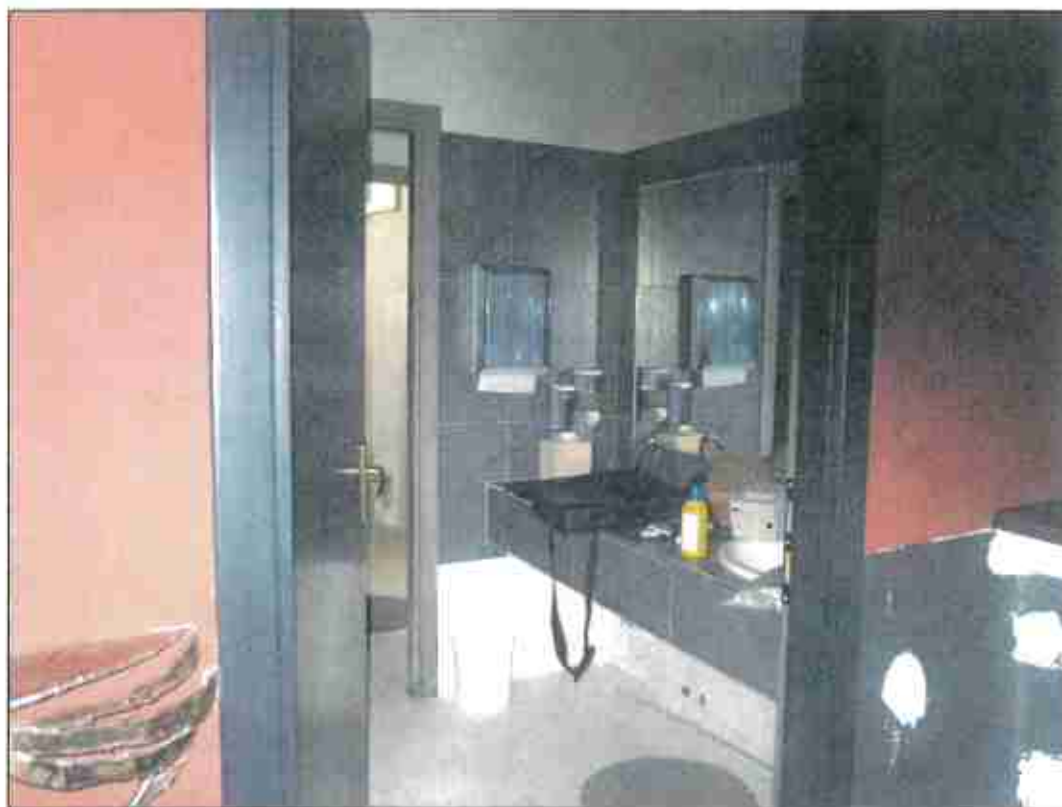


Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21

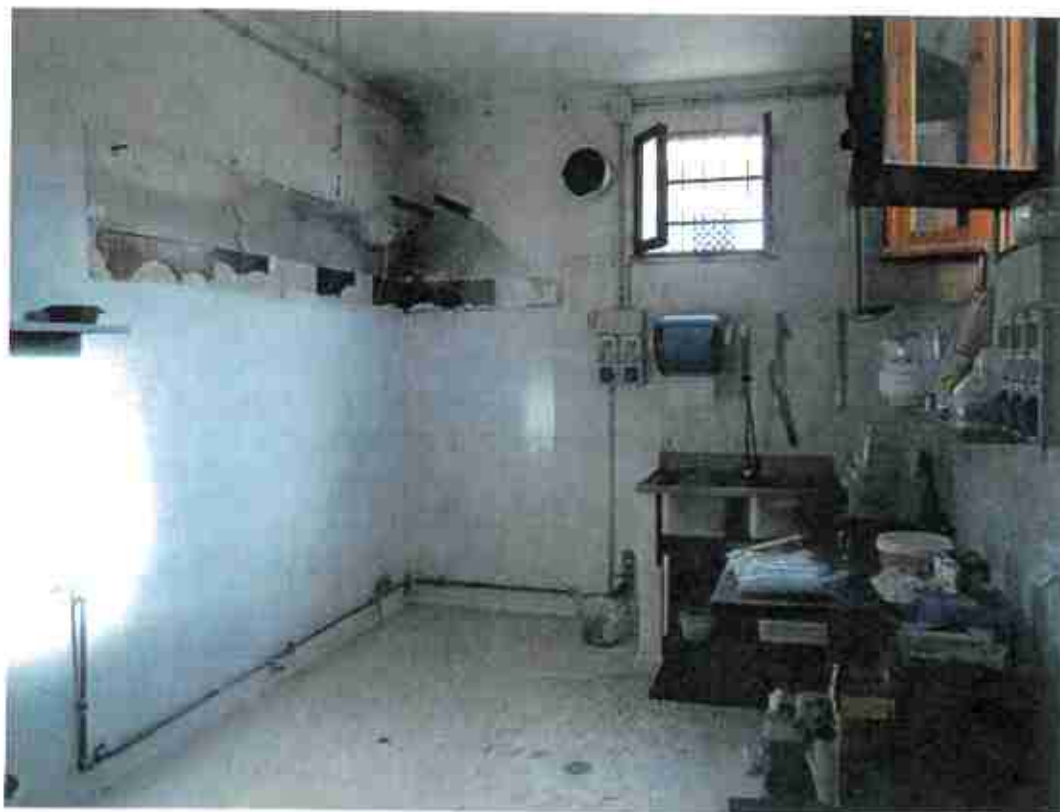


Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24



Foto n. 24



Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28



Foto n. 31



Foto n. 32



Foto n. 33



Foto n. 34

TRIBUNALE di VELLETRI

Esecuz. N. 279/11+746/12

Udienza del 15 gennaio 2013

Giudice: Dott. Riccardo Audino

UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

c/


ALLEGATI

Dott. Arch. Evangelisti Giancarlo
C.F. VNG GCR 50S 07L 719C
P.IVA 08663071002
Via del Comune 68-00049 Velletri (RM)

TRIBUNALE di Velletri

pag. 1

Exec. 279/11 + 746/12.

Il giorno 20 dicembre 2012 alle ore 9,30
come contenuto e meno lettere Roc. A/E
il sottoscritto Dott. Arch. Giancarlo Evangelisti, CTU,
nelle procedure esecutive in epistole, si è
intracciato in Ausub via delle Coste 12, #
sugli via Persepoli n° 14 dove si svolge
la procedura alla vendita degli immobili
effetti della procedura esecutive. Sui luoghi
ha trovato la dott.ssa. Francesca Roberto,
off. tecnico dell'ufficamento sito al piano
prima con l'impresa via Persepoli n° 14.
Contatto la [redacted] in merito
all'occorso sugli immobili si sono solo
solo che al momento non erano disponibili
che chiavi per accedere nel locale in questione
nel negozio posto al primo piano di
perché l'occorso fu ^{21 dicembre} l'occorrenza di lavoro.
Si è proceduto alla visita dell'oggetto al
piano primo attraverso il ^{edificio}
come studio fotografico ^{di epistole} fotografico.
La dott.ssa Francesca Roberto precisa che il
piano dell'immobile immobiliare viene in
virtù di regolare contratto di locazione

che ne consegna me copia
Successivamente si è visitato il negozio
al piano terra, gestito dalla ditta [redacted]
[redacted] ove si svolge l'attività di
pennacchiera. Anche in punto con l'autista
è stata regolarmente locata alla [redacted]
[redacted] la quale si riprende l'occasione
copra il contratto di affitto
alle ore 11,30 il punto vendita
viene chiuso.

L. C. S.



Roberta Tacca
Arch. Evangelisti

Successivamente il giorno 21 dicembre 2012
alle ore 10,00 come convenuto in precedenza
la scrivente CTU, si è recata in Auris, via
delle Cortolbi insieme al geom. Aquino
Giovino in rappresentanza della [redacted]
[redacted] si è proceduto alla visita ed al
rilievo fotografico e misurazioni dei locali
intendi ed ipotesi.

Alle ore 11,00 il punto vendita viene chiuso
L. C. S.



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE



Con la presente scrittura privata il Locatore [redacted]
[redacted] residente in [redacted]
[redacted] sede legale [redacted] nata

[redacted] un appartamento in Lavinio alla Via delle Castalidi angolo Via Partenope s.n.c. meglio identificato nel locale Catasto urbano al Foglio 34 Part.1404 sub.9 e 4 ai seguenti patti e condizioni:

1. L'immobile si affitta nelle condizioni che si trova al momento della consegna e che eventuali lavori di miglioramento devono essere preventivamente autorizzati dal Locatore per iscritto e saranno interamente a carico del Conduttore.
2. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 15 Maggio 2002. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.
3. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 5.577,72 (cinquemilacinquecentosettantasette/72) annue + IVA da pagarsi in rate 12 (dodici) anticipate di Euro 464,81 (quattrocentosessantaquattro/81) mensili + IVA, entro e non oltre il giorno 05 del mese di riferimento, con bonifico bancario su c/c N°1653.8 della Banca Popolare d'Aprilia filiale di Lavinio ABI 5414 CAB 38890 intestato alla Società locatrice o presso gli uffici del Locatore in Lavinio alla Via Ardeatina 520.
4. Si rende noto comunque che per i primi 18 mesi di locazione il canone mensile sarà di Euro 414,00 (quattrocentoquattordici/00) mensili + IVA.
5. Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato ogni quattro anni, su richiesta del Locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
6. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
7. Il locale si concede per il solo uso di attività commerciale, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.
8. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione.
9. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.
10. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.
11. Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Roberta Farreuda

F. C. P. P. P.

- 12. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
 - 13. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
 - 14. L'inadempimento da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
 - 15. Le parti convengono che il Conduttore non deposita nessuna somma quale deposito cauzionale in garanzia di eventuali danni.
 - 16. Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.
 - 17. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
 - 18. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Locatore.
 - 19. Il Locatore dichiara che sul negozio in oggetto è in corso una causa per mancata stipula e qualunque sia l'esito di essa non verrà penalizzato il Conduttore.
- Lavinio, li 07 Maggio 2002

INI srl
2
1
1008

IL CONDUTTORE

[Redacted signature area]

IL LOCATORE

[Redacted signature area]

- [1] SI PRECISA CHE LA RESIDENZA DI FACCEUDA ROBERTA E' ANZIO VIA DELLE CASTALIDI, 9.
- [2] SULL' APPARTAMENTO NON SUSSISTONO CAUSE IN CORSO.
- [3] IL CONDUTTORE SI IMPEGNA A FARE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PRESSO IL COMUNE A PROPRIE SPESE.

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

RUZIONI srl
Mazzini, 42
NETTUNO
n. n. 01955861008

UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 8
Registrazione n. 08.05.02... Serie ...
el n. 280
(2° originale)

Il Dirigente dell'Area Servizi



0698218/11

MARCA DA BOLLO

Ministero dell'economia e delle finanze
€14,62
QUATTRODCI/62
00000874 00000838 MOD. PROT. 1
00006797 19/02/2009 12:10:29
0007-00009 83012E24E9A7D5C1
IDENTIFICATIVO: 01061977523366



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata il Locatore **[redacted]**
[redacted] in Anzio alla
Via delle Castaldi angolo Via Partenope s.n.c. meglio identificato nel locale catasto urbano al Foglio 34
Part.1404 sub.6 ai seguenti patti e condizioni:

1. L'immobile si affitta nelle condizioni che si trova al momento della consegna e che eventuali lavori di miglioramento devono essere preventivamente autorizzati dal Locatore per iscritto e saranno interamente a carico del Conduttore.
2. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01 Aprile 2009 Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7^o comma della legge 392\1978.
3. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 7200,00 (settemiladuecento/00) annue + Iva da pagarsi in rate 12 mensili anticipate di euro 600,00.(seicento/00.) oltre IVA, entro e non oltre il giorno 05 del mese di riferimento presso gli uffici del Locatore in Lavinio Viale alla marina 47. A titolo di agevolazione per il primo anno il canone sarà di € 458,33 oltre iva e per il secondo anno il canone sarà di € 541,67 oltre iva. Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno su richiesta del Locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
5. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
6. Il locale si concede per il solo uso di attività commerciale, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.
7. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione.
8. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario.
9. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
10. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
11. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
12. L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.
13. Le parti convengono che il Conduttore ha depositato 1 mensilità anticipata pari ad € 458,33 (quattrocentocinquantaotto/33)+ Iva più due mensilità di deposito cauzionale pari ad euro 1.200,00(milleduecento/00). L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni.
14. Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, ovvero il 50% a carico conduttore e il 50% a carico locatore.

[redacted]

[redacted]

15. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Lavinio, li

IL CONDUTTORE

[Redacted signature]

IL LOCATORE

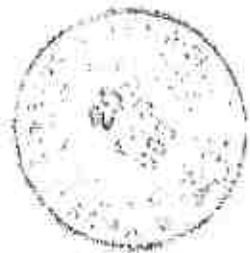
[Redacted signature]

In data odierna si riceve la somma di € 550,00
(cinquecentocinquanta/00) a titolo di mensili
anticipata.

[Redacted signature]

[Redacted signature]

AGENZIA ...
20 FEB 1989
Euro 550,00
SETTANTADUE/00
[Handwritten signature]



Ufficio Provinciale di ROMA - Direttore DOTT. ING. RENZO TESTA

Per la scala



Comune ANZIO
 Foglio 34
 Richiedente: EVANGELISTI
 Scala originale 1/2000
 Dimensione cartice 331 000 x 378 000 metri
 7-3182-2012 10 23
 Prof. In. RM0402679-2012

E-12100

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2013

Dati della richiesta Comune di ANZIO (Codice: A323)
Catasto Fabbricati Provincia di ROMA
 Foglio: 34 Particella: 1404 Sub.: 502

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		34	1404	2			C/1	4	320 m ²	Euro 8.114,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2008 n. 115884 -1/2008 in atti dal 05/11/2008 (protocollo n. RM1412343) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA DELLE CASTALDI n. SC piano: S1. Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 104

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: EVANGELISTI

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1246479 del 31/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Anzio

Via Delle Castalidi

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 34
Particella: 1404
Subalterno: 502

Compilata da:
Corsi Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

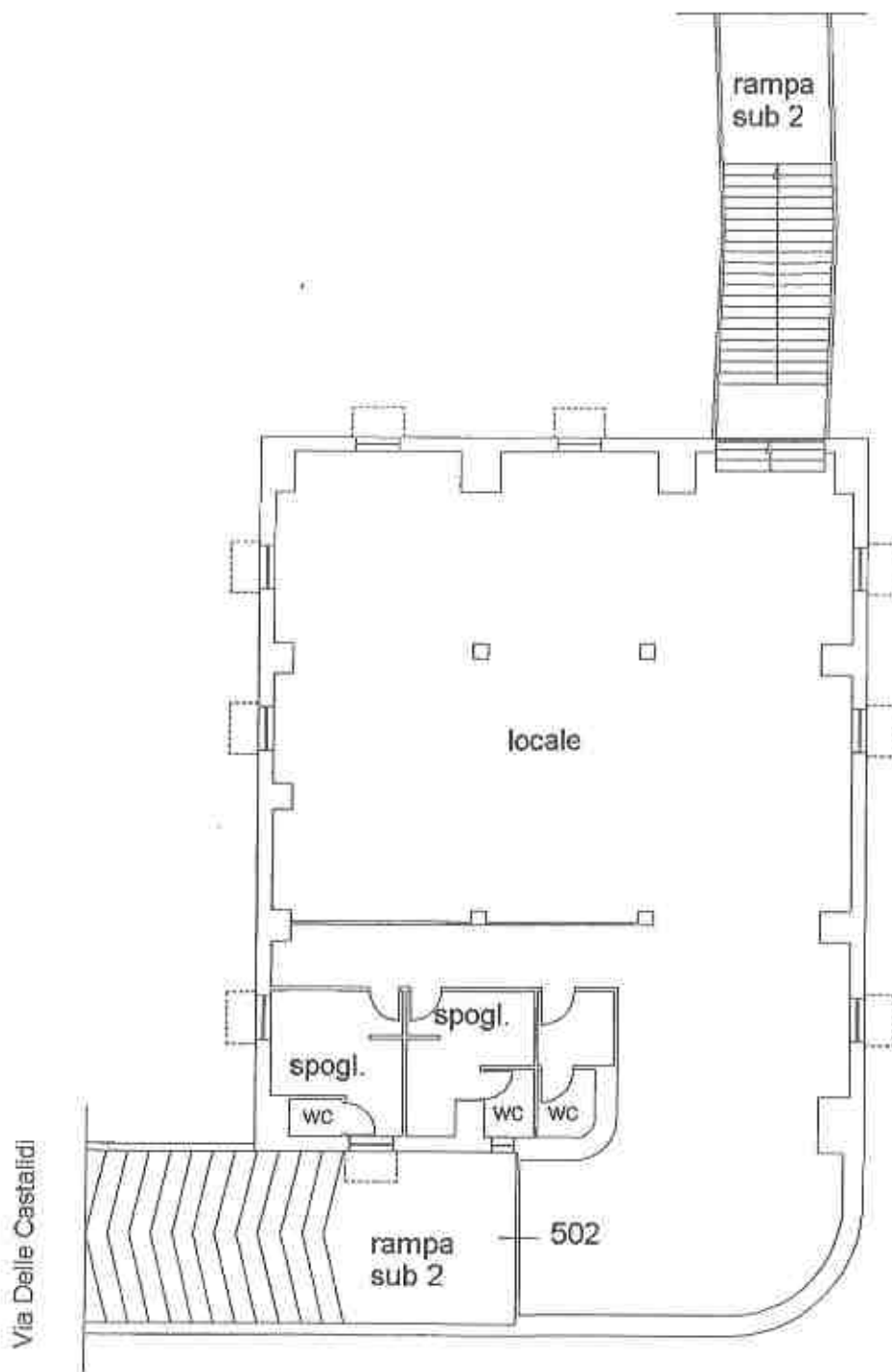
Prov. Roma

N. 9458

Scheda n. 1 Scala 1:200

LOCALE COMMERCIALE

Via Partenope



PIANO SEMINTERRATO H = ml 4.00



VIA DELLE CASTALIDI n. SC piano: S1;

Itina Planimetria in atti.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2012

Dati della richiesta

Comune di ANZIO (Codice: A323)

Provincia di ROMA

Foglio: 34 Particella: 1404

Catasto Fabbricati

Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N. DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urban	34	1404	6			C/1	6	50 m ²	Euro 1.717,32 L. 3.375.000

Indirizzo

7387/1998

Notifiche

Annotazioni

VIA DELLE CASTALDI n. SC piano: T interno: A.

classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Partita

9162

Euro 1.717,32

L. 3.375.000

Mod.58

COSTITUZIONE del 27/04/1998 n. F01996.1/1998 in atti dal

27/04/1998 /900000-28/12/94/ P. TA. & 3/162&&

INTESTATO

N.

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI ONERI REALI

(1) Proprietà

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE del 27/04/1998 n. F01996.1/1998 in atti dal 27/04/1998 /900000-28/12/94/ P. TA. & 3/162&&

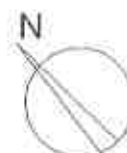
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ROMA

Richiedente: EVANGELISTI GIANCARLO

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Anzio	
Via Delle Castalidi _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Evangelisti Giancarlo
Sezione:	Isritto all'albo: Architetti
Foglio: 34	Prov. Roma
Particella: 1404	N. 4596
Subalterno: 6	

Carta n. 1 Scala 1:100

Piano Terra Negozio h 3,00 ml



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2013

Dati della richiesta	Comune di ANZIO (Codice: A323)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
Unità immobiliare	Foglio: 34 Particella: 1404 Sub.: 501

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbanità	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Cens. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		34	1404	501			C/1	6	165 m ²	Euro 5.666,82	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2007 n. 30690 - 1/2007 in atti dal 23/03/2007 (protocollo n. RM0361242) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo Annotazioni VIA DELLE CASTALDI n. SN piano: T Interno: B/C; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 104

Tributi erariali: Euro 1,09

Visura ordinaria

Richiedente: EVANGELISTI

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0293272 del 11/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Anzio

Via Delle Castalidi

civ. 58

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 1404

Subalterno: 501

Compilata da:

Marracino Vittore

Iscritto all'albo:

Geometri

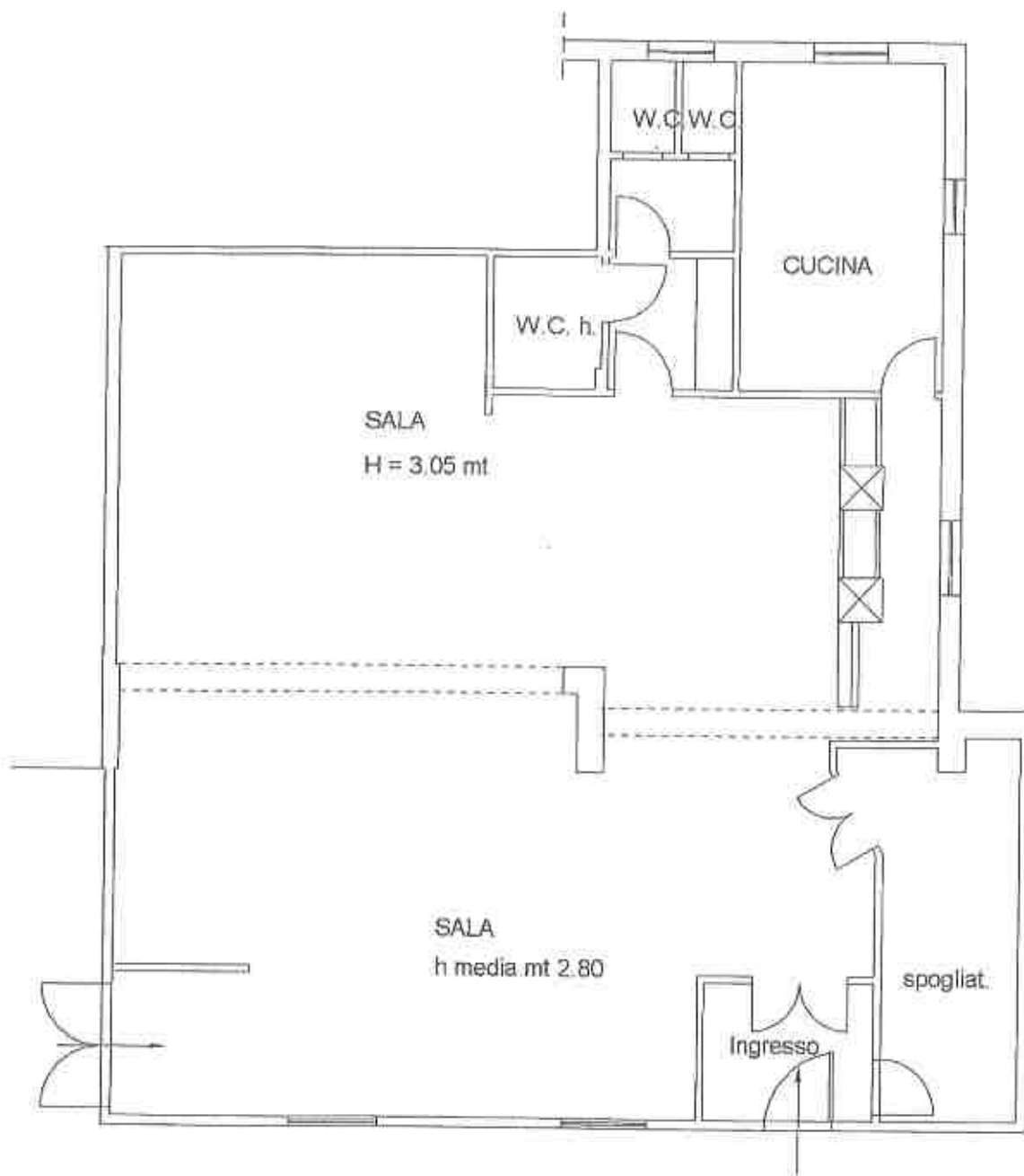
Prov. Roma

N. 5365

Scheda n. 1

Scala: 1:100

**NEGOZIO B-C
PIANO TERRA
H media 2.90**



Orientamento

VIA DELLE CASTALIDI n. 58 piano: 1° interno: B/C;

ima Planimetria in atti

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2012

Data: 07/05/2012 - Ora: 10.32.19
Visura n.: RM0497557 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta

Comune di ANZIO (Codice: A323)
Provincia di ROMA

Foglio: 34 Particella: 1404

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Readita
1	Urbana	34	1404	4			A/2	3	5 vani	Euro 748,86 L. 1.450.000	COSTITUZIONE del 27/04/1998 u. F01996.1/1998 in atti dal 27/04/1998 /90000-28/12/94/ P. TA. &&9162&&

Indirizzo
Notifica: 7387/1998
Annotazioni

VIA DELLE CASTALIDI n. SC piano; T-1 interno; 1;
Partita 9162
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Mod.58

INTESTATO

N.
1

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprieta

COSTITUZIONE del 27/04/1998 n. F01996.1/1998 in atti dal 27/04/1998 /90000-28/12/94/ P. TA. &&9162&&

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ROMA

Richiedente: EVANGELISTI GIANCARLO

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (6)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ANZIO** via **Partenope** civ. **S.C.**

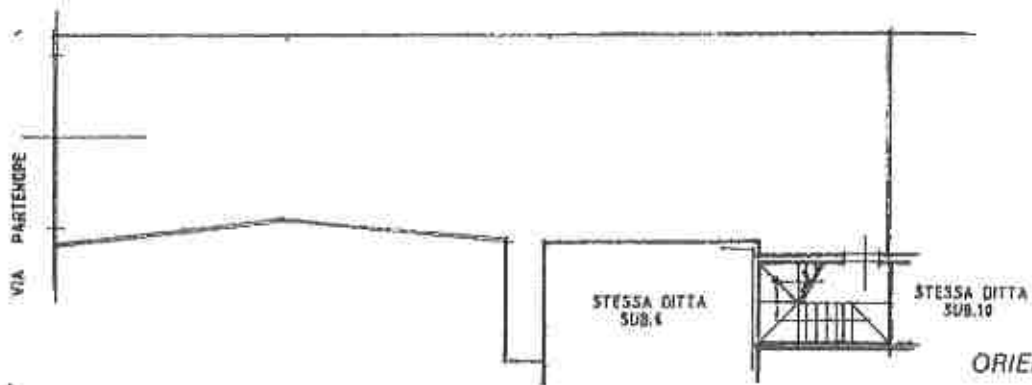
App.to int.1

07/05/2012
N.C.E.U.



P. Primo

H= 2.70



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

P.Terra

Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/05/2012 - Comune di ANZIO (A323) - Foglio: 34 Particella: 1404 - Sub: 4

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA CARLO RINALDI**
(Titolo, cognome e nome)
RINALDI GIAN CARLO

RISERVATO ALL'UFFICIO



CITTA' DI ANZIO

PROVINCIA DI ROMA

CONCESSIONE DI 14830

N°

IL SINDACO

1 - Vista la domanda in data 24.01.94 registrata al prot. n° 1373 con la quale
 la ditta [REDACTED]
 con sede in ROMA Via [REDACTED] n° [REDACTED]
 chiede di realizzare la costruzione di [REDACTED]
 sita in ANZIO - LOC. CINCINNATO
 Foglio n. 34 Particella n. 413

2 - Esaminato il progetto presentato:
 - Preso atto del parere favorevole:
 - della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta del 23.03.94

3 - Visto: la Legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
 la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 3-12-1974 n. 5026;
 la Legge 28-1-1977 n. 10;
 la Legge 6-8-1978 n. 457;
 la Legge 29-7-1980 n. 385;
 la Legge 26-3-1982 n. 94

4 - Dato atto:
 - che per gli artt. 3 e 6 della Legge n. 10 del 28-1-1977 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione
 - che sono state approvate con atto del Consiglio Comunale 20-12-1977 n. 274, divenuto esecutivo per decorrenza di termini, le tabelle parametriche definite dalla Regione Lazio ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;

5 - Considerato che: in base alle determinazioni predette gli oneri di urbanizzazione risultano, per la concessione richiesta di
 (L. *****) per urbanizzazione primaria; **TOTALE L. *******
 (L. *****) per urbanizzazione secondaria;

6 - Rilevato che il richiedente:
 1) Si è obbligato a realizzare le opere di urbanizzazione primaria con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, a scoppio totale della quota dovuta; (ovvero: a scomputo parziale per L. ***** della quota dovuta).

7 - 2) ha versato all'Esattoria Comunale, come da quietanza n. ***** del ***** la somma di L. *****, pari alla quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (ovvero: pari alla differenza tra la quota d'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria che si è obbligato a realizzare direttamente).

8 - Ha versato all'Esattoria Comunale, come da quietanza N. 793 del 05.04.94 la somma di L. =1.092.915= quale quota del costo di costruzione, costituendo per il saldo di L. ***** idonea garanzia mediante fidejussione con la Compagnia di Assicurazione con polizza N. ***** e con scadenza *****

CONCEDE

EDICOLA COSTRUZIONI s.r.l.
 con sede in ROMA Via DEI SERPENTI n. [REDACTED]

di eseguire i lavori sopradescritti in conformità al progetto di cui un esemplare debitamente visitato è annesso al presente atto, purché siano osservate le seguenti modalità esecutive:

ZONA - B/4b*****

I lavori concessi devono avere effettivo inizio entro un anno dalla data del presente atto ed ultimati, così che l'edificio sia abitabile o egibile, entro tre anni dalla data d'inizio stesso.

Anzio, il 11.05.94





CITTÀ DI ANZIO

PROVINCIA DI ROMA

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

VISTA la dichiarazione ai sensi del D.P.R. del N° 22.04.94 art.4 comma 1 del Geom. Giancarlo RINALDI prot. 5015 del 20.02.96;

Visto gli atti d'ufficio:

- il collaudo delle Opere in c.a.;
- la dichiarazione di inizio a fare lavori del Direttore dei lavori;
- Il pagamento cc. gg. C/C N. 51326007 intestato al Comune di Anzio (Roma) Concessione Comunale;
- Versamento di L. 50.000 per ogni appartamento fino a cinque vani, L. 3.000 per ogni vano in più, c.c. postale n. 82505009 intestato Unità Sanitaria Locale RM 35 Servizio Tesoreria Nettuno. Diritti Sanitari;
- il nulla osta dell'Ufficiale Sanitario;

con i quali si dichiara che: ~~la Palazzina~~.....

sito in Anzio Via ~~Partenope~~..... compost. di

AL PIANO INTERRATO: ~~garage~~.....

AL PIANO TERZA: ~~tre locali negozi e servizi~~.....

AL PIANO PRIMO: ~~un appartamento composto da tre vani e servizi~~.....

Il proprietà del Sig. ~~.....~~

è stato costruito in seguito a regolare licenza di costruzione n. ~~11521/14330~~ del ~~17.05.91~~

nel periodo dal ~~15.06.92~~ al ~~30.09.94~~ in base al progetto approvato dalla commissione edilizia secondo le buone norme igieniche ed edilizie, si dichiara: Abitabile ~~LA PALAZZINA "A"~~

suddetto a tutti gli effetti di Legge alla data del ~~14.12.94~~

Anzio, ~~09.05.96~~

IL SINDACO

Si dichiara inoltre che la costruzione ~~non ha~~ caratteristiche di lusso.



CITTA' DI ANZIO

PROVINCIA DI ROMA

C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

Ufficio tecnico Comunale

Prot. 883 del 14-02-08

AL DIRIGENTE DELLA
POLIZIA MUNICIPALE
Dott. Enrico Macri
SEDE

Oggetto: Denuncia inizio attività del 16/4/2007 prot. U.T.C. n° 931 – Pica Ottavio.

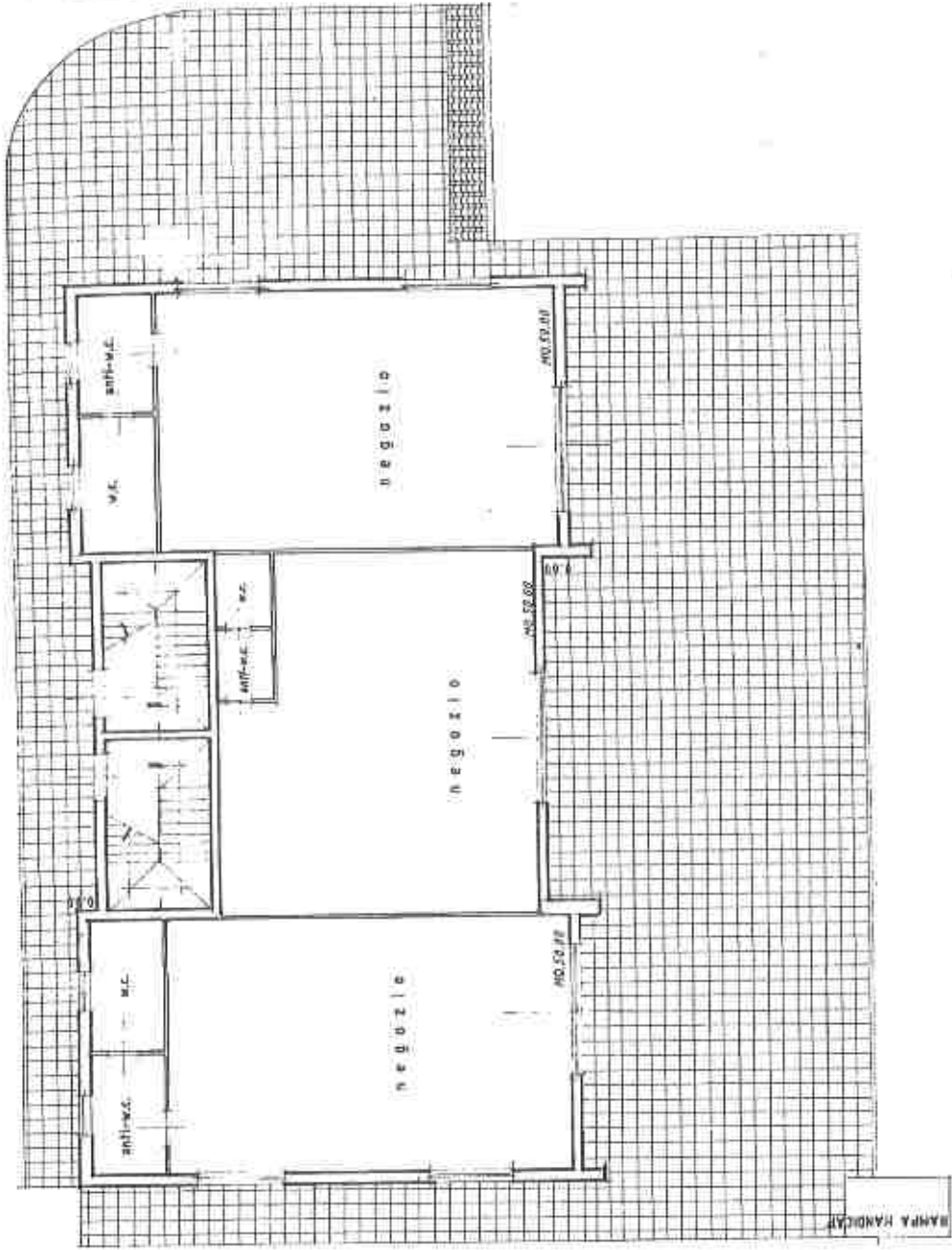
In riferimento alla Vs. lettera prot. 679 del 01/03/2008 e successiva lettera di sollecito prot. 679 del 01/04/2008, relativa alla pratica in oggetto, con la presente rende noto che nell' esame della pratica, si riscontrava l' inammissibilità alla modifica dell'area destinata a parcheggi e che per tale motivo, con lettera prot. 24824 del 18-05-07 (allegato 1) ne sospendeva l'efficacia.

Successivamente, con lettera d'integrazione prot. 25103 del 21/05/2007, la proprietà chiedeva la realizzazione della pedana in legno a carattere temporaneo, a partire dal 01/06/2007 al 30/09/2007 ed impegnandosi a rimuoverla trascorso tale periodo.

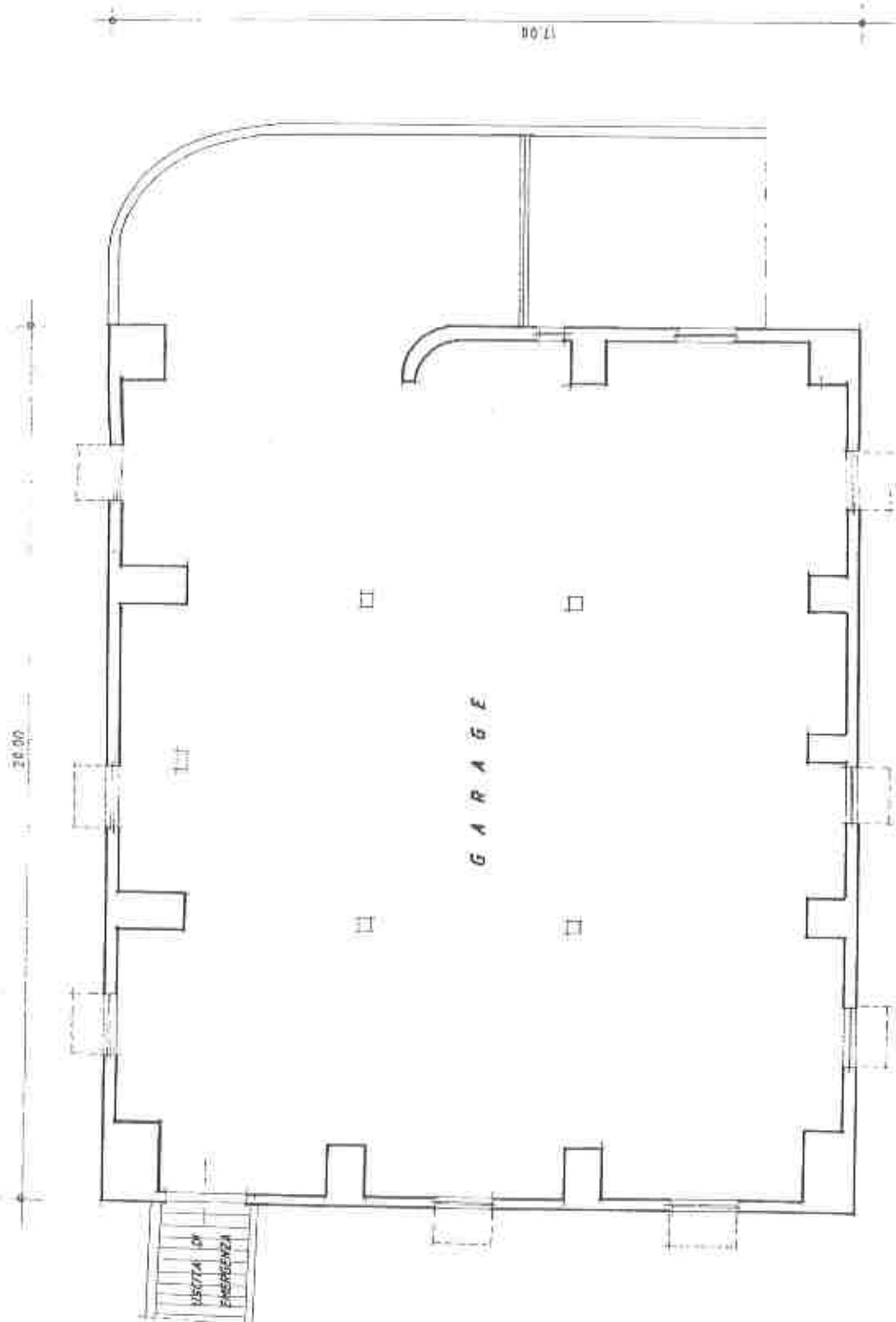
Pertanto essendo trascorso tale termine, il manufatto risulta ad oggi privo di titoli abilitativi.

IL RESPONSABILE
SERVIZIO COMPLESSO
(Politiche del territorio)
Ing. Marco Pistelli





PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

UNIDA UNVID

