

TRIBUNALE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N. 831/2011

PROMOSSA DA: MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

CONTRO: MARIAN TEODOR DRAGUSANU e
ANICA PAVEL.

Il giorno 09 agosto 2012 alle ore 10,30
in Via Lungomare San Lorenzo
201 Ardea è presente il Sig. DRAGUSANU
MARIAN TEODOR. Oltre al sottoscritto
co. Sono state effettuate rilevazioni
geometriche e fotografiche vere.
Si chiude il presente verbale alle ore
10,45. L.F.S.

Mariano Lino Bryetta

Dragusanu Marian



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Esecuzione n. 831 del 2011

LOTTO N°1 (UNICO)

Piena proprietà di Unità immobiliare per civile abitazione, **posta al piano primo** di maggior fabbricato così composta: ingresso, cucina, w.c. bagno, soggiorno e due stanze da letto. Detta abitazione esternamente è servita da un terrazzo.

La superficie utile abitabile di detta abitazione è pari a metri quadri 78,10 (settantotto virgola 10) per un'altezza interna pari a metri 3,15. Il terrazzo esterno ha una superficie utile pari a metri quadri: 23,10 (ventitré virgola dieci).

Internamente, l'abitazione versa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione

Le pareti della cucina e del w.c. bagno sono rivestite con materiale ceramico, mentre le pareti delle altre stanze sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre in legno con avvolgibili in plastica. La porta d'accesso all'immobile è blindata.

L'abitazione ha impianto termo autonomo, con caldaia esterna, posta sul terrazzo. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

Il maggior fabbricato versa in apparenza in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si riferisce che nel vano scala in qualche zona, sono presenti evidenti fessurazioni che meritano di essere valutate con maggior attenzione. In sede di sopralluogo e da notizie apprese da un Condomino, si riferisce che attualmente e anche in passato, vi sono varie problematiche in merito allo smaltimento delle acque reflue nella pubblica fognatura.

Confini:

I confini dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti: **vano d'accesso condominiale, proprietà abitazione interno 3 e proprietà abitazione interno 4, salvo altri e più aggiornati confini.**

Destinazione urbanistica: "Sottozona B7

Dati catastali: foglio 55, particella 295, subalterno 505, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, rendita euro 582,31.

Stato di occupazione: alla data del sopralluogo, risulta essere occupata dagli Esecutati e dai loro familiari.

PREZZO BASE D'ASTA: € 160.300,00

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Esecuzione n. 831 del 2011

LOTTO N°1 (UNICO)

Piena proprietà di Unità immobiliare per civile abitazione, **posta al piano primo** di maggior fabbricato così composta: ingresso, cucina, w.c. bagno, soggiorno e due stanze da letto. Detta abitazione esternamente è servita da un terrazzo.

La superficie utile abitabile di detta abitazione è pari a metri quadri 78,10 (settantotto virgola 10) per un'altezza interna pari a metri 3,15. Il terrazzo esterno ha una superficie utile pari a metri quadri: 23,10 (ventitré virgola dieci).

Internamente, l'abitazione versa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione

Le pareti della cucina e del w.c. bagno sono rivestite con materiale ceramico, mentre le pareti delle altre stanze sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre in legno con avvolgibili in plastica. La porta d'accesso all'immobile è blindata.

L'abitazione ha impianto termo autonomo, con caldaia esterna, posta sul terrazzo. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

Il maggior fabbricato versa in apparenza in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si riferisce che nel vano scala in qualche zona, sono presenti evidenti fessurazioni che meritano di essere valutate con maggior attenzione. In sede di sopralluogo e da notizie apprese da un Condomino, si riferisce che attualmente e anche in passato, vi sono varie problematiche in merito allo smaltimento delle acque reflue nella pubblica fognatura.

Confini:

I confini dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti: **vano d'accesso condominiale, proprietà abitazione interno 3 e proprietà abitazione interno 4, salvo altri e più aggiornati confini.**

Destinazione urbanistica: "Sottozona B7

Dati catastali: foglio 55, particella 295, subalterno 505, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, rendita euro 582,31.

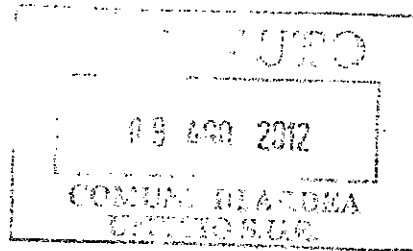
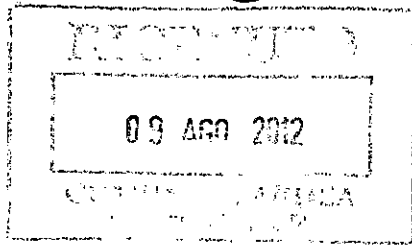
Stato di occupazione: alla data del sopralluogo, risulta essere occupata dagli Esecutati e dai loro familiari.

PREZZO BASE D'ASTA: € 160.300,00

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI





COMUNE DI ARDEA

(Provincia di Roma)

Codice Fiscale 80108730583 - Partita I.V.A. N. 02300511009

Via Laurentina Km. 31.500

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Prot. Gen. n° _____ /2012 Del _____

OGGETTO: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI.

IL/LA SOTTOSCRITTO GIUSEPPE BRACCA TASSI (UAN) IN QUALITA' DI CSU TRIBUNALE VENEZIA

RICHIEDE L'ACCESSO AGLI ATTI, NEI MODI ED AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA, PER LA

PRATICA EDILIZIA / CONCESSIONE EDILIZIA N° 3380 DEL 1965
843

PER MOTIVI DI CSU TRIBUNALE VENEZIA

SI ALLEGANO:

- ATTO DI PROPRIETA' O DELEGA DE PROPRIETARIO O NOMINA DEL TRIBUNALE (PER C.T.U.);
- COPIA DOCUMENTI D'IDENTITA' (PROPRIETA' E DELEGATO);
- VERSAMENTO DIRITTI PER ACCESSO AGLI ATTI.

ARDEA LI.....

IL RICHIEDENTE

Giuseppe Bracca Tassi

VARIANTE DI UN VILLINO

in localita' "LIDO della TIRRENELLA,"

Proprieta' Sig. CUCCARO Otello

Il Progettista
Ing. Angelo Scandellari

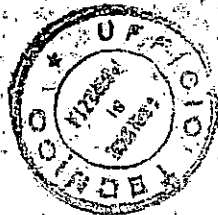
Cuccaro Otello

COMUNE DI POMEZIA
LA COMMISSIONE EDILIZIA ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
NELLA SEQUITA' DEL 9/4/64

APPROVATO

11/4/64

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO



COMUNE DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

Marca
da bollo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

~~IL SINDACO~~

Vista la domanda del Sig. Cuccaro Ojello

nato a

tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire

in questo Comune: catasto foglio

mappale N.

in località

Lido di

Tenerella Via

Visti i disegni e il tipo di frazionamento e planimetrie allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data

9/4/1964

Udito il riferimento dell'Ufficio Tecnico Comunale in data

9/4/1964

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data

9/4/1964

(1)

Es. Vo. I.T. Ojello Agg. San. Varie, approvato con R.D. 22/12/31 n. 1265

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto le disposizioni sancite dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sull'igiene del lavoro e la prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302 e 19 marzo 1956, n. 303;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor

Cuccaro Ojello

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte,

(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso, gli estremi del parere della Sopralendenza ai Monumenti e del nulla-osta del Contado VV. FF.

il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

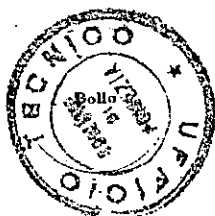
- 1.) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2.) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3.) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie le aree o spazi pubblici;
- 4.) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5.) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6.) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- 7.) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8.) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9.) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;
- 10.) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge;

*La strada è sottoposta alla Vii Veggiate, degli uffici, e
prospetti ed al vincolo del lotto ch. mq. 1410 alla costruzione
progettata !!*

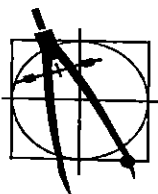
Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati munito di regolare visto.

Dalla Residenza Municipale, li *11 aprile* 196*4*



~~IL RESPONSABILE~~
IL COMMISSARIO PREFETTIZIO



Studio Tecnico Geom. Massimiliano



Alla cortese attenzione
del Signor DRAGUSANU Marian Teodor,
e della
signora PAVEL Anica
Lungomare Tor San Lorenzo n. 201
00040 Ardea (Roma)

Oggetto: Comunicazione di data per sopralluogo tecnico estimativo, come disposto dal G.E. del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzioni Immobiliari dottor Riccardo Audino.

Esecuzione Immobiliare n. 831 del 2011

Promossa da:

Contro: Signor Dragusanu Maria Teodor e Pavel Anica

Egregio Signor Dragusanu Maria Teodor e signora Pavel Anica, il sottoscritto Massimiliano BIAGETTI, geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma, al n.8584, quale CTU incaricato dal Signor Giudice del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzione Immobiliari dottor Riccardo AUDINO, con la presente Le

COMUNICA

Che in data **giovedì 09 agosto 2012 ore 10,30**, il sottoscritto CTU, si recherà presso la **Vostra abitazione sita nel Comune di Ardea (Roma), Lungomare Tor San Lorenzo n. 201.**

Il tutto al solo fine dell'espletamento delle operazioni peritali, così come da incarico affidatomi dal signor Giudice del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzioni Immobiliari dottor Riccardo Audino.

Nel ringraziarLa anticipatamente per la cortese attenzione, Le porgo cordiali saluti.

Per ogni eventuale comunicazione in merito alla data proposta dal sottoscritto CTU, Lei può telefonare ai seguenti numeri telefonici: 06.95.90.960 (anche fax) e Cellulare: 392.53.89.547

Si allega alla presente:

1. Copia del conferimento d'incarico.

P.S.: per eventuali comunicazioni in merito alla presente, telefonare ai seguenti numeri: Studio tecnico: telefono e fax 06.95.90.960 – Cellulare: 392.5389547

Valmontone, 06 luglio 2012

Il CTU
Geom. Massimiliano BIAGETTI

N. Raccomandata

14530985200-3



Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (EX 8150E) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	Egr. Sig. DRAGUSANU MARIAN TEODOR		
	DESTINATARIO		
MITTENTE	LUNGOMAR TOR SAN LORENZO 201		
	VIA / PIAZZA	ARDEA	N° CIV. RT
	C.A.P. 00040	COMUNE STUDIO TECNICO	PROV. RM
	Geom. Massimiliano Biagetti		
Via della Passeggiata, 20			
00038 VALMONTONE (Roma)			
VIA / PIAZZA	Tel./Fax: 06.9590960		N° CIV.
C.A.P.	COMUNE	E-mail: m.biagetti@libero.it	
			PROV.

SERVIZI ACCESSORI
RICHIESTIContrassegnare la
casella interessata
 Via aerea
 A.R.

 Assegno €

(in cifre)

Fraz. 55271

Sez. 3

Operaz. 0076

Causale: R

06/07/2012 12:28

Peso gr.: 17

Tariffa €

3,90 Affr. € 3,90

Serv. Agg.: AR

Bollo
(accettazione manuale)

TASSE



Studio Tecnico Geom. Massimiliano

Gentili sigg:
DRAGUSANU Marian Teodor
e PAVEL Anica
Lungomare Tor San Lorenzo n. 201
00040 Ardea (Roma)

Oggetto: Invio perizia tecnico estimativa, come disposto dal G.E. del Tribunale di Velletri, dottor Audino.

Esecuzione Immobiliare n. 831 del 2011
Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Contro: Signor DRAGUSANU Maria Teodor e PAVEL Anica

Gentile Avvocato, il sottoscritto Massimiliano BIAGETTI, geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n.8584, CTU incaricato dal G.E. del Tribunale di Velletri a redigere perizia tecnico estimativa al fine **dell'esecuzione Immobiliare n. 381 del 2011**, con la presente Le

I N V I A

Copia della perizia Tecnico Estimativa, come disposto dal G.E. del Tribunale di Velletri dottor Riccardo AUDINO.

Ringraziando anticipatamente per la cortese attenzione Le porgo cordiali saluti.

Si allega alla presente:

1. Copia della perizia tecnico Estimativa;

P.S.: per eventuali comunicazioni in merito alla presente, telefonare ai seguenti numeri: Studio tecnico: telefono e fax 06.95.90.960 – Cellulare: 392.53.89.547

Valmontone, 13 agosto 2012

Il CTU
Geom. Massimiliano BIAGETTI

N. Raccomandata

13678829913-3



Posteitaliane

EP 0492/EP 0794 - Mod. 22 R - MOD. 04000 (ex.1506) - SL [1] Ed. 05

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO

gentile
 DRAGUSAM TARIAN TEDO E ANICA PAVEL
 DESTINATARIO
 VIA / PIAZZA VIA LUNGOMARE TOR SAN LORENZO
 00040 ARDEA 20
 C.A.P. COMUNE PROV.

MITTENTE

STUDIO TECNICO
 Geom. Massimiliano Biagetti
 Via della Passeggiata, 20
 00038 VALMONTONE (Roma)
 Tel./Fax: 06.9590960
 C.A.P. COMUNE biagetti@libero.it
 N° CIV. PROV.

SERVIZI ACCESSORI
RICHIESTIContrassegnare la
casella interessata
 Via aerea A.R.

 Assegno € _____ (in cifre)

Fraz. 55784

Sez. 4

Operaz. 0014

Causale: R

14/08/2012 08:46

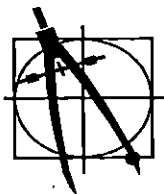
Peso gr.: 327

Tariffa €

5,95 Affr. € 5,95

Bollo
(accettazione manuale)

TASSE



Studio Tecnico Geom. Massimiliano

Spett.le
Studio Legale RANCHINO
Via Cristoforo Colombo n. 177
00177 Roma (Roma)

Oggetto: Invio perizia tecnico estimativa, come disposto dal G.E. del Tribunale di Velletri, dottor Audino.

Esecuzione Immobiliare n. 831 del 2011

Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro: Signor DRAGUSANU Maria Teodor e PAVEL Anica

Gentile Avvocato, il sottoscritto Massimiliano BIAGETTI, geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n.8584, CTU incaricato dal G.E. del Tribunale di Velletri a redigere perizia tecnico estimativa al fine **dell'esecuzione Immobiliare n. 381 del 2011**, con la presente Le

I N V I A

Copia della perizia Tecnico Estimativa, come disposto dal G.E. del Tribunale di Velletri dottor Riccardo AUDINO.

Ringraziando anticipatamente per la cortese attenzione Le porgo cordiali saluti.

Si allega alla presente:

1. Copia della perizia tecnico Estimativa;

P.S.: per eventuali comunicazioni in merito alla presente, telefonare ai seguenti numeri: Studio tecnico: telefono e fax 06.95.90.960 – Cellulare: 392.53.89.547

Valmontone, 13 agosto 2012

Il CTU
Geom. Massimiliano BIAGETTI

N. Raccomandata

13678829914-4



Posteitaliane

EP 0492/EP 0794 - Mod. 22 R - MOD. 04000 (EX 6150E) - St. [1] Ed. 05

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	STUDIO LEGALE RANCIANO		
	DESTINATARIO	VIA CRISTOFORO COLOMBO 177	
	VIA / PIAZZA	N° CIV.	
MITTENTE	C.A.P.	COMUNE	PROV.
	00147 ROMA (R07)		
	STUDIO TECNICO		
Geom. Massimiliano Biagetti			
MITTENTE	Via della Passeggiata, 20		
VIA / PIAZZA	00038 VALMONTONE (Roma)		N° CIV.
C.A.P.	COMUNE	E-mail: geobiagetti@libero.it	
			PROV.

SERVIZI ACCESSORI
RICHIESTI

Contrassegnare la
casella interessata

Via aerea

A.R.

Assegno €

(in cifre)

Fraz. 55784

Sez. 4

Operaz. 0013

Causale: R

14/08/2012 08:45

Peso gr.: 328

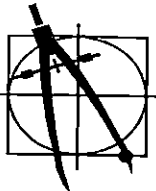
Tariffa €

5,95 Affr. € 5,95

Serv. Agg.: AR

Bollo
(accettazione manuale)

TASSE



Studio Tecnico Geom. Massimiliano

→ Alla cortese attenzione
del Signor DRAGUSANU Marian Teodor
e della
signora PAVEL Anica
Lungomare Tor San Lorenzo n. 201
00040 Ardea (Roma)

Oggetto: Comunicazione di data per sopralluogo tecnico estimativo, come disposto dal G.E. del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzioni Immobiliari dottor Riccardo Audino.

Esecuzione Immobiliare n. 831 del 2011

Promossa da:

Contro: Signor Dragusanu Maria Teodor e Pavel Anica

Egregio Signor Dragusanu Maria Teodor e signora Pavel Anica, il sottoscritto Massimiliano BIAGETTI, geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma, al n.8584, quale CTU incaricato dal Signor Giudice del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzione Immobiliari dottor Riccardo AUDINO, con la presente Le

COMUNICA

Che in data **giovedì 09 agosto 2012 ore 10,30**, il sottoscritto CTU, si recherà presso la **Vostra abitazione sita nel Comune di Ardea (Roma), Lungomare Tor San Lorenzo n. 201.**

Il tutto al solo fine dell'espletamento delle operazioni peritali, così come da incarico affidatomi dal signor Giudice del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzioni Immobiliari dottor Riccardo Audino.

Nel ringraziarLa anticipatamente per la cortese attenzione, Le porgo cordiali saluti.

Per ogni eventuale comunicazione in merito alla data proposta dal sottoscritto CTU, Lei può telefonare ai seguenti numeri telefonici: 06.95.90.960 (anche fax) e Cellulare: 392.53.89.547

Si allega alla presente:

1. Copia del conferimento d'incarico.

P.S.: per eventuali comunicazioni in merito alla presente, telefonare ai seguenti numeri: Studio tecnico: telefono e fax 06.95.90.960 – Cellulare: 392.5389547

Valmontone, 06 luglio 2012

Il CTU
Geom. Massimiliano BIAGETTI

N. Raccomandata

14530985201-4



Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (EX 8150E) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO

Gentile SIGNORA PAVEL ANICA
 DESTINATARIO
 LUNGOTARE TOR SAN LORENZO 201
 VIA / PIAZZA N° CIV.
 00040 ARDEA RI
 C.A.P. COMUNE PROV.

MITTENTE

STUDIO TECNICO
 Geom. Massimiliano Biagetti
 MITTENTE
 Via della Passeggiata, 20
 00038 VALMONTONE (Roma) N° CIV.
 VIA / PIAZZA
 Tel./Fax: 06.9590960
 E-mail: geobiagetti@libero.it
 C.A.P. COMUNE PROV.

SERVIZI ACCESSORI
RICHIESTIContrassegnare la
casella interessata

Via aerea

A.R.

Assegno €

(in cifre)

Fraz. 55271

Sez. 3

Operaz. 0077

Causale: R

06/07/2012 12:29

Peso gr.: 15

Tariffa €

3,90 Affr. € 3,90

Serv. Agg.: AR

Bollo

(accettazione manuale)

TASSE



Studio Tecnico Geom. Massimiliano BIAGETTI

TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **PERIA TECNICA**

Esecuzione n. **831/2011**

Rinvio: 18 dicembre 2012

Promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

Contro: **Signor DRAGUSANU MARIAN TEODOR**
Signora Anica PAVEL.

CTU incaricato: **Geometra Massimiliano BIAGETTI;**

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI



TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 831/2011

Esecuzione n. **831 del 2011**

Rinvio: 18 dicembre 2012

Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro: Dragusanu Marian Teodor e Pavel Anica.

Il sottoscritto Geometra **Massimiliano BIAGETTI**, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n. **8584**, e con Studio in **Via della Passeggiata n. 20 – 00038 Valmontone (Roma)**, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del **04 giugno 2012**, durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate. Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

Premessa

Con **Atto di Pignoramento** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri in **data 06 dicembre 2011** e trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Roma 2** il **13.02.2012** al **numero 4715 Registro Particolare**, la **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa** (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite, per il **diritto pari l'intera quota della piena proprietà del signor: Dragusanu Marian Teodor (per la quota pari ad 1/2 indiviso) e la signora Pavel Anica (per la restante quota pari a 1/2 indiviso)** (esecutate) e più precisamente:

"In Comune di Ardea (RM), al Lungomare Tor San Lorenzo n. 201 (in Catasto Via Litoranea snc): porzione immobiliare costituita da un appartamento ubicato al piano primo, contraddistinto con il numero interno 5, composto da cinque vani e mezzo, confinante con appartamenti contraddistinti con numeri interno 3 e interno 6 e con vano scale.

Riportata nel N.C.E.U. al foglio 55 part.lla 295 sub 505, piano 1°, categ A/2, vani 5,5."

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 04 giugno 2012, ha nominato quale esperto il sottoscritto geometra Massimiliano BIAGETTI, con Studio Tecnico in Via della Passeggiata n. 20 – 00038 Valmontone (Roma), come da verbale che alla presente relazione si allega **sotto la lettera "A"** cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

- 1). **Quesito 1 (Uno): Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative l'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 e inidonei; **predisporre**, sulla base di documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 e 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 ultra ventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).



• VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, COMMA 2° C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente negli atti, il sottoscritto CTU, **referisce la completezza della documentazione.** E' presente, infatti, quanto segue.

1. CERTIFICATO NOTARILE, attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 2° comma c.p.c.), redatto dal Notaio Dottor Elvira BELLELLI, Notaio in Roma, alla data 2 maggio 2012, e debitamente depositato presso il Tribunale di Velletri, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, in data 18 maggio 2012.

Si allega alla presente perizia, sotto l'allegato "C", copia di detta Certificazione.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, a seguito di: esame della documentazione depositata agli atti di Causa, di visure effettuate presso il NCEU del Comune di Pomezia e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in merito alle iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto di causa riferisce quanto segue:

1. IPOTECA Volontaria, Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 2007 al numero 27503 del Registro Particolare e al numero 94642 del Registro Generale, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena. Giusto atto a Rogito Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale del 19 dicembre 2007, repertorio 11636, per la durata di anni 30.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 13 febbraio 2012 al numero 4715 del Registro Particolare e al numero 6856 del Registro Generale, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena.

ACQUISIRE L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTASSE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI).

Dalla documentazione presente in atti, **nonché da verifica del sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2**, si riferisce quanto segue:

Atto di compravendita per atto a rogito del Notaio Andrea FONTECCHIA, Notaio in Albano Laziale dell'11 dicembre 2007, repertorio 11635, raccolta 8796, debitamente Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 2007, al numero 48657 del registro Particolare e al numero 94641 del Registro Generale.

Si allega alla presente, sotto la Lettera "E", copia della nota di trascrizione dell'atto d'acquisto.

2). Quesito 2 (due) Descrivere previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interne, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi diparti comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento, ecc.);

• Ubicazione unità immobiliari:

1. Unità immobiliare ad uso civile abitazione (appartamento piano primo), facente parte di maggior fabbricato su più livelli, sito nel Comune di Ardea (Roma), località Tor San Lorenzo, in Via Lungomare Tor San Lorenzo n. 201.



• **Descrizione attuale, delle singole unità immobiliari rilevate e Caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile)**

Unità immobiliare per civile abitazione, **posta al piano primo** di maggior fabbricato così composta: ingresso, cucina, w.c. bagno, soggiorno e due stanze da letto. Detta abitazione esternamente è servita da un terrazzo.

La superficie utile abitabile di detta abitazione è pari a metri quadri 78,10 (settantotto virgola 10) per un'altezza interna pari a metri 3,15. Il terrazzo esterno ha una superficie utile pari a metri quadri: 23,10 (ventitré virgola dieci).

Internamente, l'abitazione versa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Le pareti della cucina e del w.c. bagno sono rivestite con materiale ceramico, mentre le pareti delle altre stanze sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre in legno con avvolgibili in plastica. La porta d'accesso all'immobile è blindata.

L'abitazione ha impianto termo autonomo, con caldaia esterna, posta sul terrazzo. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

Si allega alla presente sotto l'allegato "L" planimetria indicante lo stato attuale dei luoghi. Esternamente,

Il maggior fabbricato versa in apparenza in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si riferisce che in qualche zona del vano scala, sono presenti evidenti fessurazioni che meritano di essere valutate con maggior attenzione. In sede di sopralluogo e da notizie apprese da un Condomino, si riferisce che attualmente e anche in passato, vi sono varie problematiche in merito allo smaltimento delle acque reflue nella pubblica fognatura.

Confini:

I confini dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti: **vano d'accesso condominiale, proprietà abitazione interno 3 e proprietà abitazione interno 4, salvo altri e più aggiornati confini.**

• **Dati catastali delle Unità immobiliari**

N.	DATI IDENTIFICATI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita :	.
01	55	295	505	A/2	2	5,5 VANI	Euro 582,31		
	Ditta intestata			DRAGUSANU Maria Teodor, nato in Romania il 06/02/1975, proprietario per 1/2 PAVEL Anica, nata in Romania il 13/03/1972, proprietaria per 1/2.					
	Indirizzo			VIA LITORANEA, piano 1, interno 5;					

3) Quesito 3 (tre) 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 nel 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;

In merito alla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento si riferisce quanto segue:

1. **C'è conformità** tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico e piano) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.
2. **C'è conformità** tra i dati catastali e confini attuali, e quelli contenuti nell'atto di pignoramento,

Relativamente ai punti a), b) e c) si riferisce quanto segue:

punto a) I dati indicati in pignoramento hanno sempre identificato l'immobile e hanno sempre consentito la sua univoca identificazione;

punto b) I dati indicati nel pignoramento **non sono erronei e** consentono l'individuazione del bene;

punto c) I dati indicati nel pignoramento, corrispondono agli attuali e hanno in precedenza individuato l'immobile.

Si allega la storia catastale del compendio pignorato, sotto la lettera "I".

4). Quesito 4 (quattro): 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, **non si deve procedere all'aggiornamento in Catasto.**

5) Quesito 5 (cinque): Indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- Al fine di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di **Ardea**, si riporta quanto segue: Dal punto di vista del vigente Piano Regolatore del Comune di Ardea di cui alla **Delibera Regionale 1 agosto 1984 N. 5192, ricade in sottozona "B7" i cui dettami riferiscono:**

"Sottozona B7 (4) 19. Riguarda parte della lottizzazione denominata "Nuova Florida", la lottizzazione denominata "Lupetta alta" e le restanti lottizzazioni tra la litoranea ed il mare.

20. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,34$ mc/mq;
- b) Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,50$ mc/mq;
- c) Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

I dettami del PRG vigente si rimandano all'allegato "H" della presente perizia, con la relativa planimetria della'area ove ricade l'immobile oggetto della presente perizia.

Quesito 6 (sei): Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 è stato sanato o sia sanabile in base al 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;



AUTORIZZAZIONI COMUNALI

- **In merito alle autorizzazioni Comunali per l'edificazione** dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si riferisce quanto segue:

Per il maggior fabbricato e pertanto l'unità immobiliare oggetto è stata **rilasciato NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI 3380 – 843 dell'11 aprile 1964 a nome di CUCCARO OTELLO.**

Si allega copia della concessione edilizia del compendio pignorato, sotto la lettera "G".

DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ

In merito alla presenza di certificato di agibilità si riferisce che da ricerche effettuate presso il Comune di Ardea, **non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità e abitabilità per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.**

Si ribadisce quanto appreso in sede di sopralluogo e da quanto appreso da un Condomino: attualmente e anche in passato, vi sono varie problematiche in merito allo smaltimento delle acque reflue nella pubblica fognatura.

Si riferisce e ribadisce ancora che in qualche zona del vano scala, sono presenti evidenti fessurazioni che meritano di essere valutate e studiate con maggior attenzione.

7) **Quesito 7 (sette): 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;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, il sottoscritto CTU, riferisce **che non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti. E' possibile vendere l'immobile in oggetto in un unico e solo lotto. Il tutto poiché trattasi di unica e indivisibile unità immobiliare,**

8) **Quesito 8 (otto): 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. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

1. L'unità immobiliare in oggetto è **pignorata per la quota pari al diritto dell'intera piena proprietà**, del signor: Dragusanu Marian Teodor (per la quota pari ad 1/2 indiviso) e la signora Pavel Anica (per la restante quota pari a 1/2 indiviso). Il tutto a seguito di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 13 febbraio 2012 al numero 4715 del Registro Particolare, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena.

9) **Quesito 9 (nove): 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 marzo 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;

- L'unità immobiliare in oggetto alla **data del sopralluogo (09 agosto 2012), risulta essere occupato da gli esecutati e dai loro familiari.**

Il tutto giusto Atto di compravendita per atto a rogito del Notaio Andrea FONTECCHIA, Notaio in Albano laziale dell'11 dicembre 2007, repertorio 11635, e debitamente Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 2007, al numero 48657 del Registro Particolare.

10) Quesito 10 (dieci): ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'unità immobiliare in oggetto **non è occupata alla data del sopralluogo del 09 agosto 2012, da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.** L'unità immobiliare in oggetto alla **data del sopralluogo risulta occupato dagli Esecutati e dalla loro familiari.** Il tutto giusto Atto di compravendita per atto a rogito del Notaio Andrea FONTECCHIA, Notaio in Albano laziale dell'11 dicembre 2007, repertorio 11635, e debitamente Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 2007, al numero 48657 del registro Particolare.

11) Quesito 11 (undici): **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli, 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 sottoscritto CTU, sulla base di quanto accertato, riferisce **la non esistenza di vincoli storici ed artistici** (legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico);
- **La non esistenza di usi civici.** Si veda l'allegato F, della determina del Dirigente dell'area Tecnica per l'alienazione del terreno ove insiste il maggior fabbricato.

Sono però presenti i seguenti vincoli

1. Vincolo di natura antisismica, e quindi soggetto alle norme della legge 64/74 e successiva nuova normativa.
2. L'esistenza di vincoli paesaggistici;
3. Vincoli imposti dal Vigente PRG.

Detti vincoli resteranno a carico dell'eventuale acquirente.



12 Quesito 12 (dodici): **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 di 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 dei 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 nuda proprietà);

1. Al fine dell'individuazione del più probabile valore dell'immobile pignorato il sottoscritto Geometra incaricato ha ritenuto opportuno adottare un doppio sistema di stima, vale a dire il sistema del **Più probabile valore di mercato e il sistema di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.**

a) **Stima secondo il più probabile valore di mercato:**

Sulla base dell'esperienza personale confortata da indagini effettuate in loco, presso esperti nel settore della Compravendita e di locazione d'immobili, e da ricerche presso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (anno 2011, semestre 2)**, si può riferire quanto segue:

Considerate le considerazioni estrinseche ed intrinseche, vale a dire:

Condizioni estrinseche:

1. L'ampiezza del Comune di appartenenza e l'ubicazione dell'immobile nell'ambito del comune stesso (Ardea);
2. I collegamenti dei servizi urbani con negozi, le scuole, gli uffici pubblici, ecc... ;
3. La vicinanza del Commissariato di Polizia di Stato, Carabinieri, Vigili del Fuoco, ecc... ;
4. I tipi di fabbricati che caratterizzano la tipologia della zona (residenziale, edilizia economica popolare, artigianale);
5. La strada o le strade di accesso: larghezza, alberatura, marciapiedi, il traffico nelle diverse opere e i parcheggi;

Condizioni intrinseche del maggior fabbricato e dell'immobile in oggetto:

1. Il tipo di materiale impiegato;
2. La distribuzione dei locali interni e le loro dimensioni;
3. le caratteristiche delle strutture di separazione relative alla solidità e alla coibenza acustica e termica;
4. La funzionalità degli impianti: idrico sanitario, allacciamento a alla pubblica fognatura, elettrico, di riscaldamento, di eventuale condizionamento dell'aria interna;
5. Lo stato di manutenzione e conservazione sia interna che esterna del maggior fabbricato;
6. La forma del fabbricato in relazione alla possibilità di usufruire di: illuminazione, panoramicità e soleggiamento;
7. le condizioni di manutenzione e conservazione di parti comuni.

Considerato quanto ciò in precedenza esposto si attribuisce

- Per unità immobiliari ad uso **civile abitazione**, nelle condizioni in cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia versa, **si può attribuire un valore pari a € 2.000 (duemila/00) al metro quadro.**
- Per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, **si può attribuire un valore di locazione € 600,00 per mese.**



1. CALCOLO DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETA':

PARAMETRI DI CALCOLO:

- Superficie utile abitabile (abitazione) mq.: 78,10;
- Superficie utile del terrazzo: mq 23,10;
- Valore al metro quadro abitazione: € 2.000,00
- Valore al metro quadro terrazzo: € 500,00

Calcolo: Parte ad uso abitativo: € 2.000,00 x 78,10 mq = € 156.000,00
Il terrazzo: € 500,00 x 23,10 mq = € 11.550,00

TOTALE : € 156.000,00 + 11.550,00 = € 167.550,00

b) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Fitto pagato per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, € 600,00 (Euro seicento virgola zero centesimi).

1. Tasso di capitalizzazione: $r = 0.025$;
2. Quota di vetustà: 5 %;
3. Spese medie annue facenti carico al proprietario: manutenzione, ammortamento, assicurazione, amministrazione, affitto, imposte, e oneri vari: circa il 41 %.

Applicando la formula: $V = \frac{R - S}{r} =$

Dove V = valore fabbricato oggetto di stima;
S = Spese medie annue;

R = Reddito medio annuo lordo;
r = Tasso di capitalizzazione.

Calcolo del reddito medio annuo: $R = € 600,00 \times 12 \text{ mesi} = \underline{€ 7.200,00}$

Spese: € 7200,00 x 41 % = € 2.952,00

$V = \frac{7200,00 - 2.952,00}{0.025} = € 169.920,00$

Conclusioni: Mediando ora i due valori ottenuti con i due criteri di stima otteniamo quanto segue:

(€ 167.550,00 + € 169.920,00) / 2 = € 168.735,00

Da detto valore va moltiplicato dalla quota di vetustà pari al 5%.

€ 168.735,00 x 5 % = € 8.436,75

€ 168.735,00 - € 8.436,75 = € 160.298,25

Detto valore può essere arrotondato a € 160.300,00

VALORE BASE D'ASTA: € 160.300,00



13) Quesito 17 (diciassette) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni eventuali pertinenze compresi);

A seguito di sopralluogo tecnico, svolto in data 09 agosto 2012, il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, ha redatto compita documentazione fotografica del compendio pignorato, sia all'interno che all'esterno.

Si allega sotto all'allegato "M" della presente perizia, copia della documentazione fotografica.

14) Quesito 18 (diciotto) allegare alla relazione la planimetria del bene, 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;

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, a seguito di:

1. Sopralluogo tecnico eseguito in data 09 agosto 2012;
2. Giuste visure eseguite presso il NCEU del Comune di Pomezia;
3. Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia al fine di individuare la giusta Concessione Edilizia Rilasciata al fine della realizzazione del bene immobile oggetto della presente perizia e del Certificato di abitabilità;

riporta nella presente Perizia quanto segue:

- Verbale di sopralluogo, **sotto l'allegato "A"**;
- Planimetria dello stato attuale dei luoghi, **sotto l'allegato "L"**;
- Visure storico catastali, **sotto l'allegato "I"**;
- Copia della Concessione Edilizia, **sotto l'allegato "G"**
- Copia della Nota di Trascrizione dell'atto di proprietà dell'Esecutato, **sotto la lettera "E"**;

15) Quesito 20 (venti) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente elementi di cui al precedente punto 1, nonché compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Si allega quanto richiesto dal quesito, **sotto la lettera "N"**

21) Quesito 21 (ventuno) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Si allega alla presente perizia CD, contenente, copia della Perizia e della documentazione fotografica, su formato word;

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI




RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Esecuzione n. 831 del 2011

LOTTO N°1 (UNICO)

Piena proprietà di Unità immobiliare per civile abitazione, **posta al piano primo** di maggior fabbricato così composta: ingresso, cucina, w.c. bagno, soggiorno e due stanze da letto. Detta abitazione esternamente è servita da un terrazzo.

La superficie utile abitabile di detta abitazione è pari a metri quadri 78,10 (settantotto virgola 10) per un'altezza interna pari a metri 3,15. Il terrazzo esterno ha una superficie utile pari a metri quadri: 23,10 (ventitré virgola dieci).

Internamente, l'abitazione versa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione

Le pareti della cucina e del w.c. bagno sono rivestite con materiale ceramico, mentre le pareti delle altre stanze sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre in legno con avvolgibili in plastica. La porta d'accesso all'immobile è blindata.

L'abitazione ha impianto termo autonomo, con caldaia esterna, posta sul terrazzo. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

Il maggior fabbricato versa in apparenza in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si riferisce che nel vano scala in qualche zona, sono presenti evidenti fessurazioni che meritano di essere valutate con maggior attenzione. In sede di sopralluogo e da notizie apprese da un Condomino, si riferisce che attualmente e anche in passato, vi sono varie problematiche in merito allo smaltimento delle acque reflue nella pubblica fognatura.

Confini:

I confini dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti: **vano d'accesso condominiale, proprietà abitazione interno 3 e proprietà abitazione interno 4, salvo altri e più aggiornati confini.**

Destinazione urbanistica: "Sottozona B7

Dati catastali: foglio 55, particella 295, subalterno 505, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, rendita euro 582,31.

Stato di occupazione: alla data del sopralluogo, risulta essere occupata dagli Esecutati e dai loro familiari.

PREZZO BASE D'ASTA: € 160.300,00

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 831/2011 R.G.

Promossa da	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Nei confronti di	DRAGUSANU MARIAN TEODOR E PAVEL ANICA

G.E.	DOTTOR RICCARDO AUDINO		Recapito	
Custode Giudiziario			Recapito	VIA DELLA PASSEGGIATA N. 20 00038 VALMONTONE (ROMA)
C.T.U	GEOMETRA MASSIMILIANO BIAGETTI			

LOTTO N°	unico	Prezzo base d'asta € 160.300,00		Zona
Comune di:	POMEZIA	Prov.	Indirizzo	LOCALITA' TOR SAN LORENZO
		RM	LUNGO MARE TOR SAN LORENZO N. 201	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	INTERA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETA'.			
Comproprietari		quota				
Nuda proprietà		quota				
Usufrutto		quota				
Altro		quota				
Convenzione matrimoniale			Comunione dei beni	X	Bene comune	Bene personale
			Separazione dei beni			
Stato civile libero						

Immobile:

Appartamento	X	Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio			
Magazzino			

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria	Classe	Rendita
55	295	505	5,5	A/2	2	Euro 582,31

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria	Classe	Rendita
55	295	505	5,5	A/2	2	Euro 582,31



Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Unità immobiliare per civile abitazione, avente una superficie utile abitabile pari a metri quadri 78,10 (settantotto virgola 10) per un'altezza interna pari a metri 3,15. Il terrazzo esterno ha una superficie utile pari a metri quadri: 23,10 (ventitré virgola dieci).					
Superfici delle pertinenze						
Anno di costruzione	NON NOTO	Anno di ultima ristrutturazione				NON NOTO
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	Alla data del sopralluogo, risulta essere occupata dagli Esecutati e dai loro familiari.		
Legge 47/85 e successive						
Vendite successive al pignoramento:						
Altri dati	N.B: <u>Il maggior fabbricato</u> versa in apparenza in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si riferisce che nel vano scala in qualche zona, sono presenti evidenti fessurazioni che meritano di essere valutate con maggior attenzione. In sede di sopralluogo e da notizie apprese da un Condomino, si riferisce che attualmente e anche in passato, vi sono varie problematiche in merito allo smaltimento delle acque reflue nella pubblica fognatura.					

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie						
Destinazione urbanistica						
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>	<i>Leggero pendio</i>			<i>Forte pendio</i>	
Colture presenti				<i>Terreno irriguo</i>	<i>Non irriguo</i>	
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>				<i>Terreno intercluso</i>	
Altro						

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
IPOTECA	27503	11636	19.12.2007
PIGNORAMENTO	4715		13.02.2012

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data

COLLEGIO PROFESSIONALE GEOMETRI ROMA
 MASSIMO VORRIAGETTI
 VALMONTONE
 ROMA N° 05314031005

ELENCO DEGLI ALLEGATI

TRIBUNALE DI VELLETRI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 831/2011

Esecuzione n. 831/2011

Rinvio: 18 dicembre 2012

Promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Contro: Signor Marian Teodor Dragusan e signora Anica Vidal

1. Verbale d'udienza (Allegato A);
2. Verbale di sopralluogo (Allegato B);
3. Copia della Certificazione Ipo-Catastale e dell'esame della Documentazione in atti e visure ipotecarie del sottoscritto CTU (Allegato C)
4. Nota trascrizione Atto di pignoramento depositato in Cancelleria (Allegato d);
5. Nota di trascrizione dei Titoli di proprietà (Allegato E);
6. Copia determina Del Dirigente dell'Area Tecnica per alienazione usi civici relativa al terreno su cui sorge il maggior fabbricato (Allegato F);
7. Copia della Concessione Edilizia e della Richiesta di Accesso agli atti (Allegato G);
8. Copia Estratto di PRG (Allegato H)
9. Visure storiche degli immobili in oggetto e relative planimetrie catastali (Allegato I);
10. Rilievo relativo allo stato attuale dell'immobile (Allegato L);
11. Documentazione fotografica esterno e interna all'immobile (Allegato M)
12. Triplice copia del Bando di vendita (Allegato N);



Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI





TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

831/11

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Addì, 17 GIU. 2012 innanzi al Giudice dott. Dott. Riccardo Audino, assistito
è comparso:

l'arch./l'ing./il geom _____
convocato al fine di assumere l'incarico di esperto designato ex art.568 c.p.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Preliminarmente, ritenuto essenziale regolare sin d'ora taluni aspetti essenziali della procedura esecutiva richiama le "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" cui le parti e gli ausiliari giudice di volta in volta nominati dovranno attenersi nel compimento delle loro attività;

visto il decreto con cui è stata fissata udienza l'udienza ex art.569 c.p.c.,

rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

CONFERMA LA NOMINA

dell'esperto ex art.568 c.p.c. già designato nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

SOSTITUISCE L'ESPERTO

designato nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., in quanto non comparso senza alcuna giustificazione benché debitamente convocato

Biagetti Romualdo CON L'ESPERTO

o Il quale presente, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole "Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi", dichiara:

"Sono e mi chiamo MASSIMIANO BIAGETTI
nato a VIA MONTONE (RM) il 16 GIUGNO 1964
con studio in VIA DEVA FORA SS. - 00038 V. ALTO MONTONE (RM)
L.c.s. Massimiliano Biagetti

Visto l'art.173bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto l'incarico come meglio indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare".

DISPONE

che l'esperto nominato si attenga nello svolgimento del suo incarico a quanto disposto nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" che qui si riportano, limitatamente ai COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C. che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provveda a:



- 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 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)
- 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 dallo 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 D.P.R. 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 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. 491; 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 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 precedenti 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 all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;

ORDINA

alla Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 1.000/00

che si pongono provvisoriamente a carico, quale spese rimborsabili in prededuzione ex art.2770 c.c. del creditore pignorante



□ di _____

Conferma l'udienza di prima comparizione delle parti già fissata.

Dispone che il custode, oggi designato, dia comunicazione (anche per estratto non autentico) del presente provvedimento ai creditori pignorante, intervenuti, iscritti non intervenuti, al debitore esecutato ed agli eventuali comproprietari almeno 20 giorni prima dell'udienza di prima comparizione.

□ Dispone che nel fascicolo di ufficio siano inserite le sopra citate "Disposizioni Generali in materia di espropriazione immobiliare" (già depositate in Cancelleria)

Rilevato che l'Esperto che ha assunto oggi l'incarico rappresenta la difficoltà da parte sua di procedere alla verifica della 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) e di predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Rilevato che l'Esperto, pertanto, ha chiesto di essere coadiuvato nello svolgimento dell'incarico, limitatamente a detta attività, da un professionista;

Considerato che appare pertanto necessario, anche al fine di consentire un celere svolgimento delle operazioni peritali, delegare l'esame della documentazione ipocatastale e le verifiche di cui sopra (v. punto 1 dei compiti affidati all'esperto) ad un Notaio o ad altro professionista al quale, all'esito della stima, saranno presumibilmente delegate le operazioni di vendita;

Il Notaio AVITO, Candido Elisabetta DELEGA, affinché, in collaborazione con l'Esperto nominato ed entro gg. 30 dalla comunicazione della presente ordinanza: accerti se la documentazione catastale ed il certificato di destinazione urbanistica, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato di cui all'art. 567 c.p.c. siano stati depositati nei termini previsti da tale articolo;

- accerti se è stata depositata l'istanza di vendita nei termini;
- verifichi 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);
- predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- accerti se i dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;
- verifichi la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando se essa sia corrispondente a quella risultante dalla documentazione prodotta;
- accerti se, sulla base delle risultanze documentali prodotte, e per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e vi sia regolarità delle iscrizioni;
- precisi se, in conclusione, vi sia certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sul bene pignorato al tempo del pignoramento;
- accerti se, ai sensi dell'art. 498 c.p.c., risultino dai registri immobiliari altri creditori che sui beni pignorati abbiano un diritto di prelazione ovvero se sussistano comproprietari cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c., ivi compreso il coniuge in regime di comunione legale dei beni;
- verificare se, in caso di riscontro positivo del superiore punto, il creditore pignorante abbia provveduto, nel termine di cinque giorni dal pignoramento, al compimento degli avvisi in favore dei creditori che sui beni pignorati vantano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri;

MASSIMILIANO GIAGGETTI
 Notaio
 [Firma]

DISPONE

Che la Cancelleria dia immediata comunicazione anche a mezzo fax o p.e. del presente provvedimento al professionista delegato, affinché lo stesso provveda alla predisporre la relazione preliminare, della quale trasmetterà entro 30 giorni dalla comunicazione copia al c.t.u. per l'inserimento nel corpo della relazione di stima e copia alla Cancelleria per l'inserimento nel fascicolo.

Assegna al professionista, che sarà delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., per l'esame preliminare di cui sopra un acconto di Euro 500/00 che pone direttamente a carico del creditore procedente; lo stesso presenterà direttamente al Giudice per la liquidazione la sua notula insieme alla relazione preliminare.

Sia il tecnico incaricato della stima che il delegato per l'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e degli atti, sono parimenti onerati di effettuare al Giudice la segnalazione di cui all'art. 173 bis comma secondo disp.att. c.p.c.

Si raccomanda al c.t.u. nominato di rispettare rigorosamente l'ordine dei quesiti come sopra formulati nella sua relazione, di numerare ed indicizzare gli allegati, di predisporre il fascicoletto della liquidazione (contenente oltre alla richiesta anche i documenti giustificativi e le eventuali proroghe) indicando anche sulla copertina: la data dell'incarico, la data dell'udienza e le eventuali proroghe ottenute, la data in cui ha inviato la copia della relazione alle parti ex art. 173 bis dispo.att. c.p.c.

Si raccomanda altresì di depositare una seconda copia della relazione di stima per la Cancelleria anche su supporto informatico.

L'esperto
..... *Massimiliano Biagetti*

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Riccardo Audino

IL Cancelliere
..... *[Signature]*

Per accettazione dell'incarico
Il professionista delegato

.....
Velletri li

IL Cancelliere
.....



TRIBUNALE DI VARESE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N. 831/2011

PROVISTA DA: MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

CONTRO: MARIAN TEODOR DRAGUSANU e
ANICA PAUEL.

Il giorno 09 agosto 2012 alle ore 10,30
in Via Lungomare for San Rocco
201 Ardea è presente il Sig. DRAGUSANU
MARIAN TEODOR. Oltre al sottoscritto
CU. Sono state effettuate rilevazioni
geometriche e fotografiche vere.
Si chiude il presente verbale alle ore
ore 10,45 LFS.

Massimo Lino Bignardi

Dragusanu Marian

Dott. ELVIRA BELLELLI
Notaio in Roma
00161 Roma - via E. Monaci, 21
Tel. 06 44291003 - 06.44235239
fax 06.44291325
email: ebellelli@notariato.it



cod. fisc. BLLLVR42R41C125P

p. i v a 03340040587

ALLEGATO C
1 di 15

Roma 7 Maggio 2012

CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(ART.567 2° comma c.p.c.)
TRIBUNALE DI VELLETRI

Procedura esecutiva promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, con sede in Siena, nei confronti di **DRAGUSANU Marian Teodor, nato a Galati (Romania) il 6 febbraio 1975** e **PAVEL Anica, nata a Pechea (Romania) il 13 marzo 1972**, giusta pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 13 Febbraio 2012 al n.4715 di formalità a carico di **DRAGUSANU Marian Teodor e PAVEL Anica e a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, sul seguente immobile nel Comune di Ardea Lungomare Tor S.Lorenzo 201 e precisamente:

- appartamento al piano 1 distinto con l'interno 5, composto di cinque vani e mezzo. Censito nel N.C.E.U. al foglio 55, part.295, sub.505

Il sottoscritto **Dottor ELVIRA BELLELLI, Notaio** residente in Roma, via Ernesto Monaci n.21, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure a sua cura, catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla procedura esecutiva iniziata ed eseguite sui repertori e sulle note esibiti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROMA 2 relativamente agli immobili sopra descritti alla data del **2 MAGGIO 2012**

CERTIFICA

quanto segue:



Dott. ELVIRA BELLELLI
Notaio in Roma
00161 Roma - via E. Monaci, 21
Tel. 06 44291003 - 06.44235239
fax 06.44291325
email: ebellelli@notariato.it

cod. fisc. BLLLVR42R41C125P
p. I v a 03340040587

A) RISULTANZA DALLE VISURE CATASTALI:

alla data del **7 Maggio 2012** l'immobile in oggetto risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Anzio:
- foglio 55, particella 295, sub.505, CA.t.A/2, Cl.2, vani 5,5, R.C.Euro 582,31, via Litoranea piano 1 interno 5.

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DI DRAGUSANU Marian e PAVEL Anica E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO SUDDETTO:

Ai signori Dragusanu Marian e Pavel Anica l'immobile in oggetto pervenne per atto di compravendita dalla Società LA LAZIALE APPALTI SRL, con sede in Tivoli, per atto a rogito del Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale dell'11 dicembre 2007 Repertorio 11635 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 2007 al n.48657 di formalità.

Alla Società LA LAZIALE APPALTI SRL è pervenuto dai signori Caldei Enrico, nato a Roma il 12 novembre 1944 e Carpiceci Alessandra nata a Preci il 29 aprile 1940 per decreto di trasferimento del Tribunale di Roma del 10 giugno 2005 al n.1929 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 1° luglio 2005 al n.24747 di formalità.

Ai signori Caldei Enrico e Carpiceci Alessandra è pervenuto dai signori Crescenzi Luciano, nato a Roma il 5 aprile 1958 e Golino Antonia, nata a Roma il 4 agosto 1965 per atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Bianchi del 15 ottobre 1992 Repertorio 57694 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 17 febbraio 1992 al n.26807 di formalità.

Ai signori Crescenzi Luciano e Golino Antonia è pervenuto dalla signora Reverberi Maria Laura, nata a Roma il 13 marzo 1939 per atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo De Paola del 15 giugno 1990 Repertorio 34119 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 16 giugno 1990 al n.16947 di formalità.



Dott. ELVIRA BELLELLI
Notaio in Roma
00161 Roma - via E. Monaci, 21
Tel. 06.44291003 - 06.44235239
fax 06.44291325
email: ebellelli@notariato.it

ALLEGATO C
3 di 15

cod. fisc. BLLLVR42R41C125P

p. i v a 03340040587

**STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA
INDICATI:**

1) DRAGUSANU MARIAN TEODOR

TRASCRIZIONI

A FAVORE

1) in data 19 Dicembre 2007 al n.48657 di formalità:
atto di compravendita degli immobili in oggetto

CONTRO

1) in data 13 Febbraio 2012 al n.4715 di formalità:
pignoramento del Tribunale di Velletri del 29 novembre 2011
al n.3893 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena
gravante sull'immobile in oggetto

ISCRIZIONI

CONTRO

1) in data 19 Dicembre 2007 al n.27503 di formalità:
iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento
per un totale di Euro 384.000,00= e capitale di Euro
192.000,00= a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena
SpA, con sede in Siena, per atto a rogito del Notaio Andrea
Fontecchia di Albano Laziale del 19 dicembre 2007 Repertorio
N.11636 per la durata di anni 30, gravante sull'immobile in
oggetto



Dott. ELVIRA BELLELLI
Notaio in Roma
00161 Roma - via E. Monaci, 21
Tel. 06 44291003 - 06.44235239
fax 06.44291325
email: ebellelli@notariato.it

ALLEGATO^C
4 di¹⁵

cod. fisc. BLLLVR42R41C125P

p. i v a 03340040587

2) PAVEL ANICA

TRASCRIZIONI

A FAVORE

1) in data 19 Dicembre 2007 al n.48657 di formalità:
atto di compravendita dell'immobile in oggetto

CONTRO

1) in data 13 Febbraio 2012 al n.4715 di formalità:
pignoramento del Tribunale di Velletri del 29 novembre 2011
al n.3893 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena
gravante sull'immobile in oggetto

ISCRIZIONI

CONTRO

1) in data 19 Dicembre 2007 al n.27503 di formalità:
iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un finanziamento
per un totale di Euro 384.000,00= e capitale di Euro
192.000,00= a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena
SpA, con sede in Siena, per atto a rogito del Notaio Andrea
del 19 dicembre 2007 Repertorio N.11636 per la durata di
anni 30, gravante sull'immobile in oggetto

3) LA LAZIALE APPALTI SRL

TRASCRIZIONI

A FAVORE

1) in data 1°Luglio 2005 al n.24747 di formalità: decreto
di trasferimento del Tribunale di Roma dell'immobile in
oggetto



Dott. ELVIRA BELLELLI
Notaio in Roma
00161 Roma - via E. Monaci, 21
Tel. 06 44291003 - 06.44235239
fax 06.44291325
email: ebellelli@notariato.it



cod. fisc. BLLLV42R41C125P

p. i v a 03340040587

ALLEGATO C
..... 5 di 15

CONTRO

1) in data 19 Dicembre 2007 al n.48657 di formalità:
atto di compravendita dell'immobile in oggetto

ISCRIZIONI

NEGATIVO

4) CALDEI ENRICO

TRASCRIZIONI

A FAVORE

1) in data 17 Ottobre 1992 al n.26807 di formalità: atto
di compravendita dell'immobile in oggetto

CONTRO

1) in data 1°Luglio 2005 al n.24747 di formalità:
decreto di trasferimento del Tribunale di Roma dell'immobile
in oggetto

ISCRIZIONI

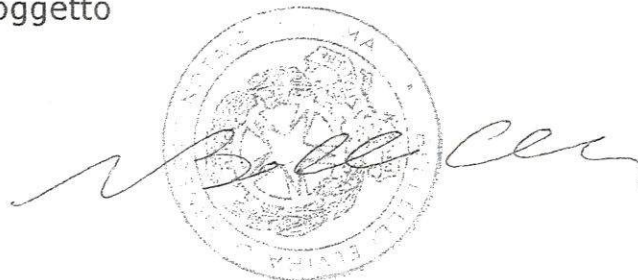
- NEGATIVO

5) CARPICECI ALESSANDRA

TRASCRIZIONI

A FAVORE

1) in data 17 Ottobre 1992 al n.26807 di formalità: atto
di compravendita dell'immobile in oggetto



Dott. ELVIRA BELLELLI
Notaio in Roma
00161 Roma - via E.Monaci, 21
Tel. 06 44291003 - 06.44235239
fax 06.44291325
email: ebellelli@notariato.it

cod. fisc. BLLLVR42R41C125P

p. i v a 03340040587

|
CONTRO

ALLEGATO^C
6 di 15

1) in data 1°Luglio 2005 al n.24747 di formalità:
decreto di trasferimento del Tribunale di Roma dell'immobile
in oggetto

ISCRIZIONI

- NEGATIVO

6) CRESCENZI LUCIANO

TRASCRIZIONI

A FAVORE

1) in data 16 Giugno 1990 al n.16947 di formalità: atto
di compravendita dell'immobile in oggetto

CONTRO

1) in data 17 Ottobre 1992 al n.26807 di formalità: atto
di compravendita dell'immobile in oggetto

ISCRIZIONI

NEGATIVO

7) GOLINO ANTONIA

TRASCRIZIONI

A FAVORE

1) in data 16 Giugno 1990 al n.16947 di formalità: atto
di compravendita dell'immobile in oggetto



Dott. ELVIRA BELLELLI
Notaio in Roma
00161 Roma - via E. Monaci, 21
Tel. 06 44291003 - 06.44235239
fax 06.44291325
email: ebellelli@notariato.it

ALLEGATO ^C
7 di 15

cod. fisc. BLLVR42R41C125P
p. i va 03340040587

CONTRO

1) in data 17 Ottobre 1992 al n.26807 di formalità: atto di compravendita dell'immobile in oggetto

ISCRIZIONI

NEGATIVO

Elvira Bellelli



TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEPOSITATO
18 MAR 2012
IL CANCELLIERE

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
100184
MASSIMILIANO
VALMONTONE
P. IVA N° 03314031005



Ufficio Provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

ALLEGATO
8 di 15

Data 27/06/2012 Ora 08:16:41
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria

per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RM 513122 del 2012

Ricevuta di cassa n. 4348

Ispezione n. RM 513132/3 del 2012

Inizio ispezione 27/06/2012 08:16:04

Richiedente BIAGETTI

Dati della richiesta

Cognome: DRAGUSANU MARIAN

Nome: TEODOR

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/01/1973 al 26/06/2012

Elenco omonimi

2. DRAGUSANU MARIAN TEODOR

Luogo di nascita ROMANIA (EE)

Data di nascita 06/02/1975 Sesso M Codice fiscale DRGMNT75B06Z129T

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2007 - Registro Particolare 48657 Registro Generale 94641
Pubblico ufficiale FONTECCHIA ANDREA Repertorio 11635/8796 del 11/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARDEA(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2007 - Registro Particolare 27503 Registro Generale 94642
Pubblico ufficiale FONTECCHIA ANDREA Repertorio 11636/8797 del 11/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ARDEA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

ALLEGATO C
9 di 15

Data 27/06/2012 Ora 08:16:41
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RM 513122 del 2012
Ricevuta di cassa n. 4348
Ispezione n. RM 513132/3 del 2012
Inizio ispezione 27/06/2012 08:16:04

Richiedente BIAGETTI

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/02/2012 - Registro Particolare 4715 Registro Generale 6856
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 3893 del 29/11/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ARDEA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Data 27/06/2012 Ora 08:18:49
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RM 513122 del 2012
Ricevuta di cassa n. 4348
Ispezione n. RM 513166/3 del 2012
Inizio ispezione 27/06/2012 08:18:40

Richiedente BIAGETTI

Dati della richiesta

Cognome: PAVEL
Nome: ANICA

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/01/1973 al 26/06/2012

Elenco omonimi

1. PAVEL ANICA
Luogo di nascita ROMANIA (EE)
Data di nascita 13/03/1972 Sesso F Codice fiscale PVLNCA72C53Z129A

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2007 - Registro Particolare 48657 Registro Generale 94641
Pubblico ufficiale FONTECCHIA ANDREA Repertorio 11635/8796 del 11/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARDEA(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2007 - Registro Particolare 27503 Registro Generale 94642
Pubblico ufficiale FONTECCHIA ANDREA Repertorio 11636/8797 del 11/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ARDEA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Data 27/06/2012 Ora 08:18:49
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RM 513122 del 2012
Ricevuta di cassa n. 4348
Ispezione n. RM 513166/3 del 2012
Inizio ispezione 27/06/2012 08:18:40

Richiedente BIAGETTI

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/02/2012 - Registro Particolare 4715 Registro Generale 6856
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 3893 del 29/11/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ARDEA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio Provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Data 27/06/2012 Ora 08:18:12

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. RM 513122 del 2012

Ispezione n. RM 513132/5 del 2012

Inizio ispezione 27/06/2012 08:16:04

Richiedente BIAGETTI

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6856

Registro particolare n. 4715

Presentazione n. 207 del 13/02/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 29/11/2011

Numero di repertorio 3893

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Codice fiscale 87006010588

Sede VELLETRI (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente AVV. MICHELE RANCHINO

Indirizzo VIA C. COLOMBO N. 177 - 00147 ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M213 - ARDEA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 55

Particella 295

Subalterno 505

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 5,5 vani

CIVILE

Indirizzo LUNGOMARE TOR S.LORENZO

N. civico 201

Interno 5 Piano 1



Ufficio Provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Data 27/06/2012 Ora 08:18:12

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. RM 513122 del 2012

Ispezione n. RM 513132/5 del 2012

Inizio ispezione 27/06/2012 08:16:04

Richiedente BIAGETTI

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6856

Registro particolare n. 4715

Presentazione n. 207 del 13/02/2012

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Sede SIENA (SI)

Codice fiscale 00884060526

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome DRAGUSANU

Nome MARIAN TEODOR

Nato il 06/02/1975 a ROMANIA (EE)

Sesso M Codice fiscale DRG MNT 75B06 Z129 T

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome PAVEL

Nome ANICA

Nata il 13/03/1972 a ROMANIA (EE)

Sesso F Codice fiscale PVL NCA 72C53 Z129 A

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE LA MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA AGISCE N.Q. DI MANDATARIA DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA ED E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. MICHELE RANCHINO IN FORZA DI PROCURA SPECIALE E CHE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE HA ELETTO DOMICILIO IN VELLETRI VIA MENOTTI GARIBALDI N. 15 PRESSO L'AVV. ALESSANDRA CICCOTTI.



Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. RM 513122 del 2012

Ispezione n. RM 513132/4 del 2012

Inizio ispezione 27/06/2012 08:16:04

Richiedente BIAGETTI

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 94641

Registro particolare n. 48657

Presentazione n. 57 del 19/12/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 11/12/2007
Notaio FONTECCHIA ANDREA
Sede ALBANO LAZIALE (RM)

Numero di repertorio 11635/8796
Codice fiscale FNT NDR 67T09 D539 S

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M213 - ARDEA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 55 Particella 295 Subalterno 505
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5.5 vani
CIVILE
Indirizzo LUNGOMARE TOR SAN LORENZO N. civico 201
Piano 1



Ufficio Provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Data 27/06/2012 Ora 08:18:05

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. RM 513122 del 2012
Ispezione n. RM 513132/4 del 2012
Inizio ispezione 27/06/2012 08:16:04
Tassa versata € 4,00

Richiedente BIAGETTI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 94641
Registro particolare n. 48657

Presentazione n. 57 del 19/12/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome DRAGUSANU

Nome MARIAN TEODOR

Nato il 06/02/1975 a ROMANIA (EE)

Sesso M Codice fiscale DRG MNT 75B06 Z129 T

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome PAVEL

Nome ANICA

Nata il 13/03/1972 a ROMANIA (EE)

Sesso F Codice fiscale PVL NCA 72C53 Z129 A

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale LA LAZIALE APPALTI SOCIETA' E RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede TIVOLI (RM)

Codice fiscale 02343570582

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

DRAGUSANU MARIAN TEODOR, NATO A GALATI (ROMANIA) (EE) IL 6 FEBBRAIO 1975;
PAVEL ANICA, NATA A PECHEA (ROMANIA) (EE) IL 13 MARZO 1972.


COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
N° 860
MASSIMO LINO BIAGETTI
VALMONTONE
PINA N° 02314031005



COMUNE DI ARDEA

PROVINCIA DI ROMA

ALLEGATO F

AREA TECNICA
Ufficio Usi Civici

..... 1 di 2



Determina del Dirigente dell'Area Tecnica

Determina n. 51/06 del 13/02/06

Prot. 800 del 13/02/06

Reg. gen. n. 279 del 16/02/06

OGGETTO: USI CIVICI - COMUNE DI ARDEA. Liquidazione uso civico di pascolo, legnatico e semina gravante sul **Foglio 55 Part. 295**

Il Dirigente dell'Area Tecnica

Vista la richiesta avanzata dalla Sig.ra **Falchi Stefania C.F. FLC SFN 67H21 H501G**, tesa ad ottenere la liquidazione dell'uso civico gravante sulla **Part. 295 Fog. 55 DEL N.C.T.** ricadente nel Comune di Ardea, dato atto che la Sig.ra **Falchi Stefania** è proprietaria di una porzione che insiste su detto terreno e che la richiesta è intesa sull'intera porzione

Su proposta dell'ufficio Usi Civici;

VISTA la L. 16.06.27 n.1766;

VISTO il R.D. 26.02.28 n.332;

VISTO il D.P.R. n.616;

VISTO l'art. 4 della L.R. 03.01.86 n. 1 come modificata ed integrata dalla L.R. 27.01.05 N.6;

VISTO il progetto redatto dall'ufficio, **perizia n. 27 prot. n. 201 del 13/02/06** concernente la liquidazione dell'uso civico di pascolo, legnatico e semina gravante sul **Foglio 55 Part. 295**

VISTO il bollettino del saldo di affrancazione usi civici versato in data 12/05/05 c/o l'ufficio postale 55/900 n. 0215 € 120.00 VCY 0360 E 19/05/05 c/o l'ufficio postale 55/900 n. 0086 € 180.00 VCY 0584 ;

CONSIDERATO che sussistono, pertanto, tutte le condizioni per l'accoglimento dell'istanza di liquidazione dell'uso civico di pascolo, legnatico e semina gravante sul **Foglio 55 Part. 295**

DETERMINA

- Di rendere esecutivo il progetto elaborato dall'Ufficio Usi Civici, relativo alla liquidazione dell'uso civico di pascolo, legnatico e semina su terreno, censitao al N.C.T. del Comune di Ardea al **Foglio 55 Part. 295**, per una superficie di **mq 1'500**, fatti salvi i diritti degli altri proprietari;



- Conseguentemente detto terreno è affrancato dal diritto civico di pascolo, legnatico e semina mediante imposizione di un capitale d'affrancazione pari ad **Euro 300.00**
- In caso di affrancazione del canone imposto, il relativo capitale dovrà essere versato dal Comune di Ardea nella contabilità "speciali fruttiferi", per essere destinato ad opere permanenti di interesse generale;
- Le spese del procedimento e quelle successivo ad esso inerenti e dipendenti sono a carico del proprietario;
- L'area in questione, per la sua utilizzazione, resa soggetta a tutte le altre ulteriori eventuali autorizzazioni o vincoli di legge ivi compresi quelli della 431/85;
- Avverso tale atto potrà essere esperito ricorso presso il TAR competente per territorio nel termine di 60 giorni ovvero ricorso straordinario al Capo Dello Stato nel termine di 120 dalla notifica dello stesso;
- Il richiedente a sua cura provvederà entro 20 gg dal rilascio della presente, alla registrazione presso l'ufficio delle entrate, trasmettendo una copia della determina registrata all'ufficio usi civici (ai fini fiscali si chiede che il presente atto goda delle agevolazioni fiscali di cui all'art.2 della Legge 1 Dicembre 1981, n. 692 e che pertanto sia esente da tassa di bollo e registro ed altra imposta avendo l'atto autorizzatorio all'alienazione stabilito la destinazione delle somme ad opere permanenti di interesse della popolazione).

Ai sensi dell'art.7 e seguenti della L. 241/90 avverte che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Gina Appetecchi;

La presente determinazione, esecutiva di precedente atto, avrà esecuzione dopo il suo inserimento nella raccolta delle determinazioni di settore.

Copia della presente determinazione sarà pubblicata all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e, contestualmente, sarà trasmessa alla Segreteria comunale, nonché al servizio finanziario per i conseguenti adempimenti, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Ardea, li 13/02/06

Il Responsabile del procedimento

(Arch. Gina Appetecchi)



Data del Rilascio / /



Il Dirigente dell' Area Tecnica

(Arch. Claudio Leone)



Relata di notifica

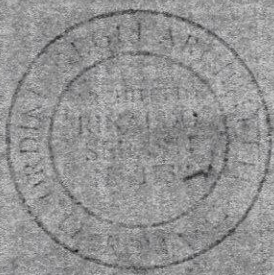
Il sottoscritto Valimber Piloto Neri

ritira in data 17/01/2007 dichiara di accettare le condizioni contenute nel presente atto e gli obblighi da essa derivanti.

FIRMA



ALLEGATO H :
..... 1 di 5



CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA
REGIONALE 1 AGOSTO 1984, N° 5192

N.B. NELLE TAVOLE NON SONO RIPORTATE LE OSSERVAZIONI
ACCOLTE - PER I SERVIZI CONTROLLARE ANCHE
GLI ORIGINALI DI P.d.F.

TAV. 13^C
rapp. 1:5000

PLANIMETRIA FONDAMENTALE
DI PIANO

COMUNE DI ARDEA

prov. di Roma

PIANO REGOLATORE GENERALE

arch. SANDRO BENEDETTI

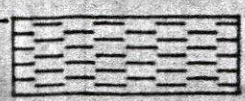
arch. GIANLUIGI SERASTI



ZONA A*

CENTRO STORICO

ALLEGATO H
..... 2 di 9

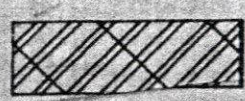


ZONE B

COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



B1



B2



B3



B4



B5



B6

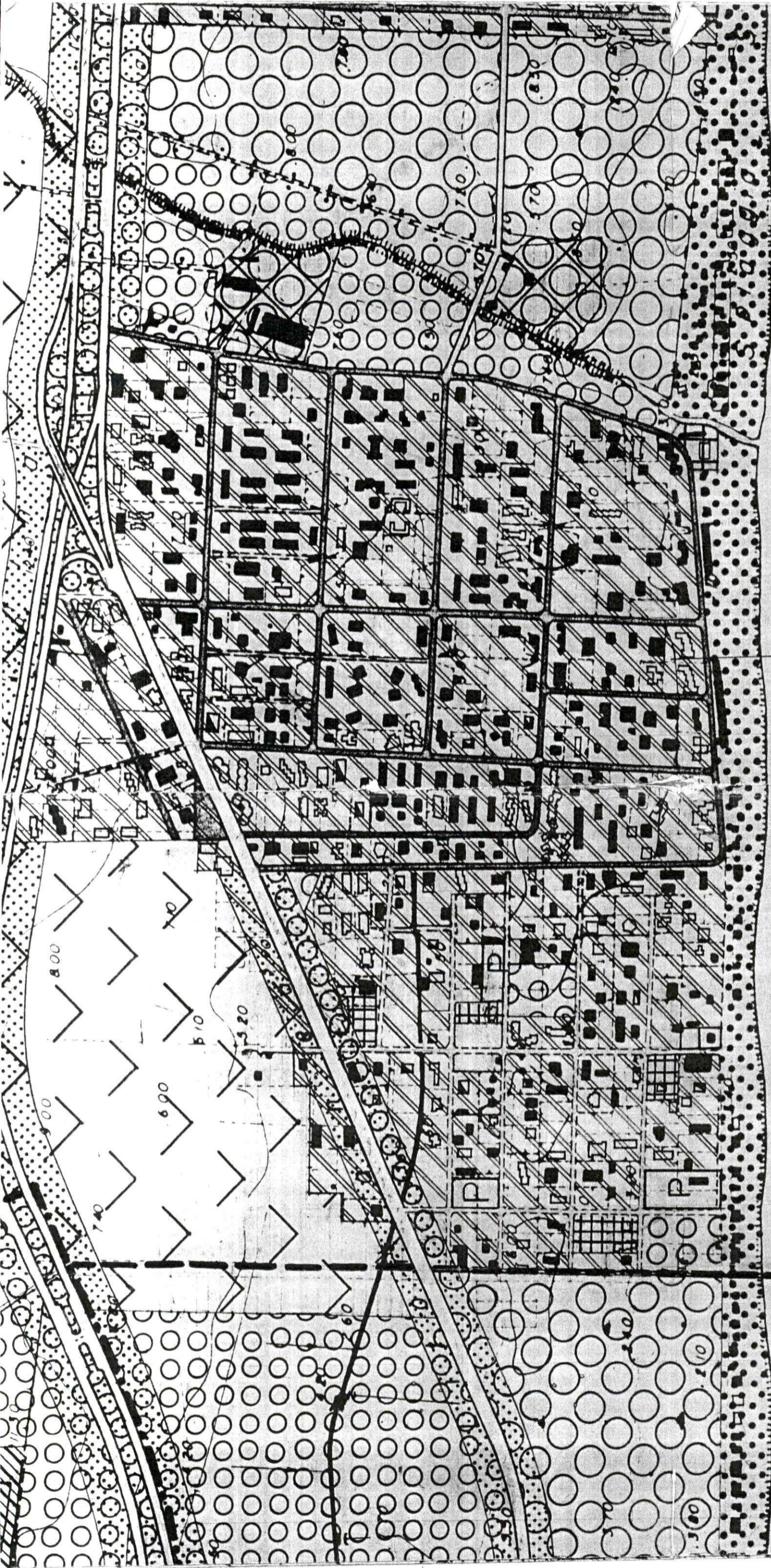


B7



B8

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
N° 8564
MASSIMILIANO ANGOTTI
[Signature]



ALLEGATO H
3 di S

Perimetro lottizzazione ex SIM =



18. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.
- Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,40$ mc/mq;
 - Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,60$ mc/mq;
 - Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Sottozona B7 (4)

19. Riguarda parte della lottizzazione denominata "Nuova Florida", la lottizzazione denominata "Lupetta alta" e le restanti lottizzazioni tra la litoranea ed il mare.
20. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.
- Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,34$ mc/mq;
 - Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,50$ mc/mq;
 - Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Sottozona B8

21. Riguarda parti della lottizzazione denominata "Nuova Florida".
22. Le modalità d'intervento preventivo sono disciplinate dal successivo art. 23. Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono: *"Riviera"*
- Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,28$;
 - Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,40$;
 - Altezza massima, $H = 7,50$ ml;
 - aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26 nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili o costruiti.

Art. 22 - zona C - Espansione

- La zona comprende parte dei perimetri delle lottizzazioni esistenti ove l'edilizia esistente non risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi. Inoltre comprende la zona di espansione denominata "Banditella alta" quale unica zona di espansione completamente priva delle opere di urbanizzazione.
- Le destinazioni d'uso consentite sono le medesime di cui al punto 2 del precedente art. 21.
- Per i distacchi dai confini del lotto, dai fabbricati anti-stanti e dalle strade valgono le prescrizioni generali di cui al precedente art. 5.
- Nelle zone, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione interna e su singole unità immobiliari. Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni si applicano prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nel



10. In questa sottozona gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo di cui al precedente art. 8, secondo le seguenti prescrizioni:
- a) indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,65$;
 - b) Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 1,30$;
 - c) Altezza massima, $H = 10,50$;
 - d) aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26, nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili e costruiti. Le aree individuate nella tavola di PRG sono indicative.
11. Prima dell'approvazione dei piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumenti di superficie utile e di cubature.

Sottozona B4

12. Riguarda parte delle zone interne al perimetro della lottizzazione fatta salva ai sensi della legge 765/1967 denominata "Zamboni" e le zone limitrofe.
In questa sottozona si applica l'intervento diretto.
13. Per le zone interne al perimetro della lottizzazione "Zamboni" gli indici edilizi rimangono quelli già contenuti nell'atto di convenzione approvato nei modi e forme di legge.
14. Per le zone esterne si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:
- a) Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 1,3$;
 - b) Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Sottozona B5

15. Riguarda la lottizzazione tra la litoranea e il mare sotto il centro abitato di Tor San Lorenzo.
16. La zona risulta quasi interamente edificata.
Per i lotti interclusi si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:
- a) Indice di fabbricabilità fondiaria, $I_f = 0,75$ mc/mq.
 - b) Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Sottozona B6

17. Riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta mare".



ALLEGATO 6
1 di 9

COMUNE DI ARDEA

(Provincia di Roma)

Codice Fiscale 80108730583 - Partita I.V.A. N. 02300511009

Via Laurentina Km. 31.500

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Prot. Gen. n° _____ /2012 Del _____

OGGETTO: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI.

IL/LA SOTTOSCRITTO GEOMETRA BIAGETTI MASSIMO ^{LANO} IN QUALITA' DI CSU TRIBUNALE
VEVETRI

RICHIEDE L'ACCESSO AGLI ATTI, NEI MODI ED AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA, PER LA

PRATICA EDILIZIA / CONCESSIONE EDILIZIA N° 3380
843 DEL 1964

PER MOTIVI DI CSU TRIBUNALE VEVETRI

SI ALLEGANO:

- ATTO DI PROPRIETA' O DELEGA DE PROPRIETARIO O NOMINA DEL TRIBUNALE (PER C.T.U.) ;
- COPIA DOCUMENTI D'IDENTITA' (PROPRIETA' E DELEGATO) ;
- VERSAMENTO DIRITTI PER ACCESSO AGLI ATTI.

ARDEA Li.....

IL RICHIEDENTE

Massimo Biagetti



COMUNE DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

Marca
da bollo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

~~IL SINDACO~~

ALLEGATO 6

..... 2 di 4

Vista la domanda del Sig. Cuccaro O'ello

nato a

tendente ad ottenere l'autorizzazione

il 10/11/1964 per una variante del
progetto di costruzione di un edificio già esistente

in questo Comune: catasto foglio

mappale N. 111

in località Lido di

Tianella

Via

N. 1

Visti i disegni e il tipo di frazionamento e planimetrie allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 9/4/1964;

Udito il riferimento dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 9/4/1964;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 9/4/1964;

(1)

Udito il T.V. delle Agg. sanitarie, approvato con R.D. 27/7/34 n. 1265

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto le disposizioni sancite dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sull'igiene del lavoro e la prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302 e 19 marzo 1956, n. 303;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor Cuccaro O'ello

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte,



(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del nulla-osta del Comando VV. FF.

ALLEGATO costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

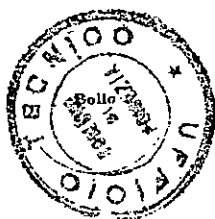
- 1.) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2.) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3.) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie le aree o spazi pubblici;
- 4.) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5.) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6.) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- 7.) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8.) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9.) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;
- 10.) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge;

*La presente è subchiodo alle V. Veggiate, degli uffici e
prospetti ed al vincolo del lotto di mq. 1410 alla costruzione
progettata !!*

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

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati munito di regolare visto.

Dalla Residenza Municipale, li *11 aprile* 1964



ALLEGATO *G*
3 di *G*

~~REDAZIONE~~
IL COMISSARIO TECNICO
[Signature]

VARIANTE DI UN VILLINO

in località "LIDO della TIRRENELLA,"

Proprietà: Sig. CUCCARO Otello

Il Progettista
Ing. Angelo Scumil

Cuccaro Otello

COMUNE DI POMEZIA
LA COMMISSIONE EDILIZIA ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
NELLA SEDUTA DEL 9/4/64

APPROVATO

11/4/64

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

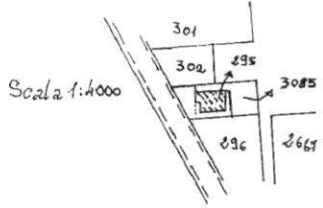


Foglio 55 PART. 295

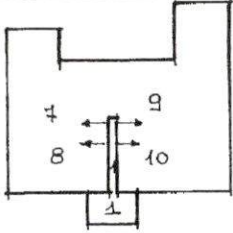


COLLEGGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
N. 5584
MASSIMILIANO ANGOTTI
MONTONE
P. IVA 05914031095

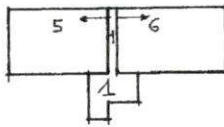
PEND



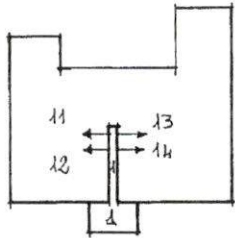
PIANO SECONDO



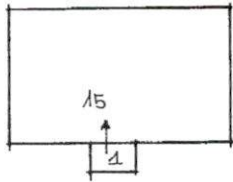
PIANO PRIMO



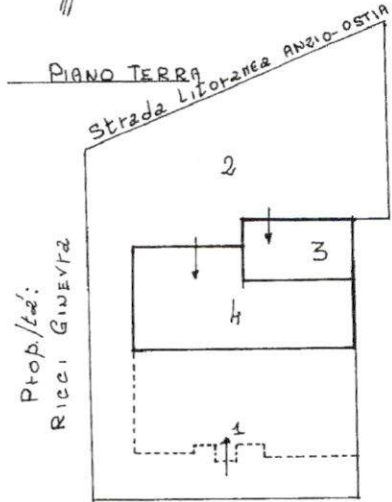
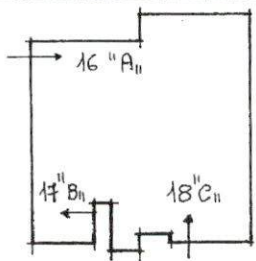
PIANO TERZO



LASTRICO SOLARE



PIANO SEMINTERRATO



Prop./ta:
 Ricci Ginevra

Prop./ta della
 Ditta Soprintestata

Prop./ta della
 Ditta Soprintestata

SUB.2: Bene Comune non censibile ai Sub. dal
 Sub.3 al Sub.18(Corte).

SUB.3: Locale Negozio P.T.(altra proprietà)

SUB.4: Locale Negozio P.T.

SUB.5: Appartamento P.1° int.1

SUB.6: Appartamento P.1° int.2

SUB.7: Appartamento P.2° int.3(altra proprietà).

SUB.8: Appartamento P.2° int.4(altra proprietà).

SUB.9: Appartamento P.2° int.5(altra proprietà).

SUB.10: Appartamento P.2° int.6(altra proprietà).

SUB.11: Appartamento P.3° int.7

SUB.12: Appartamento P.3° int.8(altra proprietà).

SUB.13: Appartamento P.3° int.9(altra proprietà).

SUB.14: Appartamento P.3° int.10(altra proprietà).

SUB.15: Lastrico Solare sul P.4°.

SUB.16: Locale Cantina P.S1 "A"

SUB.17: Locale Cantina P.S1 "B"

SUB.18: Locale Cantina P.S1 "C"

Firma

Dimasi Franco

ORDINE DEGLI
 ARCHITETTI
 DI LATINA

Dimasi Franco

DI MASI
 FRANCO

141

ALLEGATO I
 2 di 5

MODULARIO
P. n. 487



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

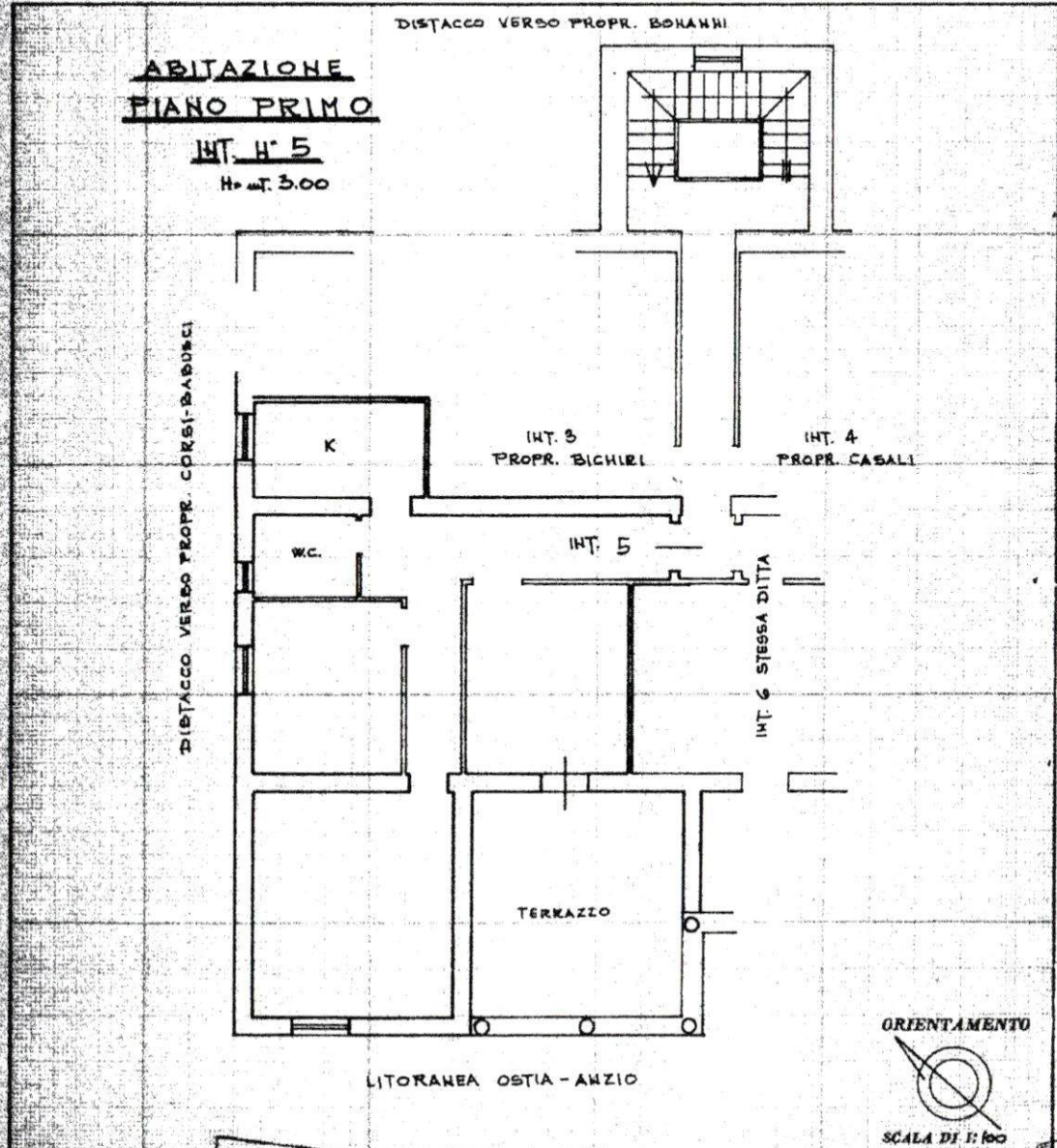
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1960, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARDEA Via LITORANEA Km. 25,200

Ditta REVERBERI MARIA LAURA N. A. ROMA IL 13-3-1939

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

UFFICIO TECNICO ERARIALE
ROMA
55
295

Compilata dal P. ING. FRANCO CURTI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di ROMA

DATA 19-4-1986

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2012 - Comune di ARDEA (M213) - < Foglio: 55 - Particella: 295 - Subalterno: 505 >
VIA LITORANEA piano: 1 interno: 5;

10 metri

Ultima planimetria in atti



Visura storica per immobile

Visura n.: RM0730213 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2012

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 55 Particella: 295 Sub.: 505

INTESTATI

1	DRAGUSANU Marian Teodor nato in ROMANIA il 06/02/1975	DRGMNT75B06Z129T*	(1) Proprieta' per 1/2
2	PAVEL Anica nata in ROMANIA il 13/03/1972	PVLNCA72C53Z129A*	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	55	295	505	Cens.	Zona	A/2	2	5,5 vani	Euro 582,31	(ALTRE) del 21/04/1986 n. 67771 .1/1986 in atti dal 09/11/2005 (protocollo n. RM0831398) COSTITUZIONE	

Indirizzo VIA LITORANEA piano: 1 interno: 5;
Annotazioni ist. rm726555/2005

Situazione degli intestati dal 11/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DRAGUSANU Marian Teodor nato in ROMANIA il 06/02/1975	DRGMNT75B06Z129T*	(1) Proprieta' per 1/2
2	PAVEL Anica nata in ROMANIA il 13/03/1972	PVLNCA72C53Z129A*	(1) Proprieta' per 1/2

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 48657 .1/2007 in atti dal 20/12/2007 Repertorio n. : 11635 Rogante: FONTECCHIA
 ANDREA Sede: ALBANO LAZIALE COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 21/04/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REVERBERI Maria Laura nata a ROMA il 13/03/1939	RVRMLR39C53H501T*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 11/12/2007

DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 21/04/1986 n. 67771.1/1986 in atti dal 09/11/2005 (protocollo n. RM0831398) COSTITUZIONE

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente: **BIAGETTI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO
 S
 I

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2012

Dati della richiesta	Comune di ARDEA (Codice: M213)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 55 Particella: 295 Sub.: 505

INTESTATI

1	DRAGUSANU Marian Teodor nato in ROMANIA il 06/02/1975	DRGMNT75B06Z129T*	(1) Proprieta' per 1/2
2	PAVEL Anica nata in ROMANIA il 13/03/1972	PVLNCA72C53Z129A*	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	55	295	505	Cens.	Zona	A/2	2	5,5 vani	Euro 582,31	(ALTRE) del 21/04/1986 n. 67771 .1/1986 in atti dal 09/11/2005 (protocollo n. RM0831398) COSTITUZIONE	
Indirizzo		VIA LITORANEA piano: 1 interno: 5;										
Annotazioni		ist. rm726555/2005										

Situazione degli intestati dal 11/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DRAGUSANU Marian Teodor nato in ROMANIA il 06/02/1975	DRGMNT75B06Z129T*	(1) Proprieta' per 1/2
2	PAVEL Anica nata in ROMANIA il 13/03/1972	PVLNCA72C53Z129A*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 48657 .1/2007 in atti dal 20/12/2007 Repertorio n. : 11635 Rogante: FONTECCHIA ANDREA Sede: ALBANO LAZIALE COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 21/04/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REVERBERI Maria Laura nata a ROMA il 13/03/1939	RVRMLR39C53H501T*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 11/12/2007
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 21/04/1986 n. 67771.1/1986 in atti dal 09/11/2005 (protocollo n. RM0831398) COSTITUZIONE	

 Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente: **BIAGETTI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



 ALLEGATO
 5 di 5
 I

TRIBUNALE DI VELLETRI 1 di 1

ESECUZIONE N. 831 DEL 2011

Promossa da: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A
(n.q. di mandataria della Banca Monte dei Paschi di SienaSpa).

Contro: Signor: DRAGUSANUMARIAN TEODOR e Signora ANICA PAVEL.

Immobile in Ardea (Roma)

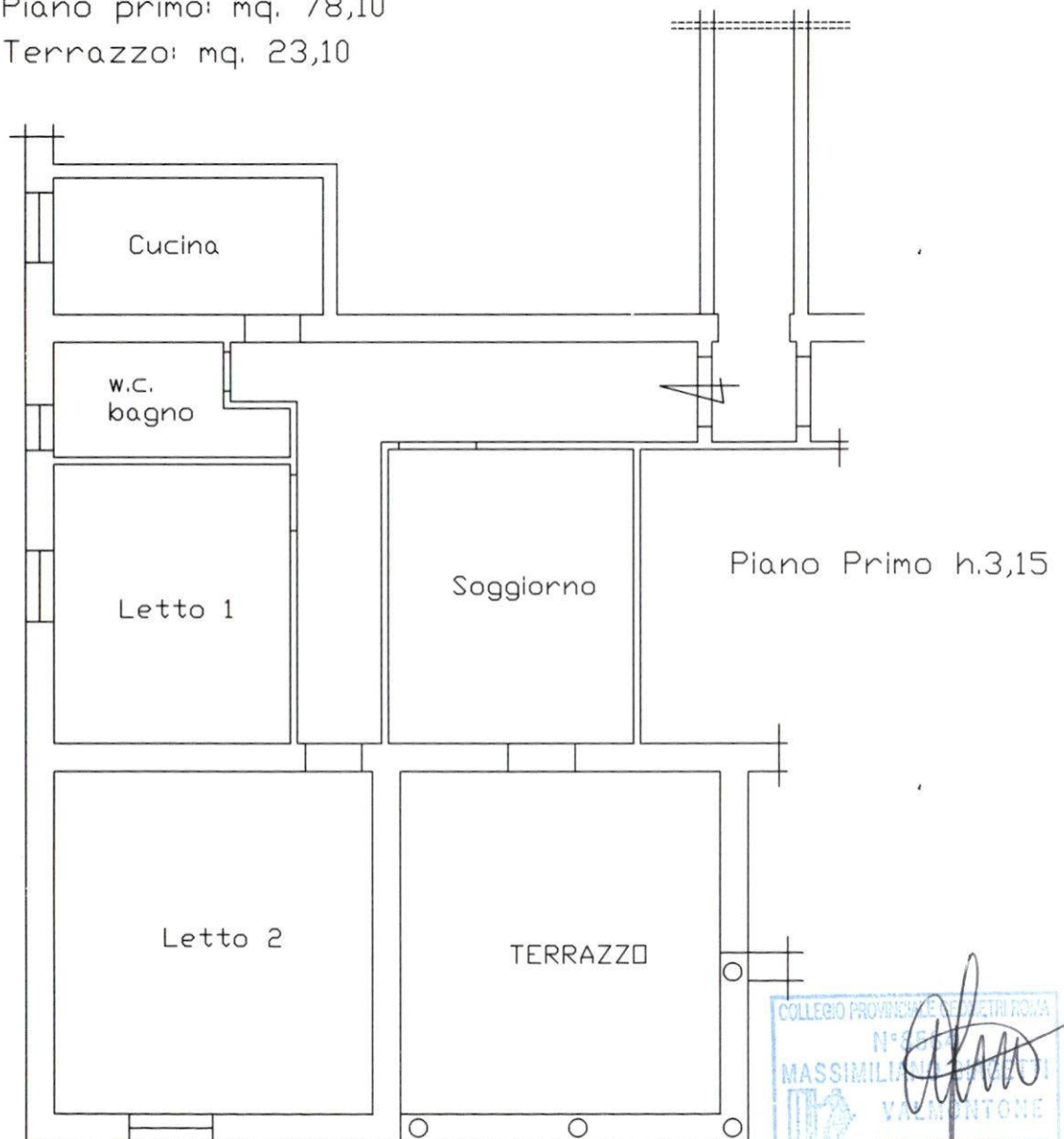
Viale Lungomare Tor san Lorenzo 201. - Piano primo interno 6.

NCEU: Foglio 55, particella 295, sub. 505, piano 1, categ. A/2, vani 5,5.

Superficie utile abitabile

Piano primo: mq. 78,10

Terrazzo: mq. 23,10





Studio Tecnico Geom. Massimiliano BIAGETTI

ALLEGATO M
..... 1 di 8

TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Documentazione fotografica.**

Esecuzione n. **831/2011**

Rinvio: **18 dicembre 2012**

Promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

Contro: **Signor DRAGUSANU MARIAN TEODOR**
Signora Anica PAVEL.

CTU incaricato: **Geometra Massimiliano BIAGETTI;**

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI





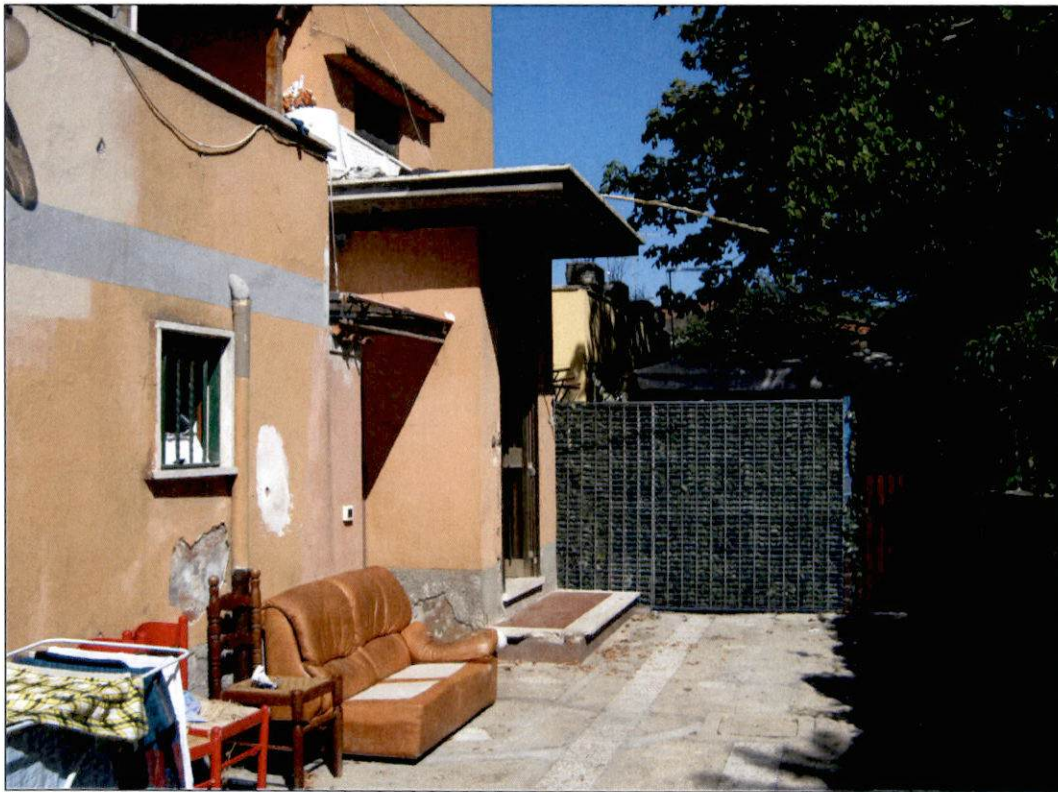
Fotografia n. 1 – Vista esterna del maggior fabbricato da Lungomare Tor san Lorenzo –



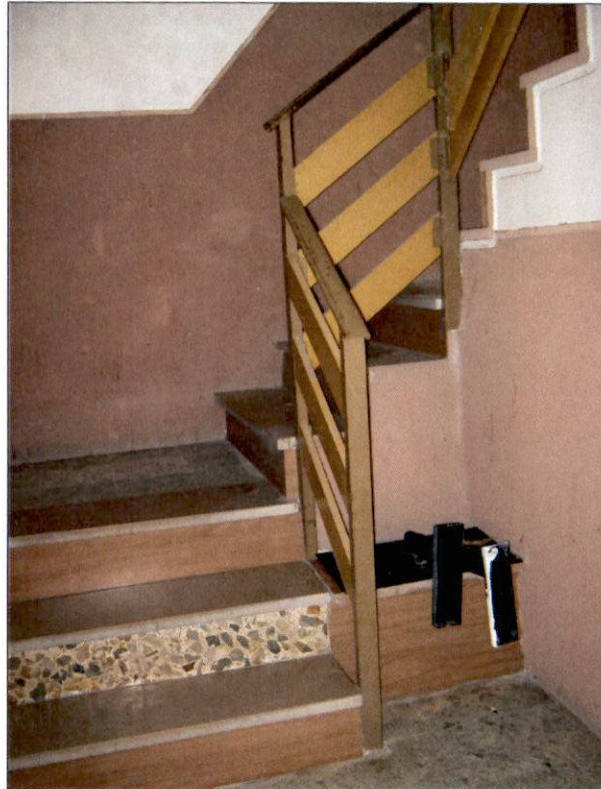
Fotografia n. 2 – Vista esterna del maggior fabbricato da Lungomare Tor san Lorenzo –



Fotografia n. 3 – Vista esterna del maggior fabbricato da Lungomare Tor san Lorenzo –



Fotografia n. 4 – Vista esterna dell'accesso al maggior fabbricato da area condominiale –



Fotografia n. 5 – Vista porzione rampa scale del maggior fabbricato –



Fotografia n. 6 – Vista porzione rampa scale del maggior fabbricato –



Fotografia n. 7 – Vista porzione di terrazzo –



Fotografia n. 8 – Vista interna di porzione di soggiorno –



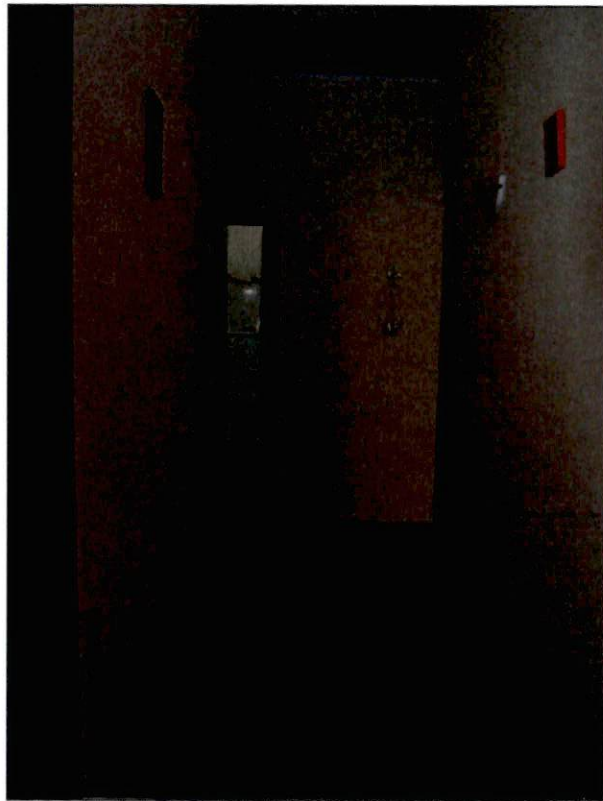
Fotografia n. 9 – Vista interna di porzione di soggiorno –



Fotografia n. 10 – Vista interna del w.c. bagno –



Fotografia n. 11 – Vista interna di porzione di cucina–



Fotografia n. 12 – Vista interna di porzione di corridoio –



Fotografia n. 13 – Vista interna di porzione di corridoio (porta accesso) –



Fotografia n. 14 – Vista interna di porzione di stanza da letto –



Fotografia n. 15 – Vista interna di porzione di stanza da letto matrimoniale –

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA 8
N° 6584
MASSIMO DIAGETTI
N° 65814031005