

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio artigianale, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto non accessibile. Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con incluso servizio igienico, pavimentati con piastrelle in monocottura; i soffitti e le pareti sono tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio presenta una finestratura in alluminio verso via Bruxelles ed un'apertura di accesso di larghezza uguale a quella del locale interno, chiusa con serranda metallica a maglia

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

Lo stato di manutenzione è mediocre, considerando che l'inattività prolungata e la mancanza di infisso di chiusura del negozio lo espongono ad azioni esterne di varia natura pur limitate, rispetto al piano terra, dalla presenza del ballatoio con copertura..

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e la sua pertinenza sono state realizzate con concessione edilizia n. n. 73/88-O- del 20.12.1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10.01.1990, n. 73/88-O-Ter del 24.04.1991, posizione n. 992-08-20 del 07.09.1992 e n. 2/90-O-Ter del 12.01.1993,

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94 (all.ti 6b e 6d della prima relazione di consulenza tecnica depositata).

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche (all. 6d della prima relazione di consulenza tecnica depositata).

Non essendo stato effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare principale, non si è potuto procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

L'unità immobiliare principale e la sua pertinenza risultano denunciate al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario M3AB - Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione Via di Guardapasso, partita catastale n. 12802, Ditta intestata Futura Immobiliare S.r.l.

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art.3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi, i seguenti dati ad esso relativi:

NEGOZIO ARTIGIANALE

sub. n. 45, piano 1°, interno 22, var. n. 2, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 79, rendita catastale lire 6.517.500

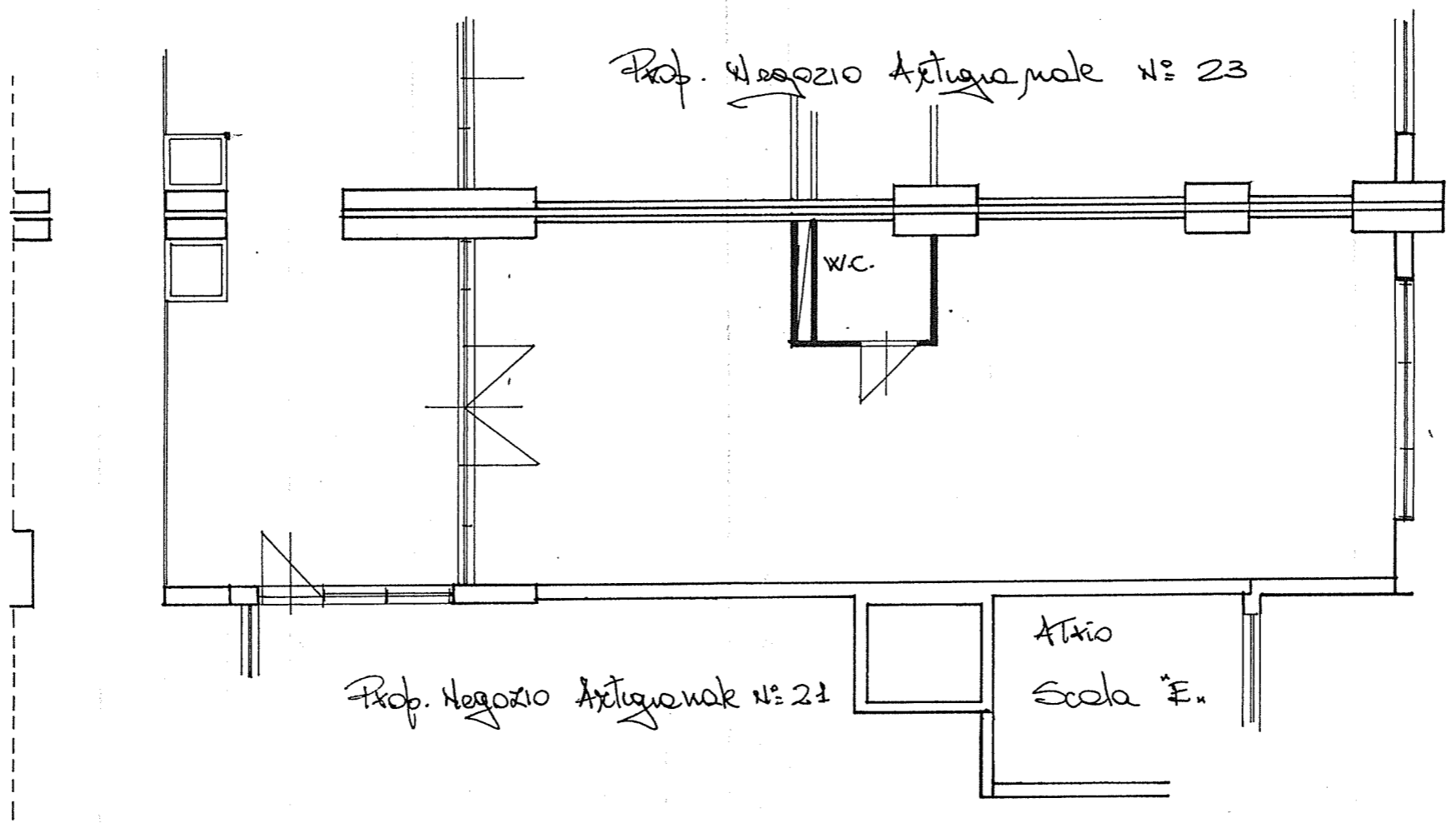
~~sub. n. 46, piano terra, interno 23, var. n. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale lire 1.870.000~~

La planimetria di concessione edilizia e quella catastale risultano uguali; eventuali difformità dallo stato dei luoghi saranno verificabili solo in sede di sopralluogo puntuale dell'unità immobiliare.



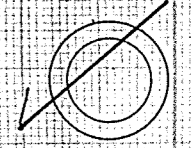
Planimetria di u.i.u. in Comune di ARRILIA via Di Guardabasso civ. D.N.C.

Primo Piano H. mt. 3.00
Edif. Est Loto B.
"NEGOZIO ARTIGIANALE N° 22"



Prop. Coperto per viale

ORIENTAMENTO

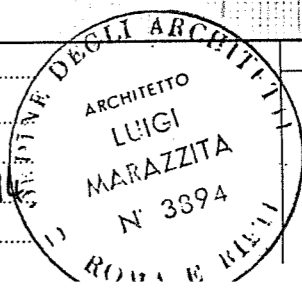


SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 40
 n. ML sub. 45

Compilata dal Architetto
Luigi Marazzita
 Iscritto all'albo de gli architetti
 della provincia di Roma n. 3894
 data Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Il negozio artigianale, cui si accede dal lato nord-est dell'edificio attraverso un ballatoio servito da tre corpi scala, non è stato oggetto di sopralluogo in quanto non accessibile. Dall'analisi a vista, resa possibile dalla presenza di una serranda che rende visibile l'ambiente interno, si rileva un unico locale con incluso servizio igienico, pavimentati con piastrelle in monocottura; le pareti sono tinteggiate, ad eccezione di una porzione di muratura priva di intonaco realizzata nella parete contigua al negozio artigianale n. 27, a chiusura dell'originaria apertura di comunicazione. Nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio presenta una finestratura in alluminio verso via Bruxelles ed un'apertura di accesso di larghezza uguale a quella del locale interno, chiusa con serranda metallica a maglia.

E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti.

Lo stato di manutenzione è mediocre, considerando che l'inattività prolungata e la mancanza di infisso di chiusura del negozio lo espongono ad azioni esterne di varia natura pur limitate, rispetto al piano terra, dalla presenza del ballatoio con copertura..

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare principale e la sua pertinenza sono state realizzate con concessione edilizia n. n. 73/88-O- del 20.12.1988 e successive concessioni di variante n. 73/88-O-Bis del 10.01.1990, n. 73/88-O-Ter del 24.04.1991, posizione n. 992-08-20 del 07.09.1992, n. 2/90-O-Ter del 12.01.1993.

Dall'analisi a vista risulta la seguente difformità rispetto alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07.09.1992: il negozio artigianale n. 26 è stato diviso dal negozio artigianale n. 27 con un muro che chiude l'originaria apertura di comunicazione fra i due locali.

L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94 (all.ti 6b e 6d della prima relazione di consulenza tecnica depositata).

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche (all. 6d della prima relazione di consulenza tecnica depositata).

Non essendo stato effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare principale, non si è potuto procedere alla verifica puntuale dello stato dei luoghi.

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

L'unità immobiliare principale e la sua pertinenza risultano denunciate al Catasto Urbano del Comune di Latina nel seguente modo:

Comune censuario M3AB - Aprilia, foglio n. 70, mappale n. 114, ubicazione Via di Guardapasso, partita catastale n. 12802, Ditta intestata Futura Immobiliare S.r.l..

Il Regolamento di condominio del Blocco Est dell'edificio in questione riporta, nel prospetto di cui all'art.3, il subalterno associato ad ogni unità immobiliare; dal certificato catastale si evincono, quindi, i seguenti dati ad esso relativi:

NEGOZIO ARTIGIANALE

sub. n. 392, piano 1°, interno 27 (26), var. n. 1, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 70, rendita catastale lire 5.775.000

~~sub. n. 391, piano terra, interno 40, var. n. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita~~

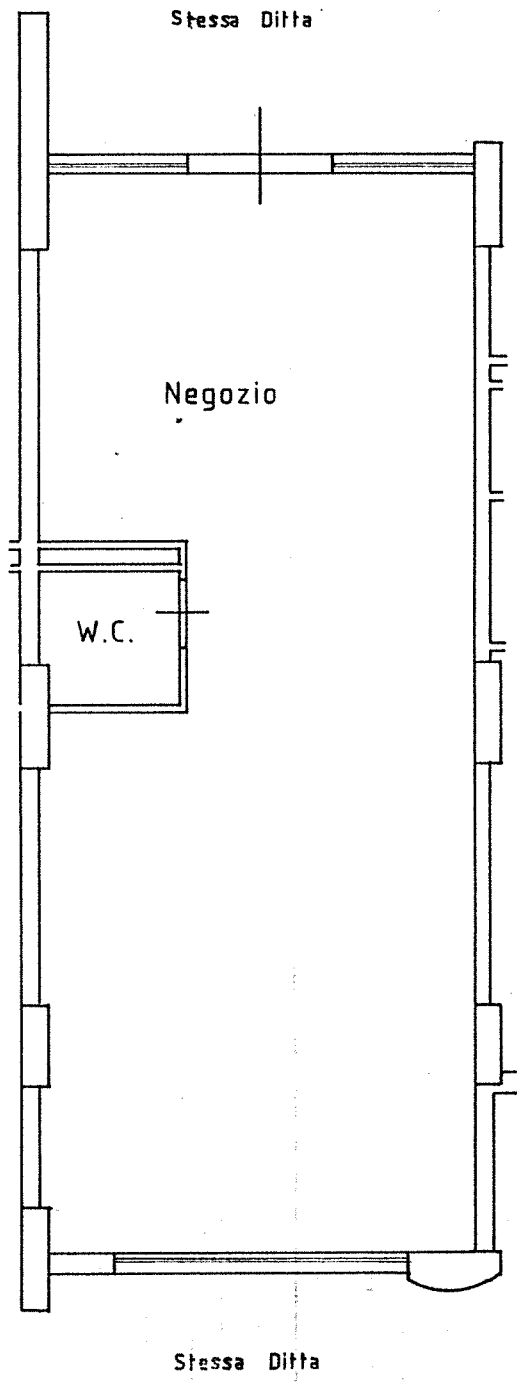
~~catastale lire 48.000~~

Dall'esame del certificato catastale si evince quanto segue: l'interno dell'unità immobiliare di cui trattasi risulta il n. 27 e non il 26 come all'art.3 del Regolamento di condominio e nella tav. n. 1 allegata alla concessione edilizia di variante posizione n. 992-08-20 del 07.09.1992.

Dal confronto fra la planimetria di concessione edilizia, quella catastale e le verifiche in loco si evince quanto segue: nella prima il locale costituente il negozio artigianale n. 26 è comunicante con quello del negozio artigianale n. 27 mentre nella seconda i due locali, divisi da un muro, costituiscono due distinte unità immobiliari, come si è rilevato dalla verifica in loco.



Planimetria di u.i.u. in Comune di Aprilia via di Guardapasso civ.



Piano Primo

H= 3.00

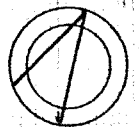
INT. 26

Stessa Ditta

Stessa Ditta

Stessa Ditta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 70
n. 114 sub. 392

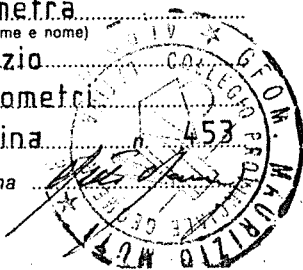
Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)

MUTI Maurizio

Iscritto all'albo de; Geometri

della provincia di Latina

data Firma MUTI Maurizio



RISERVATO ALL'UFFICIO

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

SCHEMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COD. Negozio artigianale n. 24

- **Negozio Artigianale n. 24 confinante con distacco scoperto verso area condominiale, negozio artigianale n. 23, passaggio comune, attrezzature per la vigilanza e l'amministrazione n.25.**
- **Posto auto scoperto n. 20 confinante passaggio comune, posto auto scoperto n. 19, con spazio di manovra, posto auto scoperto n. 21.**
- Comune censuario Aprilia, Categoria C/1 Classe 6 f. 70, p.lla 110, subalterno negozio artigianale n. 73; subalterno posto auto 366.
- Consistenza negozio mq 75
- Rendita catastale negozio € 3.195,58
- Posto auto scoperto sub 366, piano terra, interno 20, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale € 24,79

Il negozio artigianale è situato in P.zza della Comunità Europea (già Via di Guardapasso s.n.c.) n. 2/6/20 (i nuovi civici si riferiscono ai corpi scala da cui si accede indistintamente al ballatoio di servizio all'unità immobiliare), primo piano, blocco Ovest.

Il posto auto scoperto è situato nell'area di pertinenza del Blocco Ovest ed è distinto con il n. 20.

Il negozio è libero.

CONSISTENZA – CARATTERISTICHE METRICHE

L'articolazione della superficie utile, nei vari ambienti in cui è suddivisa e dell'unità di pertinenza viene, comunque, riportata come graficizzata nella tav. n. 1 e n. 2 allegate alla concessione edilizia di variante posizione n. 2/90-0-Ter del 12/01/1993. Si è calcolata, inoltre, la sua superficie lorda aggiungendo a quella utile la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue, secondo la consuetudine nel mercato degli immobili.

NEGOZIO ARTIGIANALE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)
Locale Negozio	79,6		
Bagno (w.c.)	3,42		
Totale superficie utile	83,06		
	83,00	in cifra tonda	
Totale superficie lorda	90,02		
	90,00	in cifra tonda	

PERTINENZA

Posto auto scoperto N. 20	mq. 13,75	
---------------------------	-----------	--

CARATTERISTICHE E RIFINITURE

Al negozio si accede dal lato nord-est dell'edificio, attraverso un ballatoio coperto.

Dal sopralluogo effettuato si rileva un unico locale con incluso un w.c., mancano i pavimenti, i soffitti sono intonacati, le pareti tinteggiate escluse quelle del bagno rivestite con piastrelle maiolicate fino ad un'altezza di circa 1,60 m. Il negozio non ha finestre, ma è dotato di aperture di accesso aventi larghezza uguale a quella del locale interno, chiuse con serranda metallica a maglia e, sulla parete opposta, di una finestratura in alluminio.

E' presente l'impianto idrico-sanitario ed elettrico, quest'ultimo non completato nei corpi illuminanti, mancano i sanitari.

Lo stato di manutenzione è mediocre, considerando l'inattività prolungata e la mancanza di infissi di chiusura del negozio lo espongono ad azioni esterne di varia natura (intemperie, ecc.).

CONFIGURAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è stata realizzata con concessione edilizia n. 2/90-0- del 10/01/1990, concessioni di variante n. 2/90-0- Bis del 24/04/1991, concessione di variante n. 2/90-0- Ter del 12/01/1993.

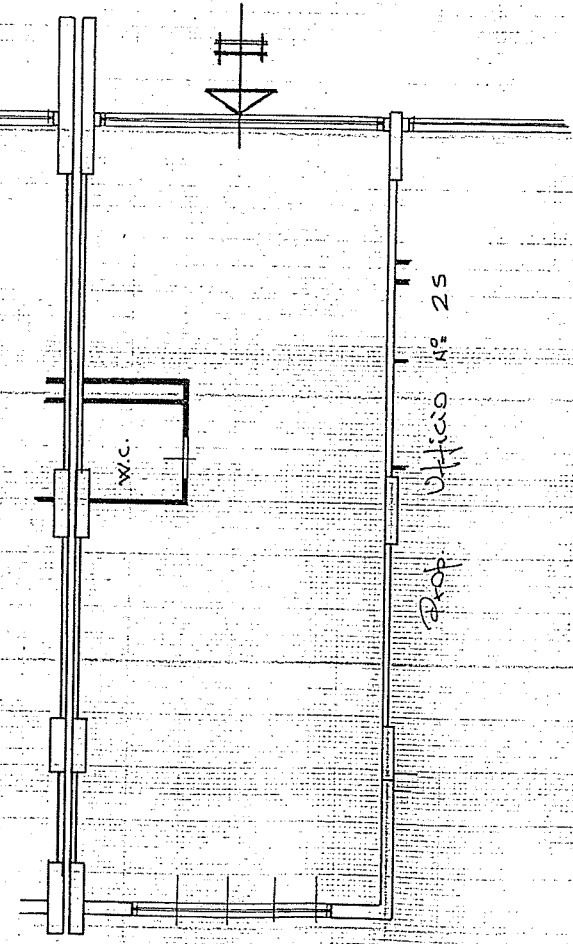
L'agibilità risulta attestata per silenzio-assenso del Comune, ai sensi del D.P.R. 425/94.

Non risultano agli atti del Comune provvedimenti di ingiunzione per contravvenzione alle norme urbanistiche.

Planimetria di u.i.v. in Comune di SPERINIA via Sparda piano civ. A.S.

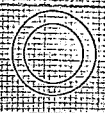
Piano Piano Int. 300
destinazione Negozio abitabile N.24
lotto B / Edil. Obst.

Proprietà Negozio N. 23



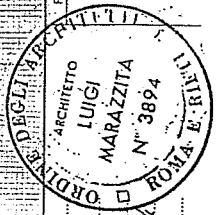
Proprietà Com. Municipale

ORIENTAMENTO



SCALA DI

RISERVATO ALL'UFFICIO



Completata dal Arch. Luigi Marazzita
Iscritto all'albo de Arch. E. L. I. R.
della provincia di Roma
data 1/3/38 Firma Luigi Marazzita

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Integrativi catastali
F. 13
n. 13 sub. 13