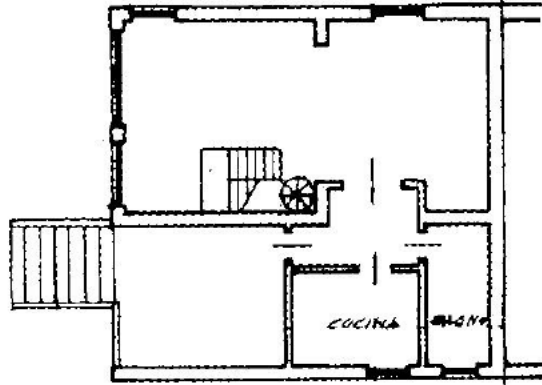


VIA GIUNONE



PIANO TERRA H. 2.90

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

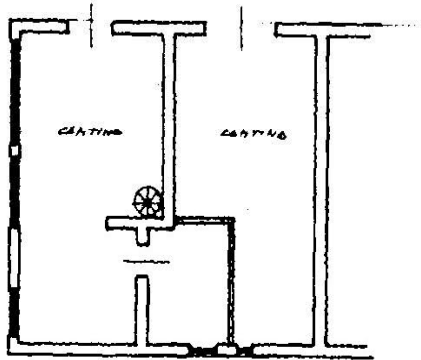
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall'INGEGNERE
ALFREDO SCORZA
(Titolo, nome e cognome del redattore)

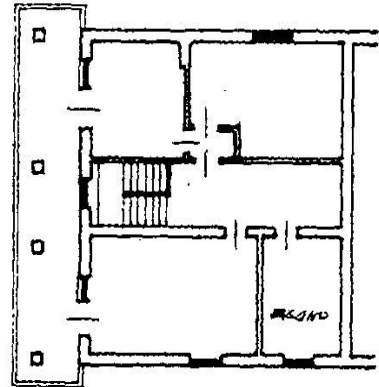
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di **LATINA 621**

DATA **13-9-1985**

Firma: **Alfredo Scorza**
ORDINE DEGLI INGEGNERI
NELLA PROVINCIA DI LATINA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H = 2.90



PRIMO PIANO H = 2.2

IN



CITTA' DI ANZIO

PROVINCIA DI ROMA

Prot. n. 22482 del 02.11.1992

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. MARIANI MARCO

residente a Anzio Via Giunone

con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 - 2 - 1985 n. 47, relativo al terreno posto in località FALASCHE

distinto a catasto al foglio n. 7 part. n. =====1386==

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune e quelli adottati;

certifica

che il terreno suddetto: =====
 =====
 =====
 =====
 =====

ricade nella zona G/2b- di cui alla normativa si allega al presente certificato

Si rilascia a richiesta dell' interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Anzio é";ÉÉ;ÉÉÉ
2h.M.P2



IL SINDACO

COPIA PER IL RICHIEDENTE

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	17496



Al Signor Sindaco del Comune di

AVULI

B	N. PROGRESSIVO	1011470774016
---	----------------	---------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

REPUBBLICA ITALIANA

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE <u>MARIANI</u>			
NOME <u>MARCO</u>			
NUMERO DI CODICE FISCALE <u>ARVNU77019101A</u>			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE <u>AVULI</u>	PROVINCIA (sigla) <u>LT</u>	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO <u>VIA GIOVANNI XXIII 11194</u>			C.A.P. <u>00194</u>
NATURA GIURIDICA <input type="checkbox"/>			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA giorno mese anno	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROVINCIA (sigla)
CONDIZIONE PROFESSIONALE		QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			

NOTIZIE REPROLOGATIVE						
MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	1	8.292.000		4.146.000	280,32	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE		1	8.292.000	4.146.000	280,32	1

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune

1 si 2 no

In altro comune

3 si 4 no

Data

Firma del richiedente

Marco Mariani

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

Visura n.: 649618 Pag.: 1 Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2009

Data: 02/11/2009 - Ora: 15.02.30

Dati della richiesta		Comune di ANZIO (Codice: A323)												
		Provincia di ROMA												
Catasto Fabbricati		Foglio: 7 Particella: 1386 Sub.: 1												
Unità Immobiliare														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita				
1	Urbana	7	1386	1	Cens.	Zona	A/7	4	9 vani	Euro 1.231,75 L. 2.385.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/1985 n. 9851. /1/1985 in atti dal 19/06/1989			
Indirizzo		VIA GIUNONE n. 12 piano: S1-T-1												
Notifica		Mod.58												
INTESTATO		Partita				10388								
N.	MARIANI Marco nato a ROMA				DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
													(1), Proprietà per 1000/1000	

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - DNDLDA

4. Allegati :

- **Verbale d'incarico**
- **Verbale di sopralluogo.**
- **Copia Atti di provenienza;**
- **Visura catastale aggiornata.**
- **Fotocopia stralcio di mappa aggiornata per terreni.**
- **Fotocopia planimetrie catastali aggiornate per immobili censiti al Catasto Urbano, e/o piante di rilievo.**
- **Fotocopia Licenza Edilizia e Abitabilità;**
- **Fotografie.**
- **N. 1 Allegato Grafico;**
- **Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD;**
- **Ricevute invio relazione alle parti .**

23. Bozza per decreto di trasferimento**BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO***(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)*

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

*(PARTE A CURA DEL C.T.U.)***LOTTO UNICO**

Porzione di villino bifamiliare sito in Anzio (RM), Località Falsche (Zodiaco), Via Giunone n.12, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, composta da: ingresso, soggiorno pranzo, cucina, wc e giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre camere, bagno ed ampio terrazzo al piano primo, due cantine e garage al piano 1/S.

Il fabbricato ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 324,22 ed una altezza netta interna di mt. 2,80 i piani rialzato e primo e 2,40 il seminterrato.

Immobile privo di Concessione Edilizia, per esso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, non completata;

Il tutto, edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 7, particella 1387, e censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 7, particella 1386 sub 1 e 2 graffiati. - categoria A/7 - classe 4 - vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.

Confinante con strada privata, proprietà _____, proprietà _____, distacco su Via Giunone, salvo altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 519.000,00

(diconsi euro Cinquecentodiciannovemila/00).

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ**LOTTO UNICO**

Porzione di villino bifamiliare sito in Anzio (RM), Località Falsche (Zodiaco), Via Giunone n.12, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato , composta da : ingresso, soggiorno pranzo, cucina , wc e giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre camere , bagno ed ampio terrazzo al piano primo, due cantine e garage al piano 1/S.

Il fabbricato ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 324,22 ed una altezza netta interna di mt. 2,80 i piani rialzato e primo e 2,40 il seminterrato .

Immobile privo di Concessione Edilizia, per esso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, non completata;

Il tutto, edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 7,particella 1387, e censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 7,particella 1386 sub 1 e 2 graffati. - categoria A/7 - classe 4 - vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.

Confinante con strada privata, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], distacco su Via Giunone, salvo altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 519.000,00

(diconsi euro Cinquecentodiciannovemila/00).

22. Riepilogo commerciale per la pubblicità**SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ****ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 284/ 2007R.G.**

Custode Giudiziario		recapito	
----------------------------	--	-----------------	--

LOTTO N°		Prezzo base d'asta	€ 519.000,00
-----------------	--	---------------------------	---------------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ANZIO	RM	VIA GIUNONE, 12	FALASCHE (ZODIACO)

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ	quota	1/1
Tipologia di immobile:	PORZIONE DI BIFAMILIARE + CORTE ESCLUSIVA	superficie comm.	m² 324,22
Pertinenze:		superficie comm.	
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	PORZIONE DI BIFAMILIARE SU TRE PIANI, COMPOSTA DI QUATTRO CAMERE, DOPPI SERVIZI, CUCINA , CORTE ESCLUSIVA,		
Vendita soggetta Iva	NO		



20. Riepilogo per bando d'asta**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****LOTTO UNICO**

Porzione di villino bifamiliare sito in Anzio (RM), Località Falsche (Zodiaco), Via Giunone n.12, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato , composta da : ingresso, soggiorno pranzo, cucina , wc e giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre camere , bagno ed ampio terrazzo al piano primo, due cantine e garage al piano 1/S.

Il fabbricato ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 324,22 ed una altezza netta interna di mt. 2,80 i piani rialzato e primo e 2,40 il seminterrato .

Immobile privo di Concessione Edilizia, per esso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, non completata;

Il tutto, edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 7,particella 1387, e censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 7,particella 1386 sub 1 e 2 graffati. - categoria A/7 - classe 4 - vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.

Confinante con strada privata, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], distacco su Via Giunone, salvo altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 519.000,00

(diconsi euro Cinquecentodiciannovemila/00).

firmato

Dati catastali : per i fabbricati**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
7	1386	1 e 2	A/7	4	9 vani	€ 1.231,75	

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	m ² 324,22 (compresa superficie commerciale della corte)						
Superfici delle pertinenze	Corte esclusiva m ² 448,00 circa compreso le mezzerie stradali						
Anno di costruzione	1982		Anno di ultima ristrutturazione			1982	
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	autonomo	X	centralizzato
Stato dell'immobile	Libero	Locato		Altro	occupato dalla moglie, figli e fratello in virtù di sentenza di omologazione di separazione		
Legge 47/85 e successive	Richiesta di Sanatoria in data 18.11.1986, prot. 17496						
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati							

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep. Part.	Data
ISCRIZIONE		5475	12/08/1993
ISCRIZIONE		8039	01/12/1994
ISCRIZIONE		4540	28/07/1995
ISCRIZIONE		21250	26/10/2004
ISCRIZIONE		21250	28/12/2006
PIGNORAMENTO		31509	02.08.2007

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 284/ 2007 R.G.

Promossa da	INTESA SANPAOLO S.P.A.
Nei confronti di	MARIANI MARCO

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	GEOM. ALDO D'ANDREA
C.T.U	GEOM. ALDO D'ANDREA

Recapito	VIA VITTORIO MARANDOLA, 10
Recapito	VELLETRI

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 519.000,00	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
ANZIO		RM	VIA GIUNONE, 12	FALASCHE (ZODIACO)	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1				
Comproprietari		quota					
Nuda proprietà		quota					
Usufrutto		quota					
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	X
		Separazione dei beni	X				
Stato civile libero		nubile					

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	X
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	
Posto auto aperto	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	X
Ripostiglio	X
Servitù	
Altro :	

che espresso in cifra tonda è ravvisabile in € 519.000,00
(diconsi euro Cinquecentodiciannovemila/00).

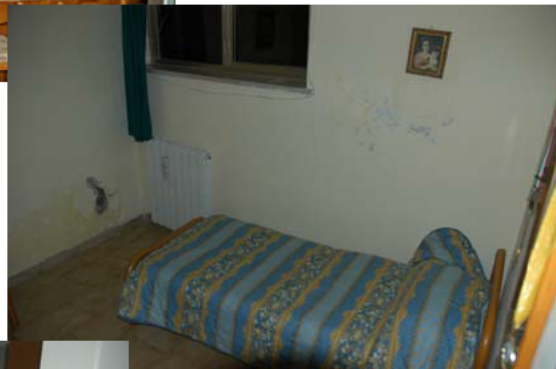
17. Criteri di formazione dei lotti

Lotto unico, organico;.

18. Considerazioni finali

Immobile di qualità Ottima, di Buona commerciabilità, solo limitata dalla superficie complessiva e dall'altezza ridotta del seminterrato

Il seminterrato, con destinazione non abitativa, è risultato adibito ad abitazione



Ovviamente, il valore risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti.

Ipotesi di valutazione per un immobile medio di riferimento

Il sottoscritto, svolgendo una indagine di mercato, relativamente a concrete operazioni di mercato, relativamente a concrete operazioni di compravendita e riscontri presso agenzie immobiliari allo scopo preposte, di immobili simili, in zone omologhe, aventi le stesse caratteristiche tipologiche ed architettoniche con condizioni assolutamente " medie " ha individuato un valore unitario di mercato pari a €mq. 1.600,00 .

Comparazione parametrica dell'immobile di causa a quello di riferimento:

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile di causa e quello prima definito di "riferimento" ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o in negativo, di situazioni migliorative o peggiorative rispetto alla classificazione unitaria media dei parametri dell'immobile di riferimento, si ha la definizione di un coefficiente di comparazione globale dell'immobile oggetto di causa pari a $K_{glob} = 1,00$ rra .

Il valore di tale coefficiente è identificabile quale prodotto di una serie di parametri (zonali, ambientali, urbanistici, architettonici, funzionali, costruttivi e giuridici) presi in considerazione per dare l'esatta valutazione dell'immobile, in funzione del contesto nel quale esso è ubicato.

Valori incrementali e migliorativi rispetto al valore medio di un immobile di riferimento, sono senza dubbio dovuti alle finiture, all'ambientazione, esposizione e consistenza.

Pertanto si sono stimati i seguenti Valori:

IDENTIFICATIVO CORPO - LOTTO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE
	[mq.]	[€mq.]	[€]	%	[€]
	324,22	1.600,00	518.752,00	100	518.752,00

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita degli immobili di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

16. Valutazione degli immobili

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO del compendio in esame, il sottoscritto ha operato, in via sintetica, prendendo a parametro prezzi unitari, per immobili simili per condizioni e destinazione economica, rilevati in base a contrattazioni avvenute sul mercato immobiliare, per immobili finiti:

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in maniera incrementale o decrementale quell'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene.

Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito elencate:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio";

Dalle rilevazioni della Banca Dati delle quotazioni immobiliari edita dall'Agenzia del Territorio (allegato), si avrebbe:

un valore unitario variabile da €1.700,00 a €2.200 il mq./superficie lorda

da indagine svolta presso agenzie di compravendita, si sono rilevato prezzi variabili da € 1.500,00 a €1.800,00/mq commerciale;

Considerando che le agenzie, di norma tendono a sottovalutare un bene in offerta e sopravvalutarlo in richiesta, si può con sufficiente cognizione, stimare in € 1.700,00/mq commerciale, beni immobili simili a quelli in descrizione, per tipologia, destinazione e consistenza;

risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

C) TRASCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:

- **FORM. 31509 del 02.08.2007 Ufficio del Territorio di Roma 2 Verbale di Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. e a carico di MARIANI MARCO gravante su villino in Anzio, via Giunone n. 12, distinto al N.C.E.U. al Fg. 7 part. 1386 sub. 1 e 2 per €255.210,57;**

D) ISCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:

CREDITORI ISCRITTI AL VENTENNIO UFFICIO DEL TERRITORIO DI ROMA 2:

- **FORM. 5475 del 12.08.1993 ipoteca favore di FORMIA FREEZING FISH S.P.A. e carico di MARIANI MARCO per lire 360.000.000 a garanzia di n. 24 cambiali gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1, via Giunone n. 12, int. 1, p.T-I-SI;**
- **FORM. 8039 del 01.12.1994 ipoteca a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. e a carico di MARIANI MARCO per lire 400.000.000 a garanzia di apertura di credito di lire 200.000.000 gravante su terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1387, è censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1 e 2 graffiati;**
- **FORM. 4540 del 28.07.1995 ipoteca a favore di FORMIA FREEZING FISH S.P.A. e carico di MARIANI MARCO per lire 84.000.000 a garanzia di n. 28 cambiali gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;**
- **FORM. 15222 del 26.10.2004 ipoteca a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA e carico di MARIANI MARCO per €154.048,00 gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;**
- **FORM. 21250 del 28.12.2006 ipoteca a favore di S.R.T. LUCCA E CREMONA S.P.A. e carico di MARIANI MARCO gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;**

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

- **iscrizione numero 5475 del 12/08/1993 € 35,00;**
- **iscrizione numero 8039 del 01/12/1994 € 35,00;**
- **iscrizione numero 4540 del 28/07/1995 € 35,00;**
- **iscrizione numero 15222 del 26/10/2004 € 35,00;**
- **iscrizione numero 21250 del 28/12/2006 € 35,00;**

- **trascrizione n° 31509 del 02.08.2007 € 262,00;**

13. Dati ipocatastali

Dati Catastali:

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Anzio con i seguenti identificativi: *foglio 7 - particella 1386 - sub. 1 e 2 (graffati) - categoria A/7 - classe 4- vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.*

Il tutto risulta in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento immobiliare.

Nel N.C.E.U. del Comune di Anzio, l'immobile è censito come segue:

Data: 02/11/2009 - Ora: 15.02.30

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2009

Visura n.: 649618 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di ANZIO (Codice: A323)									
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA									
Unità immobiliare		Foglie: 7 Particella: 1386 Sub.: 1									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sob	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		7	1386	1 2			A/7	4	9 vani	Euro 1.231,75 L. 2.385.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/1985 n. 9851 .1/1985 in atti dal 19/06/1999
Indirizzo		VIA GIUNONE n. 12 piano: S1-T-1;									
Notifica		-									
Partita		10388									
Mod.58		-									
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	MARIANI Marco nato a ROMA il 19/08/1956						MRNMRC56M19H501A*			(1) Proprieta' per 1000/1000	

Rilasciata da: Servizio Telematico

8. Destinazione urbanistica delle aree

Da ricerche effettuate l'immobile risulta libero da vincoli e oneri anche di natura condominiale. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, facenti parte della tipologia della costruzione (es. finestre del piano interrato su corte esclusiva), e dettati dal regolamento di condominio. Oltre ai vincoli urbanistici ricadenti dal P.R.G. comunale.

I terreni pignorati sono inquadrati dal vigente strumento urbanistico del Comune di Anzio, come Zona "G/2b" ,

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Da ricerche effettuate presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Anzio risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di licenza edilizia e per esso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85, prot. n. 17496 del 18.11.1985 con pagamenti effettuati per vecchie lire 8.465.000;

10. Disponibilità dell'immobile

Attualmente tenuta come abitazione a disposizione della moglie FIACCO Patrizia, dei figlio Marco Junior e Mirco Junior nonché del cognato, inabile, MARIANI Massimiliano, in virtù di Separazione consensuale omologata dal Tribunale di Velletri in data 24.02.2004;

11. Oneri condominiali

Non Risultano vicoli e oneri gravanti sull'immobile. Tranne le formalità riportate sulla relazione notarile; gli oneri derivanti dalla Lottizzazione in merito alle manutenzioni (strada ecc.) sono concordati ed assunti dai singoli proprietari;

12. Confini dell'immobile

Confinanti: *Confinante con strada privata, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], distacco su Via Giunone, salvo altri ;*

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

QUANTO ALLE PREGIUDIZIEVOLI:

risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

C) TRASCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:

- **FORM. 31509** del 02.08.2007 Ufficio del Territorio di Roma 2 Verbale di Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. e a carico di MARIANI MARCO gravante su villino in Anzio, via Giunone n. 12, distinto al N.C.E.U. al Fg. 7 part. 1386 sub. 1 e 2 per €255.210,57;

D) ISCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:

CREDITORI ISCRITTI AL VENTENNIO UFFICIO DEL TERRITORIO DI ROMA 2:

- **FORM. 5475** del 12.08.1993 ipoteca favore di FORMIA FREEZING FISH S.P.A. e carico di MARIANI MARCO per lire 360.000.000 a garanzia di n. 24 cambiali gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1, via Giunone n. 12, int. 1, p.T-1-SI;
- **FORM. 8039** del 01.12.1994 ipoteca a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. e a carico di MARIANI MARCO per lire 400.000.000 a garanzia di apertura di credito di lire 200.000.000 gravante su terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1387, è censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1 e 2 graffiati;
- **FORM. 4540** del 28.07.1995 ipoteca a favore di FORMIA FREEZING FISH S.P.A. e carico di MARIANI MARCO per lire 84.000.000 a garanzia di n. 28 cambiali gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;
- **FORM. 15222** del 26.10.2004 ipoteca a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA e carico di MARIANI MARCO per €154.048,00 gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;
- **FORM. 21250** del 28.12.2006 ipoteca a favore di S.R.T. LUCCA E CREMONA S.P.A. e carico di MARIANI MARCO gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;

Nel N.C.E.U. del Comune di Anzio, l'immobile è censito come segue:

Data: 02/11/2009 - Ora: 15.02.30

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2009

Visura n.: 649618 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di ANZIO (Codice: A323)									
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA									
Unità immobiliare		Foglio: 7 Particella: 1386 Sub.: 1									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		7	1386	1			A/7	4	9 vani	Euro 1.231,75 L. 2.385.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/1985 n. 9851 .L/1985 in atti dal 19/06/1999
Indirizzo		VIA GIUNONE n. 12 piano: S1-T-1;									
Modifica		Partita		10388		Mod.58					
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	MARIANI Marco nato a ROMA								(1) Proprietà per 1000/1000		

Rilasciata da: Servizio Telematico

5. Titoli di proprietà

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

al tempo del pignoramento la parte eseguita era proprietaria dell'immobile pignorato in forza di atto di compravendita Rep. 2869, ricevuto il 9.4.81 dal Notaio Grosso Giuseppa di Anzio, trascritto a Roma 2 il 30.04.1981 al n. 9824 di formalità con il quale il signor Mariani Marco ha acquistato dalla signora [REDACTED], con il consenso del marito signor [REDACTED], il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1387 di mq. 515 e la part. 1386 di mq. 64;

Superficie Convenzionale :

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Abitazione h. mt. 2,80	206,70	1,00	206,70
Balcone	18,00	0,25	4,50
Seminterrato (h. 2,40)	113,70	0,60	68,22
Corte esclusiva	448,00	0,10	44,80
TOTALI			324,22

3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: *Muratura ordinaria;*

Solai: *in latero-cemento e ferro;*

Copertura: *a tetto a padiglione;*

Pareti esterne: *in muratura con intonaco di rivestimento ;*

Pavimentazione interna: *in piastrelle di gres porcellanato diversi formati , così come i rivestimenti ai bagni e cucine;*

Pareti interne: *in muratura, intonaca a civile con finitura liscia e tinteggiate e carte da parati;*

Infissi esterni: *in legno naturale con vetri semidoppi e avvolgibili in plastica;*

Infissi interni: *in legno tamburato naturale con maniglia in ottone;*

Impianto elettrico: *realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante non verificato;*

Impianto idrico: *realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante;*

Posto Auto: *nella corte esclusiva ;*

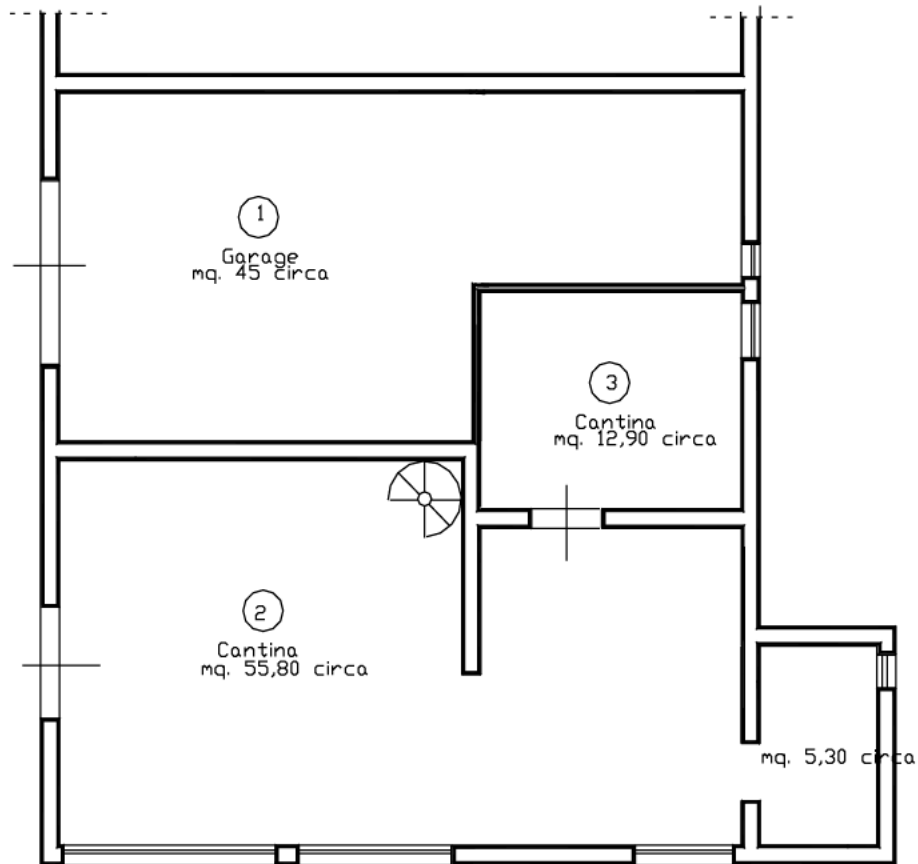
Condizioni generali dell'unità immobiliare:

l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione .

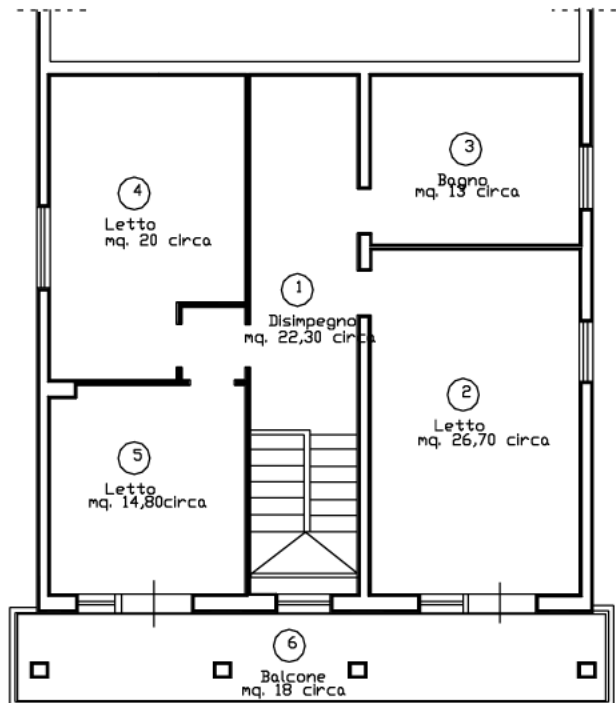
4. Dati identificativi catastali

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Anzio con i seguenti identificativi: *foglio 7 - particella 1386 - sub. 1 e 2 (graffati) - categoria A/7 - classe 4- vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.*

Il tutto risulta in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento immobiliare.

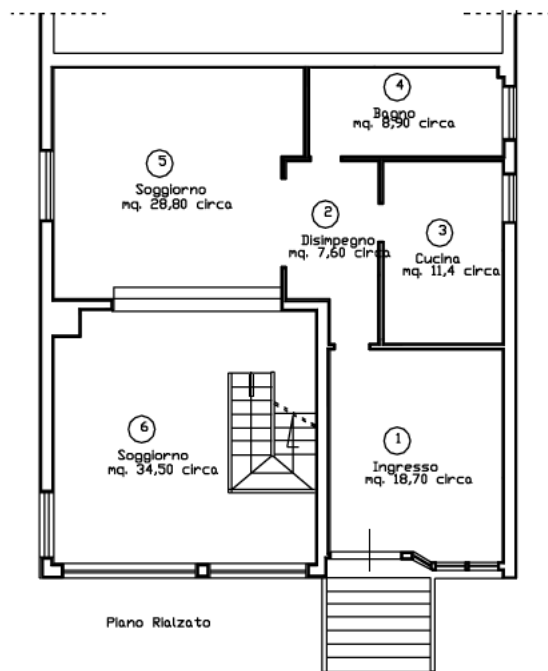
Piano Seminterrato

N.	Locale	Sup. mq.
1	Garage	45,00
2	Cantina	55,80
3	Cantina	12,90
	Sommano m2 non abitativi netti	113,70

Piano Primo

Piano Primo

N.	Locale	Sup. mq.
1	Disimpegno	22,30
2	Letto	26,70
3	Bagno	13,00
4	Letto	20,00
5	Letto	14,80
6	Balcone	18,00
	Sommano m2 abitativi netti	96,80

Piano Terra o Rialzato

N.	Locale	Sup. mq.
1	Ingresso-	18,70
2	Disimpegno	7,60
3	Cucina	11,40
4	W.C.	8,90
5	Soggiorno	28,80
6	Soggiorno	34,50
	Sommano m2 abitativi netti	109,90



INGRESSO DA VIA GIUNONE all'abitazione



INGRESSO DA VIA GIUNONE al Piano seminterrato

Confinanti: *Confinante con strada privata, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], distacco su Via Giunone, salvo altri*

Descrizione Lotto:

Porzione di villino bifamiliare sito in Anzio (RM), Località Falsche (Zodiaco), Via Giunone n.12, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, composta da : ingresso, soggiorno pranzo, cucina, wc e giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre camere, bagno ed ampio terrazzo al piano primo, due cantine e garage al piano 1/S.

Il fabbricato ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 324,22 ed una altezza netta interna di mt. 2,80 i piani rialzato e primo e 2,40 il seminterrato.

Immobile privo di Concessione Edilizia, per esso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, non completata;

Il tutto, edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 7, particella 1387, e censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 7, particella 1386 sub 1 e 2 graffati. - categoria A/7 - classe 4 - vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.

Consistenza: *superficie complessiva convenzionale di mq, 324,22;*

Via Giunone, 12

Comune di Anzio

Foglio 7 particella 1386 sub. 1 e 2 (graffati)



1. Premessa

Con atto di pignoramento notificato il 01.06.2007 a carico di MARIANI MARCO ed a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, Piazza S. Carlo, 156, codice fiscale 00799960158, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Aw. Ugo Maria Ciliberti, Via Trieste, 80 Nettuno (RM), sui seguenti beni immobili siti in territorio del Comune di Anzio, e precisamente:

Porzione di villino bifamiliare sito in Anzio (RM), Località Lavinio Stazione, Via Giunone n.12, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, composta da : ingresso, soggiorno pranzo, cucina, wc e giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre camere, bagno ed ampio terrazzo al piano primo, due cantine e garage al piano 1/S.

Confinante con strada privata, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], distacco su Via Giunone, salvo altri.

Il tutto, edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 7, particella 1387, e censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 7, particella 1386 sub 1 e 2 graffati.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data 20/05/2009 ha nominato quale esperto il sottoscritto geom. Aldo D'Andrea come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Considerata la unicità degli immobili pignorati si è proceduta alla formazione di un unico lotto sulla base delle valutazioni di cui al capitolo n. 17.

Lotto n. 1

2. Descrizione

Proprietà: piena proprietà per l'intero;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 7 particella 1386; sub. 1 e 2 (graffati)

Comune censuario Anzio (Codice A323) risulta intestata:

a MARIANI Marco nato a Roma il [REDACTED]

Tribunale Civile e Penale di VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: N° 284 / 2007
Nei confronti di: MARIANI MARCO
Promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A.
Con l'intervento di: ACQUARIO S.N.C.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.): Geom. Aldo D'Andrea – Velletri -

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

Sommario

1. Premessa	2
2. Descrizione	2
Superficie Convenzionale :	8
3. Caratteristiche costruttive	8
4. Dati identificativi catastali	8
5. Titoli di proprietà	9
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	10
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria	10
8. Destinazione urbanistica delle aree	11
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati	11
10. Disponibilità dell'immobile	11
11. Oneri condominiali	11
12. Confini dell'immobile	11
13. Dati ipocatastali	12
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni	13
15. Assoggettamento ad IVA della vendita	14
16. Valutazione degli immobili	14
17. Criteri di formazione dei lotti	16
18. Considerazioni finali	16
19. Schema riassuntivo perizia	17
20. Riepilogo per bando d'asta	19
22. Riepilogo commerciale per la pubblicità	20
23. Bozza per decreto di trasferimento	22
4. Allegati :	23

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. RICCARDO AUDINO

Esec.Imm.re n. 284 /2007

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro: MARIANI Marco

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO **STIMA IMMOBILE in ANZIO (RM)** **Via Giunone, 12**



C.T.U. Geom. Aldo D'Andrea – Velletri -