

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n.157/2022

Promossa da: ----- *S.p.A.*

Contro: -----

G.E.: Dott.ssa **Alessandra DOMINICI**

C.T.U.: Geom. **Bruno CARDIA**

CUSTODE: Avv. **Gianluca TAVELLA**

<p><i>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</i></p>
--

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 1) *verifichi, 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;*
- 2) *effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*

-In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II.

sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data

dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...*
- 5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;*
- 6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 7) accerti 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*
- 8) proceda, 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, 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;*
- 10) indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia*

sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.*
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato 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;*
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo*

caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

CAPITOLO 2 –PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra DOMINICI ha nominato consulente tecnico d'ufficio, per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto geom. Bruno Cardia con studio in Tarquinia (VT) alla Via Roma n.10-12, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e G.L. della Provincia di Viterbo con n. 1376, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Civitavecchia, posizione n.11/09, che ha accettato l'incarico secondo la formula di rito in data 27/12/2022.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato

TELEMATICI				
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27/12/2022	Telematica	
	Fascicolo telematico	27/12/2022	Telematica	
SISTER	Catasto	10/01/2023	Elaborato planimetrico, planimetria, visura catastale storica	A
	Conservatoria	10/01/2023	Ispezione telematica: acquisiti elenco formalità e titolo di proprietà	B
PORTALE TELEMATICO COMUNALE	Inquadramento Territoriale PRG	17/01/2023	Sottozona E3 – Zone Agricole della “bonifica” a carattere estensivo	
REGIONE LAZIO	Tipo Ricerca vincoli territoriali (PTPR)	17/01/2023	Area non sottoposta a vincoli territoriali	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato	
COMUNE	Urbanistica/Edilizia privata	Edificio realizzato precedentemente al 1967, Permesso di Costruire in sanatoria n.409/S/2008 del 13/08/2008	C	
	Urbanistica	Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/02/2023	I	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Immobili regolarmente censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano		
	Pubblicità Immobiliare	Verificata		
	Locazioni	Non presente all'attualità		
ANAGRAFE	Comune Fiumicino	Certificato di Stato Civile del 10/02/2023	D	
ARCHIVIO	Atto Compravendita	Atto compravendita rep.31.318 del	H	

NOTARILE		26/03/2018	
	Atto Ultraventennale	Vedi quesito n.5	
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTORI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
PRESSO IL COMPENDIO PIGNORATO	Sopralluogo 1	09/01/2023	<i>Esecutato non presente nell'unità immobiliare</i>
	Sopralluogo 2	16/01/2023	<i>Eseguiti Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e rilievo fotografico dell'immobile</i>
			E
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	NO	
	Assegnazione della casa coniugale	NO	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

QUESITO 1 : COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

	Presente atti	in Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario			X	
Certificato notarile	X	01/09/2022		Verificata
Segnalazioni al Giudice:				

QUESITO2: ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART 567, CO.2° C.P.C.

Risulta agli atti il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 01/09/2022 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, ove sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 23/04/1996, ovvero antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Certificato di Stato Civile (All. D):

- -----, stato civile libero: Divorziato

QUESITO 3: ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Immobile1 - Tipo** :Appartamento Civile abitazione con accessori

IPOTECHE:

- ISCRIZIONE del 29/03/2018 - Registro Particolare 2427 Registro Generale 14934
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 31319/23294 del 26/03/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

PIGNORAMENTI:

- TRASCRIZIONE del 11/08/2022 - Registro Particolare 35148 Registro Generale 48611
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2197 del
22/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SEQUESTRI:

DOMANDE GIUDIZIALI:

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

QUESITO 4 :ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	sì
PROVENIENZA (vedasi certificato notarile in atti) :	
- TRASCRIZIONE del 29/03/2018 - Registro Particolare 10422 Registro Generale 14932 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 31318/23293 del 26/03/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti)	
<p>In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:</p>	
<p>* A -----, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Fiumicino, Foglio 724 Particella 49 Sub. 519, Particella 49 Sub. 523, è pervenuta per atto di compravendita del 26/03/2018 Numero di repertorio 31318/23293, Notaio D'ALESSANDRO LUIGI, Sede ROMA, trascritto il 29/03/2018 nn. 14932/10422, da potere di ----- IVANA Nata il 16/09/1952 a ROMA Codice fiscale -----</p>	
<p>* A ----- Ivana, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile distinto al NCEU Foglio 724 Particella 49 Sub. 523 (ex Sub. 510) è pervenuta per atto di divisione del 09/10/2002, Numero di repertorio 37042, Notaio SOLDANI MARIO Sede ROMA, trascritto il 23/10/2002 nn. 44978/31962, da potere di ----- IVANA Nata il 16/09/1952 a ROMA Codice fiscale -----, ----- SERGIO Nato il 18/09/1942 a ROMA Codice fiscale -----, ----- ROSSANA Nata il 03/02/1948 a ROMA Codice fiscale FRLRSN481343H501U, ----- GIANFRANCA Nata il 14/01/1954 a ROMA Codice fiscale FRLGFR54A54H501S, ----- VALTER Nato il 19/03/1957 a ROMA Codice fiscale FRLVTR57C19H501X</p>	
<p>* A ----- Ivana, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile distinto al NCEU Foglio 724 Particella 49 Sub. 519 (ex Sub. 9) è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 18/04/1996 rep. 24668, Notaio MAZZOCCA ANTONIO Sede ROMA, trascritto il 23/04/1996 nn. 15164/8712 da potere di ----- IVANA Nata il 16/09/1952 a ROMA Codice fiscale -----, ----- SERGIO Nato il 18/09/1942 a ROMA Codice fiscale -----, ----- ROSSANA Nata il 03/02/1948 a ROMA Codice fiscale -----, ----- GIANFRANCA Nata il 14/01/1954 a ROMA Codice fiscale -----, ----- VALTER Nato il 19/03/1957 a ROMA Codice fiscale -----</p>	
<p>* Ai sigg.ri ----- Sergio, ----- Rossana, ----- Ivana, ----- Gianfranca, ----- Valter, gli immobili sono pervenuti per denuncia di successione n.36, volume 16436 con accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi trascritta in data 07/07/2009 ai nn. 42611/22082, in morte di ----- EMILIO Nato il 22/11/1917 in STATI UNITI D'AMERICA Codice fiscale -----</p>	

-----, deceduto il 4 ottobre 1995

QUESITO 5 : ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Risulta identificato e menzionato nella certificazione notarile depositata, gli atti di provenienza antecedenti il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, precisamente:

- successione legittima in morte del signor ----- Emilio nato a Bessemer (U.S.A.) il 22 novembre 1917 e deceduto il 4 ottobre 1995 (denuncia di successione n.36, volume 16436 presentata a Roma)
- atto di divisione a rogito del notaio Antonio Mazzocca di Roma del 18 aprile 1996, repertorio n. 24668/3352, trascritto il 23/04/1996 nn. 15164/8712
- atto di divisione a rogito del notaio Mario Soldani di Roma in data 9 ottobre 2002, repertorio n. 37042/7561, trascritto il 23/10/2002 nn. 44978/31962

QUESITO 6 :DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Il compendio pignorato è situato in una zona agricola della cittadina, limitrofa all'area Nord dell'aeroporto internazionale di Fiumicino.

Fa parte di un edificio che anticamente era un fabbricato colonico con annessi, nel corso degli anni diviso in più unità immobiliari aventi destinazione residenziale.

L'unità immobiliare è composta da un'abitazione dislocata sui piani terra e primo, con annessa area di pertinenza distaccata.

Trova accesso dal Viale dei Collettori tramite ingresso pedonale e ingresso carrabile, comuni alle unità immobiliari presenti nell'edificio.

Immobile 1	Tipo : Appartamento CIVILE ABITAZIONE e Pertinenze
COMUNE	Fiumicino
VIA / CIVICO	Viale dei Collettori n. 951

PIANO/INTERNO	P. T, 1°	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Cucina p.t.	Mq 14,30
	Camera p.t.	Mq 15,07
	Bagno p.t.	Mq 7,67
	Camera p.1	Mq 17,76
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 54,80
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Portico fronte		Mq 7,56
/-----/		
Immobilie 2	Tipo : Area di pertinenza dell'unità principale	
COMUNE	Fiumicino	
VIA / CIVICO	Viale dei Collettori n. 951	
PIANO/INTERNO	P.T.	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Area scoperta	Mq 200,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 200,00
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato	

Rappresentazione grafica dello stato di fatto, comparato a quanto autorizzato ALL. F

Rilievo fotografico interno ed esterno, ALL.G

SERVITU'

Non si rilevano Servitù trascritte.

MILLESIMI CONDOMINIALI

Pur se l'unità immobiliare ricade in edificio plurifamiliare, con parti in comune tra i vari appartamenti, non è costituito condominio e gli immobili sono sprovvisti di tabelle millesimali.

CONFINI

Cortile comune alle unità immobiliari del fabbricato, sub. 520, salvo altri.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Immobile 1

Fg.	p.lla	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
724	49	519	1	A/4	4	14,5 vani	Totale: mq 73 Escl. aree scoperte: mq 73	€ 360,23

Indirizzo:

VIALE DEI COLLETTORI n. 951 Piano T-1

Immobile 2

Fg.	p.lla	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
724	49	523		F/1		200 mq		

Indirizzo:

VIALE DEI COLLETTORI n. 951 Interno I2 Piano T

Intestazione degli immobili:

- nato a TORTORICI (ME) il 17/08/1963,

Proprieta' 1/1

CARATTERISTICHE INTERNE

Gli interni del fabbricato si presentano in sufficiente stato di conservazione generale.

Le finiture interne sono standard per gli edifici residenziali, con intonaci civili e tinteggiatura semilavabile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, inoltre rivestimenti in legno doghettato .

Dai rilievi fotografici si può notare come le tinteggiature ed i rivestimenti ceramici necessitano di una manutenzione.

L'unità è dislocata su di due livelli, piano terra e primo, in collegamento diretto tra loro tramite scala in muratura.

Si accede all'appartamento dal piano terra, immettendosi dalla corte comune, passando al di sotto del portico privato.

Dal piano terra ci si immette in una cucina con angolo cottura a vista, dal quale si raggiunge attraversando un piccolo disimpegno il bagno e camera matrimoniale.

La scala di collegamento posta nel locale cucina conduce al piano primo dove è presente un'ulteriore camera matrimoniale mansardata.

Va precisato che sia i locali a piano terra che a piano primo, se pur con destinazione residenziale autorizzata tramite Permesso di Costruire in sanatoria n.409/S/2008 del 13/08/2008, hanno altezze utili inferiori ai minimi previsti dal D.M. sanità 05 luglio 1975 e dal Regolamento Edilizio Comunale art.97 .

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti divisorie in laterizio forato.

Sono presenti gli impianti idrico, termico e di produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia alimentata a GPL e radiatori in alluminio, elettrico, fognario, quest'ultimo realizzato con fossa biologica tipo imhoff, utilizzata anche dalle altre unità immobiliari presenti nell'edificio.

È anche presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nelle camere da letto vi sono un climatizzatore ciascuna.

Tutti gli impianti sono apparentemente di vecchia posa.

L'unità al momento del sopralluogo risulta abitabile.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Circonda l'edificio un'area comune alle unità immobiliari presenti nel fabbricato, alla quale si accede da viale dei Collettori tramite accesso pedonale e carraio.

Sul fronte dell'immobile è presente un porticato esclusivo con orditura portante in legno.

Detto porticato risulta essere tamponato nella parte frontale, dove per accedervi vi è una porta.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate.

La struttura portante, considerando l'anno di costruzione, è ipotizzabile essere in muratura portante con blocchi di pietra.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo, compreso il portone di ingresso.

Le finestre hanno persiane oscuranti.

La posizione del fabbricato non è buona, in quanto distante alcuni chilometri dalle principali vie di comunicazione, inoltre viale dei Collettori in quel tratto non è asfaltato.

La vicinanza con l'aeroporto genera forte impatto acustico nelle fasi di decollo degli aerei.

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo il fabbricato di remota costruzione, ovvero essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.



QUESITO 7 :CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.



QUESITO 8 :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

Gli immobili sono regolarmente censiti in catasto, con planimetrie e dati corrispondenti con lo stato dei luoghi rilevato.



QUESITO 9: SITUAZIONE URBANISTICA

PRG (approvato con DGR 162/2006)

Strumento urbanistico comunale:

Zona E Attività agricole in territorio extraurbano, Sottozona E3 – Zone Agricole della “bonifica” a

carattere estensivo (maglia 7.5 mm x 7.5mm)

P.T.P.R. (approvato DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021)

Strumento urbanistico regionale:

nelle Tavole della serie A – Sistemi ed ambiti del paesaggio del P.T.P.R., l'area è inserita in
- *paesaggio insediamenti urbani*

QUESITO 10: VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1967, come riscontrabile dalle dichiarazioni rese dai precedenti proprietari nella documentazione urbanistica agli atti comunali e come visibile nella foto aerea rilasciata dall'Istituto Geografico Militare in data 31/01/2023 con prot. 644-23-014 (All. C1).

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Fiumicino il Permesso di Costruire in sanatoria n. 409/S/2008 del 13/08/2008 (All. C2) volta al cambio d'uso e al frazionamento dell'originaria unità immobiliare dalla quale è derivato l'appartamento pignorato, inoltre ampliamento per realizzazione camera da letto nel sottotetto .

Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non rinvenuta presso gli archivi comunali.

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Difformità edilizie: Ricontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, difformità nel posizionamento della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, inoltre non è presente in loco la scala a chiocciola riportata nell'elaborato grafico della Concessione edilizia in sanatoria.

Sanabilità: è possibile sanare le difformità riscontrate mediante Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 22, co. 1 del DPR 380/01 e s.m.i., rientrati in opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, co.1 lett. B, del medesimo decreto.

Trattandosi di interventi su strutture portanti e/o in calcestruzzo armato, si necessita anche della sanatoria al genio civile competente

Costi: Modulistica, progettazione ante-post operam, relazione tecnica, inquadramento cartografico, diritti di segreteria, oblazione, verifiche strutturali e deposito al Genio civile, a corpo € 9.500,00, inclusi oneri fiscali e previdenziali di legge.

Note: E' presente sull'area scoperta distinta al f. 724, p.la 49, sub.523 una struttura prefabbricata del tipo container, della quale non sono rinvenute autorizzazioni urbanistico-edilizie presso gli archivi comunali.

In fase di sopralluogo detta struttura appare non allacciata ai servizi tecnologici principali, quindi semplicemente appoggiata al suolo.

Lo scrivente ritiene comunque opportuno quantificare la rimozione e lo smaltimento della stessa, il cui costo viene quantificato a corpo in € 3.000.

QUESITO 11: ULTERIORI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Dalle risultanze ipotecarie, in aggiunta all'esecuzione di cui all'oggetto, risulta :

- Non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO 12 : OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1 - 2	X	

Possesso dell'immobile : l'immobile è in possesso dal seguente esecutato

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1- 2	----- -----	Atto di compravendita Repertorio 31318 del 26/03/2018, Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI	TRASCRIZIONE del 11/08/2022 - Registro Particolare 35148 Registro Generale 48611, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA,

			Repertorio 2197 del 22/07/2022
--	--	--	-----------------------------------

QUESITO 13 :OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 14 :ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI

Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Altri Vincoli presenti (fonte: Certificato di Destinazione Urbanistica)

<p><i>Piano Assetto Idrogeologico</i> L'area secondo il "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Tevere - aggiornamenti ai sensi dell'art. 68, commi 4-bis e 4-ter del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione – aggiornamento mediante la riclassificazione di aree allagabili tra il Canale Allacciante delle Vignole e l'argine destro del Fiume Tevere (zona Fiera di Roma) nel territorio del comune di Roma e Fiumicino." approvato con Decreto Autorità Bacino Tevere n° 142/2021 ricade: <i>Fasce fluviali : A e B minima parte</i></p>
<p><i>Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione aerea</i> L'area è interessata dalle Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 c. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione): <i>Superficie orizzontale di metri 46 ; superficie di transizione da 46 a 40 mt, da 30 a 40 mt.</i></p>
<p><i>Codice della Navigazione Aerea</i> L'area in base al CODICE DELLA NAVIGAZIONE - Capo III vincoli della proprietà privata è interessata da :</p>

<i>Art. 707, zona C</i>
Classificazione acustica L'area secondo la classificazione acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), approvata con D.C.C. n. 74 del 6.12.2005, ricade: <i>Classe III - Aree di tipo misto ;</i> <i>curve isofoniche : Si - Fascia B – 65<LVA<75</i>

Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: condominio non costituito
Spese straordinarie già deliberate: condominio non costituito
Spese condominiali insolute negli ultimi 2 anni: condominio non costituito
Altro:

Diritti demaniali ed usi civici (All. I)

In merito agli usi civici, l'Area Pianificazione del Territorio del Comune di Fiumicino ha rilasciato al CTU, copia del verbale della seduta della Conferenza dei Servizi del 10/06/1999 in cui si attesta l'assenza di gravami di usi civici relativa a tutto il territorio comunale di Fiumicino.

QUESITO 15 :INTESTAZIONE BENI PIGNORATI AL MOMENTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

Da indagini telematiche presso l'Agenzia del Territorio, risulta che all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati con diritto 1/1 di proprietà, in forza di ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 31318/23293 del 26/03/2018, TRASCRIZIONE del 09/03/2018 - Registro Particolare 10422 Registro Generale 14932.

Quote di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		12/07/2022		
Immobile	Intestatario/Destina	Beni (F., p.la,	Quota	Trascrizione del titolo di

	tario	sub)		proprietà
1 <i>Appartamen to e pertinenze</i>	----- -----	F.724, p.lla 49, sub. 519	1/1 proprietà	TRASCRIZIONE del 29/03/2018 - Registro Particolare 10422 Registro Generale 14932
2 <i>area urbana</i>	----- -----	F.724, p.lla 49, sub. 523	1/1 proprietà	TRASCRIZIONE del 29/03/2018 - Registro Particolare 10422 Registro Generale 14932

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Giudizio di indivisibilità :

Considerando la composizione dell'immobile, lo stesso non risulta comodamente divisibile.

Inoltre l'area scoperta, seppur accatastata autonomamente dall'unità principale è di fatto pertinenza della stessa.

QUESITO 16:VERIFICA DIVISIONE PER LOTTI DI VENDITA

Vendita beni pignorati

Unico lotto: X
Più lotti:

QUESITO 17:STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

• Superficie commerciale

Immobilie 1 - 2	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento Piano terra e	Mq 83,75	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 81,32

Primo				
Accessori	Portico fronte	Mq 8,27	<i>35% della Superficie principale</i>	Mq 2,89
	Corte esclusiva giardinata (immobile 2)	Mq. 200,00	<i>5% della Superficie principale</i>	Mq. 10,00
			<i>Totale</i>	Mq. 94,21

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

<i>Descrizione metodo :</i>					
<p>Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Fiumicino, considerando anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI), Borsino Immobiliare e le offerte sui vari portali telematici, l'estimatore ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate.</p> <p>Si è tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione e ad ogni altra circostanza concomitante, il tutto secondo le linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari .</p> <p>Ciò premesso, considerato lo stato dei luoghi all'attualità, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, le altezze medie dei locali abitativi che non rispettano l'altezza minima prevista dal D.M. sanità 05 luglio 1975 e dal Regolamento Edilizio Comunale art.97, si ritiene congruo utilizzare la media dei prezzi minimi, di seguito riportati.</p>					
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq lordo		Valore utilizzato €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Civile abitazione di tipo popolare	Val. locali	Min. 1358 ÷ Max. 2227		€/mq 1358	€/mq 1400,00

	OMI	Min. 1550 ÷ Max. 2300	€/mq 1550	
	BI	Min. 1299 ÷ Max. 1885	€/mq 1299	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Nessuno				
- Valore di mercato compendio pignorato -				
	Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
	Civile abitazione con accessori e pertinenze	94,21	1400,00	€ 131.894
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 131.900
- Detrazione per sanatoria edilizia – (vedi quesito 10) -				
Civile abitazione con accessori e pertinenze				
Costo Regolarizzazione abuso				€ 9.500
- Altri tipi di detrazione -				
<i>Descrizione:</i> Costi per rimozione struttura prefabbricata del tipo container nell'area di pertinenza (f. 724, p.lla 49, sub.523) , stimati in € 3.000				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto Unico	€		Euro/00	
Civile abitazione con accessori e pertinenza	119.400,00		Centodiciannovemila.quattrocento/00	

ALLEGATI

- A. Estratto di mappa, Planimetrie catastale in atti, visure catastali storiche;
- B. Ispezione telematica elenco formalità;
- C. Documentazione Tecnica (Autorizzazioni e concessioni edilizie, Permessi a Costruire, Certificati di Agibilità, Primo Accatastamento, ecc);
- D. Certificato di Stato Civile esecutato;
- E. Verbali di sopralluogo ;
- F. Rappresentazione grafica dello stato di fatto, comparato a quanto autorizzato ;
- G. Rilievo fotografico interno ed esterno;
- H. Atto di compravendita ultimo;
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica – Verbale inesistenza usi civici
- J. Tabelle OMI e Borsino immobiliare

Di tutto questo sopra, il c.t.u. Geom. Bruno Cardia riferisce all'Ill.mo Dott.ssa DOMINICI Alessandra, G. E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguito delle indagini ritenute necessarie.

Tarquinia, 12/04/2023

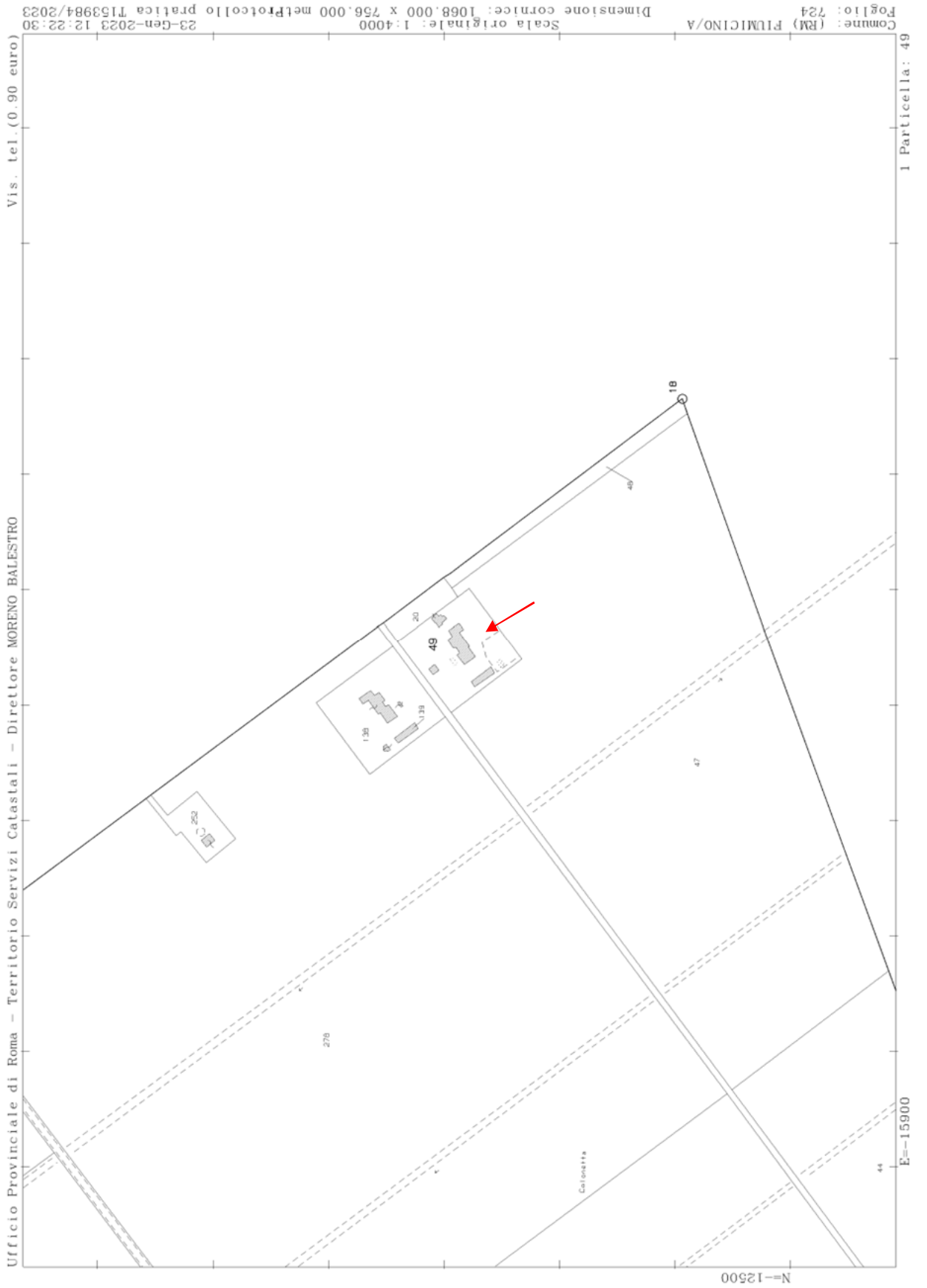
Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Bruno Cardia

Il sottoscritto ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti in data 13 e 14 aprile 2023.

Essendo trascorsi i termini per eventuali note di osservazioni alla CTU, non avendo ricevuto a tutt'oggi alcuna risposta dalle parti, il sottoscritto conferma in tutte le sue parti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio con data 12/04/2023 che precede.

All. A

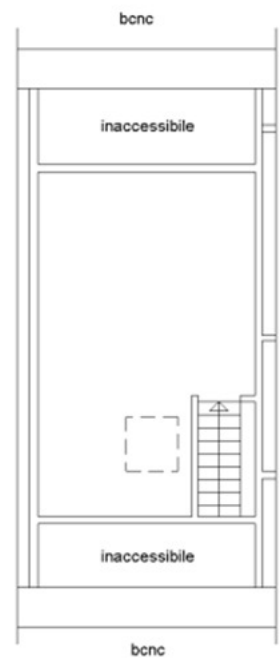
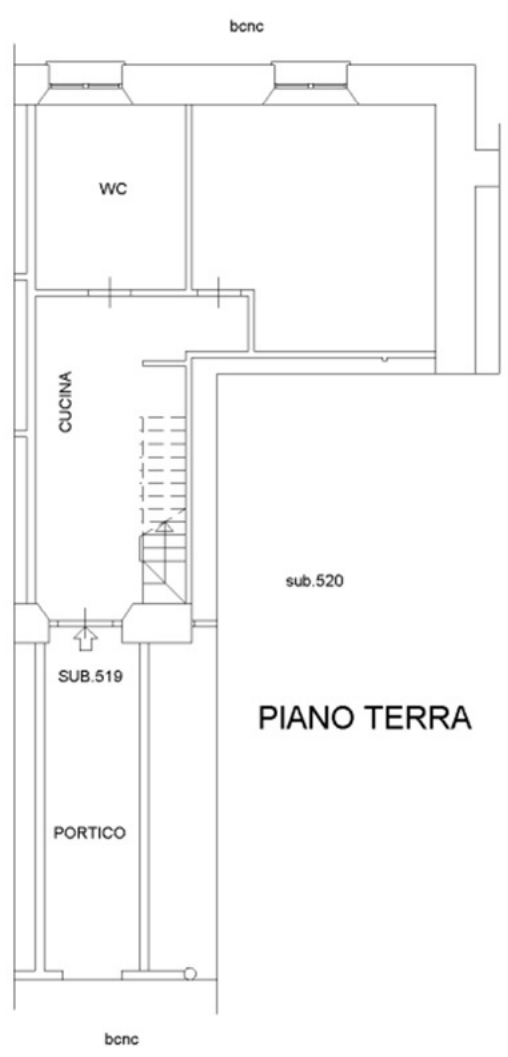


Data: 20/12/2022 - n. T363456 - Richiedente: CRDBRN82R06D024G

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0131178 del 23/03/2018	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiumicino	
	Viale Dei Collettori	civ. 951
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bernardinetti Paolo	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 724	Prov. Roma	
Particella: 49	N. 09487	
Subalterno: 519		

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA E PRIMO
Abitazione
H= 2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2022 - Comune di FIUMICINO(M297) - < Foglio 724 - Particella 49 - Subalterno 519 >
VIALE DEI COLLETTORI n. 951 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 20/12/2022 - n. T363456 - Richiedente: CRDBRN82R06D024G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

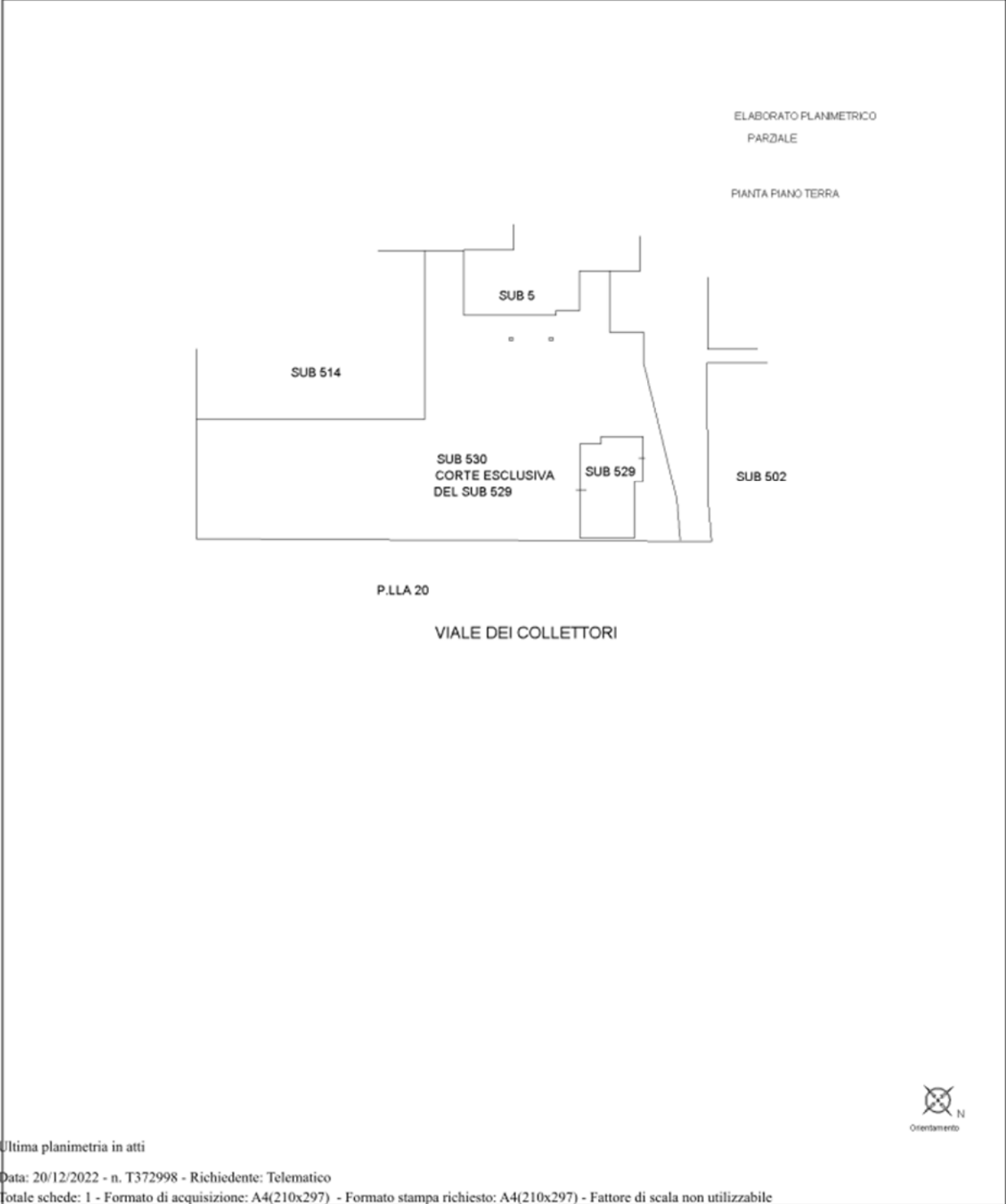


Data: 20/12/2022 - n. T372998 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Baldino Alessandro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Roma	N. 10041

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Comune di Fiumicino	Protocollo n. RM0066935 del 13/02/2017
Sezione: Foglio: 724 Particella: 49	Tipo Mappale n. 66124 del 08/02/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2023

Data: 10/01/2023 Ora: 16.50.46 Segue

Visura n.: T424894 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 724 Particella: 49 Sub.: 519

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 23/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		724	49	519	1		A/4	4	4,5 vani	Totale: 73 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 73 m ²	Euro 360,23
Indirizzo VIALE DEI COLLETTORI n. 951 Piano T-1 Notifica Annotazioni Mod.58 classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 724 - Particella 49

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		724	49	519	1		A/4	4	4,5 vani	Totale: 73 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 73 m ²	Euro 360,23
Indirizzo VIALE DEI COLLETTORI n. 951 Piano T-1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/03/2018 Pratica n. RM0131178 in atti dal 23/03/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33859.1/2018)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2023

Data: 10/01/2023 Ora: 16.50.46 pag: 2 **Segue**

Visura n.: T424894 Pag: 2

Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		724	49	519	1		A/4	4	4,5 vani	Totale: 64 m ² Totali: escluse aree scoperte**; 61 m ²	Euro 360,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2016 Pratica n. RM0750488 in atti dal 02/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 244152.1/2016)
Indirizzo												
VIALE DEI COLLETTORI n. 951 Piano T-1												
Notifica												
classamento e rendita validati												
Annotazioni												
Partita												
Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		724	49	519	1		A/4	4	4,5 vani	Totale: 64 m ² Totali: escluse aree scoperte**; 61 m ²	Euro 360,23	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 26/2016)
Indirizzo												
VIA DEI COLLETTORI n. 951 Piano T-1												
Notifica												
classamento e rendita validati												
Annotazioni												
Partita												
Mod.58												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/03/2018

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



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2023

Data: 10/01/2023 Ora: 16.50.46 Fine

Visura n.: T424894 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA Atto del 26/03/2018 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 31318 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10422.1/2018 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 30/03/2018

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 26/2016)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2023

Data: 10/01/2023 Ora: 16.51.08 Segue
Visura n.: T425099 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 724 Particella: 49 Sub.: 523

INTESTATO

1	(1) Proprietà I/I
---	-------------------

Unità immobiliare dal 02/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		724	49	523			F/1		200 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2016 Pratica n. RM0750492 in atti dal 02/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 244156.1/2016)
Indirizzo												
VIALE DEI COLLETTORI n. 951 Interno 12 Piano T												
Notifica												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 724 - Particella 49

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		724	49	523			F/1		200 m ²			VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 26/2016)
Indirizzo												
VIA DEI COLLETTORI n. 951 Interno 12 Piano T												
Notifica												
Mod.58												



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2023 Ora: 16.51.08 Fine

Visura n.: T425099 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/03/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 26/03/2018 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 31318 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10422.1/2018 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 30/03/2018			

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 26/03/2018
VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti del 25/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 26/2016)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 10/01/2023 Ora 16:55:29
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T427222 del 10/01/2023

per immobile
Richiedente CRDBRN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di FIUMICINO (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 724 - Particella 49 - Subalterno 519
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 10/01/2023

Elenco immobili

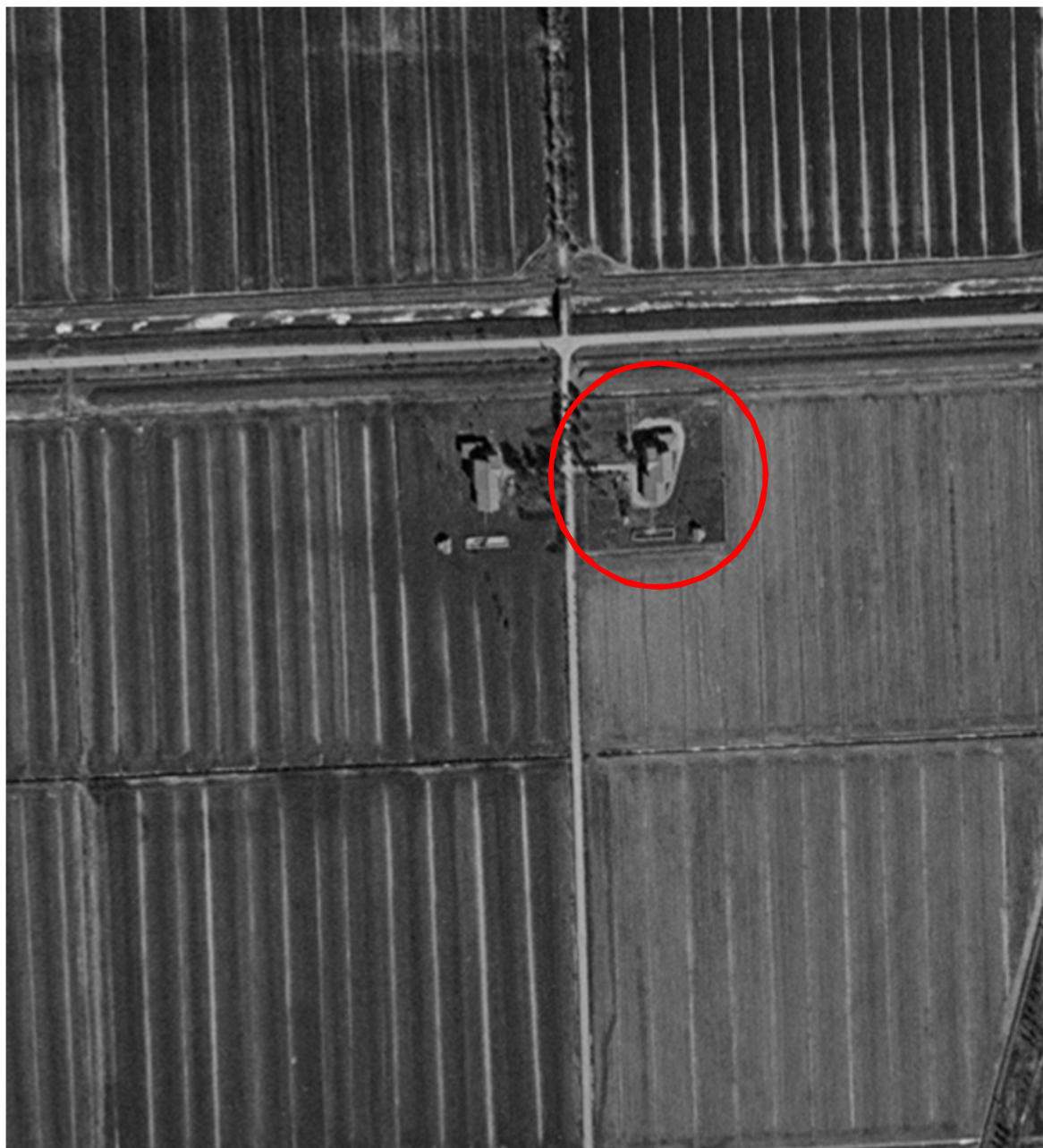
Comune di FIUMICINO (RM) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0724 Particella 00049 Subalterno 0519

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 29/03/2018 - Registro Particolare 10422 Registro Generale 14932
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 31318/23293 del 26/03/2018
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 2. ISCRIZIONE del 29/03/2018 - Registro Particolare 2427 Registro Generale 14934
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 31319/23294 del 26/03/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 3. TRASCRIZIONE del 11/08/2022 - Registro Particolare 35148 Registro Generale 48611
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2197 del 22/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

All. C1

Foto Aerea IGM, anno 1968, prot. 644-23-014



All. C2

prot. 0074557/04

CITTA' DI FIUMICINO
(Provincia di Roma)

Concessione n. 409/S/2008
del 13/08/08

Marca
statale
€ 14,82



ASSESSORATO ALLE POLITICHE PER L'EDILIZIA
PUBBLICA E PRIVATA E LA MOBILITA'

Quiriana
25/8/08
19/8/08

Marca
comunale
€ 200,00
TASSA PAGATA

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

IL DIRIGENTE

Vista la domanda di permesso di costruire in sanatoria prot. 0074557/04 presentata da :
Nato/a a: ROMA [redacted] C.F. :
Residente in [redacted] Prov. RM C.A.P. 00054
tendente ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria per le seguenti opere abusivamente eseguite in questo Comune
**Porzione di edificio per civile abitazione composto da n°3 appartamenti che si sviluppano su n° 2 piani fuori terra
in via dei Collettori, 951 Fiumicino.**

Superficie : mq. 187,27 Cubatura realizzata : mc. 876,74 Zona P.R.G. E3
sul terreno distinto in Catasto al Foglio: 724 All. Particelle 49 -sub.519-520-521
-Viste le Leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n.10, 28 febbraio 1985 n.47;L.R. n. 76/85
-Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
-Vista la documentazione allegata alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria e la relazione del Tecnico incaricato;
-Visto l'atto di proprietà o di disponibilità dell'immobile oggetto di sanatoria;
-Visto il Certificato di Idoneità Statica, redatto ai sensi dell'art. 35 comma 3 della L.47/85 per edifici di cubatura superiore ai 450 mc. o l'avvenuto deposito dello stesso ai sensi del comma 6 per costruzioni di cui all'art. 1 della L. 1086/71;
-Visti i seguenti pareri rilasciato ai sensi dell'art. 32 comma 43 Legge n. 326/03 :
Edificio sito in zona non vincolata.
Anno ultimazione lavori:2003.Pratica collegata con i prot.lli 11036/95-11037/95-74561/04-74657/04-74571/04.

-Vista la regolarità dei pagamenti delle somme versate secondo le disposizioni di Legge, rispettivamente :
1) Oblazione: € 10.625,61 **2) Oneri Concessori :** a) Costo di costruzione : € 4.705,53
b) Urbanizzazione primaria : € 7.644,22
c) Urbanizzazione secondaria : € 7.068,95
d) Interessi legali : € 269,09
tot. Oneri Concessori : € 19.687,79

considerato:
-che ai sensi dell'art. 2 , comma 46 della L. 662/96 per le opere eseguite in aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39 e alla legge 431/85 (ora D.Lgs. 42/04) il versamento dell'Oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall' art. 15 della citata legge 1497/39
-che qualora il terreno sia gravato da uso civico questo dovrà essere liquidato ai sensi della L. 1766/27
-che il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non vincola il Comune in ordine ad eventuali futuri lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali il titolare della presente concessione non potrà pretendere rimborsi e/o indennizzi, salvo quanto previsto da Leggi e regolamenti;
-che la presente concessione è da ritenersi valida a tutti gli effetti di legge sotto la specifica condizione che gli atti ed i disegni corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

Fatti salvi i diritti dei terzi

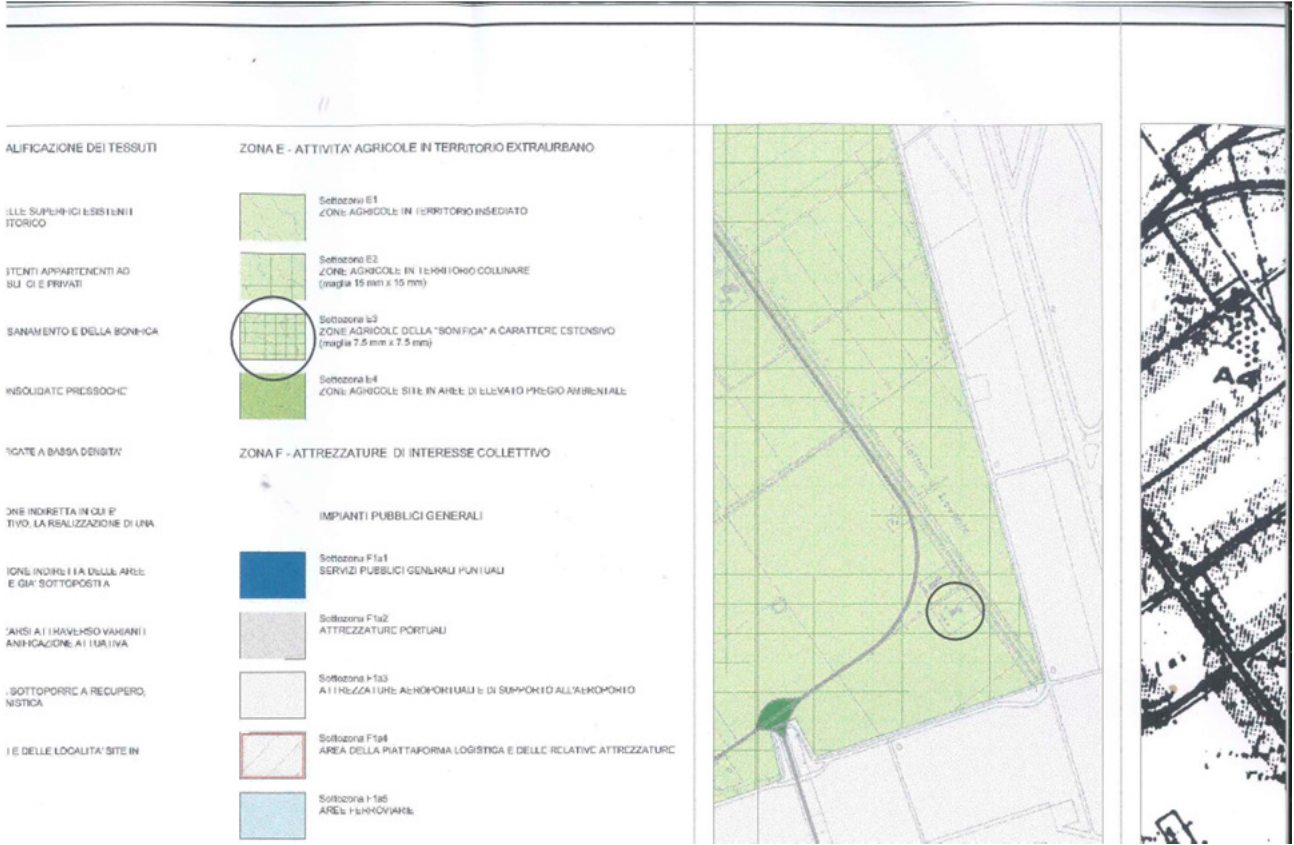
RILASCIA

a
Nato/a a: Roma (RM) [redacted] C.F. o Part. IVA : [redacted]
Residente in [redacted]
Il Permesso di Costruire in sanatoria per le seg. opere :
**Porzione di edificio per civile abitazione composto da n°3 appartamenti che si sviluppano su n° 2 piani fuori terra
(come da grafici allegati che fanno parte integrante della presente concessione) in via dei Collettori, 951 Fiumicino.**

AREA EDILIZIA E MOBILITA'
Ufficio Condono Edilizio

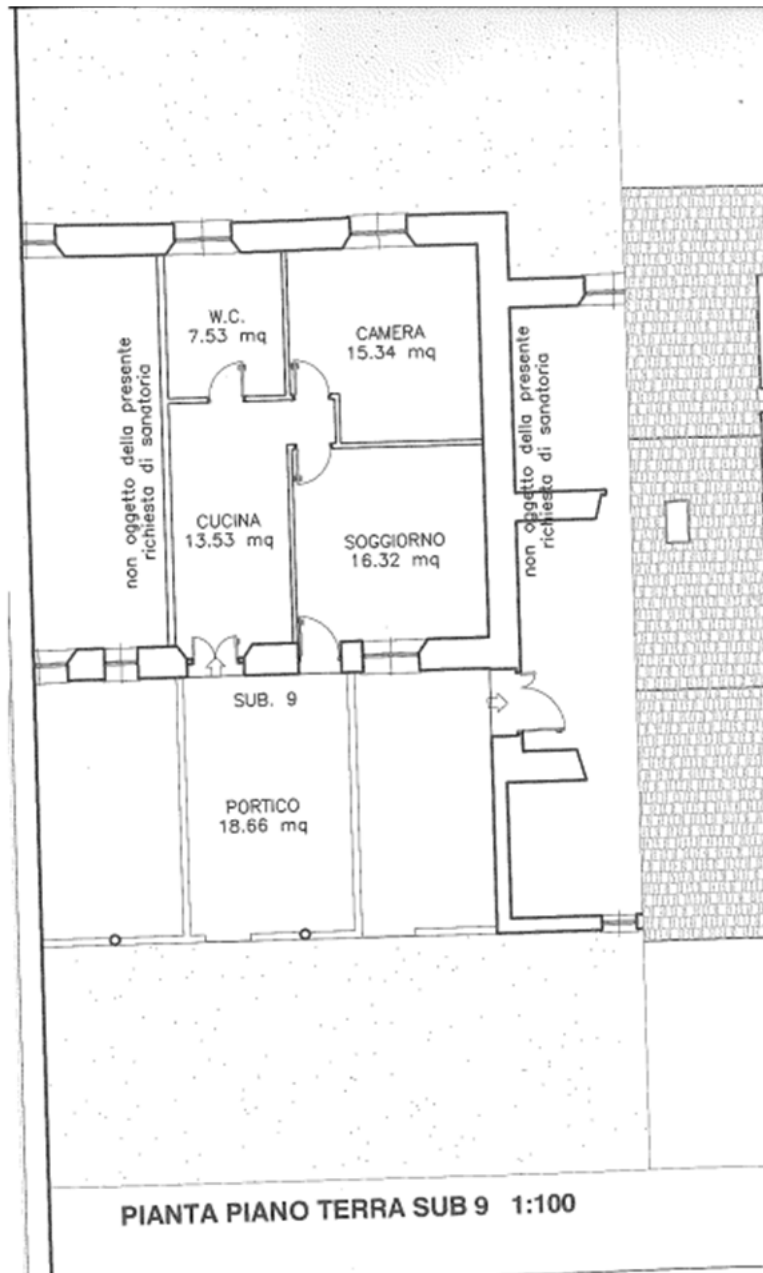
p. il Dirigente
F.D.T. Romano Rossi

COMUNE DI FIUMICINO	
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO	
RILIEVO DI N° 3 IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE OGGETTO DI DOMANDA DI CONDONO L. 362/2003 PROT. 74557/2004, 74561/2004, 74567/2004, 74571/2004 VIA DEI COLLETTORI, 951	
PROPRIETARIA <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 30px; margin: 5px auto;"></div>	COMUNE DI FIUMICINO Provincia di Roma AREA EDILIZIA E MOBILITA'
	13 MAR 2008
	Prot. n. 0.0020056
	
Titolo ELABORATO GRAFICO	Data 28/02/2008 Scala Rev.
Tavola unica	
Il Progettista  Geom. PAOLO BERNARDINETTI Viale Giuseppe Genesio Zerbi, 35/A 00122 Ostia Lido - Roma	Il Direttore dei Lavori  PAOLO BERNARDINETTI P. M. A. L. P. M. A. N° 0022801000
Il Proprietario 	
Il Proprietario	



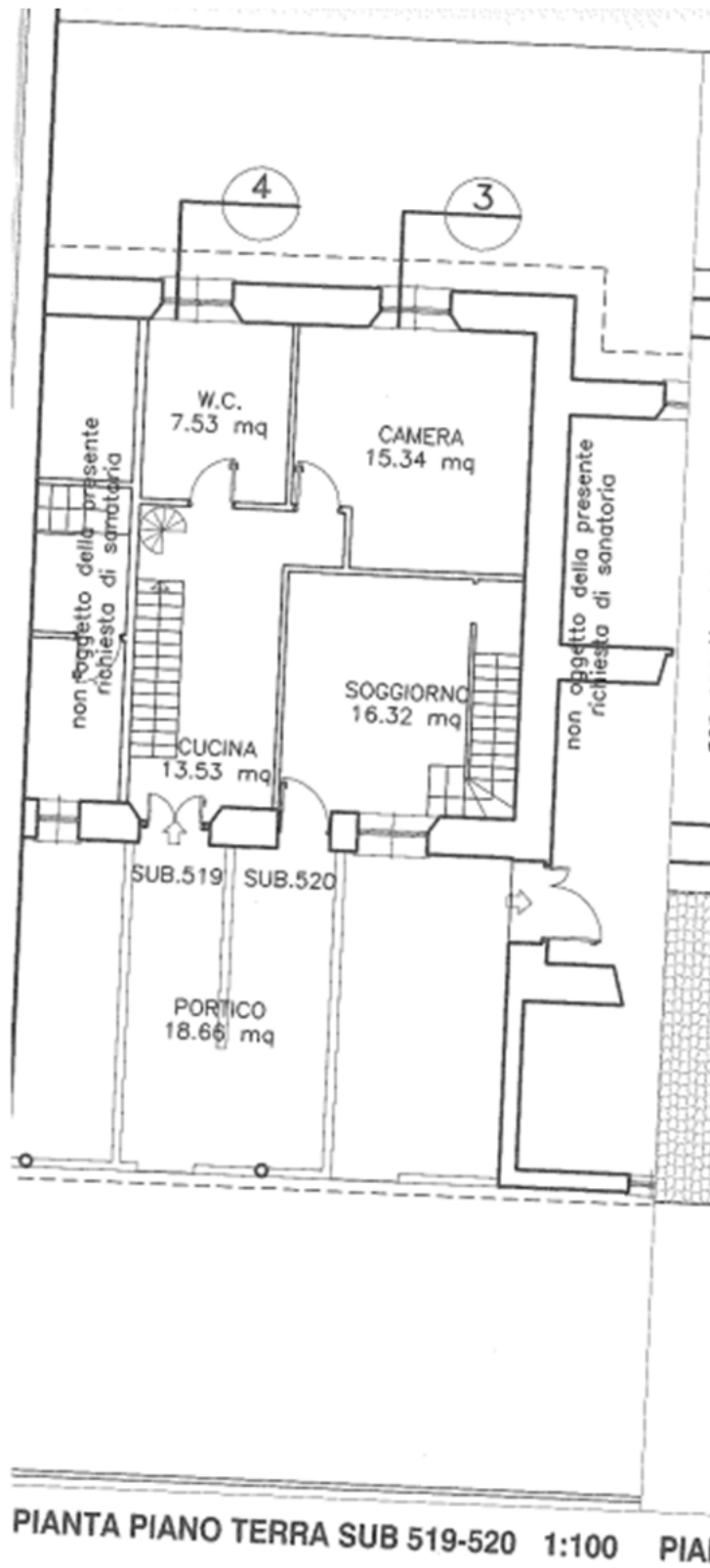
ANTE OPERAM

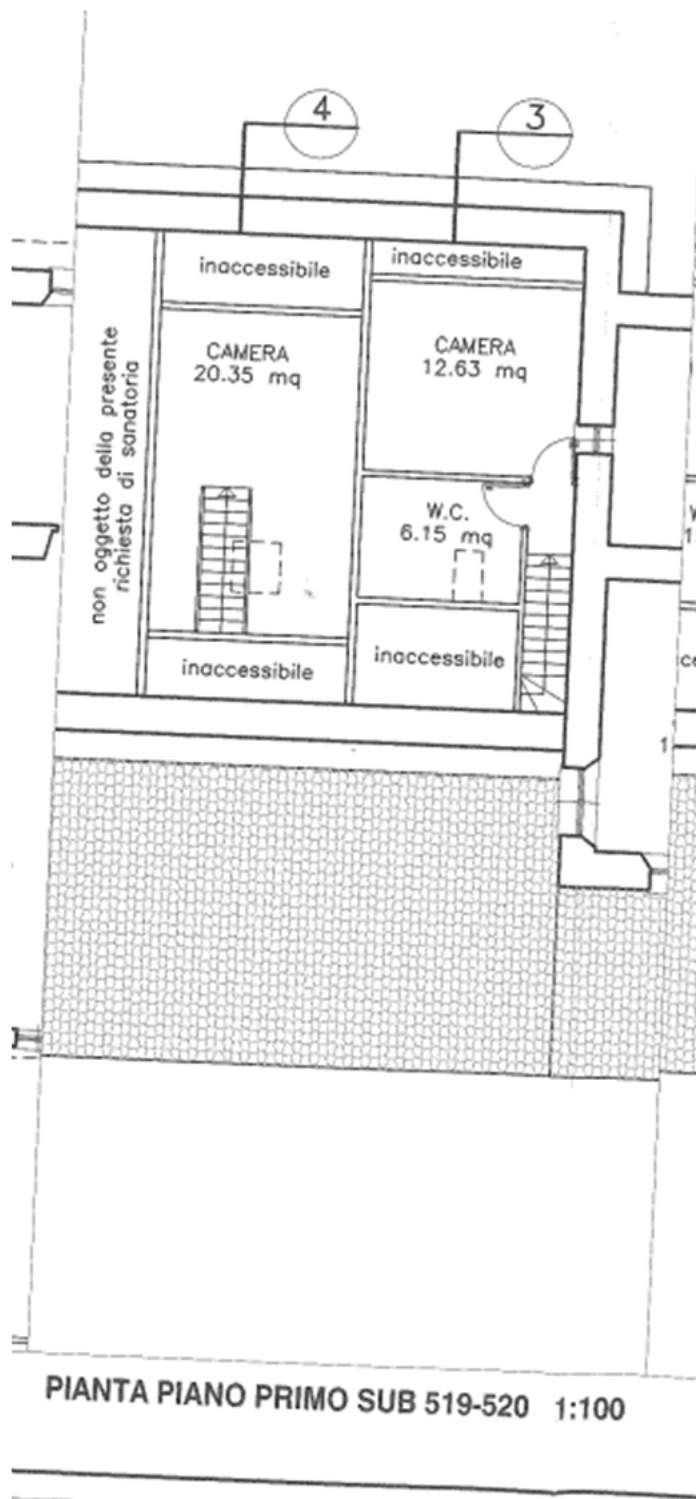
Ante Operam





Post Operam



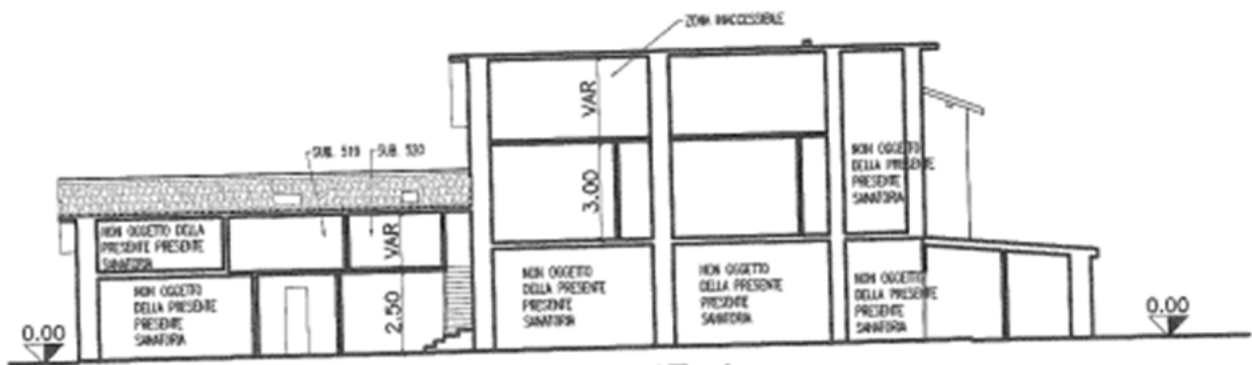




PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD-OVEST



SEZIONE 1

PROSPETTI E SEZIONI 1:200



COMUNE DI MERI'
Provincia di MESSINA

CERTIFICATO DI STATO LIBERO

IL SINDACO

Sulle risultanze degli atti d'Ufficio e secondo le norme vigenti

CERTIFICA che



RISULTA TUTTORA DI STATO LIBERO:Divorziato

MERI', 10.02.2023

Reg. Cert. N. 1/143

- Il presente si rilascia in carta libera esente da diritti per uso INPS.

IL SINDACO

FURNARI AGATINO

Firma omessa ai sensi del D.Lgs. 12/02/1993 n. 39

Il presente certificato HA VALIDITA' DI SEI MESI dalla data di rilascio (detta validità decade in caso di variazione delle generalità dell'interessato). Art. 41 comma 1 D.P.R. 28/12/2000 N. 445.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

AII. E1

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Esec. Imm. Rge 157/2022

Giudice: Dr. Vigorito

Verbale di primo accesso del custode giudiziario

L'anno 2023 il giorno 9 del mese di gennaio, alle ore 10,45, io sottoscritto Avv. Gianluca Tavella, nominato con provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Dominici custode giudiziario nella procedura esecutiva

Spa con

Fiumicino Via dei Collettori 951 per accedere al compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso alla debitore esecutata a mezzo racc. a/r inviata in data 28.12.2022

Giunti sul posto, non è stato possibile accedere nei locali pignorati, causa assenza della parte esecutata, sebbene preventivamente avvisata del sopralluogo

A questo punto, LO SCRIVENTE CHIEDE INFORMAZIONI AD UNA PERSONA PRESENTE ALL'INTERNO DEL CANCELLO CHE DELIMITA IL GIARDINO ATTORNO AL [REDACTED] DOVA L'IMMOBILE PIGNORATO, CHE DIFE RISCHI CHE IL [REDACTED] ERA IN SICILIA DA CIRCA DUE ANNI CHE L'IMMOBILE E' DISABITATO E CHE E' IN VENDITA TRAMITE LA AGENZIA [REDACTED] LO DI FRECCENE. TUTTAVIA NON RILASCIANO COPIE GENERALI NE SI RENDU DISPONIBILE A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE VERBALE

Provedo pertanto a lasciare avviso del sopralluogo effettuato dal sottoscritto accompagnato dall'Esperto Estimatore NELLA CASSETTA DELLE POSTE CONTENENTE IL NOMINATIVO DELL'ESECUTATA, CHE RISULTA PIENA DI POSTA NON RITIRATA, SECONDO EVIDENZE CHE L'IMMOBILE RISULTA DISOCCUPATO

comunicando la data del successivo accesso fissato per il giorno.....con invito

RIVOLGO INVITO all'esecutata di contattare il custode prima della data fissata, eventualmente anche per concordare una data più favorevole, e con l'avvertimento che in caso di ulteriore assenza sarà onere del sottoscritto relazionare della mancata collaborazione da parte del debitore il Giudice dell'Esecuzione, che potrà ordinare l'accesso forzoso all'interno degli immobili pignorati

Civitavecchia 9.01.2023

L'esperto Estimatore Geom. Bruno Cardia

Il Custode Avv. Gianluca Tavella

AII. E2

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Esec. Imm. Rge 157/2022

Giudice: Dr. Vigorito

Verbale di primo accesso del custode giudiziario

L'anno 2023 il giorno 16 del mese di gennaio, alle ore 10,15, io sottoscritto Avv. Gianluca Tavella, Custode giudiziario nella procedura esecutiva R.G.E. 157/2022 pendente dinanzi il Tribunale di Civitavecchia, mi sono recato assieme all'esperto estimatore Geom. Bruno Cardia, in Fiumicino Via dei Collettori 951 per accedere al compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso telefonicamente al debitore esecutato in data 10.01.2023, ed essendo stato da questo autorizzato a contattare la agenzia immobiliare Toscano per farmi assistere nell'accesso e nelle operazioni di rilevamento.

È IDENTIFICATO A MEZZO PATENTE N. AC 3709025
15-12-2016
RICIÒ ~~LA~~ ~~AGENZIA~~ ~~IMMOBILIARE~~ ~~IN~~ ~~QUALITÀ~~ ~~DI~~ ~~COLLABORATORE~~ ~~DELLA~~ ~~PREDETTA~~ ~~AGENZIA~~ ~~IMMOBILIARE~~ ~~IL~~ ~~QUALE~~ ~~ESSENDO~~ ~~AVUTO~~ ~~DELLE~~ ~~CHIAVI~~ ~~DELL'~~ ~~IMMOBILE~~ ~~E~~ ~~DEL~~ ~~CANCELLO~~ ~~CONSEDATE~~ ~~L'IA~~ ~~CON~~ ~~NESSO~~ ~~ALLO~~ ~~SCRIVENTE~~ ~~ED~~ ~~AL~~ ~~C.TU~~ ~~CON~~ ~~MINATO~~ ~~DAL~~ ~~TRIBUNALE~~.
NESSUNO È PRESENTE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE CHE RISULTA DISABBITATO

Al fine di consentire, al la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

NESSUNA OPERA URGENTE DI MANUTENZIONE

Il sig. COSTA A. P. A. dichiara che l'immobile pignorato è parte / non è parte di un condominio. In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato _____ e che l'amministratore è il Sig. _____, recapito telefonico _____

A questo punto, essendo l'immobile disabitato, il custode [redacted] delle chiavi di casa da lui detenute a seguito dell'affidamento, da parte [redacted] tecnico di vendita dell'immobile, non essendo più consentita la vendita a seguito dell'intervenuto pignoramento.

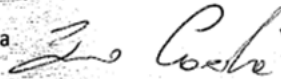
[redacted] VERE ULTIME DI 10 GENNAIO PER CANTIERE IL
E LE DI OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE ED UN
DELEGA PER LA CONSEGNA DELLE CHIAVI.

Essendo le ore 10,40 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, oltre a n. [redacted] allegati ugualmente sottoscritti dagli intervenuti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Civitavecchia 16.01.2023

Sig. [redacted]

L'esperto estimatore Geom. Bruno Cardia



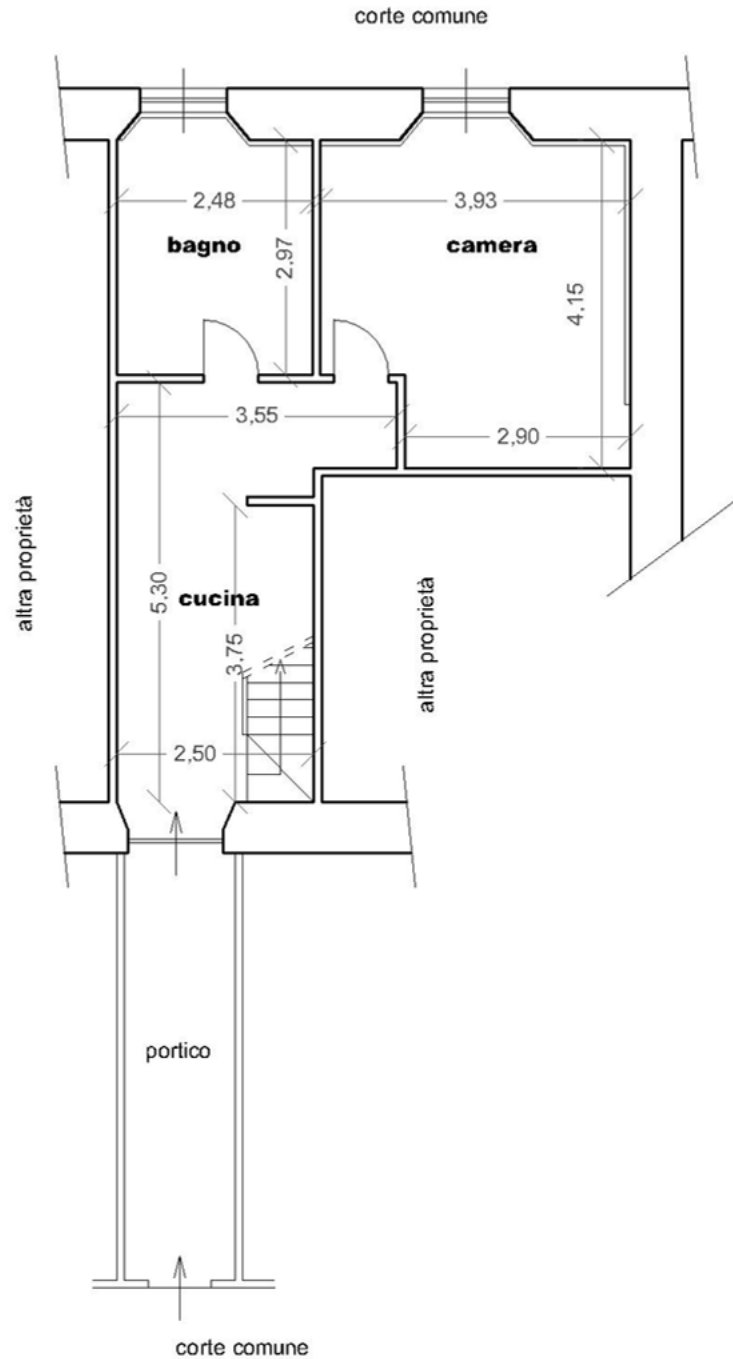
Il Custode Avv. Gianluca Tavella



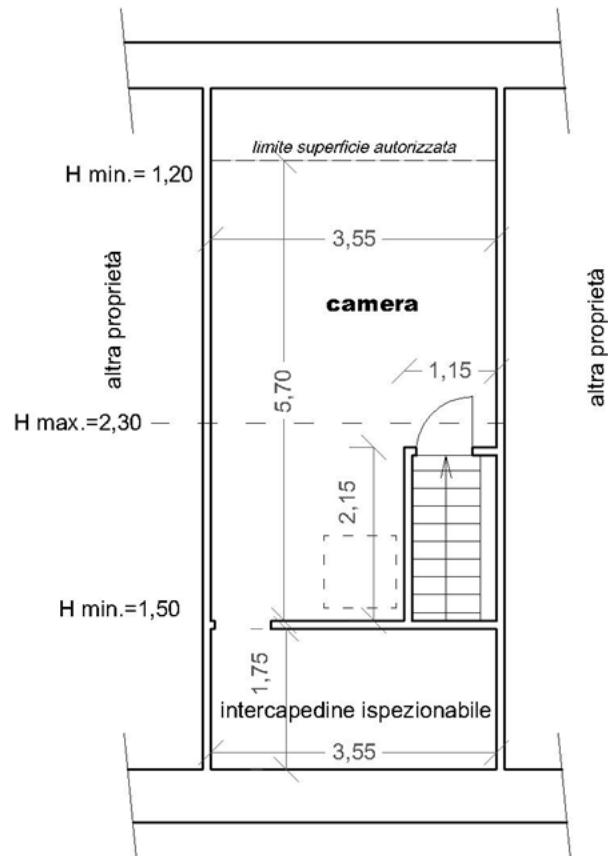
STATO DEI LUOGHI RILEVATO

Piano Terra

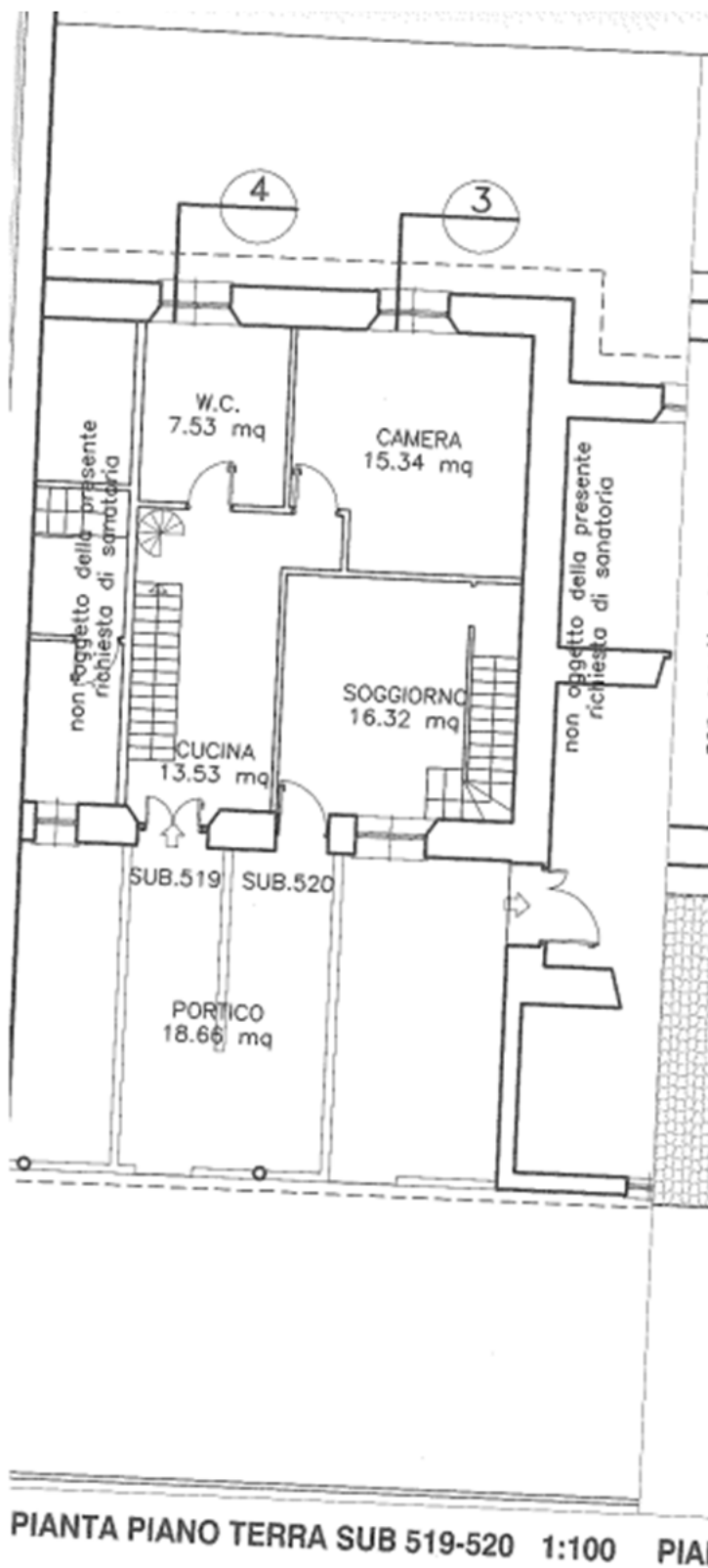
H = 2,55

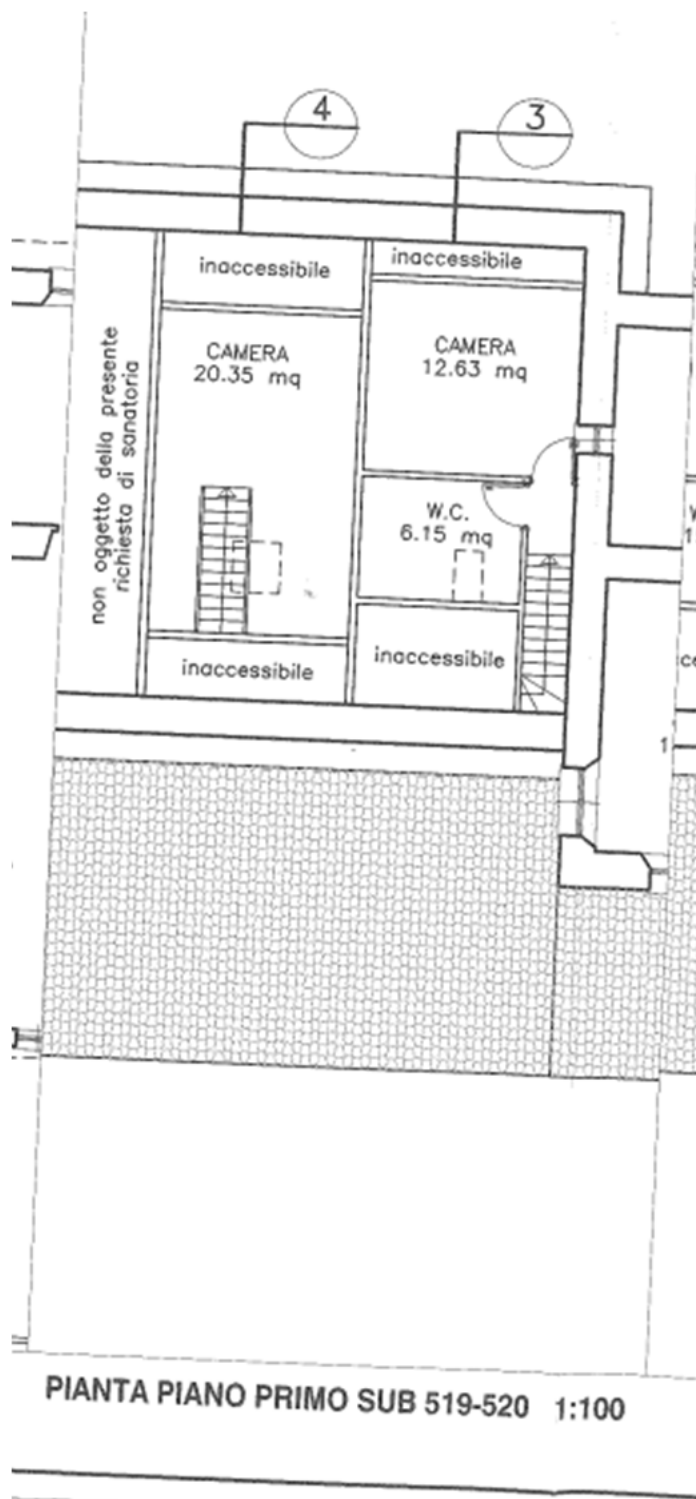


Piano Primo



STATO DEI LUOGHI AUTORIZZATO





RIPRESA INGRESSO AREA COMUNE DA VIALE DEI COLLETTORI



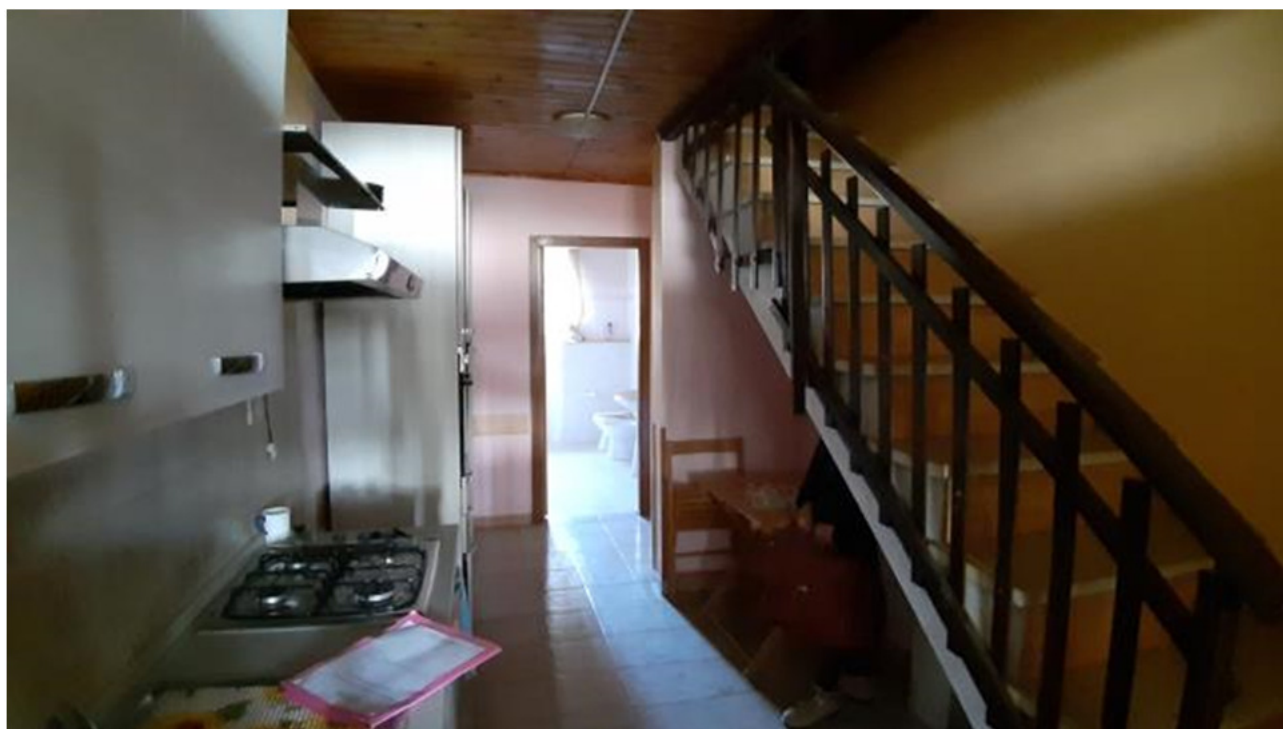
RIPRESA PANORAMICA FABBRICATO DA CORTE COMUNE



RIPRESA INGRESSO PORTICO DA CORTE COMUNE



RIPRESA CUCINA



RIPRESA BAGNO



RIPRESA CAMERA LETTO P.T.



RIPRESA CAMERA LETTO P.1.




RIPRESA CAMERA LETTO P.1.



RIPRESA AREA SCOPERTA DI PERTINENZA (f.724, p.la 49, sub. 523)



All. I 1

	CITTÀ DI FIUMICINO (Città metropolitana di Roma Capitale) AREA STRATEGIA DEL TERRITORIO P.ZZA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 78 00054 – FIUMICINO (RM)	Marca statale assolta con n. 01220248035382 del 23 gennaio 2023
---	--	--

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA (art.30 D.P.R. 380/2001)

Vista la domanda prot 18421 del 23 gennaio 2023	presentata da BRUNO CARDIA
---	-----------------------------------

SI CERTIFICA

che il terreno distinto in N.C.T. al foglio n° 724	allegato n° <input type="text"/>	particella n° 49
---	----------------------------------	-------------------------

ricade secondo il PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con D.G.R. 162 del 31/03/06	
in zona	E
sottozona	E 3 Zone agricole della bonifica a carattere estensivo

che nelle Tavole della serie A – Sistemi ed ambiti del paesaggio del P.T.P.R. approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021), l'area è inserita in - paesaggio insediamenti urbani

che l'area secondo il "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Tevere - aggiornamenti ai sensi dell'art. 68, commi 4-bis e 4-ter del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione – aggiornamento mediante la riclassificazione di aree allagabili tra il Canale Allacciante delle Vignole e l'argine destro del Fiume Tevere (zona Fiera di Roma) nel territorio del comune di Roma e Fiumicino." approvato con Decreto Autorità Bacino Tevere n° 142/2021 ricade: Fasce fluviali : A e B minima parte
--

- che l'area è interessata dalle Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 c. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione): Superficie orizzontale di metri 46 ; superficie di transizione da 46 a 40 mt, da 30 a 40 mt, - he l'area secondo la classificazione acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), approvata con D.C.C. n. 74 del 6.12.2005, ricade:
--

Classe III - Aree di tipo misto ; curve isofoniche in : Si Fascia B – 65<LVA<75

che l'area secondo la classificazione acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade:

Zonizzazione Invernale Classe III - Aree di tipo misto
Zonizzazione Estiva Classe III - Aree di tipo misto

che l'area in base al CODICE DELLA NAVIGAZIONE - Capo III vincoli della proprietà privata è interessata dall'Art. 707 Si zona C
--

COMUNE DI FIUMICINO
Protocollo Partenza N. 46246/2023 del 24-02-2023
Copia Del Documento Firmato Digitalmente
Doc Principale - Classe 6.1

Il attesa della notifica all'amministrazione Comunale dei parametri delle aree sottoposte a tutela, se ricorrono i presupposti di cui al Regio decreto 3267/23 e della L.R. 39/2002 e s.m.i. e dei relativi regolamenti di attuazione, è necessario acquisire i pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni degli uffici/amministrazioni e/o enti competenti in materia.

Il presente certificato è rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 15 della legge n.183/2011, non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il Tecnico Istruttore	Il Funzionario tecnico
Geom. Sabrina Faieta	Arch.I. Claudia Racca

Informativa ex art. 13 D.Lgs. 196/2003

I dati personali sopraindicati saranno trattati al fine del rilascio del certificato di destinazione urbanistica richiesto. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria; in caso di rifiuto a rispondere non sarà possibile procedere a rilasciare il suddetto certificato. Il soggetto che verrà a conoscenza dei dati sarà il personale dell'Area Strategia del Territorio. Si potranno esercitare i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/03. Titolare del trattamento: Comune di Fiumicino

COMUNE DI FIUMICINO
Protocollo Partenza N. 46246/2023 del 24-02-2023
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

All. 12

VERBALE ORDINARIA

COMUNE DI FIUMICINO

Provincia di Roma



Assessorato al Territorio

AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

COMUNE DI FIUMICINO

VIA PORTUENSE, 2496

29 MAG 2003

PROT. N. 32217

Conferenza di servizi per:
**ACCERTAMENTO DEL GRAVAME DEGLI USI CIVICI
NEL TERRITORIO COMUNALE DI FIUMICINO**

Verbale della seduta del 10 GIUGNO 1999 tenutasi presso
la Sala della Giunta Comunale

Alle ore 12,00, si apre la seduta, risultano presenti/assenti le
Amministrazioni/Enti come risulta nel foglio presenze allegato al presente verbale.

Premesso che:

- L'Amministrazione Comunale di Fiumicino ha conferito gli incarichi per l'accertamento di gravami di uso civico sul territorio comunale di Fiumicino all'Avv. Ugo Petronio e all'Arch. Roberto Magnani, periti demaniali nominati dalla Regione Lazio con D.P.G.R. n. 938 del 3.5.1995;
- Che i citati periti demaniali hanno consegnato in data 08.06.1999 a questa Amministrazione Comunale la documentazione attestante l'assenza di gravami di usi civici nelle seguenti zone del territorio comunale:
 1. prot. n. 4880 nuova sede del Commissariato di P.S. nel Comune di Fiumicino;
 2. prot. n. 4881 piano particolareggiato in variante di Fiumicino Centro;
 3. prot. n. n. 4882 p.p.e. di zona "O" - Isola Sacra.
- Che ~~in data odierna~~ ^{con P.G. n. 18099 del 7/6/99 e prot. Segreteria Sindaco n. 1403 del 8/6/99} il Prof. Ugo Petronio consegna la relazione nella quale si attesta l'assenza di gravami di usi civici relativa a tutto il territorio comunale di Fiumicino;
- Che conseguentemente si evince che nell'ambito del territorio di Fiumicino non sono presenti gravami di usi civici.

Conseguentemente in detta Conferenza di Servizi si concorda che, in assenza di gravami di Usi Civici, l'Amministrazione Comunale di Fiumicino può formare, adottare ed approvare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, essendo definitivamente accertata l'assenza di gravami di usi civici nel territorio comunale, *al sensi*

DECRETO NORMATIVO N. 20/27.

① Inoltre viene consegnata al rappresentante dell'Assessorato al Sistema Agricolo ed Al Mondo Rurale della Regione Lazio, copia del quadro d'unione dei fogli catastali, nella quale sono stati individuati i fogli catastali o parte degli stessi costituenti il territorio comunale di Fiumicino.

Si fa comunque presente che i suddetti fogli catastali riportano ancora la denominazione di appartenenza al Comune di Roma, non essendo stato aggiornato il Nuovo Catasto e non essendo stata perfezionata l'assegnazione definitiva al Comune di Fiumicino.

Viene aperto il dibattito e vengono recepiti agli atti i seguenti pareri/dichiarazioni:

Regione Lazio - Assessorato all'Urbanistica - Ufficio Pianificazione		
Rappr.:	delega si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/>
Parere/dichiarazione:		

Regione Lazio - Assessorato al Sistema Agricolo ed al Mondo Rurale		
Rappr.:	delega si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/>
Parere/dichiarazione:		

TUTAVIA, POICHE' LA PRONTA ISTRUTORIA DOMANDA DEVE ESSERE PUBBLICATA AI SENSI DELLA LEGGE 10.6.1927, N. 1166, NEL CASO IN CUI ~~DEVE~~ FOSSE PRESENTATA, LA

AI SEGGI DELLA COOPERATIVA PRIMA CITTA',
DIADI, ~~PERAZZI~~ ~~PERAZZI~~ CNS DOVASSORO
SUCCESSIVAMENTE SMORCESI,



The image shows a large, hand-drawn triangle on a grid background. Inside the triangle, there is a handwritten signature that appears to be 'B. Cardia' and the initials 'dr' below it. The signature is written in a cursive, somewhat stylized manner.

Arch. Roberto Magnani			
Rappr.:		delega si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/>
Parere/dichiarazione:			

Avv. Ugo Petronio			
Rappr.:		delega si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/>
Parere/dichiarazione:			

COMUNE DI FIUMICINO
Provincia di Roma



Conferenza di servizi per l'accertamento di gravami di Usi Civici
Nel territorio Comunale di Fiumicino

Sala Giunta del Comune di Fiumicino
Foglio di presenze della seduta del 10 giugno 1999

Amministrazione/Ente di appartenenza	Nominativo	Presente / assente	Delega		Recapito telefonico
			Si	No	
Regione Lazio Assessorato Urbanistica - Ufficio Pianificazione					
Regione Lazio - Assessorato al Sistema Agricolo ed Al Mondo Rurale Avv. Ugo Petronio	Geom. UMBERTO CIRIACI Dott. PAOLO ROSSETTI		X		0651683979 0651683959
Arch. Roberto Magnani					



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: FILIMICINO

Fascia/zona: Extraurbana/AEREOPORTO LEONARDO DA VINCI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2300	L	6,5	9,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

Valutazione da Borsinoimmobiliare.it

immobiliare

STIMA ONLINE

Abitazioni In Stabili Civili

26-01-2023 09:21

La presente valutazione è strettamente riservata e non è stata inoltrata a nessun altro professionista o nostro referente territoriale.

EFFETTUATA DA BRUNO CARDIA



ri legali
@tiscali.it

FIUMICINO

VIALE DEI COLLETTORI, 00054 FIUMICINO RM, ITALIA
Zona MACCARESE VIALE DI CASAL SAN GIORGIO

DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili civili di **94 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Parzialmente da ristrutturare		
Piano	Piano Terra		
Attico	No		
Ascensore	-		
Mq coperti	84		
Mq balconi	0	Mq terrazzo	0
Mq giardino	200	Cantina	-
Soffitta	-	Box auto	-
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	-

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro 122.362,00 Valore minimo	Euro 149.983,00 Valore medio	Euro 177.604,00 Valore massimo
---	--	--