

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 33/2023**

PROMOSSA DA: **[REDACTED]**

CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: **dott.ssa Alessandra DOMINICI**

PERITO STIMATORE: **dott. ing. Giovanni SANSONETTI**

CUSTODE:avvocato Andrea Nocera

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

studio tecnico d'ingegneria Ing. Giovanni Sansonetti



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) 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;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e 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 trascritto il...)

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:

C) In primo luogo,

- c1- 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 20 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:

- c2 - 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.

D) In secondo luogo,

- d1 - 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).

- d2 - 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.

E) In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 - 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 grande G.E.

F) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) 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.).

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, tra il 2° e il 3° comma dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

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;

3. Storia e identificazione catastale

A) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- 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;

B) 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;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) 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'art.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'art. 40, comma sesto, 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;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) 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;

C) 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;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) 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;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) 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.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione 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.

B) 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 e 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;

C) 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;

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espresso 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invi, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;**
- **depositi, in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:**
 - a) **le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**
 - b) **una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;**
 - c) **un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;**
 - d) **una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;**
 - e), f) **ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).**
- **Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.**



CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Alessandra DOMINICI in data 03.04.2023 ha nominato esperto stimatore, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto dott. ing. Giovanni Sansonetti (con studio a Civitavecchia in Via Benedetto Medici,15 e regolarmente iscritto dal 1981 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. A11916) il quale, in data 07.04.2023, ha prestato giuramento ed ha accettato telematicamente l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E. relativi agli immobili pignorati nel Comune di Fiumicino (Rm), Via delle Dune,65-67-69.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07.04.2023	Deposito telematico	IN ATTI
	Fascicolo telematico	17.04.2023	Acquisita la documentazione depositata nel fascicolo	
	Deposito perizia	07.09.2023	Deposito telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	09.06.2023 e 06.08.2023	Acquisiti planimetria, visure catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa degli immobili	da "M" a "P"
	Conservatoria	24.06.2022	Esaminati gli atti di provenienza	"Z"
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	30.06.2023	Individuato il cespite	"Q"
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	07.08.2023	Verificata assenza di vincoli	
COMUNE FIUMICINO	Anagrafe	20.07.2023	Richiesti certificati anagrafe, matrimonio e residenza	"ZB"
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Concessione Edilizia in Sanatoria n° 101/S/2009.		"ZA"
UNIV. AGRARIA	Urbanistica	Non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici		"ZC"
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Esaminata documentazione in atti		
	Pubblicità Immobiliare			
ANAGRAFE NAZIONALE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	del 14.04.2010 rep. 27528/18837 trascritto il 16.04.2010 nn. 24043/13949		"Z"
	Atto Ultraventennale	nn. 12364/3923 del 05.08.1998 trascritto il 11.08.1998 nn. 27267/18168 (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE IN ATTI)		IN ATTI



sub 505 e Fg. 1061 p.lla 1272 sub 502 graffato al Fg. 1062 p.lla 1272 sub 503 giusta fusione
– Diversa distribuzione Spazi Interni del 04.10.2010 pratica n. RM 1157787.

- 2) Immobile pignorato nel Comune di Fiumicino (Rm, Via delle Dune,69 piano terra e piano primo riportato al Catasto fabbricati di Roma al Fg. 1062 p.lla 1272 sub 506 graffato al Fg. 1062 p.lla 1272 sub 507, ctg. A/4 classe 3 piano terra, interno 3, mq. 37, vani 3,5.

IPOTECHE:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la conservatoria di Roma 2 il 16.04.2010 ai nn. 24044/5469 atto notarile pubblico per notar Floridi Giovanni (Roma) del 14.04.2010 rep. 27529/18838, di € 496.096,00 a garanzia di € 248.048,04 contro **[REDACTED]** a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma, gravante sugli immobili al catasto fabbricati al Fg. 1062 p.lla 1272 sub 504 graffato al Fg. 1062 p.lla 1272 sub 505, Fg. 1062 p.lla 1272 sub 506 graffato al Fg. 1062 p.lla 1272 sub 507 e Fg. 1062 p.lla 1272 sub 502 graffato al Fg. 1062 p.lla 1272 sub 503.

PIGNORAMENTO:

trascritto il 15.03.2023 ai nn. 14567/9674 emesso dal Tribunale di Civitavecchia e notificato il 25.02.2023 contro **[REDACTED]** a favore di **[REDACTED]** gravante sugli immobili in oggetto.

SEQUESTRI: Non risultano

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

Non risultano

Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	[REDACTED]

PROVENIENZA (1. F):

compravendita del 14.04.2010 rep. 27528/18837 trascritto il 16.04.2010 nn. 24043/13949 presso la Conservatoria di Roma con la quale **[REDACTED]** e **[REDACTED]** acquistavano dal precedente proprietario **[REDACTED]** (vedi All. "Z"), che a sua volta ha acquistato dal Comune di Fiumicino con atto di compravendita del 05/08/1998, rep. 12364/3923, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 11/08/1998 ai nn. 27267/18168 (come da certificazione notarile in atti).

DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :

VELA OBG SRL

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

[REDACTED] coniugati ed attualmente in comunione di beni.

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(vedi All. da "Foto A" a "Foto L" e "All. U" - "All. V" ed All. "W").

CONFINI

Gli immobili confinano con: distacco proprietà demanio e distacco verso via delle dune.

DATI CATASTALI ATTUALI - C.F.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1062	1272	509	2	A/2	2	6 vani	Totale: 118 m ²	€ 774,69

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1062	1272	506	2	A/4	3	3,5	Totale: 37 m ²	€ 316,33

Indirizzo: Fiumicino – Via delle Dune, 65-67-69

CARATTERISTICHE INTERNE

L'unità abitativa "A", fg. 1062 part. 1272 sub 509, sita al piano terra, con ingresso da Via delle Dune,65-67 è attualmente composta da ingresso, n°2 camere da letto servizio igienico e sala con angolo cottura (vedi All. "R").

Le finiture dell'unità residenziale sono di modesta qualità e comunque con mediocre stato di manutenzione. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile; le porte interne e gli infissi esterni sono in legno al naturale.

L'unità abitativa "B" fg. 1062 part. 1272 sub 506, ha ingresso da Via delle Dune,69 ed è attualmente composta da un piano terra con soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere da letto e n° 2 servizi igienici e da un piano primo con n° 2 camere da letto, disimpegno e servizio igienico. (vedi All. "S" ed All. "T").

Le finiture dell'unità residenziale sono di buona qualità e comunque in buono stato di manutenzione. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile; le porte interne e gli infissi esterni sono in legno al naturale.

Sono presenti, all'interno di tutto l'immobile notevoli tracce di infiltrazioni ed umidità (vedi All. "E" – All. "G" ed All. "H").

Gli immobili sono dotati di citofono, impianto elettrico, idrico e allaccio in fognatura. L'alimentazione della cucina è a gas. Sono, altresì, forniti di illuminazione esterna dell'area d'ingresso e di riscaldamento autonomo con elementi in alluminio. Non risulta alcuna certificazione energetica delle unità immobiliari; considerati i materiali e le finiture della costruzione, il sottoscritto ai sensi del D.M.26.06.2015 ritiene gli alloggi di Classe F/G.



CARATTERISTICHE ESTERNE

Le unità immobiliari, con ingresso indipendente (vedi All. "A") si affacciano direttamente su Via delle Dune ed hanno una piccola area giardinata prospiciente gli ingressi stessi.

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

Immobile A - La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non è possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge"

Immobile B - La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non è possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge"

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

NO – Non risulta conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a3:

Il pignoramento è riferito a n° 3 unità immobiliari: Fg. 1062 part. 1272 sub 502/503 – Fg. 1062 part. 1272 sub 504/505 e Fg. 1062 part. 1272 sub 506 (vedi All. "W"). In data 2009 veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria riguardante l'accorpamento dei sub 502/503 e 504/505 trasformati "per fusione" in sub 509/510/511, con la conseguente riduzione da n° 3 a n° 2 unità immobiliari. In data 2010 è stata fatta la variazione catastale (vedi All. "X"). Successivamente a tale data sono state realizzate una serie di opere senza titolo autorizzativo. Mentre l'immobile A (vedi All. "M"), catastalmente, risulta più grande dell'immobile B (vedi All. "N"), allo stato attuale la situazione si è invertita (vedi All. "R" ed All. "S") a seguito delle opere successivamente realizzate senza titolo.

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto**

Immobile A – L'immobile non è conforme alla planimetria catastale Fg. 1062 part. 1272 sub 509 (vedi ALL. "M"). Non risulta possibile procedere ad aggiornamento catastale stante la difformità tra i titoli edilizi ottenuti e la situazione attuale, con opere realizzate senza titolo. (confronta All. "M" con All. "R" ed All. "U"). Vedi anche successivo quesito 4c e 4d –

Immobile B – L'immobile non è conforme alla planimetria catastale Fg. 1062 part. 1272 sub 506 (vedi ALL. "N"). Non risulta possibile procedere ad aggiornamento catastale stante la difformità tra i titoli edilizi ottenuti e la situazione attuale, con opere realizzate senza titolo. (confronta All. "N" con All. "S-T" ed All. "U"). Vedi anche successivo quesito 4c e 4d –

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie**

Immobile A – SI

Acquisiti: la planimetria catastale (vedi All. "M"); la visura catastale storica (vedi All. "O"), l'estratto di mappa catastale (vedi All. "Q").



Immobile B – SI

Acquisiti: la planimetria catastale (vedi All. "N"); la visura catastale storica (vedi All. "P") l'estratto di mappa catastale (vedi All. "Q").

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

Il fabbricato è stato edificato su terreno che ricade in Zona F1 di P.R.G. normata all. 9 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e da considerare omogenea di tipo B, ai fini paesaggistici, come da delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 09.05.1996.

Nel P.T.P.R. Lazio - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in "Paesaggio degli insediamenti urbani", e nella Tavola B – Beni paesaggistici – è ricompreso in aree urbanizzate del PTPR.

Quesito 4.B) - CDU**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

//////////

Quesito 4.C) - Titoli edilizi**Regolarità edilizia:**

Concessione Edilizia in sanatoria n° 101/S/2009 (vedi All. ZA") che riguarda gli immobili oggetto del presente atto ma non corrispondenti allo stato attuale dei luoghi, per opere realizzate successivamente senza titolo.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non risulta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi****Immobili 1 – 2**

Difformità edilizie: sono risultate presenti difformità edilizie.

Come già esplicitato al precedente Quesito 3.b ci sono notevoli difformità tra i titoli autorizzativi rilasciati e lo stato attuale dei luoghi (vedi All. "W") ed il sottoscritto esperto estimatore ha, quindi, predisposto un Computo Metrico Estimativo (vedi All. "Y") per le opere relative alle demolizioni delle opere realizzate senza titolo ed alle conseguenti necessarie ricostruzioni.

E' da sottolineare, a parere del sottoscritto, che sia comunque non opportuno procedere alle demolizioni, sopra citate, che potrebbero causare danni e pregiudizio alle strutture esistenti.

Costi: € 116.314,83 (vedi All. "Y")



5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	No	
Vincolo storico:	No	
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	No	
Vincolo di indivisibilità:	No	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: /////
Spese straordinarie già deliberate: /////
Spese condominiali: /////
Altro: /////

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Sull'immobile in oggetto non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici (vedi All. "ZC").

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile A – Abitazione		SI (dal proprietario)
Immobile B – Abitazione		SI (occupato da persone non aventi titolo)

In sede di accesso avvenuto il 29 maggio u.s. si è accertata la presenza, nell'immobile B, di persone non aventi titolo.

A tal fine il sottoscritto Esperto Estimatore, facendo riferimento a "tabelle di mercato" riferite a canoni di locazione di immobili ubicati nella zona di Via delle Dune in Fiumicino (Rm) e ad esperienze pregresse ritiene corretto stimare un importo di indennità di occupazione dovuta che è quantificato in € 850,00 (ottocentocinquanta/00 euro), anche in considerazione della presenza di opere eseguite senza titolo autorizzativo.



Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
A		Del 14.04.2010 rep. 27528/18837 trascritto il 16.04.2010 nn. 24043/13949	trascritto il 15.03.2023 ai nn. 14567/9674
B		senza titolo(All. "ZC")	trascritto il 15.03.2023 ai nn. 14567/9674

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Descrizione:///

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	16.11.2009	29.10.2021	SI	
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

Non risulta l'assegnazione della casa coniugale

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

//////////

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinataro	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
"A" – "B"		Fg. 1062 part. 1272sub 503, 505 e 507	1/1	15.03.2023 ai nn. 14567/9674

Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione: NO

Lotto 1: NO

Lotto 2: NO

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

La tipologia, la collocazione e soprattutto la presenza di opere realizzate senza titolo e non sanabili, non consentono la comoda divisibilità degli immobili. Si propone pertanto la vendita in lotto unico.



Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: SI
Più lotti: ///

8. STIMA**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**• **Superficie commerciale**

Immobile A		Sup. netta (mq.)	Ragguagliamento (DPRn. 138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq. 51,41	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 59,12
			Abitazione	
			Superficie commerciale	
Immobile B		Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn. 138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq. 158,93	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 182,77
			Abitazione	
			Superficie commerciale	
Accessori	terrazzo	mq. 27,32	30% fino a mq. 25,00 e 10% da mq. 26,00 a mq. 27,32	mq. 7,77
			Terrazzo	
			Superficie commerciale	

Descrizione metodo

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 (Rm) anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2021 Semestre 2 (Fiumicino - Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astegiudiziarie.it", "immobiliare.it" e "casa.it", è stata eseguita la stima per confronto diretto o comparativa con beni simili, assegnando il suddetto parametro unitario alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante ed è stato determinato il seguente valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Proprietà in Edificio Bifamiliare	Val. locali	Min.1.400÷ Max 2.000	€/mq 1.700,00	€/mq 1.750,00
	OMI	Min.1.494÷ Max.2.219	€/mq 1.850,00	
	BI	Min.1.600÷ Max.2.400	€/mq 2.000,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Tenuto conto del grado di vetustà, soprattutto di uno degli immobili, del suo stato di conservazione, dei materiali impiegati per la costruzione, della destinazione, dell'uso, della scarsa manutenzione in alcune zone dell'immobile e della situazione urbanistica non regolare che

riguarda entrambi gli immobili, con molte superfici e volumi realizzati senza titolo alcuno, su tale valore medio si ritiene congruo un deprezzamento del 30% circa, pari ad una riduzione di € 1.750,00 - € 225,00 = € 1.525,00.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
Abitazioni A + B	59,12+182,77+7,77 = 249,66	€/mq 1.525,00	€ 380.731,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 380.731,50
- Detrazione per demolizione e ricostruzione opere non sanabili realizzate senza titolo			
Costo Lavori Demolizioni e Ricostruzioni (vedi All. "Y")			- € 116.314,83
Importo (a detrarre)			
- Altri tipi di detrazione			
<i>Descrizione:</i>			
Assenza garanzia per vizi del bene venduto (importo a detrarre: -5%)			
Importo (a detrarre)			- € 9.959,60
TOTALE IMPORTI(a detrarre)			-€ 126.274,83
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato al netto delle detrazioni)			
Immobili A-B (Immobili pignorati)	€ 254,456,67	Duecentocinquantaquattromilaquattrocentocinquantesel/67 Euro	

- ALLEGATI

- Da All. "A" ad All. "L" Foto;
- All. "M" - Planimetria Catastale Immobile A civico 65-67;
- All. "N" - Planimetria Catastale Immobile B civico 69;
- All. "O" - Visura Catastale Storica Immobile A sub 509;
- All. "P" - Visura Catastale Storica Immobile B sub 506;
- All. "Q" - Estratta di Mappa Catastale;
- All. "R" - Planimetria Immobile A piano terra (stato attuale);
- All. "S" - Planimetria Immobile B piano terra (stato attuale);
- All. "T" - Planimetria Immobile B piano primo (stato attuale);
- All. "U" - Planimetria superfici realizzate senza titolo;
- All. "V" - Planimetrie volumi Immobili;
- All. "W" - Situazione catastale pignoramento;
- All. "X" - Situazione catastale attuale;
- All. "Y" - Computo Metrico Estimativo Lavori Demolizioni e Ricostruzioni;
- All. "Z" - Atto di Compravendita;
- All. "ZA" - Concessione Edilizia in Sanatoria;
- All. "ZB" - Certificati Residenza, Matrimonio e Stato di Famiglia;
- All. "ZC" - Certificazione Usi Civici.

Civitavecchia, 06 settembre 2023



L'esperto stimatore

dott. ing. Giovanni Sansonetti

studio tecnico d'ingegneria ing. giovanni sansonetti 15



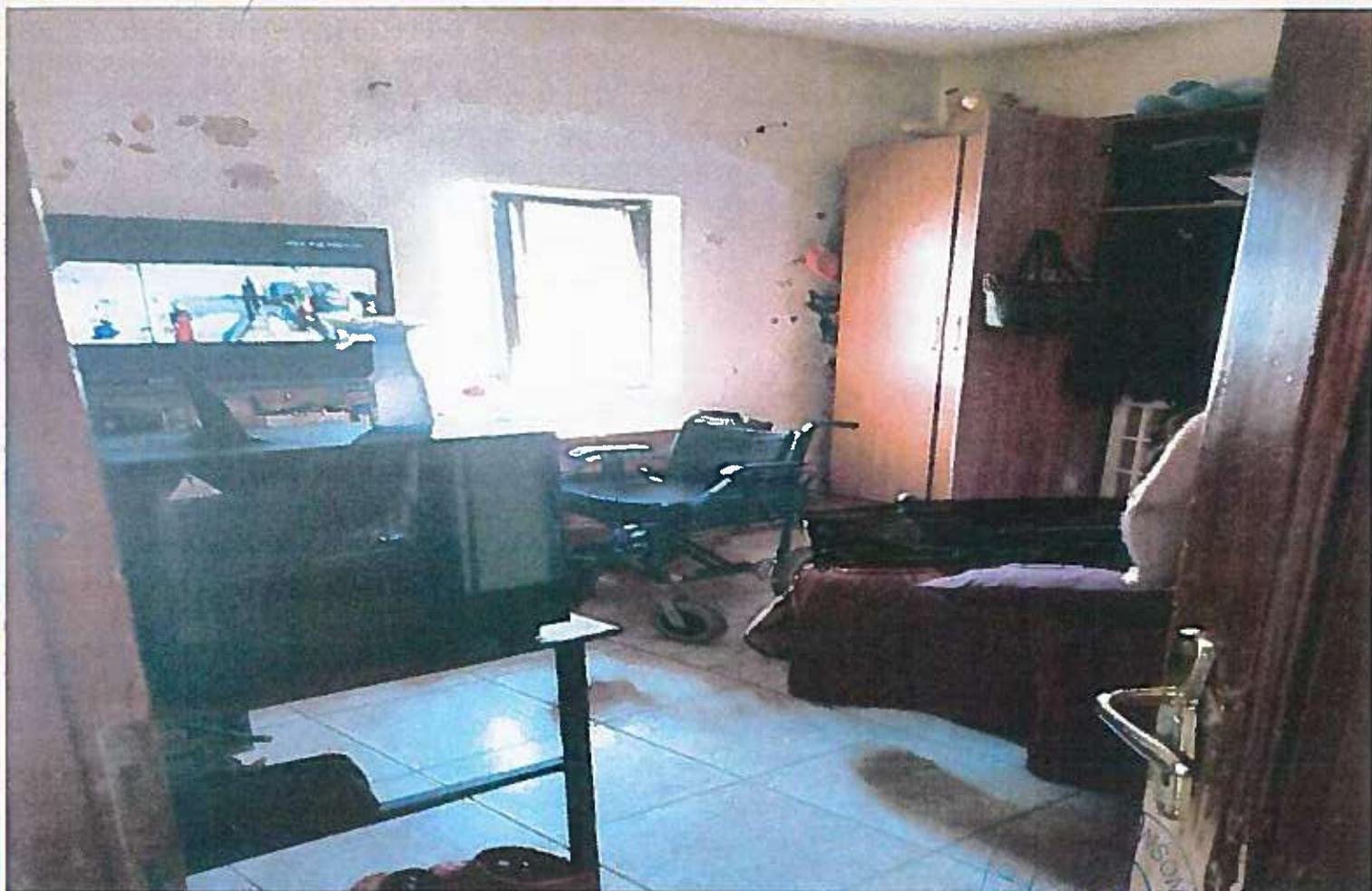
interno A – ingresso

OPERA
INGEGNERIA
ROMA
N. 11916
NETTI
ALL. "A"



Interno A – corridoio

Firmato Da: SANSONETTI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b13809c5fe39b3e5496166d4c3a2a31



interno A - letto (1)

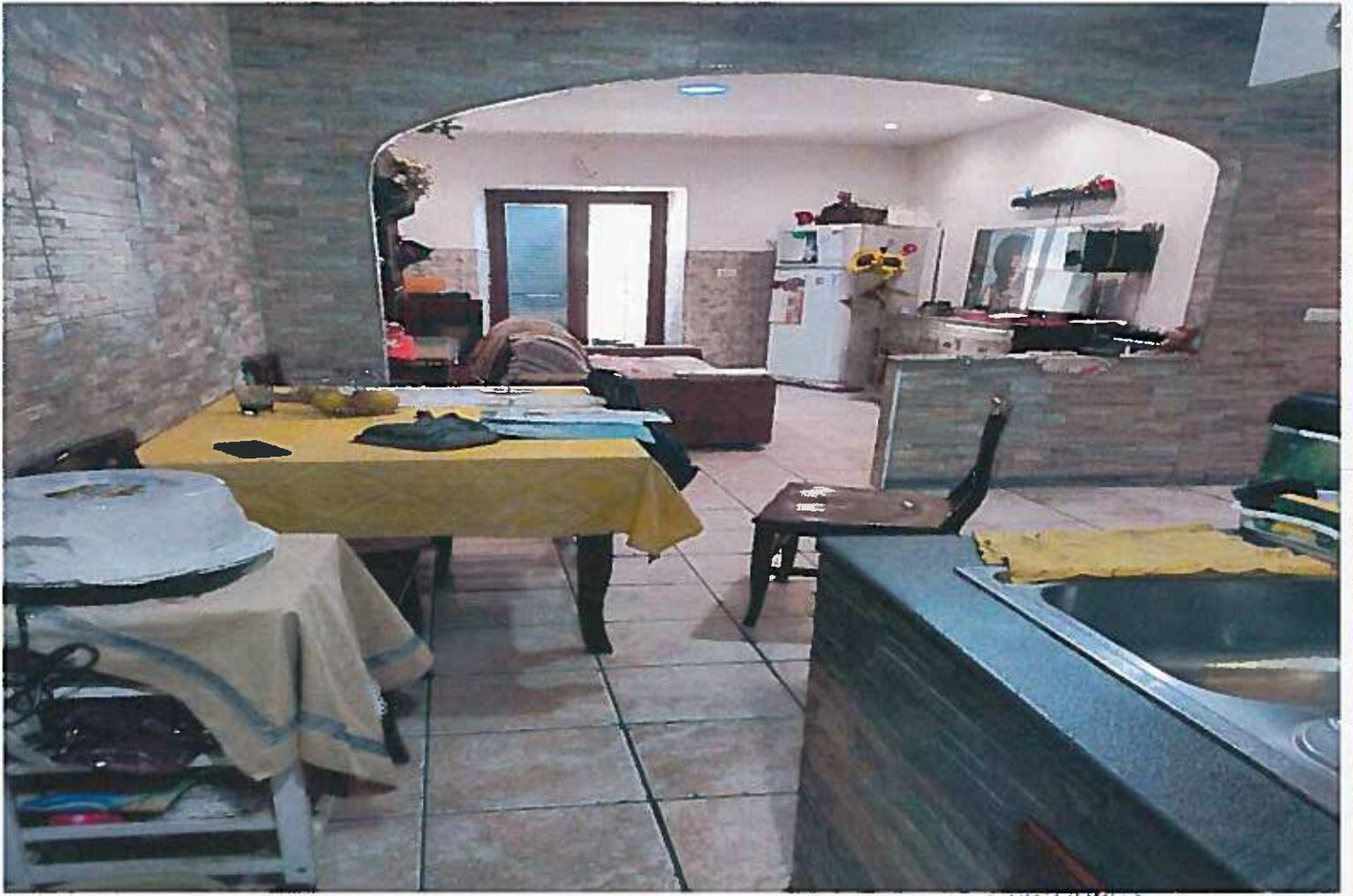
ING. GIOVANNI SANSONETTI
N. 11916
1964

ALL. "B"



Interno A - letto (2)

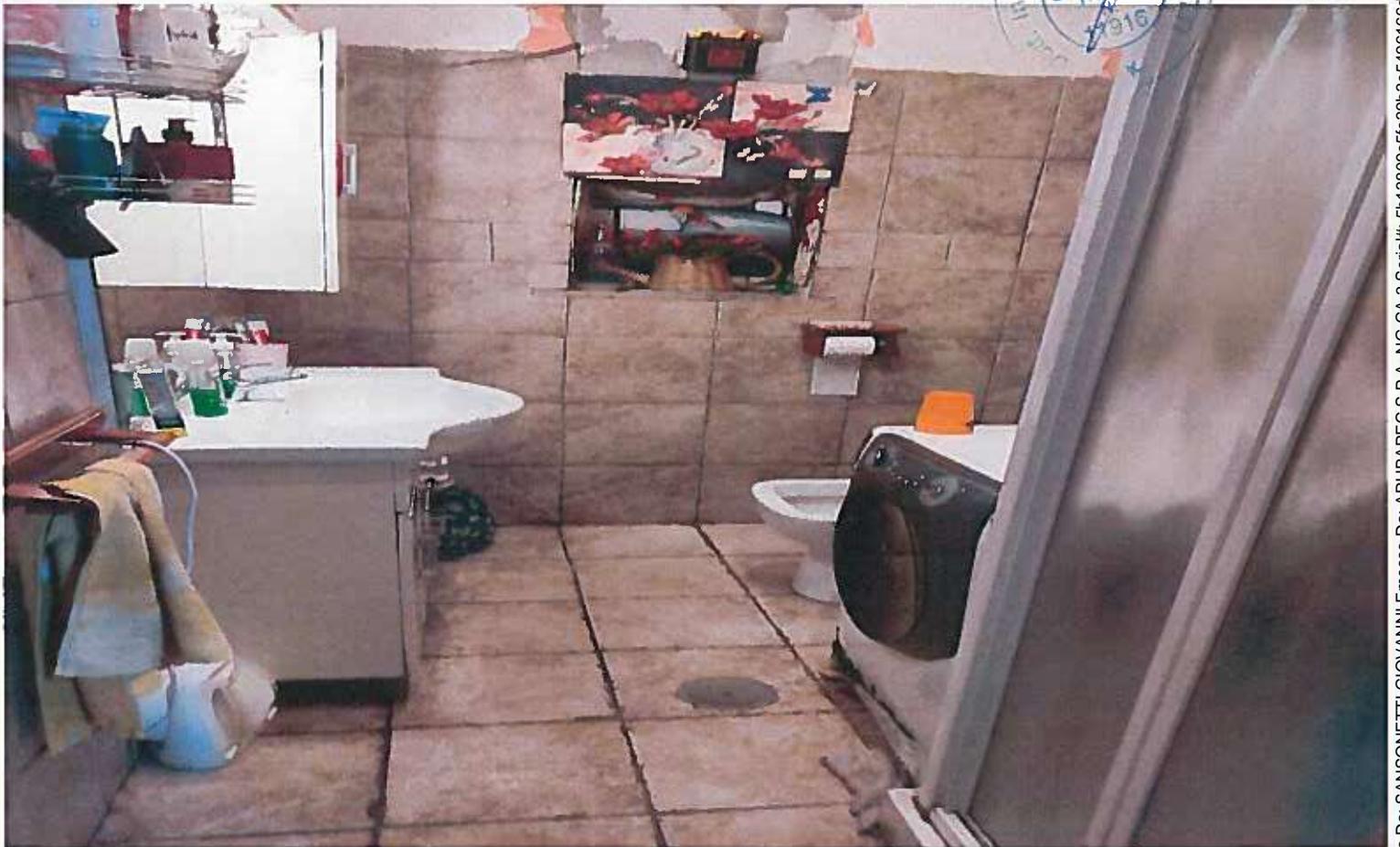
Firmato Da: SANSONETTI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b13809c5fe39b3e5496166d4c3a2a31



interno A – sala con a. c.



ALL. "C"



Interno A – servizio igienico



interno A – sala con angolo cottura

ALL. "D"

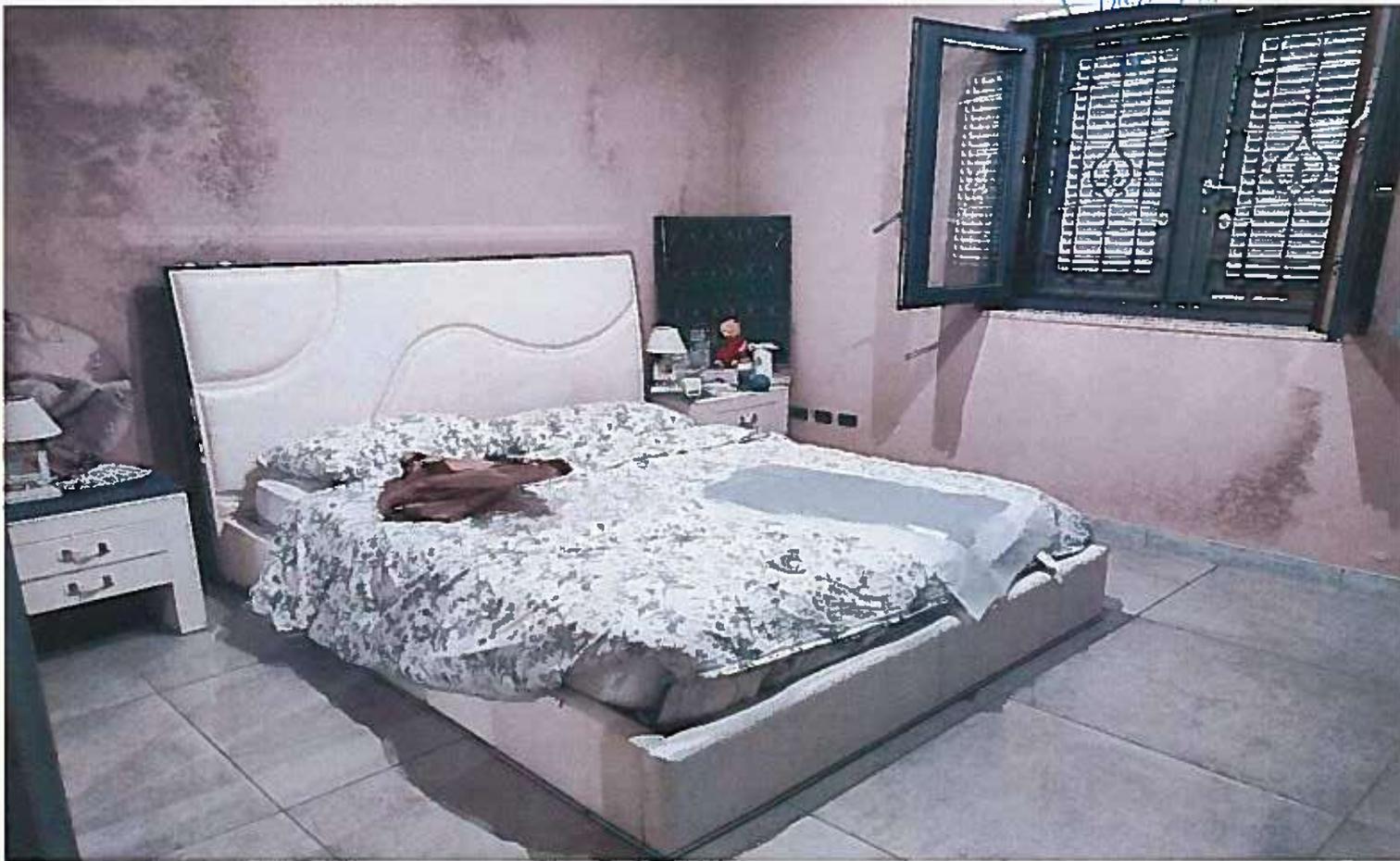


Interno A – servizio igienico



interno B – ingresso sala

ALL. "E"



Interno B – letto



interno B – corridoio

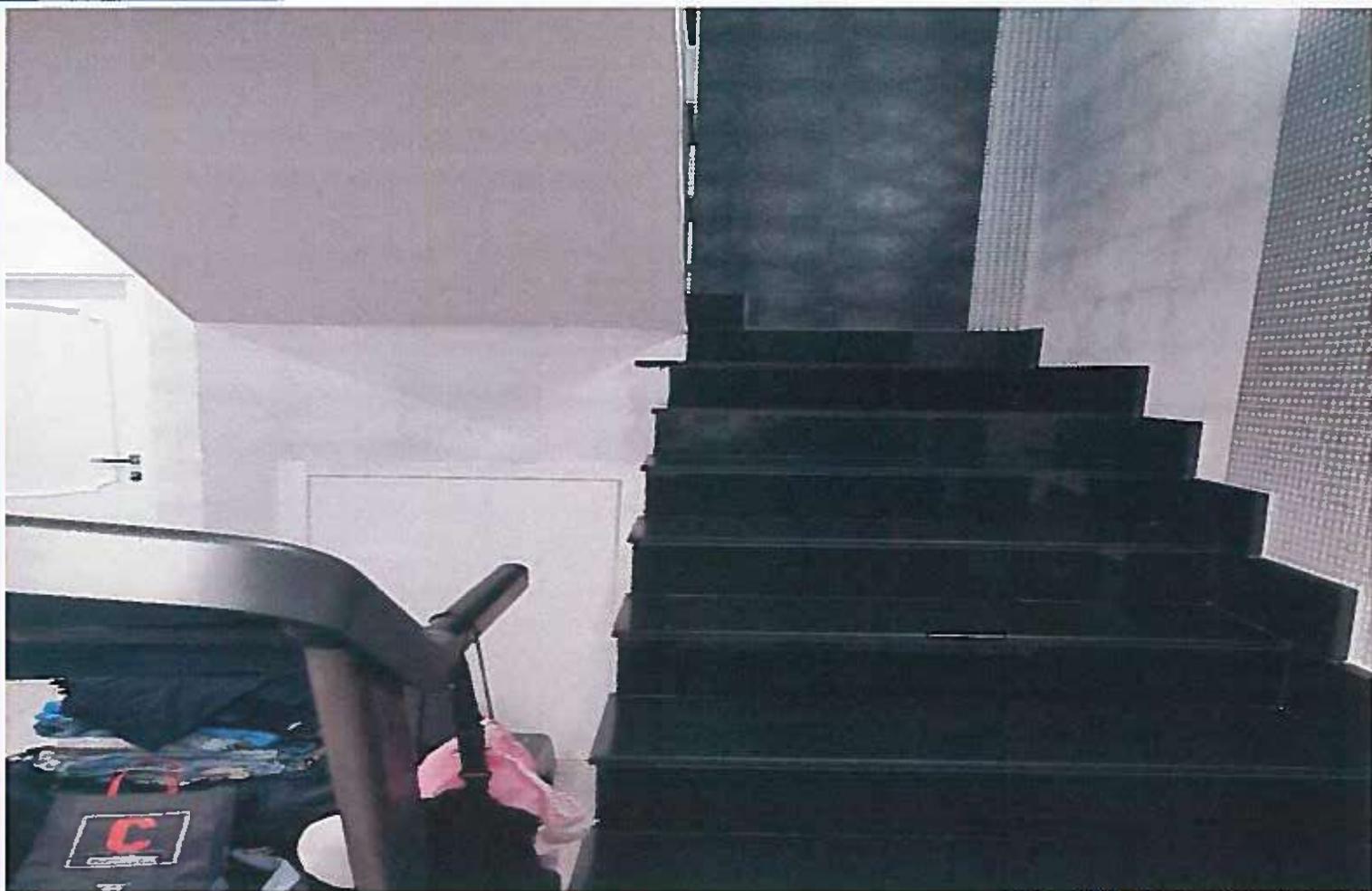


ALL. "F"



Interno B – servizio igienico - ripostiglio

Firmato Da: SANSONETTI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b13809c5f9e39b3e5496166d4c3a2a31



interno B – scala accesso al primo piano



Interno B – letto

ORIGINALE
INGEGNERIA
OM. 0101

ALL. "G"

Firmato Da: SANSONETTI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b13809c5fe39b3e5496166d4c3a2a31



Interno B – letto



Interno B – servizio igienico



ALL. "H"



Interno B – ripostiglio

Ing. INVECE ROMA N. 36 ALL. "1"



Interno B – letto

Firmato Da: SANSONETTI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b13809c5fe39b3e5496166d4c3a2a31





Interno B – terrazzo

ALL. "L"



Interno B – "tracce umidità"

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

Dichiarazione protocollo n. RM1157787 del 04/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via M297 Delle Dune

civ. 65-67

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1062

Particella: 1272

Subalterno: 509

Compilata da:
Grego Gianna

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

N. 11935

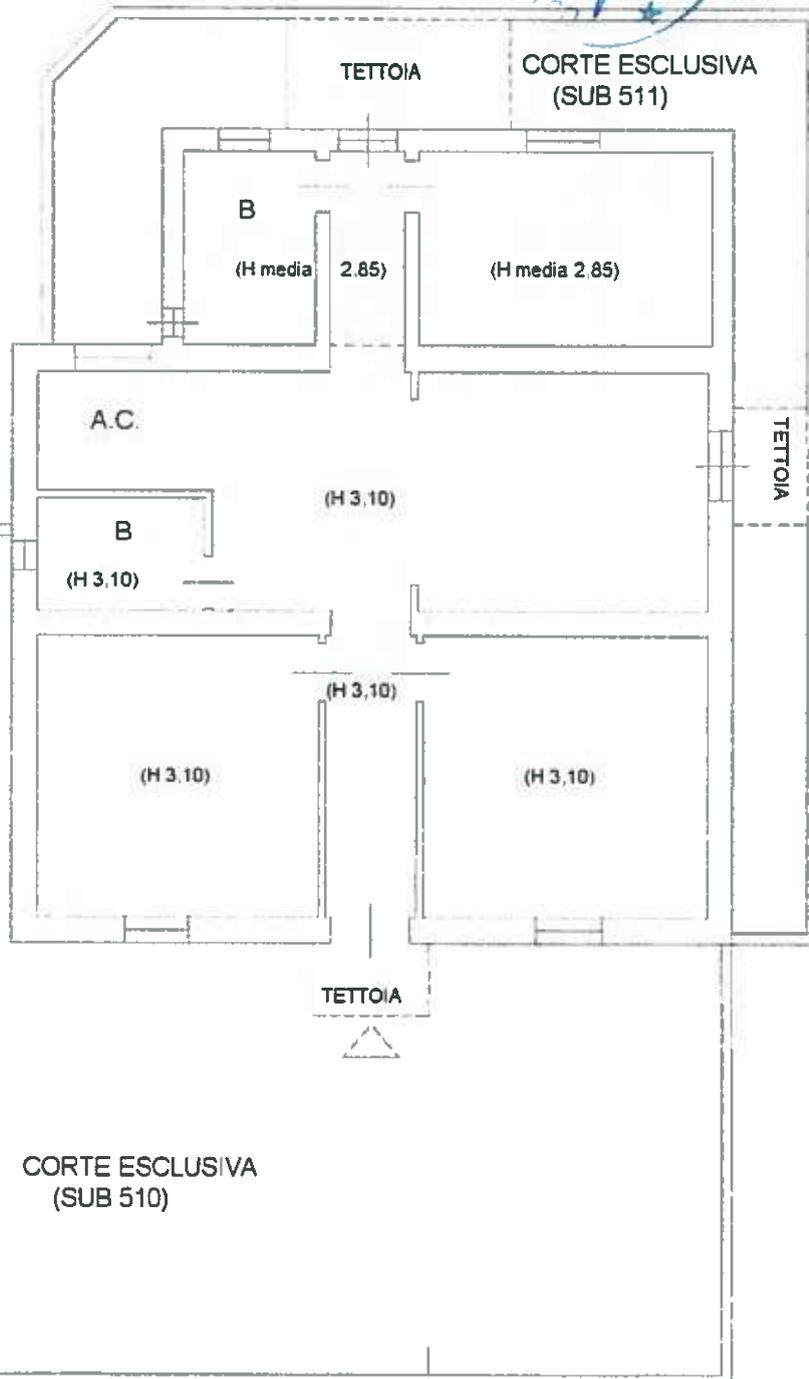
Scheda n. 1

Scala 1:100

**APPARTAMENTO
INT. 1-2
PIANO TERRA**



ALL. "M"



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/04/2023 - Comune di FULMIGNO(M297) - Foglio 1062 - Particella 1272 - Subalterno 509 - I n. u. grafata
VIA DELLE DUNE n. 65-67 Interno 1/2 Piano T

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. RM1812798del 23/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Delle Dune

civ. 69

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1062

Particella: 1272

Subalterno: 506

Compilata da:

Grego Gianna

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Roma

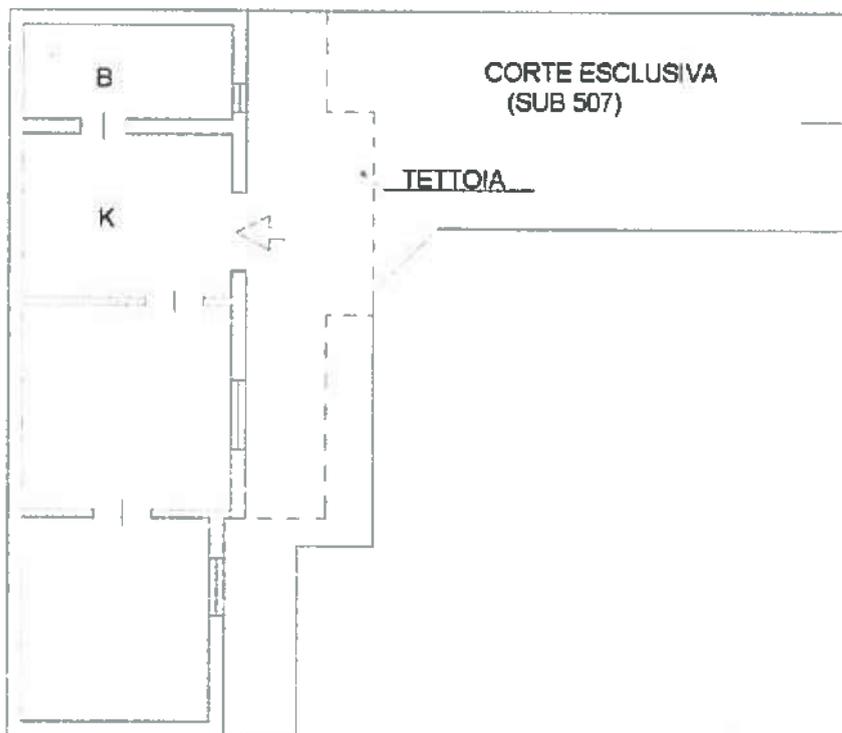
N. 11935

Scheda n. 1

Scala 1:100

ALL. "N"

**APPARTAMENTO
INT. 3
PIANO TERRA
H. media 2,50**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/04/2023 - Comune di FIUMICINO (RM297) - < Foglio 1062 - Particella 1272 - Subalterno 506 > - Uno graffiata
VIA DELLE DUNE n. 69 Interno 3 Piano: T

Una planimetria in atto

Data: 24/04/2023 - n. T62106 - Richiedente: SNSGNN50E09C773W

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2023

Dati della richiesta
Comune di FIDMICINO (Codice:M297)
Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati
Foglio: 1062 Particella: 1272 Sub.: 509

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urtiana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		1062	1272	509 511 510	2		A/2	2	6 vani	Totale: 118 m² Totale: 105 m² scorporate: 105 m²	Euro 774,69	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di ROMA M291, trasferita al comune di Fiumicino M297 (n. 38/2016)
Indirizzo		VIA DELLE DUNE n. 65-67 Interno 1 2 Piano 1										
Beneficiario		[REDACTED]										
Amministrazione		[REDACTED]										
		Partita				S.Ind.58						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 1062 - Particella 1272

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

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	Partita		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

ALL. "O"



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2023

Data: 08/08/2023 Ora: 17.51.27
Visura n.: T217155 Pug: 2

Fine

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in ott dal 23/03/2016 LEGGE RFCL 25 proveniente dal comune di Roma (ISIT), trasferito al comune di Fiumicino M297 (n. 38/2016)

Visura Ictemnica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

segue ALL. "O"



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2023

506

Dati della richiesta Comune di FIUMICINO (Codice: M297)
Catasto Fabbricati Provincia di ROMA
 Foglio: 1062 Particella: 1272 Sub.: 506

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare del 22/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		1062	1272	506 507	2		A/4	3	3,5 vani	Totale: 37 m² Totale classe scoperta: 31 m²	Euro 316,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05 2018 Pratica n. RM02-40173 in atti del 22/05 2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48736/12018)
Indirizzo				VIA DELLE DUNE, n. 619 Interno 1 Piano 1								
Località												
Amministrativo				Parola							Med.58	
-classamento e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di instaurazione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 1062 - Particella 1272



ALL. "P"

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/08/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micr. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		1062	1272	506 507	2		A/4	3	3,5 vani	Totale: 37 m ² Telereserve aree scoperte**: 31 m ²	Euro 316,33	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atto dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma (150): trasferito al comune di Fiumicino M297 (n. 3M/2016)
Indirizzo: VIA DELLE DUNE n. 69 Interno 1 Piano T												
Partita: Med.59												
Annotazioni: <classamento e rimbollo proprii (d.m. 7/01/02)												

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

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atto dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma (150): trasferito al comune di Fiumicino M297 (n. 3M/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).

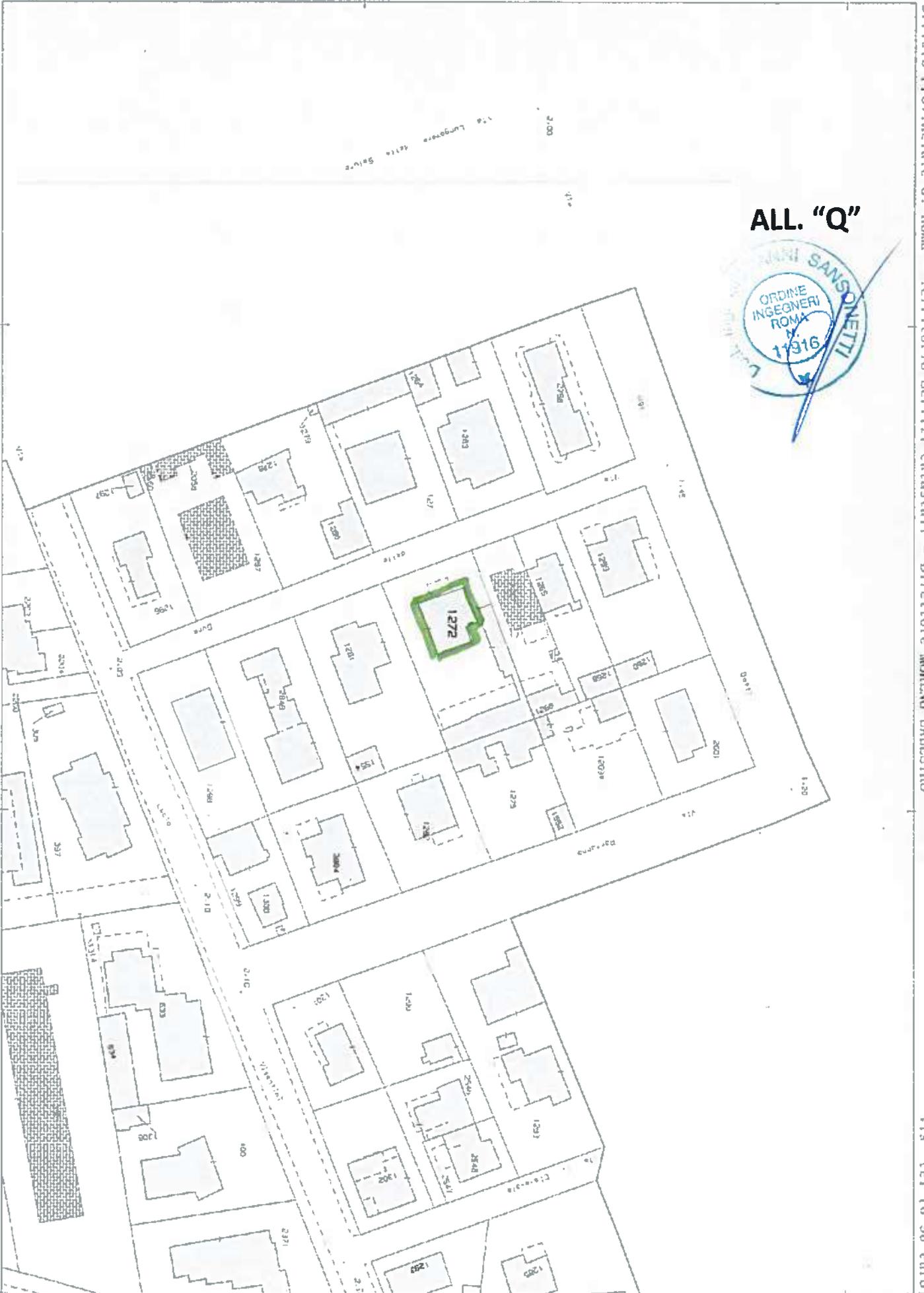
segue ALL. "P"



N=18600

E=18600

ALL. "Q"



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastrali - Direttore MORENO BALESTRO

Via (e) (0 90 euro)

I Particellari: 1272

Comune (RM) FIUMICINO A
Foglio: 1062 All: D

Scala originale: 1/1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T229278/2023

20-Mar-2023 14 5 10

Firmato Da: SANSONETTI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b13809c5fe39b3e5496166d4c3a2a31

r.g.e. 33/2023

tribunale di civitavecchia

Piano Terra
Int. A

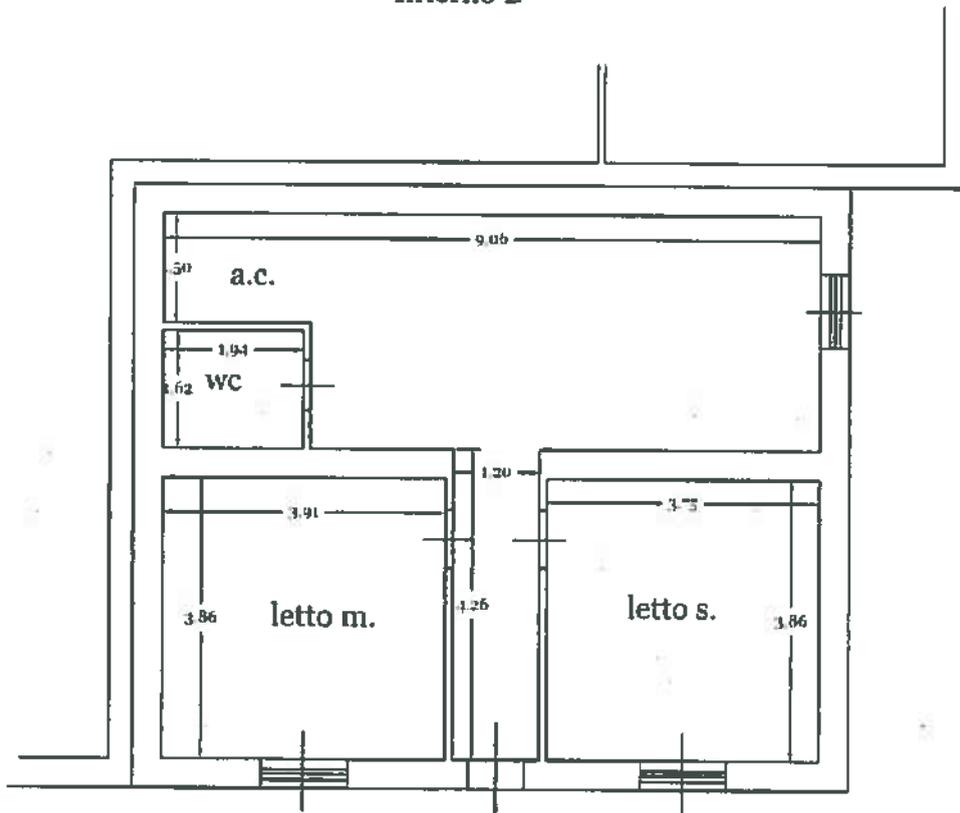
via delle dune,65-67

stato attuale
sub 509

ALL. "R"



Interno B



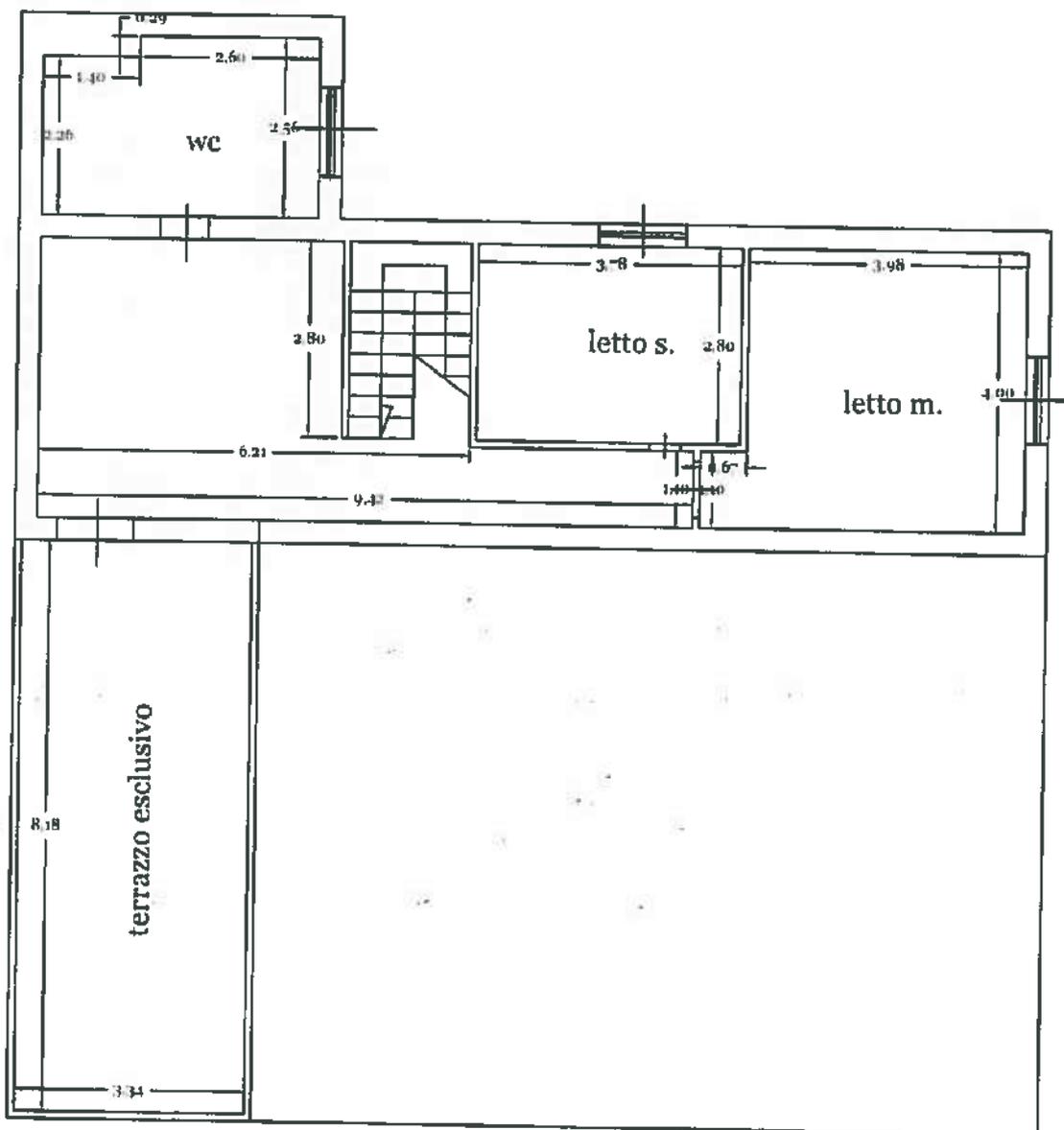
Distacco su Via delle Dune

Piano Primo
Int. B

via delle dune,69

stato attuale
sub 506

ALL. "T"



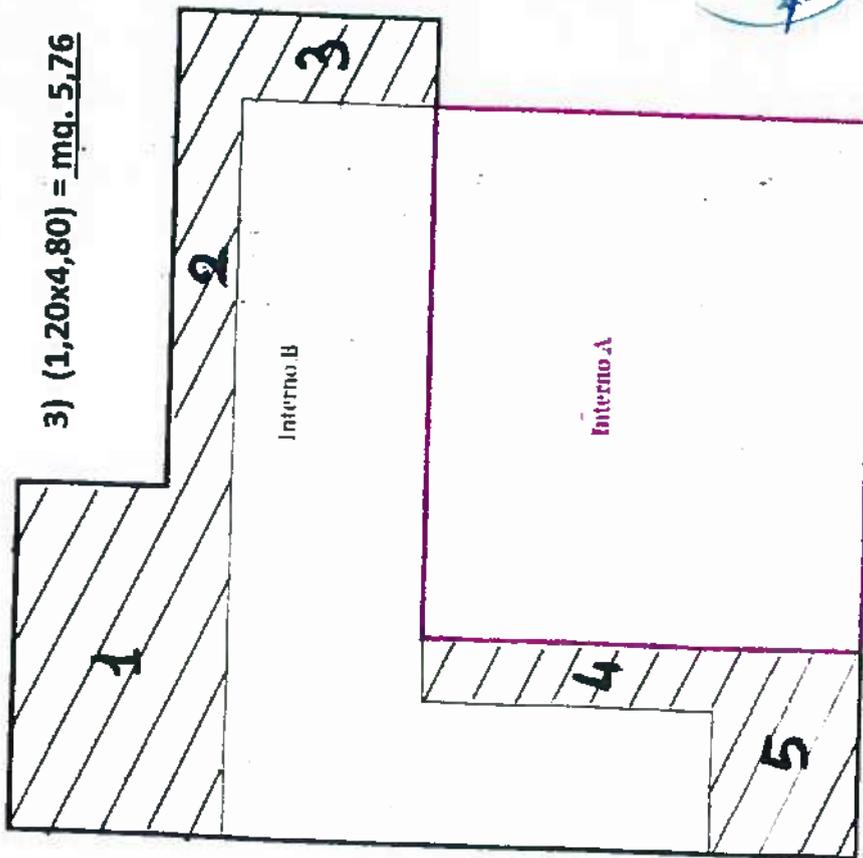
Distacco su Via delle Dune

Piano Terra

1) $(4,50 \times 6,30) = \underline{\text{mq. } 28,35}$

2) $(9,00 \times 1,00) = \underline{\text{mq. } 9,00}$

3) $(1,20 \times 4,80) = \underline{\text{mq. } 5,76}$



4) $(6,00 \times 1,00) = \underline{\text{mq. } 6,00}$

5) $(3,80 \times 2,50) = \underline{\text{mq. } 9,50}$

Distacco su Via delle Dune

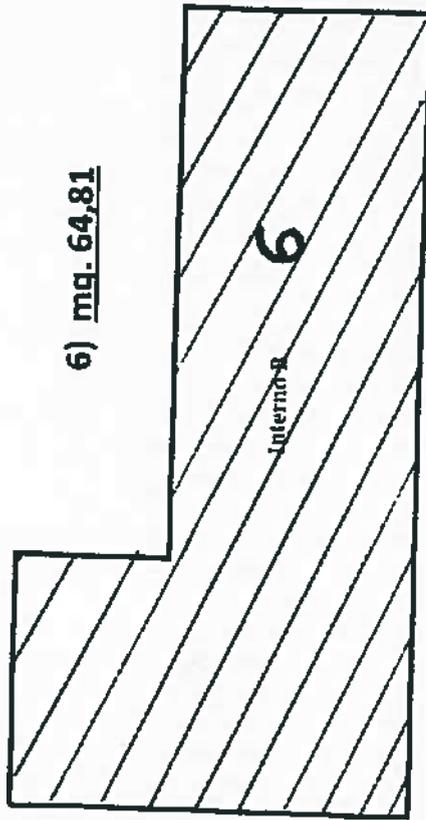
scala 1:200

ALL. "U"



Piano Primo

via delle dune, 65-67-69



6) mq. 64,81



Superfici realizzate senza titolo

totale netto superficie demolizione e ricostruzione =
 mq. $(28,35 + 9,00 + 5,76 + 6,00 + 9,50 + 64,81) =$
mq. 123,42

mq. 123,42 + 18,51 (15% murature perimetrali)

totale

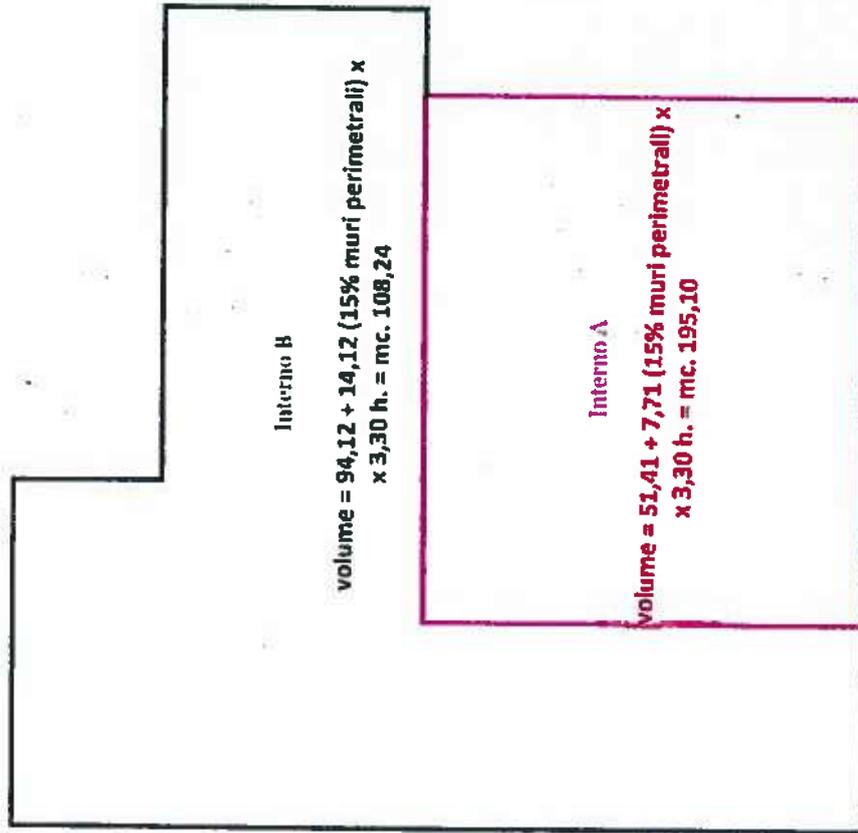
superficie lorda demolizione e ricostruzione =
mq. 141,93

Piano Terra

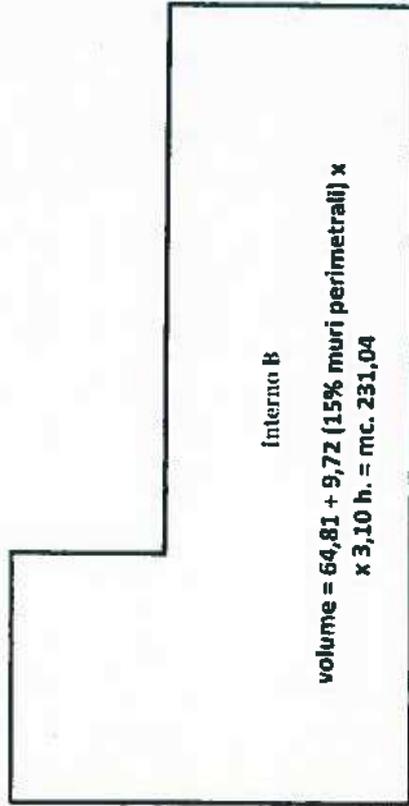
via delle dune, 65-67-69

Piano Primo

r.g.e. 33/2023



Distacco su Via delle Dune



Distacco su Via delle Dune

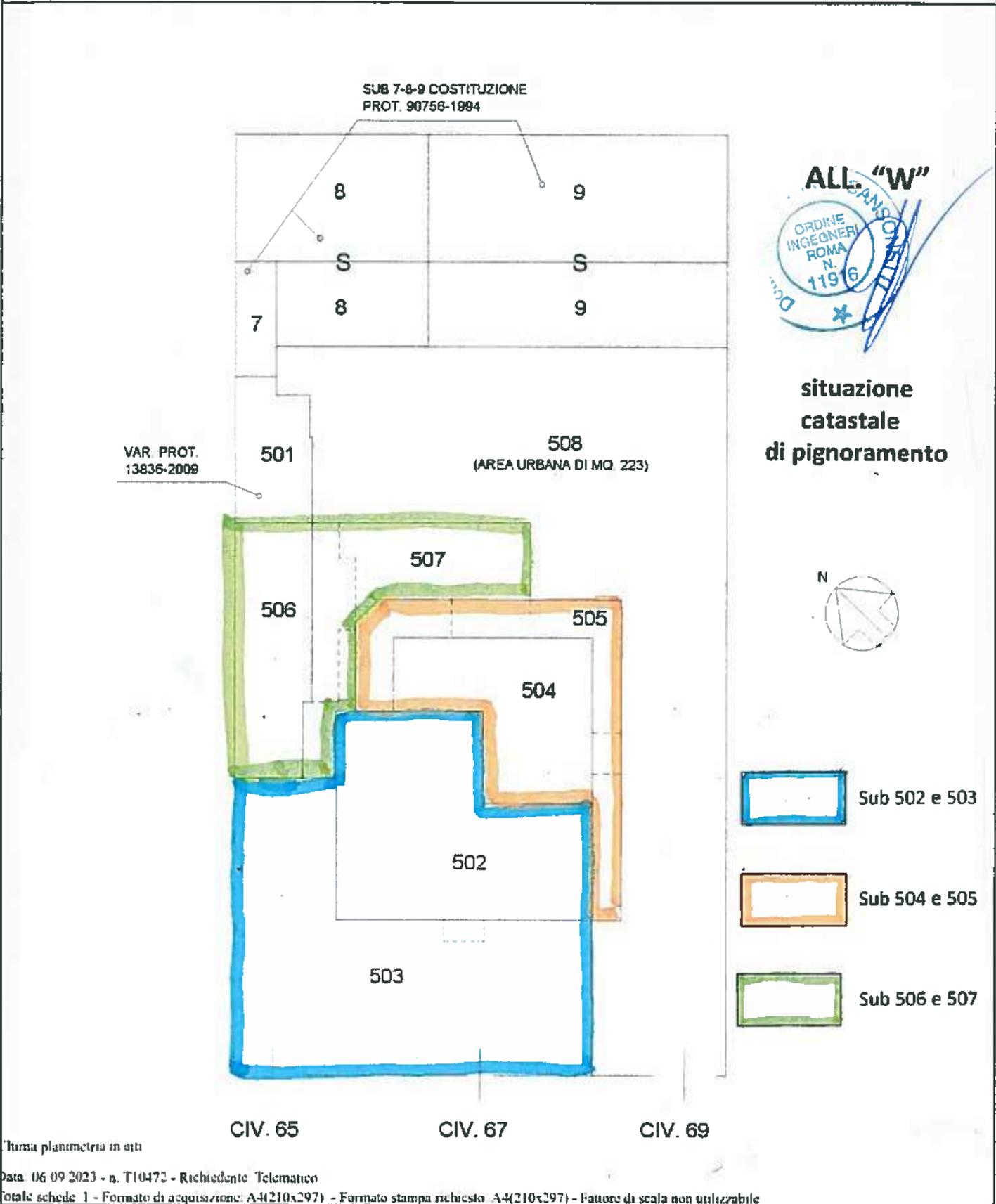


tribunale di civitavecchia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Grego Gianna
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Roma	N. 11935

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma

Comune di Roma	Protocollo n. RM1812798 del 23/12/2009
Sezione: Foglio: 1062 Particella: 1272	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



Elaborato Planimetrico - Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/09/2023 - Comune di FUMICINIC (RM297) - Foglio 1062 Particella 1272

Ultima planimetria in atti

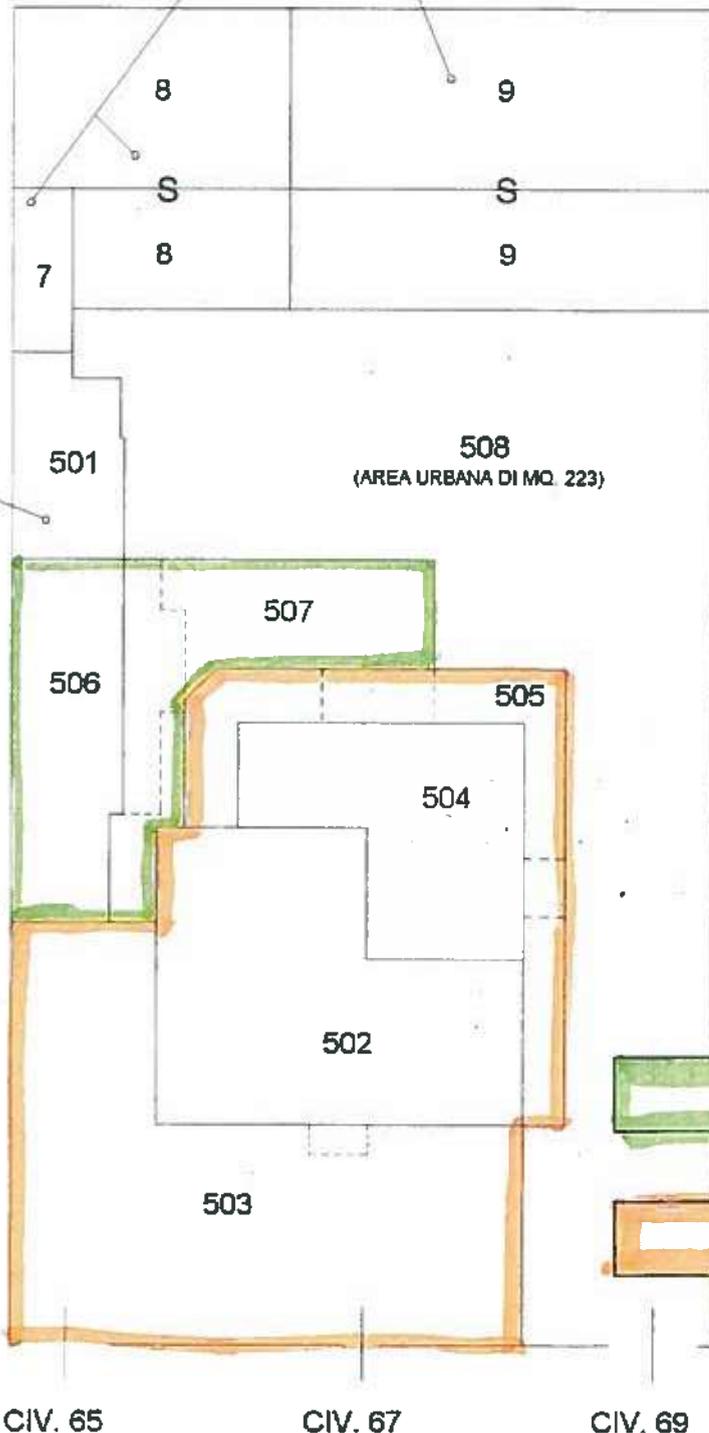
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Grego Gianna
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 11935

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

Comune di Roma
Sezione: Foglio: 1062 Particella: 1272
Protocollo n. RM1812798 del 23/12/2009
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

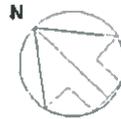
SUB 7-8-9 COSTITUZIONE
PROT. 90756-1994



ALL. "X"



**situazione
catastale
attuale**



VAR. PROT.
13836-2009

508
(AREA URBANA DI MQ. 223)

Sub 506 e 507

Sub 509 (ex 502 e 504)

CIV. 65

CIV. 67

CIV. 69

Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2023 - n. T10472 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

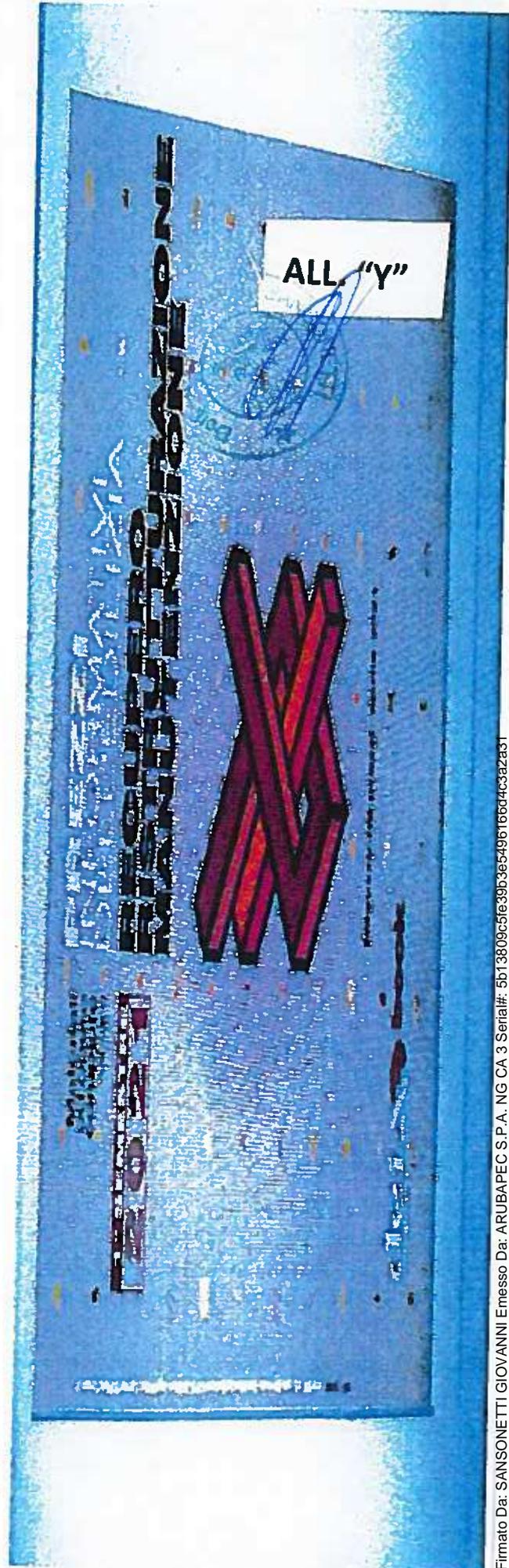
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2023 - Comune di FIUMICINCA (RM297) - Foglio 1062 Particella 1272 >

Firmato Da: SANSONETTI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b13809c5fe39b3e5496166d4c3a2a31

Lavori: Demolizione e Ricostruzione (computo metrico estimativo)

Edificio: Immobili Via delle Dune,65-67-69 in Fiumicino (Rm)

Codice Prezziario DEI	Descrizione dei lavori e delle somministrazioni	U.M.	Quantità	Costo unitario	Parziale	Totale
A25019	Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte eventualmente interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata: per fabbricati in cemento armato e muratura, al mc. vuoto per pieno					
	piano terra (68,40 x 3,30)		225,72			
	piano primo (74,53 x 3,00)		223,59			
NP01	Ricostruzione per ripristino della situazione originaria approvata con concessione edilizia in sanatoria, compreso ogni onere materiale di risulta demolizioni, comprese, altresì, le opere strutturali per rifacimento solai coperture e ripristino parziale impianti, al mq. vuoto per pieno (68,40x74,53)	mc	449,31	€ 23,87	€ 10.725,03	
			142,93			
		mq.	142,93	€ 700,00	€ 100.051,00	€ 110.776,03
NP02	imprevisti (5%)					€ 5.538,80
totale demolizioni e ricostruzioni						€ 116.314,83





Prof. Avv. **GIULIANO FLORIDI**
NOTAIO IN ROMA

Avv. **GIOVANNI FLORIDI**
NOTAIO IN ROMA



Repertorio N.

Raccolta N.

COPIA AUTENTICA

data

atto **VENUTA**

parti

Roma - V.le Regina Margherita, 239 - Tel. 06.440.26.90 - Fax 06.442.52.373



Nota di trascrizione

Registro generale n. ~~84643~~
Registro particolare n. ~~13743~~
Presentazione n. ~~150~~ del ~~15/04/2010~~

Pag. 1 - segue

segue **ALL.**

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 90,00	Imposta di bollo	-
Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 90,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 25639
Protocollo di richiesta ~~15/04/2010~~

Il Conservatore
Dot./Ing. Carlo Sabatini



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	1500/1500
Data	14/04/2010	Codice fiscale	1500/1500
Notaio	FLORIDI GIOVANNI		
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	M297 - FIUMICINO (RM)	Particella	1272	Subalterno	502
Comune catastale	H501 - ROMA (RM)	Particella	1272	Subalterno	503
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 1062				
Sezione urbana	- Foglio 1062				
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO				

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

Nota di trascrizione

Registro generale n. ~~84018~~
 Registro particolare n. ~~30019~~
 Presentazione n. ~~150~~ del ~~26/04/2023~~

Pag. 2 segue



Indirizzo POPOLARE
VIA DELLE DUNE
Consistenza 4 vani
N. civico 65/67
Immobilie n. 2
Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Comune catastale H501 - ROMA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 1062
Particella 1272 **Subalterno** 504
Sezione urbana - Foglio 1062
Particella 1272 **Subalterno** 505
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
Consistenza 3 vani

segue **ALL. "2"**

Indirizzo POPOLARE
VIA DELLE DUNE
N. civico 69
Immobilie n. 3
Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Comune catastale H501 - ROMA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 1062
Particella 1272 **Subalterno** 506
Sezione urbana - Foglio 1062
Particella 1272 **Subalterno** 507
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
Consistenza 3,5 vani
Indirizzo POPOLARE
VIA DELLE DUNE
N. civico 69

Unità negoziale n. 2

Immobilie n. 1
Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Comune catastale H501 - ROMA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 1062
Particella 1272 **Subalterno** 508
Natura CO - CORTE O RESEDE
Consistenza
Indirizzo VIA DELLE DUNE
N. civico

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **ACQUIRENTE**
Cognome ~~MAZZERU~~ **Nome** ~~MAZZERU~~
Nato il ~~26/04/1954~~ a **ROMA (RM)**
Sesso M **Codice fiscale** ~~00000000000~~
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
 Per la quota di **1/2** In regime di **COMUNIONE LEGALE**
 Con ~~GIUSEPPE DIAMANTINI DEL PIERRE~~ (soggetto n.2)
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**
 Per la quota di **1/10** In regime di **COMUNIONE LEGALE**
 Con ~~GIUSEPPE DIAZ MARIA DEL PIERRE~~ (soggetto n.2)
Soggetto n. 2 In qualità di **ACQUIRENTE**
Cognome ~~MAZZERU~~ **Nome** ~~MARIA DEL PIERRE~~
Nata il ~~26/04/1954~~ a ~~ROMA (RM)~~
Sesso F **Codice fiscale** ~~CLR 00000000000~~
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
 Per la quota di **1/2** In regime di **COMUNIONE LEGALE**
 Con ~~GIUSEPPE DIAZ MARIA~~ (soggetto n.1)

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

Nota di trascrizione

Registro generale n. ~~9404~~
Registro particolare n. ~~10977~~
Presentazione n. ~~150~~ del ~~16/04/2010~~

Pag. 3 - Fine

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/10 In regime di COMUNIONE LEGALE
Con ~~XXXXXXXXXX~~ (soggetto n.1)

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome ~~XXXX~~

Nome ~~XXXX~~

Nata il ~~20/12/1985~~ a ~~VERDE (AT)~~

Sesso F Codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 2/10



segue ALL. "Z"

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

segue ALL. "Z"



Tutto ciò premesso

e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto i sottoscritti dichiarano e convengono quanto segue:

ART.1) Il signor ~~XXXXXXXXXX~~, volendo sciogliere la riserva contenuta nel citato contratto preliminare di compravendita autenticato nelle firme da me Notaio in data 17 dicembre 2009 rep. n. 26574, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1401 e ss c.c., nomina quale parte acquirente degli immobili descritti al successivo art. 2) i coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~.

ART.2) Conseguentemente alla dichiarazione di nomina di cui sopra, la signora ~~XXXXXXXXXX~~ vende ai coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ che, in regime di comunione legale dei beni, accettano ed acquistano le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Fiumicino (RM), località Isola Sacra e precisamente:

a) appartamento avente accesso dai civici numeri 65 e 67 di via delle Dune, sito al piano terra e distinto con il numero interno uno (1), composto di quattro (4) vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme con area urbana sub. 508, corte sub. 505, appartamenti int. 2 e 3, detta via, salvi altri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1062, particella 1272 subb. 502 e 503 graffati, z.c. 7, cat. A/4, classe 2, vani 4, rendita euro 309,87;

- appartamento avente accesso dal civico n. 69 di via delle Dune, sito al piano terra e distinto con il numero interno due (2), composto di tre (3) vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme con area urbana sub. 508 per due lati, corte sub. 507 per due lati, appartamento int. 1 a più lati, salvi altri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1062, particella 1272, subb. 504 e 505 graffati, z.c. 7, cat. A/4, classe 2, vani 3, rendita euro 232,41;

b) appartamento avente accesso dal civico n. 69 di via delle Dune, sito al piano terra e distinto con il numero interno tre (3), composto di tre vani e mezzo (3,5) catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme con area urbana sub. 508 a due lati, fabbricato sub. 501, corte sub. 505 a due lati, corte sub. 503, salvi altri; censito al Catasto Fabbricato del Comune di Roma al foglio 1062, particella 1272, subb. 506 e 507 graffati, z.c. 7, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, rendita euro 316,33.

Sono annessi all'appartamento distinto con il numero interno tre, descritto alla lettera b), i diritti indivisi pari ad un quinto (1/5) di proprietà dell'area urbana adibito a vialetto di accesso della superficie complessiva di circa mq. 223, confinante nel suo insieme con via delle Dune, corti subb. 503, 505 e 507, fabbricato sub. 501, salvi altri; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1062, particella



1272, sub. 508, area urbana senza redditi.

Ai fini catastali e della continuità delle trascrizioni si precisa che:

- l'appartamento distinto con il numero interno uno (1) ha assunto gli attuali dati catastali dalla lavorazione dell'originario sub. 2;
- l'appartamento distinto con il numero interno due (2) ha assunto gli attuali dati catastali dalla lavorazione dell'originario sub. 3;
- l'appartamento distinto con il numero interno tre (3) ha assunto gli attuali dati catastali dalla lavorazione dell'originario sub. 4;
- l'area urbana distinta con il sub. 508 ha assunto gli attuali dati catastali dal frazionamento dell'originaria corte comune a tutti i fabbricati;

il tutto come da variazione n. 373851 del 23 dicembre 2009.

ART.3) Quanto venduto è pervenuto all'odierna parte venditrice per averlo edificato a tutta sua cura e spese, unitamente a maggior consistenza, su terreno alla stessa pervenuto giusta atto a rogito Notaio Lina Parissinotto di Roma in data 5 agosto 1998, rep. n. 12364/3923, registrato a Roma il giorno 11 agosto 1998 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II in data 11 agosto 1998 al numero 18168 di formalità.

ART.4) Gli immobili sono venduti ed accettati con tutte le accessioni e pertinenze, attinenze e dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, conformemente al loro stato attuale di proprietà e di possesso.

Ai sensi del combinato disposto della Legge 2 dicembre 2005 numero 248 e dell'articolo 1490 c.c., le parti convengono di esonerare la parte venditrice dal prestare la garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 le parti si dichiarano edotte degli adempimenti e degli obblighi derivanti dalla suddetta normativa e si danno reciprocamente atto che rimane a carico della parte venditrice l'onere di dotare gli immobili dell'attestato di qualificazione energetica.

ART.5) Dichiaro e garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione a norma di legge, che quanto venduto è di sua proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, oneri arretrati di qualsiasi natura, gravami fiscali, liti pendenti anche se non trascritte, fatta solo eccezione per il preliminare di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II in data 21 dicembre 2009 al n. 42359 di formalità, non pregiudizievole e ben noto alle parti.

ART.6) Utili ed oneri di quanto acquistato sono da oggi a rispettivo profitto e carico della parte acquirente che ne viene immessa nel possesso, mentre rimangono a carico della parte venditrice gli oneri di qualsiasi natura maturati fino ad og-

segue ALL. "Z"



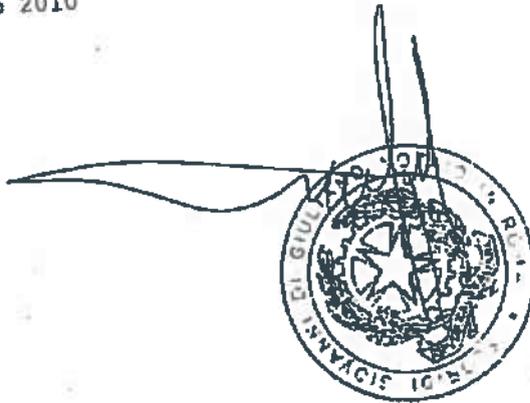
mio pugno su tre fogli per pagine dieci e fin qui della undicesima.

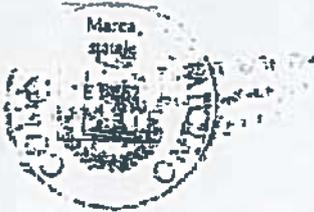
F.to ~~XXXXXXXXXX~~
" ~~XXXXXXXXXX~~
" ~~XXXXXXXXXX~~
" ~~XXXXXXXXXX~~
" ~~XXXXXXXXXX~~
" ~~XXXXXXXXXX~~

segue ALL "Z"



Copia conforme all'originale, firmata a norma di legge, che si rilascia per gli usi consentiti.
Roma, li 10 maggio 2010





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

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
L'UFFICIO CONDONO EDILIZIO

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 0050288/94 presentata da:

Nato/a a [redacted]

Residente in [redacted]

Prov. [redacted]

tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per le seguenti opere abusivamente eseguite in questo Comune
N° 2 edifici per civile abitazione consistenti in n° 5 appartamenti che si sviluppano su un piano fuori terra con
annessi locali adibiti a ripostiglio e magazzino (come da grafici allegati che fanno parte integrante della presente
concessione), siti in Via delle Dune, 67 - Loc. Isola Sacra.

Superficie mq 225,50 Cubatura realizzata mc 787 Zona P.R.G. B3a

sul terreno distinto in Catasto al Foglio 1062 All. 252 Particelle 1272 (sub 2-3-4-7-501)

-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 domanda di Concessione Edilizia 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 rilasciati ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85

N.O. Paesaggistico rilasciato in data 01/07/1999 Prot. 220/P/99 dall'Assessorato all'Edilizia e Mobilità del Comune di Fiumicino ai sensi della L.R. 19/12/95 N. 59

N.O. del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali (Per silenzio assenso, essendo trascorsi 60 gg. dall'invio del parere al suddetto Ministero da parte dell'Assessorato all'Edilizia e Mobilità del Comune di Fiumicino)

Anno di ultimazione dei lavori 1993. Collegata al prot. 22/067/86

-Vista la regolarità dei pagamenti delle somme versate secondo le disposizioni di Legge, rispettivamente:

1) Oblazione: € 481,50

2) Oneri Concessori:

- a) Costo di costruzione: € 36,12
- b) Urbanizzazione primaria: € 151,91
- c) Urbanizzazione secondaria: € 129,04
- d) Interessi legali: € 0,00
- tot. Oneri Concessori: € 317,07

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 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 o indennizzi, salvo quanto previsto da Legge 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

CONCEDE

a Nato/a a [redacted]

Residente in [redacted]

La concessione edilizia in sanatoria per le seg. opere

N° 2 edifici per civile abitazione consistenti in n° 5 appartamenti che si sviluppano su un piano fuori terra con
annessi locali adibiti a ripostiglio e magazzino (come da grafici allegati che fanno parte integrante della presente
concessione), siti in Via delle Dune, 67 - Loc. Isola Sacra.

AREA EDILIZIA
Funzionario Dipendente Tecnico
Gen. Rosendo Rossi

ALL. "ZA"



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



COMUNE DI FIUMICINO
 Provincia di Roma
ASSESSORATO AL TERRITORIO
 Via della Scafa, 143
 00054 - FIUMICINO
 tel. 6502641 fax 65026446

L. 47/85
L. 724/94

ID: 3189
 art.32

segue **ALL "ZA"**



N. 220/P/99
 Prot. Cond. 237667/86 - 50289/94

Alla Sig.ra [redacted]

[redacted]

02 NOV. 2000

L'ASSESSORATO AL TERRITORIO

VISTA la Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTA la legge 29/06/1939, n° 1497 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche.

VISTA la legge 08/08/1985, n° 431.

VISTA la Legge 13.03.1988, n. 68.

VISTA la Circolare Ministeriale LL.PP. 30.07.1985 n. 3357/25 nonché la Circolare del Ministero BB.AA.CC. del 16 ottobre 1985 n. 3786.

VISTA la Legge 23.12.1994, n. 724, art. 39 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTO il decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 27.07.1995 n. 1580, con il quale sono delegate all'Assessore all'Urbanistica e Casa le determinazioni concernenti le autorizzazioni di cui agli articoli 7, 11 e 14 della Legge 29.06.1939 n. 1497 nonché quelle concernenti il parere di cui all'art. 32 della Legge 28.02.1985, n. 47.

VISTA la L.R. 19/12/1995 n°59 di subdelega al Comuni di funzioni Amministrative in materia di Tutela Ambientale.

VISTE le Leggi Regionali del 6 Luglio 1998 n. 24 e 25 sulla pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincoli.

VISTA la domanda ed il progetto presentati in data 15/05/98 prot. 4689 intesa ad ottenere, il parere ai sensi dell'art. 32 della L. 28.2.1985, n. 47 per le opere abusivamente realizzate, descritte nell'allegato progetto, relative a:

N. 2 EDIFICI AD USO RESIDENZIALE E LOCALI ACCESSORI
 su di un'area in località "ISOLA SACRA" VIA DELLE DUNE 45-47-49 individuata al Fg. 1067, all. 257, parti 1272-1273-1274

VISTA la documentazione in atti.

CONSIDERATO che dall'esame istruttorio del progetto e della documentazione presentata è risultato:

- che le opere predette sono state realizzate nell'anno 1991 e pertanto eseguite dopo dell'adozione del P.T.P.,
- che le opere ricadono in zona F1 di P.R.G. normata all'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, e da considerare ai fini paesaggistici omogenea di tipo B ai sensi del D.I. 1444/68 per effetto della deliberazione Consiglio Comunale di Fiumicino del 9.5.1996, n.16;
- che l'oblazione risulta correttamente calcolata rispetto a quanto autodichiarato,
- che le opere realizzate ricadono in area vincolata ai sensi della legge 431/85, in area vincolata ai sensi della legge 1497/39 con D.M. del 22/05/85;
- che le opere realizzate non presentano motivi di contrasto con il contesto paesistico e panoramico vincolato tali da impedire l'inserimento nel medesimo.

VISTA la Legge 142/90 come modificata dalle Leggi 127/97, dal D. L.vo 80/98 e Legge 191/98.

VISTO il seguente parere dalla C.E.C. nella seduta del 26/04/99 N. 205

"favorevole alle condizioni di ufficio"

RILEVATO, dalla documentazione: richiesta, che le opere ricomprendano del patrimonio P.P. n. 2
sub-ambito 1 zona C2-2, che, data l'esistenza di altri ed ulteriori vincoli di cui all'art. 33 Legge 47/85, l'area oggetto dell'intervento non risulta gravata da vincoli paesaggistici di inedificabilità assoluta, tali da rendere insuscettibili di sanatoria le opere ai sensi del citato art. 33.

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

Per quanto di competenza ai sensi dell'art. 32 della Legge 28.02.1985, n. 47, e ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, in merito alle opere realizzate descritte nel progetto di cui alle premesse, alle seguenti condizioni:

- Si che siano mantenute le alberature esistenti;
- Si che siano poste a dimora, con l'obbligo di attecchimento, n. 8 di alberature di essenze tipiche dei luoghi, con altezza all'impianto di m.4.50;
- Si i distacchi siano sistemati a prato inglese con la posa a dimora di cespugliature ed essenze tipiche dei luoghi;
- Si siano ridotte le superficie impermeabili allo stretto indispensabile;
- Si i camminamenti siano realizzati con pietra naturale posta in opera in modo rado e garantendo l'inerbimento degli interstizi;
- Si le coloriture siano scelta nella gamma cromatica dei colori terrosi;
- Si gli infissi esterni siano del colore del tegno e non siano di alluminio anodizzato;
- Si le coperture siano realizzate a falde inclinate e la loro finitura sia realizzata con coppi ed embrici o con materiale equivalente;
- Si sia prevista una zoccolatura dell'edificio in pietra naturale;
- Si siano ripresi gli intonaci esistenti e le parti ammalorate;
- Si la recinzione sia di aspetto decoroso e realizzata con pietra naturale;
- Si sia posta a dimora una siepe di essenze tipiche lungo la recinzione;
- Si GLI EDIFICI E I LOCALI ACCESSORI SIANO TINTEGGIATI CON COLORE SCELTO NELLA GAMMA DELLE TERRE NATURALI. LA PARTE BASAMENTALE DEGLI EDIFICI SIANO RIVESTITI IN PIETRA NATURALE, I PANNELLI PREFABBRICATI DELLA RECINZIONE SIANO ELIMINATI E CHE LA STESSA VENGA SCHERMATA DA UNA SIEPE SEMPREVERDE. LA PARTE BASAMENTALE DELLA RECINZIONE SIA TINTEGGIATA COME L'EDIFICIO PRINCIPALE. LE TETTOIE VISIBILI IN FOTO 5-6 VENGANO ELIMINATE LA COPERTURA DEGLI ACCESSORI SIANO ELIMINATI E SOSTITUITI CON MANTO IN TEGOLE O COPPI, CHE SIANO PIANTUMATI N 8 ALBERI CAPACI DI RESISTERE ALL'AGGRESSIONE SALINA.



Dichiara che per il progetto in questione e sullo stesso lotto non risultano rilasciati precedenti pareri/autorizzazioni paesaggistiche.

Il presente parere, relativo alle sole opere eseguite entro le date di cui alla documentazione in atti, lascia impregiudicati gli autonomi accertamenti dell'Amministrazione Comunale ai fini dell'ammissibilità a sanatoria delle opere di cui trattasi.
Il presente parere fa, inoltre, salva l'incompatibilità delle opere con l'eventuale sussistenza dei vincoli di assoluta inedificabilità di cui al 1° comma dell'art. 33 Legge 47/85
E' parimenti fatto salvo, ove necessario, il parere di compatibilità di cui al 2° comma dell'art. 33 legge 47/85.
La presente determinazione sarà pubblicata secondo il disposto dell' art. 4 della Legge Regionale 16.03.1982 n.13 e ne sarà data comunicazione al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali per i provvedimenti di cui all'art.1 5° comma della Legge 08.08.1985 n. 431.
Sull'allegata copia del progetto è fatta annotazione della determinazione.

Fiumicino, 01 LUG. 1989



Area Pianificazione del Territorio
Il Dirigente LL.
Ing. Massimo Guidi

Timbro Digitale



COMUNE DI RIMINI

Certificato storico di Residenza

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI FIUMICINO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome ██████████

Nome ██████████

Risulta ██████████/██/██ in ██████████ (Pere)

Atto (ASSENTE)

(C.F. ██████████)

Risulta iscritta con i seguenti dati:

Comune di FIUMICINO (RM) dal 08/01/2010.

Indirizzo VIA DELLE DUNE N. 67 - Interno: 1 dal 08/01/2010.

Data 15/04/2023

Il Sindaco del COMUNE DI RIMINI

JAMIL SADEGHOLVAAD

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

IL SINDACO di RIMINI
Jamil Sadegholvaad
(Firma ai sensi dell'art.15 quinquies della legge n. 38/1990)



ALL. "ZB"



COMUNE DI RIMINI

Certificato storico di Residenza

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI FIUMICINO

segue **ALL. "ZB"**

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome ██████████
Nome ██████████

Risulta nato il ██████████ in ██████████

Atto N. ██████ parte ██████ serie ██████ - anno ██████ - Comune di ROMA (RM)

(C.F. ██████████)



Risulta iscritto con i seguenti dati:

Comune di FIUMICINO (RM) dal 09/01/2010.

Indirizzo VIA DELLE DUNE N. 67 - Interno: 1 dal 08/01/2010.

Data 15/04/2023

Il Sindaco del COMUNE DI RIMINI

JAMIL SADEGHOLVAAD

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

IL SINDACO di RIMINI
Jamil Sadegholvaad
(Firma ai sensi dell'art. 15 quinquies della legge n. 38/1990)



COMUNE DI RIMINI

Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Stato di famiglia

Il Sindaco

segue **ALL. "ZB"**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI FIUMICINO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Cognome ~~FRANCESCO~~

Nome ~~MARCO~~

Risulta nato il ~~10/03/1965~~ in ~~ROMA (RM)~~

Atto N. ~~62~~ parte ~~1~~ serie ~~1~~ - anno ~~1965~~ - Comune di ROMA (RM)

(C.F. ~~6500000000000000000~~)

Risulta iscritto all'indirizzo VIA DELLE DUNE N. 67 - Interno: 1

Comune FIUMICINO (RM)

nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome ~~FRANCESCO~~

Nome ~~MARCO~~

nato il ~~10/03/1965~~ in ~~ROMA (RM)~~

Atto N. ~~62~~ parte ~~1~~ serie ~~1~~ - anno ~~1965~~ - Comune di ROMA (RM)

(C.F. ~~6500000000000000000~~)

Cognome ~~FRANCESCO~~

Nome ~~MARCO~~

nata il ~~10/03/1965~~ in ~~ROMA (RM)~~

Atto (ASSENTE)

(C.F. ~~6500000000000000000~~)

Cognome ~~FRANCESCO~~

Nome ~~MARCO~~

nata il ~~10/03/1965~~ in ~~ROMA (RM)~~

Atto N. ~~62~~ parte ~~1~~ serie ~~1~~ - anno ~~1965~~ - Comune di FIUMICINO (RM) - Ufficio 1

(C.F. ~~6500000000000000000~~)

Cognome ~~FRANCESCO~~

Nome ~~MARCO~~

nato il ~~10/03/1997~~ in ~~ROMA (RM)~~

Atto N. ~~62~~ parte ~~1~~ serie ~~1~~ - anno ~~1997~~ - Comune di ROMA (RM)

(C.F. ~~6500000000000000000~~)

Cognome ~~FRANCESCO~~

Nome ~~MARCO~~

nata il ~~10/03/1965~~ in ~~ROMA (RM)~~



Atto N. [redacted] parte [redacted] serie [redacted] - [redacted] - Comune di FIUMICINO (RM)
(C.F. [redacted])

Cognome [redacted]

Nome [redacted]

nato il [redacted] in [redacted] (RM)

Atto N. [redacted] parte [redacted] serie [redacted] - [redacted] - Comune di ROMA (RM)
(C.F. [redacted])

Risultano aver contratto matrimonio il [redacted] a FIUMICINO (RM).

Atto N. [redacted] parte [redacted] - [redacted] - Comune di FIUMICINO (RM)

con

Cognome [redacted]

Nome [redacted]

nata il [redacted] in [redacted] (PERU)

Atto (ASSENTE)

(C.F. CLRMDL69P57Z6110)

Data 15/04/2023

Il Sindaco del COMUNE DI RIMINI

JAMIL SADEGHOLVAAD

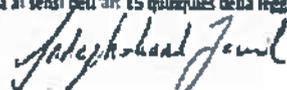
IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

- PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e .
- Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

IL SINDACO di RIMINI
 Jamil Sadegholvaad
 (Firma ai sensi dell'art. 15 quinquies della legge n. 38/1990)



segue ALL. "ZB"





COMUNE DI RIMINI

Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Stato civile

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI FIUMICINO

segue ALL. "ZB"

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED] PEAR

Risulta nata [REDACTED] in [REDACTED] (RM)

Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta Coniugato/a con [REDACTED] a [REDACTED] (RM) il [REDACTED]

Risultano aver contratto matrimonio il [REDACTED] a [REDACTED] (RM).

Atto N. [REDACTED] parte [REDACTED] - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED] (RM)

con

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nato il [REDACTED] in [REDACTED] (RM)

Atto N. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] - Comune di [REDACTED] (RM)

(C.F. [REDACTED])

Data 15/04/2023

Il Sindaco del COMUNE DI RIMINI

JAMIL SADEGHOLVAAD

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

IL SINDACO di RIMINI
Jamil Sadegholvaad
(Firma ai sensi dell'art. 15 quinquies della legge n. 38/1990)



CITTÀ DI FIUMICINO

(Città metropolitana di Roma Capitale)

AREA STRATEGIA DEL TERRITORIO



ALL. "ZC"

Ing. Giovanni Sansonetti
Via Benedetto Medici, 15
Civitavecchia (Rm)
g.sansonetti@pec.ording.rm.it

Oggetto: Richiesta esistenza Usi Civici. Procedura R.G.E. n. 33/2023 – Tribunale di Civitavecchia.

In riferimento alla richiesta pervenuta con nota prot. n. 183930 del 14/09/2023, con la presente si comunica che *"in tutto il territorio del Comune di Fiumicino non sono presenti gravami di usi civici"*, come si evince dal relativo verbale della Cds prot.n. 32217 del 29/05/2003 che si allega alla presente per pronta visione, pubblicato nella sezione *"pianificazione e governo del territorio"* - Amministrazione Trasparente del sito comune.fiumicino.rm.it e come ulteriormente evidente dalle Tav. B del PTPR approvato con DGR n. 5/2021.

Cordialmente

**Funzionario Direttivo Tecnico P.O.
Arch. Piero Moretti**

PIERO
MORETTI
COMUNE DI
FIUMICINO
Funzionario
15.09.2023
12:10:10 UTC