

**PDF Eraser Free**

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 80/2023**

PROMOSSA DA:

CREDITORI INTERVENUTI

CONTRO:

---

GIUDICE: Dott. Alessandra Dominici

GIUDICE Presidente Dott. Francesco VIGORITO

C.T.U.: Arch. Costantino AVINCOLA

CUSTODE: Avv. Isabella CALDERAI

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

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:

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. MAPPA CATASTALE
3. PLANIMETRIE COMPLESSO EDILIZIO
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. ACCERTAMENTO USI CIVICI
6. ANNUNCI DI VENDITA NELLA ZONA INTERESSATA
7. PERMESSO DI COSTRUIRE
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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 trascrizione (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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),



## PDF Eraser Free

**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, 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;

### 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;



## PDF Eraser Free

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

### 8. Stima

A) *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 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:*

- 1) *utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato Tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari.*
- 2) *depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569 bis c.p.c. nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del Tribunale.*
- 3) *invii, 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a trenta giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 4) *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*



## PDF Eraser Free

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).

5) 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

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 10/07/2023, il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2 in Trevignano Romano, nella procedura N. 80/2023 del R.G.E., per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati invitandolo a comparire all'udienza del **23.01.2024, ore 13,00;**

In data 16.06.2023 il sottoscritto, architetto Costantino Avincola formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento, stabilendo in pari data l'inizio delle operazioni peritali nel proprio studio; Di seguito il CTU ha effettuato la verifica della documentazione tecnica presente nel fascicolo telematico verificando la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riguardanti l'immobile pignorato come di seguito descritto, ubicato nel Comune di Fiumicino (RM)

----- piena proprietà, sull'immobile: sito a Fiumicino (RM) loc. Fregene, in via Numana, 34/D - Edificio A, int 5, e precisamente:

Abitazione in villini con annessa area di corte pertinenziale con accesso da via Numana n. 34/D dove è presente, adiacente all'ingresso, il posto auto privato. L'abitazione è disposta su quattro livelli (SI-TE-1°-2°) dal cortile si accede al piano terra rialzato di circa 1 mt. e formato da soggiorno-pranzo, con adiacente la cucina, un piccolo w.c. e un portico. Al primo piano si trovano due stanze da letto di cui una con balcone e un bagno, al piano secondo/sottotetto si trovano una stanza e un bagno.

L'immobile risulta censito al comune di Fiumicino (RM) al foglio 706 con la particella 2064, sub 536, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, Consistenza 2, superficie catastale: mq. 12, rendita € 53,30 (posto auto);

al foglio 706 con la particella 2064, sub 551 (già subalterni 509 e 510 tra loro graffiati) categoria A/7, classe 5, Consistenza 7, rendita € 1.138,79 (abitazione);

L'immobile fa parte di un complesso residenziale di n. 16 unità abitative realizzato nel 2006, il quale presenta buone caratteristiche costruttive e di mantenimento con alcuni posti auto privati. Il complesso immobiliare è ubicato in un contesto edilizio di buona qualità, distante circa 500 metri dal lungomare di Fregene.

– In data 09/12/2023 il CTU ha inviato alla Custode mediante posta elettronica certificata, copia della perizia tecnica provvisoria alla quale la Custode ha richiesto dei chiarimenti in merito alla storia catastale e se l'immobile interessato fosse realizzato in regime di edilizia



# PDF Eraser Free

- residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche. Quesiti che il CTU ha provveduto a chiarire con risposta del 18/12/2023;*
- *In pari data il CTU ha inviato alla parte esecutata e alla parte procedente, mediante posta elettronica certificata, copia della perizia tecnica provvisoria per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa;*
  - *Alla data del 23.12.2023 (termine di invio per eventuali osservazioni) le parti non hanno inviato al CTU note di osservazione alla perizia provvisoria.*

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Nomina	10.07.2023	- <i>Nomina</i>	
	Giuramento	17.07.2023	- <i>Giuramento telematico</i>	
	Fascicolo telematico	16.06.2023 12.07.2023	- <i>Consultazione</i>	
	Deposito perizia Invio alle parti	<i>Entro i termini dell'incarico</i>	<i>09/12/2023</i>	
SISTER (Telematico)	Catasto	17.07.2023	<i>Vista satellitare</i>	<i>all. 1</i>
			<i>Estratto di mappa</i>	<i>all. 2</i>
			<i>Planimetria complesso edilizio</i>	<i>all. 3</i>
			<i>plan. catastali</i>	<i>all. 4</i>
			<i>accertamento usi civici annunci di vendita zona interessata</i>	<i>all. 5</i>
			<i>all. 6</i>	
	Conservatoria di Civitavecchia		==	
GOOGLE	<i>(Inquadramento Territoriale)</i>	19.06.2023	<i>Dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>(Ricerca vincoli territoriali-paesaggistici)</i>	19.06.2023	<i>Dati in relazione</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sportello Unico per Edilizia richiesta di accesso agli atti del 11/08/2023, prot. 159171	<i>-Permesso di costruire n. 124/2006 del 22/06/2006;</i> <i>-D.I.A., art. 22 e 23 del D.P.R. -n.380/2001 del 06/11/2008, prot. N. 88729;</i> <i>-D.I.A.in data 30/04/2009 prot. N. 32653</i>		<i>ALL =</i>



UNIV. AGRARIA	=====			
AGENZIA ENTRATE	Catasto	<i>-visure e planimetrie catastali</i>		ALL
	Pubblicità Immobiliare	==		
	Locazioni	==		
ANAGRAFE				==
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>-atto di compravendita del 27.10.2010</i>		==
	Atto Ultraventennale	<i>-atto di compravendita del 12/12/1969, rep. 2602 trascritto presso la Conservatoria Roma 3 il 30/12/1969 ai nn. 111528/75572</i>		==
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO LOC. FREGENE VIA NUMANA, N. 34/D	Sopralluoghi	28.08.2023 ore 10,30	<i>- Individuazione del bene ispezione esterna; - rilievo dello stato dei luoghi, - doc. fotografica</i>	<i>Doc. presente alla CTU</i>
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	23.01.2024 ore 13,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	/		Non presente	=
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	PRESENTE	23.05.2023	/	SI
<b>Segnalazioni al Giudice - ==</b>				



## PDF Eraser Free

### Quesito 1.B) 1.G)

#### Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

##### Immobili: 1

1) **abitazione in villini con annessa area di corte pertinenziale in via Numana n. 34D** riportata nel C.F. di FIUMICINO al **Fl. 706 p.lla 2064 sub 551**, cat. A/7, classe 5, piano **S1-TE- 1°-2°**, vani 7, r.c. Euro 1.138,79, già riportata nel C.F. di ROMA al Fl 706 p.lla 2064 sub 509 graffato al Fl. 706 p.lla 2064 sub. 510 giusta VARIAZIONE del 28/08/2012 Pratica n. RM0884767 in atti dal 28/08/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.97226.1/2012) Gli immobili in oggetto sono stati originati con VARIAZIONE del 26/05/2009 Pratica n. RM0706624 in atti dal 26/05/2009 per DEMOLIZIONE-NUOVA COSTRUZIONE (n.55687.1/2009) dall'immobile riportato nel C.F. di ROMA Fl 706 p.lla 97 graffato Fl. 706 p.lla 388 e Fl. 706 p.lla 389.

2) **Posto auto scoperto** in via Numana nr. 34/D riportato nel C.F. di Fiumicino al **Fl. 706 p.lla 2064 sub. 536**, ctg. C/6, classe 1, piano **TE**, metri quadri 12, r.c. Euro 53,30, già riportato nel C.F. di ROMA al 706 p.lla 2064 sub. 536.

I suddetti immobili risultano di proprietà di ..... per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni e che sugli stessi a tutto il 12/05/2023 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

#### IPOTECHE:

-**volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 15/10/2012 ai nn. 45434/6430 atto notarile pubblico per notar GIUSTO FRANCESCA (ROMA) del 12/10/2012, rep. 15628/9683, per EURO

sugli immobili in oggetto.

-**volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 25/02/2010 ai nn. 11836/2166 atto notarile pubblico per notar GIUSTO FRANCESCA (ROMA) del 22/02/2010, rep. 12284/7255. per Euro

-**Atto unilaterale d'obbligo edilizio** per notar ROMANO MARIO ENZO del 25/11/2005, REP. 368573, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 14/12/2005 ai nn. 82318/47410, in rettifica alla nota trascritta il 01/12/2005 ai nn. 79624/45885, in quanto in detta nota di trascrizione veniva erroneamente indicata la sede della società

anziché a favore ..... con sede

sull'immobile riportato in FIUMICINO al catasto Fabbricati Fl. 706 p.lla 97 graffato Fl. 706 p.lla 388 e Fl. 706 p.lla 389.

#### PIGNORAMENTI:

**Verbale di pignoramento immobili trascritto** presso la Conservatoria di Roma 2 il 12/05/2023 ai nn. 26618/18592 emesso dal Tribunale di CIVITAVECCHIA e notificato il





**PDF Eraser Free**

21/04/2023 contro .....  
 ..... gravante sugli immobili  
 in oggetto.

<b>SEQUESTRI:-----</b>
<b>DOMANDE GIUDIZIALI: -----</b>
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----</b>
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.) -----</b>

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**  
 (Immobili di cui al punto 1.B)

PROPRIETA'	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
..... (parte eseguita)	No (proprietario dal 22/02/2010 alla data del pignoramento del 12/05/2023 )

**PROVENIENZA (1. F):**

- la sig.ra ..... (parte eseguita) .....  
 ha acquistato per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni a lei pervenuti per acquisto degli immobili riportati in Fiumicino al catasto Fabbricati Fl. 706 p.lla 2064, sub 509 graffato Fl 706 p.lla 2064 sub. 510 e al Fl 706 p.lla 2064 sub. 536 dalla .....  
 di compravendita per Notar Giusto Francesca del 22/02/2010 rep. 12283/7254, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 25/02/2010 ai nn. 11835/7202;

- Alla suindicata ..... immobile riportato in Fiumicino al catasto Fabbricati Fl. 706 p.lla 97 graffato Fl. 706 p.lla 388 e Fl. 706 p.lla 389 è pervenuto per acquisto ..... in virtù di atto di compravendita per notar ROMANO MARIO ENZO del 07/04/2005, rep. 364694/15462, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 18/04/2005 ai nn. 23519/13764;

Alla suindicata ..... gli immobili riportati in FIUMICINO al catasto Fabbricati Fl. 706 p.lla 97, Fl. 706, p.lla 388 e Fl. 706 p.lla 389 sono pervenuti da ..... in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal **TRIBUNALE ORDINARIO IV SEZIONE di Roma il 18/03/2004**, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addì 09/06/2004 ai nn. 31430/19353;

Alla suindicata ..... quanto sopra era pervenuto per acquisto della nuda proprietà da ..... il ..... in virtù di atto di compravendita per notar Marcello Di Fabio del 12/12/1969, rep. 2602, trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 il 30/12/1969 ai nn. 111528/75572, e successiva riunione dell'usufrutto in seguito al decesso della ..... avvenuto il 21/09/1980.

**Quesito 1.E)**

-e1 – **Certificato di Stato Civile:** L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni  
 Per la quota di 1/1 di piena proprietà

-e2 – **Certificato di matrimonio:** =



**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile</b>	<b>Tipo : Residenziale/Villino</b>							
COMUNE	Fiumicino loc. Fregene							
VIA / CIVICO	Via Numana, 34/D Edificio A, int. 5							
PIANO/INTERNO	S1-TE-1°-2°							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	Soggiorno p. t.						Mq 36,73	
	Cucina p. t.						Mq. 9,19	
	Stanza L. p. 1						Mq. 23,71	
	Bagno p. 1°						Mq. 3,26	
	Letto p. 2°						Mq. 11,29	
	Bagno p. 2°						Mq. 3,63	
	Taverna p. seminterrato						Mq. 59,88	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>Mq 147,36</b>		
<b>Accessori dell'immobile</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>		
Balcone						Mq. 5,85		
Posto auto						Mq. 12,00		
Portico						Mq. 12,96		
Taverna/Ripostiglio						Mq. 59,89		
Stenditoio p. 2°						Mq. 7,83		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegati in perizia				
CONFINI								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consis t.	Superficie catastale	Rendita
706	2064	536	2	C/6	1		Totale: mq 12	€ 53,30
706	2064	551	2	A/7	5	7		€ 1.138,79
Indirizzo: Via Numana 34/D Edificio A interno 5, Piano S1-T-1-2 Superficie: Mq. tot. 156 mq Totale escluse aree scoperte 148 mq.								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p><i>Abitazione in villini con annessa area di corte pertinenziale con accesso da via Numana dove è presente, adiacente all'ingresso, il posto auto privato. L'abitazione è disposta su quattro livelli (S1- TE-1°-2°). Dal cortile si accede al piano terra rialzato di circa 1 mt e formato da soggiorno/ pranzo, con adiacente la cucina, un piccolo w.c. e un portico. Al primo piano si trovano due stanze da letto di cui una con balcone e un bagno, al piano secondo/sottotetto si trovano una stanza e un bagno, oltre ad uno stenditoio/terrazzo. Lo stato di mantenimento dell'immobile così come anche il grado di finiture può considerarsi di buon livello.</i></p>								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
<p><i>Complesso residenziale di n. 16 unità abitative realizzato nel 2006, il quale presenta buone caratteristiche</i></p>								



costruttive e di mantenimento con alcuni posti auto privati su via Numana. Il complesso immobiliare è ubicato in un contesto edilizio di buona qualità, distante circa 500 metri dal lungomare di Fregene. La struttura dell'edificio è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura, con copertura a falde inclinate. Le pareti sono del tipo intonacate e tinteggiate color ocra.

**Oppure per i terreni** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile ...</b>	<b>Tipo</b> : Terreno coltivato/libero, ecc					
COMUNE						
VIA / CIVICO						
TIPO COLTURA						
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	mq					
<b>SERVITU'</b>						
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Tavola/allegato					
<b>CONFINI</b>						
<b>DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ....</b>						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>						
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>						

**Quesito 2.B)**

**Art. 10 D.P.R. 633/1972** – Per le sue caratteristiche oggettive e per la decorrenza dei 5 anni dall'ultimazione dei lavori, vendita immobiliare **non soggetta ad IVA**,  
*Immobili: Lavori ultimati in data 09/09/2009*

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Quesito 3.A)**

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

*La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento possono considerarsi conformi.*

**Diffornità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1:**

**-a2:**

**-a3:**



## PDF Eraser Free

### Quesito 3.B)

#### Aggiornamento del catasto

*Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale ad eccezione della suddivisione al piano secondo. Da aggiornarsi successivamente a conferma art. 37 DPR 380/01.*

### Quesito 3.C)

#### Acquisizione delle mappe censuarie

*Sono allegate alla presente CTU le planimetrie catastali*

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito 4.A) - PRG

#### Strumento urbanistico comunale:

*Piano Regolatore Generale di Fiumicino. l'immobile ricade in Sottozona B3a – zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa*

### Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

///

### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

#### Regolarità edilizia:

- *Permesso di costruire del 22/06/2006 n. 124/2006;*
- *D.I.A. in variante ai sensi dell'art. 22 e 23 del DPR 380/2001 presentate al Comune di Fiumicino (Area Edilizia e Mobilità) del 06/11/2008 prot. N. 88729 ed in data 30/04/2009 n. 32653 . Fine lavori del 16/09/2009 prot. N. 65810.*
- *Richiesta Agibilità del 29/09/2009;*
- *Ampliamenti ai sensi della L.R. n. 10 del 13/10/2011;*
- *Recupero dei sottotetti in base alla L.R. 13/2009, richiesta presentata in data 18/04/2013, prot. N. 32077;*
- *Autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs del 22.01.2004, n. 42), del 30.03.2013, prot. N. 24939.relativa ad interventi di cui alle leggi regionali 10/2011 del 13/2009,*

### Quesito 4.D) - Agibilità

*Risulta presentata richiesta di agibilità in data 29/09/2009. E' PRESENTE INOLTRE certificato di collaudo finale e dichiarazione di conformità dei lavori alla SCIA. presentata con (comunicazione fine lavori) del 04/07/2013, prot. 50373*

### Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

**Difformità edilizie, sanabilità e costi** (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)



## PDF Eraser Free

*L'immobile in esame risulta realizzato in conformità dei suindicati titoli edilizi, con l'eccezione della suddivisione interna al piano sottotetto (creazione di due ambienti rispetto all'unico di progetto) senza aumento di volume nè di superficie interna) Tale diversa disposizione planimetrica, non è da ritenere particolarmente significativa ai fini della svalutazione del cespite.*

*Si prevedono pertanto gli oneri per sanzioni e spese tecniche da sottrarre al valore complessivo dell'immobile, pari ad un totale di € 2.016,00.*

### 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

#### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X
Vincolo paesaggistico	Art. 136, comma 1, lett. c D.Lgs 42/2004	

#### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: =
Spese straordinarie già deliberate: =
Spese condominiali: = Alla data del 22/09/2023, risultano, su un importo totale di € 516,82/annui, da versare € 99,98
Altro:

#### Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Da quanto si è potuto riscontrare dall'indagine effettuata da parte dell'Amministrazione Comunale di Fiumicino, come da verbale della Giunta Comunale del 10.06.1999, (allegato 5) non risultano diritti demaniali o usi civici nell'ambito dell'intero territorio comunale.

### 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

#### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile: appartamento		Abitazione occupato dall'esecutata

#### Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
	(Parte esecutata)		

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

Descrizione: nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO



## PDF Eraser Free

Atti privati	=			
Contratti di locazione				

### Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: //
Opponibilità : //

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

Si può ritenere congruo un canone locatizio determinato dai valori indicati dall'OMI pari ad un valore medio di € 10,00/mq/mese, facendo presente comunque che a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione.
--

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobilie unico	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione in villini	(Parte esecutata)		1/1	

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

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> <i>Il bene pignorato, trattandosi di alloggio che, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non può essere venduto in lotti separati.</i>
---

### Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico Lotto.
--------------

## 8. STIMA

### Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato

*Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricade l'immobile in questione (residenziale), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa 3.000 €/mq.*

*Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del*



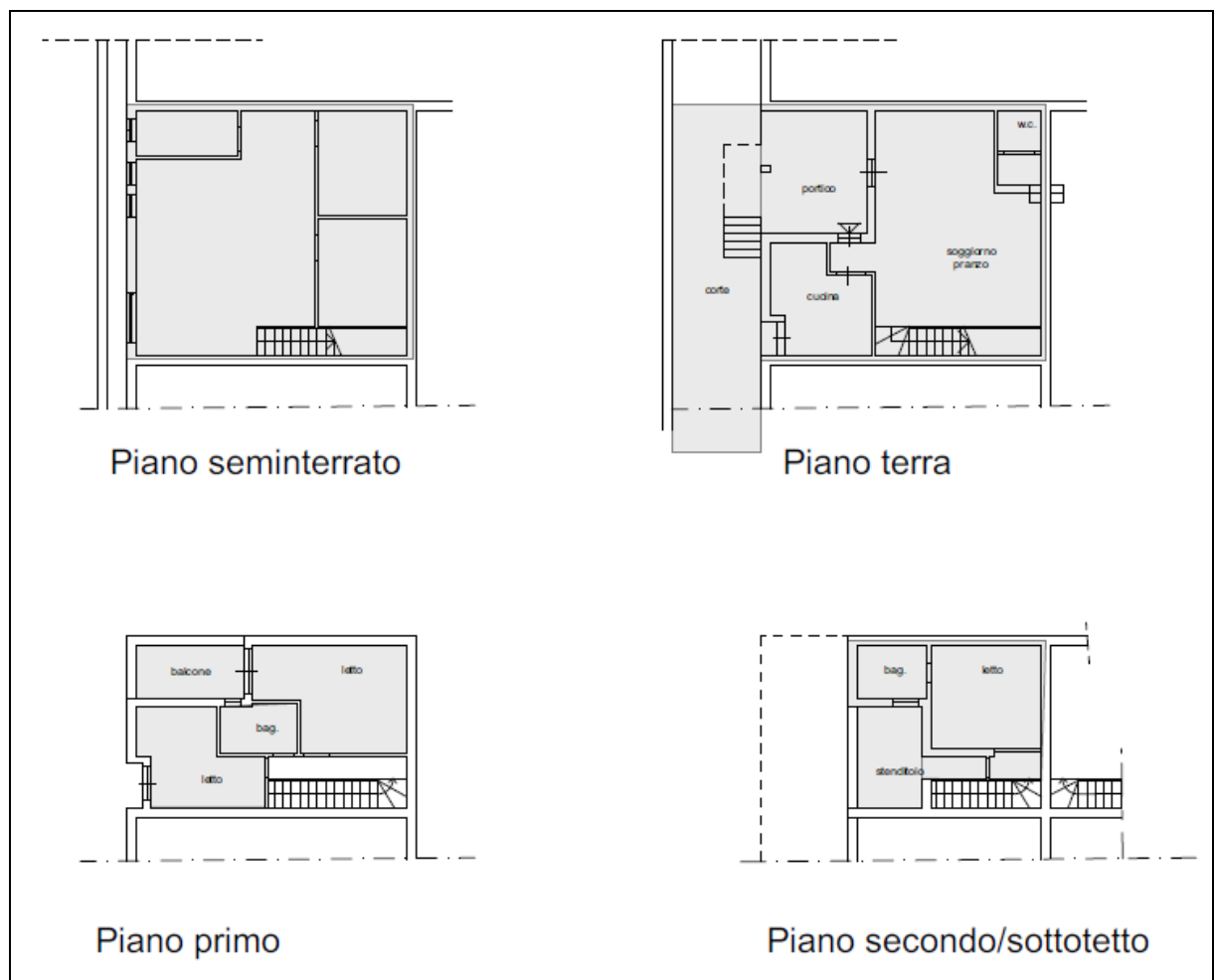
# PDF Eraser Free

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	3000	L	8	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2600	L	6,8	9,5	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	4,8	7	L
Ville e Villini	NORMALE	2400	3400	L	9	12,8	L

secondo semestre dell'anno 2021 che per la località Fregene centro abitato, assegna per le abitazioni in villini e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di **2.400 €/mq.** e un valore massimo di **3.400 €/mq.**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

## PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE



**PDF Eraser Free**

<b>Immobile in via Numana, 34/D Edificio A int. 5</b>		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
<b>Fiumicino</b>			100% muri perimetrali	-P. seminterrato: Mq. 35,97
<b>Loc. Fregene (abitazione in villino)</b>			50% muri confinanti	-P. Terra: Mq. 66,82 -P. 1° Mq. 33,20 -P. 2°: Mq. 29,77
<b>Accessori</b>	(Posto auto)	12.00	50%	Mq. 6,00
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>MQ. 171,76</b>
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitario con arrotondamenti</b>
<b>(Immobile pignorato)</b>	<b>Val. locali</b>	Min. 2.500÷ Max. 3.500	€/mq 3.000	<b>€/mq 2.900</b>
	<b>OMI</b>	Min.2400 ÷ Max.3400	€/mq 2.900	
	<b>BI</b>	Min. 2300 ÷ Max. 3.300	€/mq 2.800	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –</b>				
Oneri per ripristino difformità interne : € 1.500				
€ 516 per sanzioni amministrative (art. 37, c. 1.)				
<b>Sommano</b>		<b>€ 2.016</b>		
<b>Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:</b>				
<i>(N.B. indicare in particolare se è già possibile sulla base della documentazione in possesso prevedere l'esistenza di abusi edilizi particolarmente significativi e astrattamente idonei, ove confermati dalle verifiche effettuate nel corso del giudizio, a svalutare il cespite)</i>				





## PDF Eraser Free

L'immobile in esame venne realizzato con Permesso di costruire n. 124/2006 prot. N. 88729/08, e successive D.I.A. per varianti relative alla distribuzione interna e per ampliamenti (L.R. 10/2011 – Piano casa) e L.R. 13/2009 per recupero sottotetti) Attualmente l'alloggio presenta, rispetto al titolo edilizio, una diversa distribuzione interna al piano sottotetto Tale difformità non è da ritenere particolarmente significativa ai fini della svalutazione del cespite.

### -Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Abitazione in villini	171,76	2.900,00	€ 498.104,00
<b>Valore di Mercato in cifra tonda (detratto oneri per regolarizzazione difformità)</b>			<b>€ 498.000,00</b>

### - Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: oneri per riparazione caldaia: € 500,00

- Stima del valore di mercato ( detratto valore della sanatoria e manutenzione caldaia):  
 € 498.000,00 – (€ 2.016,00 + € 500,00) = € 495.484,00 (arrotondato = € 495.000,00)

Lotto UNICO	€	Euro/00
Abitazione in villini	<b>€ 495.000,00</b>	<b>Euro quattrocentonovantacinquemila/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	-----

Trevignano R. 23.12.2023

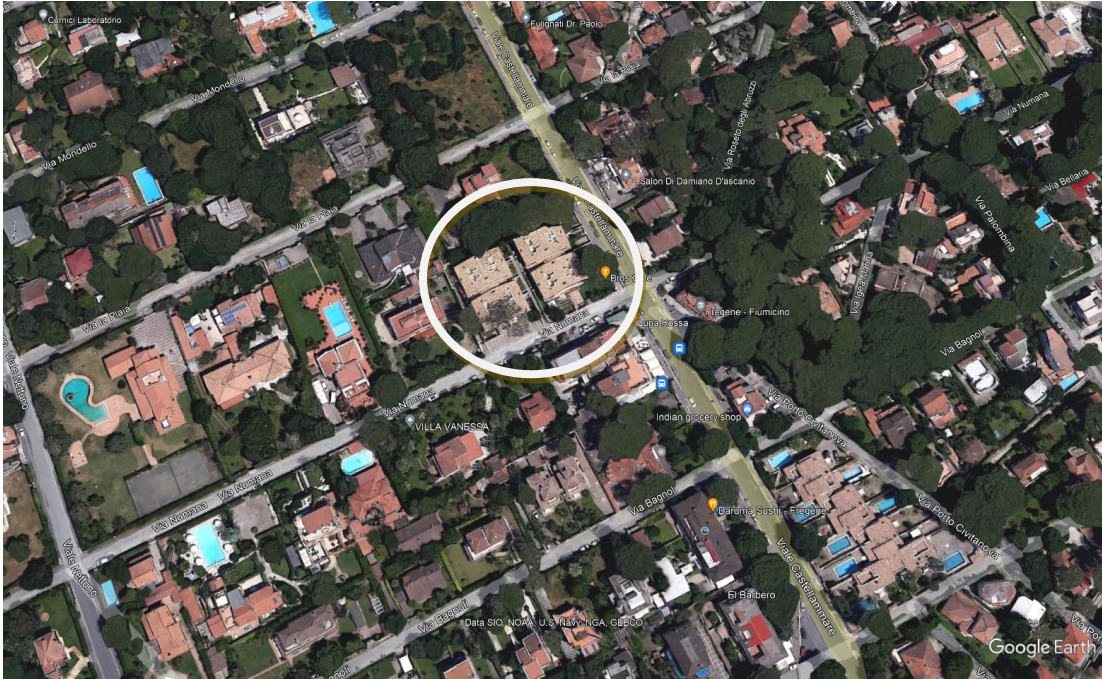
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
 Arch. Costantino Avincola

### CAPITOLO 5 – ALLEGATI

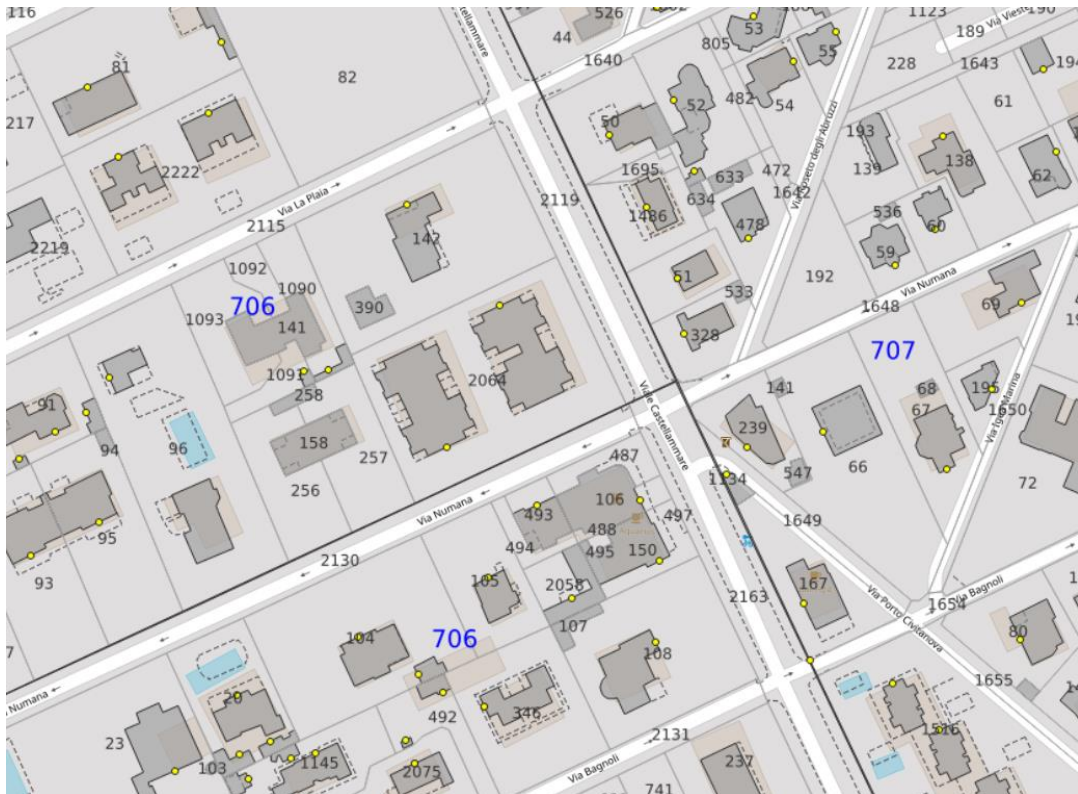
- all. 1 vista satellitare
- all. 2 mappa catastale
- all. 3 planimetria compendio edilizio
- all. 4 planimetrie catastali
- all. 5 accertamento del gravame degli usi civici
- all. 6 annunci di vendita zona interessata
- all. 7 Titolo edilizio
- all. 8 documentazione fotografica



# PDF Eraser Free

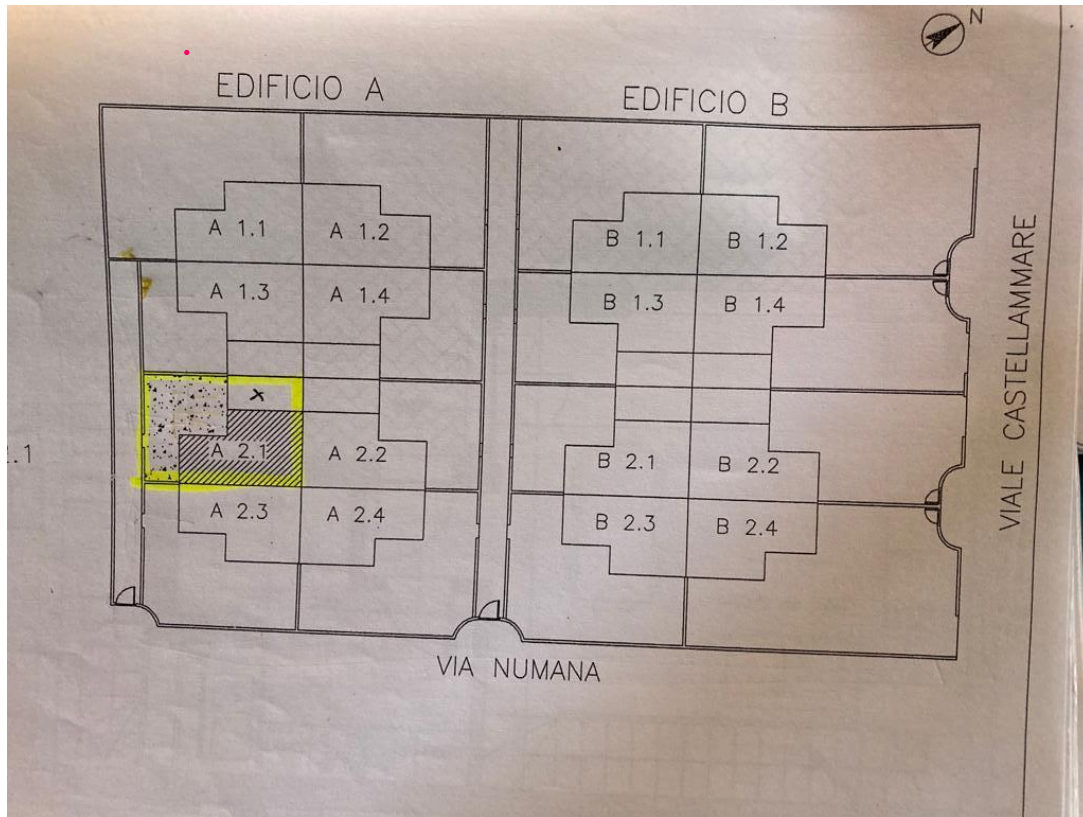


ALL. 1 VISTA SATELLITARE



ALL. 2 MAPPA CATASTALE



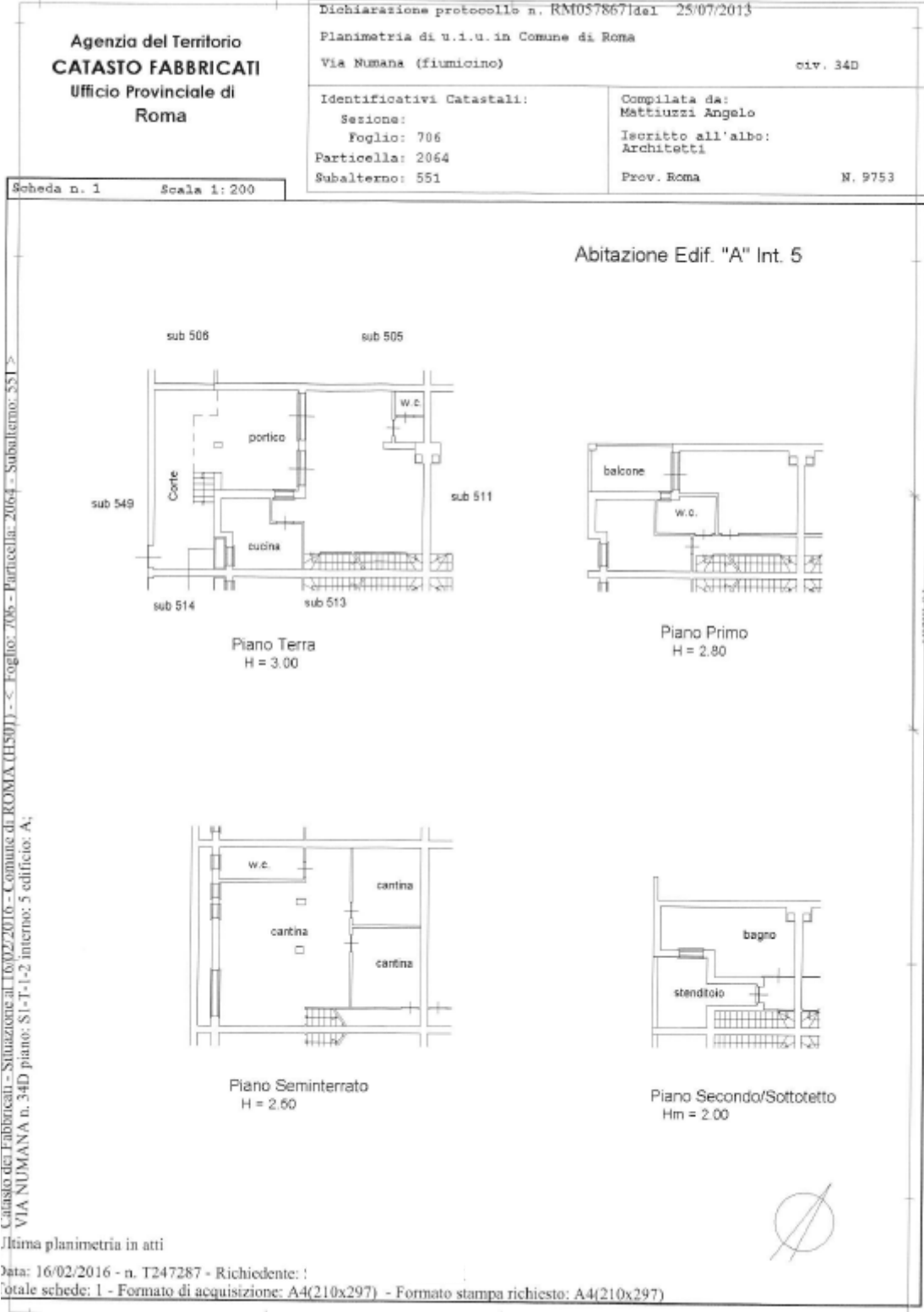


ALL.3 PLANIMETRIA COMPLESSO EDILIZIO



ALL. 4 PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 16/02/2016 - n. T247287 - Richiedente



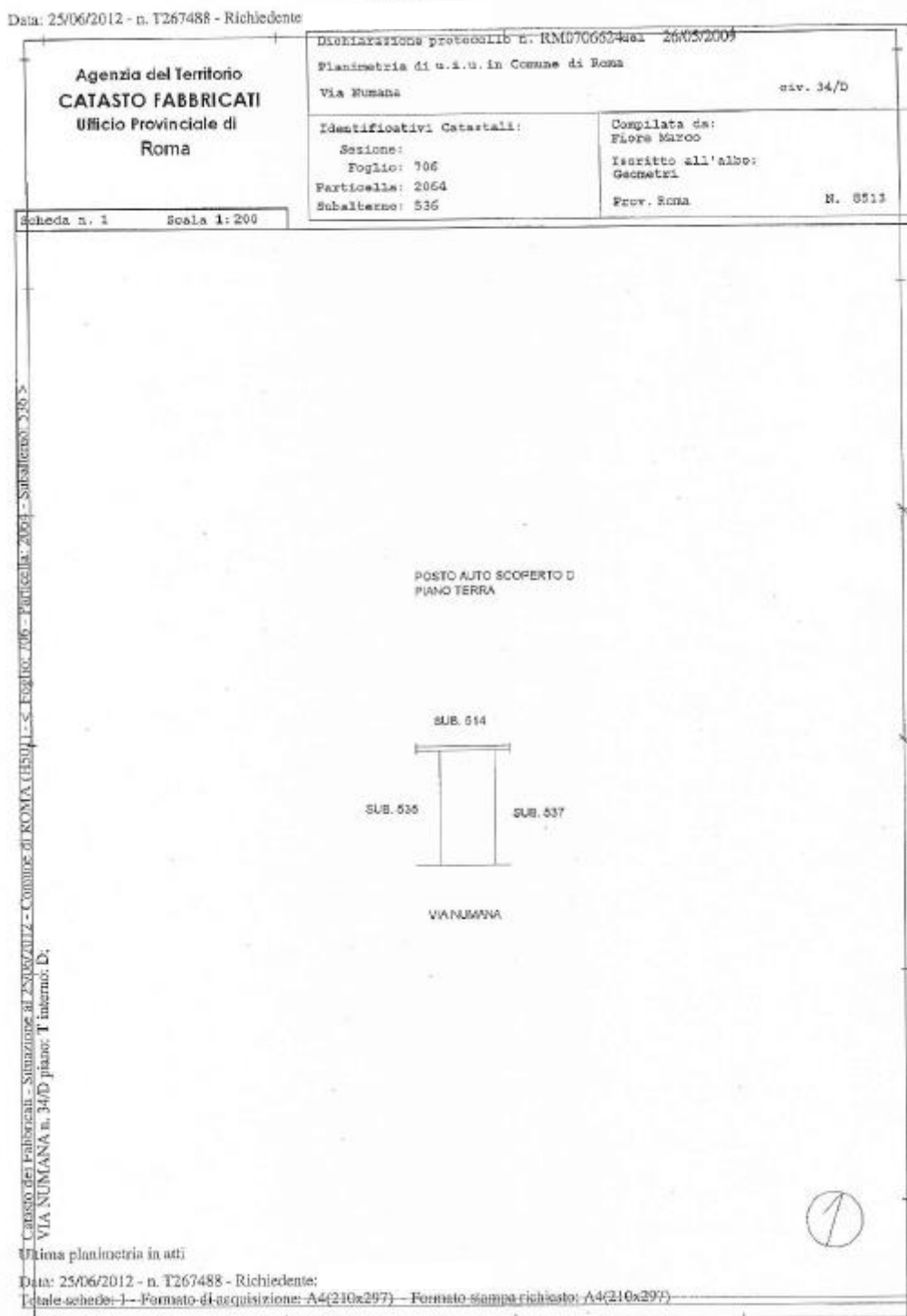
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2016 - Comune di ROMA (H250) - < Foglio: 706 - Particella: 2064 - Subalterno: 551 - VIA NUMANA n. 34D piano: S1-1-1-2 Interno: 5 edificio: A;

Firmato Da: AVINCOLA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60910bc1f1629e49d8ed6d6a9dd9cec



# PDF Eraser Free

## All. 4 b PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO



# PDF Eraser Free

## ALL. 5 ACCERTAMENTO DEL GRAVAME DEGLI USI CIVICI NEL TERRITORIO COMUNALE DI FIUMICINO

*Verbale Originale*

COMUNE DI FIUMICINO  
Provincia di Roma



Assessorato al Territorio

AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNE DI FIUMICINO VIA PORTUENSE, 2496 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">29 MAG 2003</div> PROT. N. <u>32217</u>
---

### 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~~ <sup>con prot. n. 18099 del 7/6/99 e prot. Segreteria Sindaco n. 1403 del 9/6/99</sup> 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.

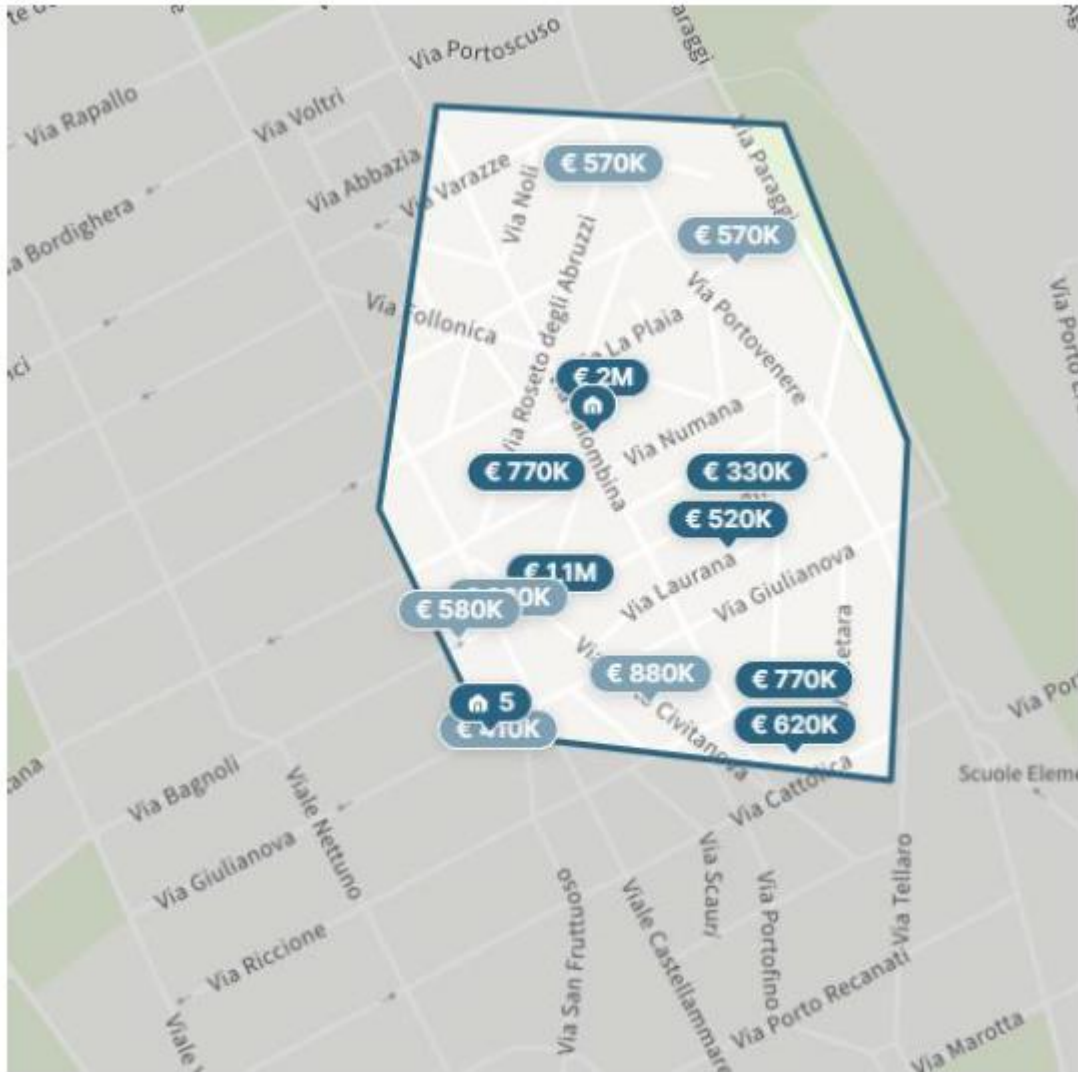
Conseguentemente in detta Conferenza di Servizi si concorda che, in assenza di gravami di Usi Civici, l'Amministrazione Comunale di Fiumicino può formare, adottare ed approvare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, essendo definitivamente accertata l'assenza di gravami di usi civici nel territorio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

*1) DECRETI NOMINATIVI ALLEGATI.*  
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.

Firmato Da: AVINCOLA COSTANTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60910bc1f16129e49d8ed6d6a9add9cec



## PDF Eraser Free



ALL. 6 Annunci di vendita nella zona interessata



# PDF Eraser Free

All. 7

Permesso di costruire 124/2006



AREA EDILIZIA E MOBILITA'

PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Istanza Prot. n. 75326 del 24.11.2005

PdC/124/2006

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta pervenuta in data 24.11.2005, prot. n. 75326,

rappresentata

- Visto l'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, € 32560,28= garantito da ricevuta n. 2857 del 20.06.2006 della Banca di Roma.
- Vista la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Fiumicino

Rilascia il  
**PERMESSO DI COSTRUIRE**

Per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante ed ineliminabile

A:  
Sig.

rappresentata dall'Amministrato

realizzazione di progetto redatto dal Geom. Andrea Barnabei iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 0920 e in qualità di Direttore dei Lavori.

secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione di lavori di: Realizzazione di un complesso residenziale composto da n. 16 unità immobiliari; previa demolizione di quello esistente ad attività turistico ricettivo, regolarizzato con C.E. in Sanatoria, in loc. Fregene Via Castellammare/Via Numana s.n.c. (come da tipi allegati esclusa ogni altra opera).

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nel testo vigente;

- Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto il parere della C.E.C. di cui al verbale n. 507 in data 18.11.2005;
- Vista l'autocertificazione igienico-sanitaria presentata ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/01 dal Geom. Andrea Barnabei prot. 75326 del 24.11.2005;
- Vista l'autorizzazione paesaggistica n. 188/A/2005 rilasciata il 6.12.2005 per sub-delega ai sensi della L.R. n. 59 del 19.12.95 e trasmessa al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali in data 12.12.2005;
- Viste le note della SRAAL prot. 15621/B del 6.02.06 e prot. 13661/A del 3.05.2006 con le quali viene richiesta documentazione aggiuntiva;
- Viste le note dell'Area Edilizia e Mobilità prot. 14738 dell'8.03.06 e prot. 31555 del 19.05.06 con le quali viene trasmessa la documentazione richiesta;
- Vista la nota del 14.06.2006 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, con cui ritiene di non esercitare la facoltà di annullamento;
- Vista la C.E. in Sanatoria n. 876/S/2002 del 31.07.2002;
- Vista la nota del Dirigente dell'Area Pianificazione del Territorio prot. 4808/Int. del 29.05.2006;
- Visto atto d'obbligo Notaio Dr. Mario Enzo Romano del 25.11.2005 rep. 368573 racc. 15826 registrato a Roma il 5.12.2005.
- Vista l'ordinanza del Sindaco n. 34 del 24.02.2006.
- Vista la ricevuta n. 2857 del 20.06.2006 della Banca di Roma relativa al pagamento del contributo per gli oneri urbanizzazione, determinati in € 58028,59=

**CONDIZIONI GENERALI:**

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa assicurata sono responsabili dell'osservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alle normative vigenti in materia;
4. Gli eventuali scavi e manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posti mezzi di lavorazione, ecc., dovranno essere preventivamente autorizzati, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
6. L'occupazione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento del sottosuolo e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo progetto di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere, a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del Permesso, la Data proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'Impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'individuazione delle opere;
10. La costituzione dell'Impresa o della Direzione Lavori deve essere immediatamente comunicata all'Ufficio Tecnico del Comune, indicando i nomi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Soprintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.;
12. Visto l'art. 20 del D.Lgs 6/18/2004 n. 251, pubblicato sulla G.U. n. 239 del 11.18.2004, emesso per disposizioni correttive del D.Lgs n. 276 del 18.09.2003, in materia di occupazione e mercato del lavoro, che l'art. 20 b-ter recita: "...analisi, transmettere all'Amministrazione competente, prima dell'inizio dei lavori di cui al PdC, il nominativo delle Imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere b) e b-bis) - il "certificato di regolarità contributiva".
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 gg. dallo stesso al competente Ufficio Comunale;
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio e... al ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

**Prescrizioni:**

Dalla Residenza comunale, 22.06.2006

*Ar. Costantino Avincola  
x contributo  
costruzione*

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafici di progetto

Il Richiedente o/o Delegato





# PDF Eraser Free

ALL. 8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## Piano interrato



Angolo cottura piano interrato



Bagno piano interrato

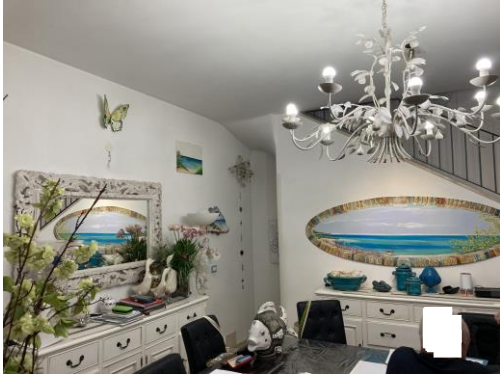


locale deposito piano interrato



# PDF Eraser Free

## Piano terra



Soggiorno



Zona pranzo



Affaccio sul portico



Vista verso l'ingresso



Ingresso abitazione



# PDF Eraser Free



Camera letto p. primo



Bagno piano primo



c. letto p. 1°



Seconda camera letto p. 1°



Letto p. sottotetto



bagno sottotetto



# PDF Eraser Free



Portico piano terra



Posti auto



Viste da via Numana



**PDF Eraser Free**

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 80/2023**

PROMOSSA DA:

CREDITORI INTERVENUTI

CONTRO:

---

GIUDICE: Dott. Alessandra Dominici

GIUDICE Presidente Dott. Francesco VIGORITO

C.T.U.: Arch. Costantino AVINCOLA

CUSTODE: Avv. Isabella CALDERAI

---

**ALLEGATO C**

----- ) piena proprietà, in separazione dei beni sull'immobile: sito a Fiumicino (RM) loc. Fregene, in via Numana, 34/D - Edificio A, int 5, e precisamente:

**1) abitazione in villini con annessa area di corte pertinenziale in via Numana n. 34D riportata nel C.F. di FIUMICINO al Fl. 706 p.lla 2064 sub 551, cat. A/7, classe 5, piano S1-TE- 1°-2°, vani 7, r.c. Euro 1.138,79, già riportata nel C.F. di ROMA al 706 p.lla 2064 sub 509 graffato al Fl. 706 p.lla 2064 sub. 510 giusta VARIAZIONE del 28/08/2012 Pratica n. RM0884767 in atti dal 28/08/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.97226.1/2012) Gli immobili in oggetto sono stati originati con VARIAZIONE del 26/05/2009 Pratica n. RM0706624 in atti dal 26/05/2009 per DEMOLIZIONE-NUOVA COSTRUZIONE (n.55687.1/2009) dall'immobile riportato nel C.F. di ROMA Fl 706 p.lla 97 graffato Fl. 706 p.lla 388 e Fl. 706 p.lla 389.**

**2) Posto auto scoperto in via Numana nr. 34/D riportato nel C.F. di Fiumicino al Fl. 706 p.lla 2064 sub. 536, ctg. C/6, classe 1, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 53,30, già riportato nel C.F. di ROMA al 706 p.lla 2064 sub. 536.**

**PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE**

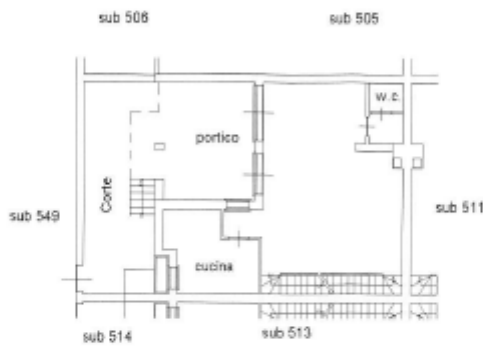
Data: 16/02/2016 - n. T247287 - Richiedente:

<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b></p>	Dichiarazione protocollo n. RM0578671 del 25/07/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Numana (fiumicino) civ. 34D	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 706 Particella: 2064 Subalterno: 551	Compilata da: Mattiuzzi Angelo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 9753

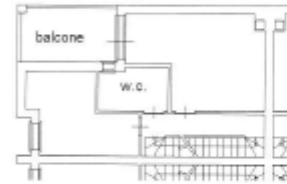
Scheda n. 1 Scala 1:200

**Abitazione Edif. "A" Int. 5**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2016 - Comune di ROMA (HS01) - < Foglio: 706 - Particella: 2064 - Subalterno: 551  
 VIA NUMANA n. 34D piano: S1-T-1-2 interno: 5 edificio: A;



Piano Terra  
H = 3.00



Piano Primo  
H = 2.80



Piano Seminterrato  
H = 2.60



Piano Seconda/Sottotetto  
Hm = 2.00



Ultima planimetria in atti

Data: 16/02/2016 - n. T247287 - Richiedente

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

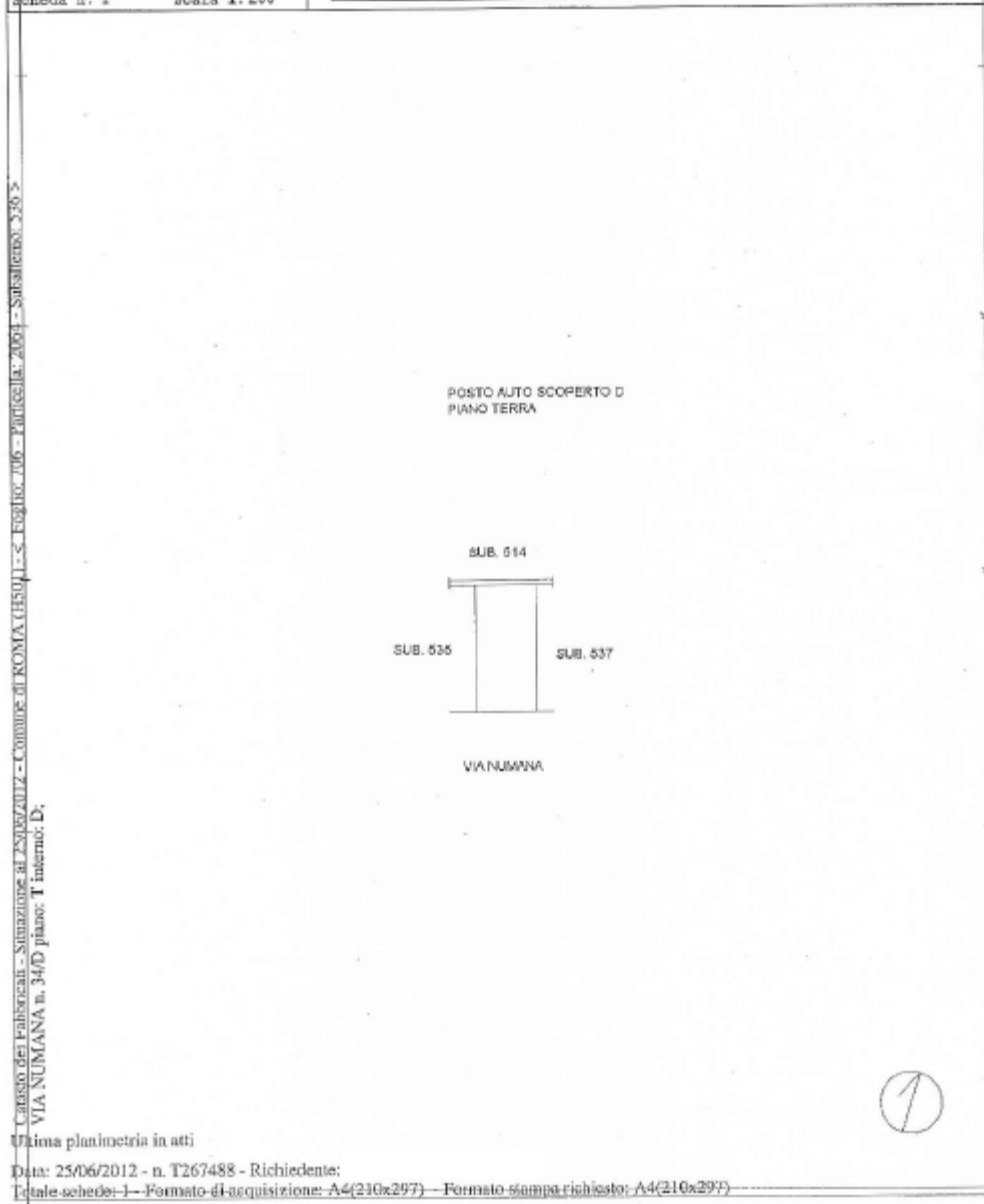
# PDF Eraser Free

## PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO

Data: 25/06/2012 - n. T267488 - Richiedente:

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b>	Dichiarazione protocollata n. RM070662444 del 26/03/2009		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma		
	Via Numana	art. 34/D	
Identificativi Catastali:		Compilata da: Fiore Marco	
Sezione:		Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 306		Prov. Roma	N. 8513
Particella: 2064			
Subalterno: 536			

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 25/06/2012 - n. T267488 - Richiedente:

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