Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 211/2022**

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

GIUDICE: DOTT.SSA Alessandra Dominici – Francesco Vigorito

C.T.U.: Arch. Francesca Martellacci

CUSTODE: [redacted]

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**

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P A. NG CA 3 Serial#: 6ceceff abae42cdd5f51f077a0 bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

- In primo luogo,

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

oppure:

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

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

- In secondo luogo,

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

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

- In terzo luogo,

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...

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

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero n*el caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.**

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

14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva:

i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.:

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

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari
- **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 **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 si 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 indicati. A tale fine, all'interno 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato 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**

Descrizione: Il Giudice Dott.ssa Dominici Alessandra, del Tribunale Civile di Civitavecchia, visto l'art.173 *bis* disp. att. c.p.c., nel provvedimento del 13/01/2022, ha affidato il seguente incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, alla sottoscritta arch. Martellacci Francesca. Il Giudice ha fissato l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per il giorno 21/03/2023 e fissato il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il 11/03/2023.

Il Giudice ha predisposto che il C.T.U. invii copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode eventualmente nominato entro il 19/02/2023.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	19/12/2022	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		Estratto di mappa, Planimetria, Visura Storica, Elaborato planimetrico	All. 4
	Conservatoria		Ispezione di verifica	All. 1
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		Dati in relazione	All. 2
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione - CDU	All. 6

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Certificato di destinazione Urbanistica prot. n. 8364 del 19/01/2023	All. 6
UNIV. AGRARIA			
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	Titolo trascr. R.P. 6809 del 28/10/2002	All. 1
	Locazioni	Contratto d'affitto 01/04/2015 – Contratto d'affitto 02/01/2019	All. 8
ANAGRAFE			
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita		
	Atto Ultraventennale		

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	12/01/2023	Positivo	All. 3
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21/03/2023		

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico	No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	Si	All. 8
	Assegnazione della casa coniugale		

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

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

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*				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-*c2*	Sì			Sì
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (vedi all. 1)

- trascrizione form. 1209 del 11/02/2010 (CIVITAVECCHIA) dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Becchetti Paolo, Notaio:

a favore di [redacted]

contro [redacted]

pari a [redacted]

piena proprietà,

dell'immobile oggetto della procedura.

- trascrizione form. 1641 del 27/02/2004 (CIVITAVECCHIA) dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso presso il Pubblico Ufficiale del Comune di Civitavecchia (RM):

a favore di [redacted]

contro [redacted]

dell'immobile oggetto della procedura.

- trascrizione form. 2661 del 20/04/2005 (CIVITAVECCHIA) dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso presso il Pubblico Ufficiale del Comune di Civitavecchia (RM) in rettifica della formalità trascritta a Civitavecchia il 27/02/2004 al n. 1641:

a favore di [redacted]

contro [redacted]

del terreno identificato al Catasto terreni al f.7 part.lla 989.

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

Trattasi di rettifica alla precedente convenzione del 29/01/04 r.g. 271 r.p. 211 relativamente all'individuazione della particella che deve essere identificata: "particella n. 989 foglio 7 di mq 3498 r.d. e.22,58- r.a. e. 11,75 come da frazionamento prot. n. 909 del 12/03/2003".

- trascrizione form. 6809 del 28/10/2002 (CIVITAVECCHIA) dell'atto di unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del dott. Becchetti Paolo, notaio:

a favore d

- trascrizione form. 460 del 28/01/2002 (CIVITAVECCHIA) dell'atto di cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi presso il Pubblico Ufficiale del Comune di Civitavecchia (RM):

a favore di

contro

dell'immobile oggetto della procedura.

IPOTECHE:

- iscrizione form. 2258 del 21/06/2007 (CIVITAVECCHIA) dell'ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo atto del Dott. Becchetti Paolo, Notaio:

a favore della

gravante sull'immobile oggetto della procedura

PIGNORAMENTI:

- trascrizione form. 8792 del 26/10/2022 (CIVITAVECCHIA) nascente da Verbale di pignoramento n. 3115 del 30/09/2022 presso Tribunale di Civitavecchia:

a favore di

contro

gravante sull'immobile a uso commerciale (D8) in Civitavecchia foglio 7 part.lle graffate 1209 sub 1 – 1209 sub 2. oggetto della procedura.

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

- trascrizione form. 2773 del 08/04/2022 (CIVITAVECCHIA) nascente da Verbale di pignoramento n. 890 del 24/03/2022 presso Tribunale di Civitavecchia: *a favore di* [redacted] *contro* gravante sul Tirreno in Civitavecchia foglio 7 part.lla 938 oggetto della procedura.
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	**PROPRIETÀ AL VENTENNIO**
	Sì
PROVENIENZA (1. F): **- trascrizione form. 460 del 28/01/2002 (CIVITAVECCHIA)** dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Becchetti Paolo, Notaio: *a favore di* [redacted] *contro* pari a 1/1 di piena proprietà.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : - alla [redacted]	

Quesito 1.E)

***-e1* – Certificato di Stato Civile:**

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

[redacted]

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile	**Capannone industriale**

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

COMUNE	Civitavecchia	
VIA / CIVICO	Via Gian Mauro De Angelis D'Ossat, n. SC, Loc. Monna Felicita	
PIANO/INTERNO	Terreno/int.1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Ambiente unico	mq 976,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 995,50

Accessori dell'immobile: Area esterna indivisa	SUPERF. CALPESTABILE
	Mq 2972,00

CONFINI int. 2, l'area esterna comune, la Via Gian Mauro De Angelis D'Ossat, n. SC e i tre lotti limitrofi.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. **Capannone industriale** (vedi all.4)

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
7	1209	1	4	D/8				€ 11.500,00

Indirizzo: Via De Angelis D'Ossat, n. SC piano: T int. 1

CARATTERISTICHE INTERNE

Il **capannone** in oggetto, a un solo piano, si articola in un ambiente unico, di vaste dimensioni, ben areato e illuminato. All'esterno ha uno spazio di pertinenza.

Internamente, il capannone si trova, in generale, in uno stato medio di conservazione: il pavimento è in battuto di cemento, di tipo industriale. Le pareti sono allo stato grezzo, di colore chiaro. Il soffitto presenta una controsoffittatura Gli infissi, a nastro nella parte superiore, sono in alluminio, di colore scuro, con doppio vetro e in buono stato. Le quattro porte finestre di accesso dall'esterno, disposte su due dei tre lati, sono sempre in alluminio con doppio vetro e l'apertura carrabile laterale è interamente in ferro, tutti in buono stato. Il capannone ha un impianto elettrico funzionante, che alimenta l'illuminazione artificiale, non presenta impianto di riscaldamento né di raffreddamento. (vedi all. 2 e 5).

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'**immobile** è sito nel Comune di **Civitavecchia (RM)**, Loc. Monna Felicita, in Via De Angelis D'Ossat n. SC; tale via ha un bassissimo livello di traffico stradale, non è dotata di alberature, non è dotata di marciapiedi ed è caratterizzata da un'architettura industriale. Il centro urbano è a diversi km di distanza.

L'**immobile** è compreso nel Piano Particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Civitavecchia.

Esternamente, il capannone è rifinito con le classiche lastre granigliate di colore beige usate nell'edilizia industriale mentre la copertura è rifinita con pannelli coibentati di colore bianco; il tutto si presenta in buono stato di conservazione. E' presente un sistema di allarme con telecamere esterne.

L'area esterna indivisa asfaltata gira tutt'intorno alla costruzione, delimitata da un muretto e una recinzione in ferro e vi si accede tramite due cancelli, anch'essi in ferro, che si aprono sulla Via De Angelis D'Ossat; si presenta in stato di parziale abbandono con vegetazione incolta.

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

Immobile	**Capannone industriale**	
COMUNE	Civitavecchia	
VIA / CIVICO	Via Gian Mauro De Angelis D'Ossat, n. SC, Loc. Monna Felicita	
PIANO/INTERNO	Terreno/int.2	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Ambiente maggiore	mq 960,00
	Ufficio	mq 6,85
	Bagno 1	mq 4,14

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

	Bagno 2	mq 4,07
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 975,00

Accessori dell'immobile: Area esterna indivisa	SUPERF. CALPESTABILE
	Mq 2972,00

CONFINI int. 1, l'area esterna comune, la Via Gian Mauro De Angelis D'Ossat, n. SC e i tre lotti limitrofi.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. **Capannone industriale** (vedi all.4)

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
7	1209	2	4	D/8				€ 11.500,00

Indirizzo: Via De Angelis D'Ossat, n. SC piano: T int. 1

CARATTERISTICHE INTERNE

Il **capannone** in oggetto, a un solo piano, si articola in un ambiente di vaste dimensioni, ben areato e illuminato, in un piccolo ufficio e due bagnetti. All'esterno ha uno spazio di pertinenza.

Internamente, il capannone si trova, in generale, in uno stato medio di conservazione: il pavimento è in battuto di cemento, di tipo industriale. Le pareti sono allo stato grezzo, di colore chiaro. Il soffitto presenta una controsoffittatura Gli infissi, a nastro nella parte superiore, sono in alluminio, di colore scuro, con doppio vetro e in buono stato. Le quattro porte finestre di accesso dall'esterno, disposte su due dei tre lati, sono sempre in alluminio con doppio vetro e l'apertura carrabile laterale è interamente in ferro, tutti in buono stato. Il capannone ha un impianto elettrico funzionante, che alimenta l'illuminazione artificiale, non presenta impianto di riscaldamento né di raffreddamento. (vedi all. 2 e 5).

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'**immobile** è sito nel Comune di **Civitavecchia (RM)**, Loc. Monna Felicita, in Via De Angelis D'Ossat n. SC; tale via ha un bassissimo livello di traffico stradale, non è dotata di alberature, non è dotata di marciapiedi ed è caratterizzata da un'architettura industriale. Il centro urbano è a diversi km di distanza.

L'**immobile** è compreso nel Piano Particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Civitavecchia.

Esternamente, il capannone è rifinito con le classiche lastre granigliate di colore beige usate nell'edilizia industriale mentre la copertura è rifinita con pannelli coibentati di colore bianco; il tutto si presenta in medio stato di conservazione. E' presente un sistema di allarme con telecamere esterne.

L'area esterna indivisa asfaltata gira tutt'intorno alla costruzione, delimitata da un muretto e una recinzione in ferro e vi si accede tramite due cancelli, anch'essi in ferro, che si aprono sulla Via De Angelis D'Ossat; si presenta in stato di parziale abbandono con vegetazione incolta.

Quesito 2.B)

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

Per gli immobili in questione (in base ai commi 8, 8 bis e 8 ter del sopracitato D.P.R.) esiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione contenuta nel pignoramento è la seguente: *"Capannone industriale con annessa corte in*

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

Comune di Civitavecchia, Località Monna Felicita, distinto in N.C.E.U. al foglio 7 p.lle 1209 sub 1 e 2 cat. D/8. Il tutto a confine con Via de Angelis D'Ossat, proprietà C.C.M.S., proprietà Ecoimpianti, salvo altri" ed è conforme a quella attuale del bene.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Il capannone, distinto al **N.C.E.U.** al **fg 7 particella 1209 subalterno 1 e subalterno 2 non** risulta correttamente accatastato (vedi all. 4 e 5). L'aggiornamento catastale seguirà la sanatoria edilizia.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
La mappa censuaria degli immobili in oggetto è allegata alla relazione notarile depositata; ma la C.T.U. ha comunque provveduto ad estrarla dalla piattaforma Sister (vedi all. 4).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: dal **CDU prot. N. 25700 del 17/05/2022,**
ai sensi dello strumento urbanistico vigente **P.R.G.** del Comune di Cerveteri, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 02/10/1967 e successive varianti approvate, depositate agli Atti dell'Ufficio; della delibera di Consiglio Comunale n. 288 del 09/03/1972 avente per oggetto "Attuazione del P.R.G. – Trascrizione della zonizzazione di piano sul rilievo aereo fotogrammetrico"; della nota della Regione Lazio prot. n. 143453 del 16/03/2015 avente a oggetto "certificazione usi civici" e alle relative disposizioni impartite dal Dirigente di Servizio in data 23/03/2015; degli atti presenti in Ufficio; degli accertamenti effettuati dal Funzionario della sezione Urbanistica, quale Responsabile del Procedimento incaricato ex. art. 5 della L. n. 241/1990 e s.m.i., che ha predisposto la certificazione urbanistica appresso riportata sulla scorta dello schema redatto, dal Dirigente del Servizio; del parere espresso dal Dirigente del Servizio; del DPR 380/2001 e s.m.i.; del raffronto eseguito tra le tavole di P.R.G. e gli estratti catastali per la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche sul catastale, con le inevitabili approssimazioni che l'operazione comporta si certifica che il terreno sito nel medesimo comune, distinto al foglio 7 particella1209, sub 1 e sub 2, risulta in
"Zona industriale" di P.R.G. disciplinata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo piano, già interessata dal Piano Particolareggiato di Esecuzione delle zone per Insediamenti Produttivi delle zone 4.2 – 4.3 – 4.4 – 5.1, approvato con deliberazione di C.C. n. 143 del 04/08/2000, e successiva variante approvata con deliberazione di C.C. n. 110 del 29/11/2002, per il quale ricorre la fattispecie dell'art. 17 della L. 1150/42 e s.m.i. a seguito della decorrenza dei termini di validità massimi previsti dall'art. 16 della citata legge, risulta inoltre che
il suddetto terreno non è individuato come area percorsa dal fuoco così come indicato negli elenchi definitivi e nelle perimetrazioni costituenti il catasto degli incendi boschivi del Comune di Civitavecchia aggiornato all'anno 2020, con delibera di C.C: n.106 del 22/12/2011, con delibera del C.C. n. 83 del 29/09/2022, avvalendosi, così come richiamato nell'ultimo atto deliberativo, del catasto delle aree boscate percorse dal fuoco del SIM dell'Arma dei Carabinieri – Comando Unità per la Tutela Forestale, Ambientale e Agroalimentare.

Piano Territoriale Paesistico Regionale
TAVOLA B – non risulta alcun vincolo.

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Cerveteri, a seguito della Convenzione per la cessione in Diritto di Proprietà delle aree comprese nel piano per gli Insediamenti Produttivi tra la Soc. [redacted] e il Comune di Civitavecchia, è emersa un'**Istanza di Concessione edilizia prot. n. 9388** del **20/03/2002** presentata dal legale rappresentante della società sopra citata che porta al rilascio della **Concessione edilizia n. 256** del **23/09/2002**. In seguito la medesima società presenta **un'Istanza di Rinnovo** della suddetta Concessione edilizia con **prot. n. 36054** del **17/09/2005** e successiva **Integrazione prot. n. 41816** del **18/10/2005, Concessione** ottenuta con il **prot. n. 1** del **09/01/2006**.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Dalla medesima ricerca non è emerso il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Gli immobili presentano entrambi difformità rispetto ai titoli edilizi. L'immobile autorizzato era uno solo, successivamente è stato de facto frazionato in due unità, come riportato dal N.C.E.U., frazionamento avvenuto senza titolo edilizio. A motivo di questo la disposizione interna ha subito una radicale trasformazione. Dell'originaria disposizione degli ambienti **l'immobile int. 1** non ha mantenuto nulla e il locale si presenta completamente vuoto; **l'immobile int. 2** ha mantenuto solo una piccola parte dei servizi. Sia **l'immobile int. 1 che l'int.2** presentano nei prospetti laterali lo spostamento di una porta finestra e dell'apertura carrabile.

Le difformità descritte non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 e dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 **perché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e al momento e a quella dell'epoca dell'abuso.**

Dunque deve essere sanata la situazione de facto.

Per ottenere la conformità del bene deve essere richiesta di un'autorizzazione (S.C.I.A.) al Comune.

Il costo della S.C.I.A. da presentare al Comune è pari a:

- € 200,00 di diritti di istruttoria
- € 1500,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica;
- € 500,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali);
- € 1500,00 sanzione
- **€ 3 700,00** totale.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati: i vincoli sono indicati al precedente punto 4.A

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

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 (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

L'immobile **non è gravato da uso civico** – Deliberazione Consiliare n. 31/2018, Sentenza Commissariale n. 19/1990, Deliberazione Consiliare n. 76/2018, delibera del CdA n. 9/2018, delibera del CdA n. 6/2019.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

		x

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Capannone industriale N.C.E.U. f. 7 part.lla 1209 sub 1 e sub 2	[redacted]	-Trascrizione alla form. 1209 del 11/02/2010 (CIVITAVECCHIA)	-Trascrizione alla form. 8792 del 26/10/2022 (CIVITAVECCHIA) -Trascrizione alla form. 2773 del 08/04/2022 (CIVITAVECCHIA)

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

Descrizione: Contratto di locazione a canone concordato (Legge 9 dicembre 1998 n. 431, articolo 2, comma 3) della durata di 6 anni + 6 anni, dal 01/04/2015 al 01/04/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Civitavecchia al n. 1922 Serie 3T del 07/07/2015. Risulta conduttore la Soc [redacted]. Contratto di Sublocazione ad uso commerciale dal 01/01/2019 al 31/03/2021(Vedi all.8).

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione	n. 1922 07/07/2015	-Trascrizione alla form. 8792 del 26/10/2022 (CIVITAVECCHIA) -Trascrizione alla form. 2773 del 08/04/2022 (CIVITAVECCHIA)	x	

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cece1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

	n. 226 serie 3T del 22/01/2019 con scadenza il 31/03/2021	-Trascrizione alla form. 8792 del 26/10/2022 (CIVITAVECCHIA) -Trascrizione alla form. 2773 del 08/04/2022 (CIVITAVECCHIA)		

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Considerando i valori delle locazioni indicati dall'OMI (3,3 – 4,5 € mq/mese) e quelli del BI (1,99 – 3,75 € mq/mese) si stabilisce che il canone al momento attuale per ciascun immobile in oggetto dovrebbe essere pari a: €/mq/mese 1,99 x mq 1245,05 = €/mese 2 478,545, arrotondabile ad €/mese 2 400,00; pertanto per tutte e due le unità è pari €/mese 4 800,00. L'attuale canone di locazione stabilito nel contratto registrato è pari ad €/mese 1 200,00, per entrambe le unità, con una differenza pari ad €/mese 3 600,00.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		14/09/2021		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile in Civitavecchia (RM) Via Gian Mauro De Angelis D'Ossat, n. SC, Loc. Monna Felicita	[redacted]	Capannone industriale, distinto al N.C.E.U., comune di Civitavecchia, al fg 7 part.lla 1209 sub 1 e sub 2	1/2	form. 1209 del 11/02/2010 (CIVITAVECCHIA)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Lotto 1: Immobile distinto al N.C.E.U., comune di Civitavecchia, al fg 7 part.lla 1209 sub 1
Lotto 2: Immobile distinto al N.C.E.U., comune di Civitavecchia, al fg 7 part.lla 1209 sub 2

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:
Più lotti: **x**

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile **Capannone industriale int. 1**		**Sup. lorda assentita (mq)**	**Ragguagliamento (DPRn138/1998)**	**Sup. ragguagliata**
		mq 995,50	100% delle superficie calpestabile; 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti); 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi); La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.	mq 1095,05
Accessori	Area esterna	mq 1500,5	vedi punto precedente e punto successivo	mq 150,05
			Superficie commerciale	**Mq 1245,05**

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

Per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il metodo di stima di tipo "*comparativo*".

Descrizione metodo

Per la determinazione del valore di mercato, si prenderà come intervallo di riferimento per stabilire il prezzo al mq dell'immobile, quello indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo all'ultimo semestre disponibile (primo semestre 2022) per il Comune di Civitavecchia, fascia "Suburbana", zona "Espansione Scaglia – Borgata Aurelia" Codice E1.

L'Osservatorio del mercato immobiliare riporta i valori medi di compravendite avvenute nella zona in oggetto, per capannoni industriali, con uno stato conservativo "normale" nella zona, che è quello più frequente, variabili tra un minimo di **€/mq 600,00** ed un massimo di **€/mq 800,00**.

Mentre i valori riportati nel Borsino Immobiliare indicano un valore minimo di **€/mq 346,00** ed un valore massimo di **€/mq 640,00**

Dunque, si può affermare che, rispetto alla media degli immobili della zona in oggetto:

1) l'**ubicazione** dell'immobile è "buona": si trova in una zona a vocazione industriale, di facile accesso, tra l'Aurelia e la E840, a nord di Civitavecchia, non molto distante dal Porto. La Via Gian Mauro De Angelis D'Ossat ha un bassissimo livello di traffico stradale, molto ben collegata alla rete viaria circostante;

2) l'**orientamento** dell'immobile è "ottimo"; caratterizzato da una ventilazione naturale molto buona e illuminazione naturale garantita dalla distanza dagli altri edifici, dalla mancanza di vegetazione particolarmente alta intorno e dalla presenza di molteplici superfici vetrate;

3) l'**appetibilità** dell'immobile è "buona" per la zona in oggetto, considerando anche le caratteristiche intrinseche del bene qui esposte;

4) lo **stato di conservazione** del fabbricato nel suo complesso è "buono" e riguarda ad esempio lo stato delle facciate, della copertura, le qualità generali della costruzione.

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

Considerando i quattro punti precedenti, considerando le caratteristiche proprie dell'immobile (lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e la disposizione e la qualità degli ambienti), considerando i valori indicati dal Borsino Immobiliare, aggiornando i valori dell'OMI relativi al primo semestre 2022, ai prezzi di mercato attualmente riscontrabili in zona per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è stabilito che **il prezzo unitario più consono è di: €/mq 650,00**.

Tale valore unitario, sarà applicato alla **superficie virtuale o convenzionale**; tale superficie è quella che scaturisce dalla somma della **superficie commerciale coperta del bene, delle superfici commerciali scoperte, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi, delle superfici commerciali delle pertinenze, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi.**
Riprendendo la **norma UNI 10750** - La norma stabilisce che la superficie commerciale coperta è data da:
- **100% delle superficie calpestabile;**
- **100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);**
- **50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi);**

La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Procedendo dunque con il calcolo superficie virtuale o convenzionale o ragguagliata, abbiamo che:

- La superficie commerciale coperta assentita del **capannone** è di *mq 995,50,* come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore del 10% della superficie calpestabile. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 995,50 + 10 % (99,55) = **.....mq 1095,05**
- La superficie commerciale coperta assentita dell'**area esterna** è di *mq 1500,5*, con l'applicazione del coeff. di rid. per le aree esterne ai capannoni industriali mq 0,1x1500,5=**.....mq 150,05**

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
(*Immobile pignorato*)	Val. locali	Min. 500 ÷ Max. 700	€/mq 650,00	**€/mq 600,00**
	OMI	Min. 600 ÷ Max.800	€/mq 700,00	
	BI	Min. 346 ÷ Max. 640	€/mq 493,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: vedi punto precedente Descrizione metodo individuazione del più probabile Valore di mercato

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	**Mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**
Capannone int. 1	1245,05	650,00	€ 809 282,000
		Valore di Mercato in cifra tonda	**€ 800 000,000**

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) –

Capannone int. 1	
Costo regolarizzazione abuso	€ 3 700,00

- Altri tipi di detrazione -

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

Descrizione:	
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -	
Capannone industriale int. 1	**€ 796 300,000**

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

Immobile **Capannone industriale int. 2**		**Sup. lorda assentita (mq)**	**Ragguagliamento (DPRn138/1998)**	**Sup. ragguagliata**
		mq 995,50	100% delle superficie calpestabile; 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti); 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi); La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.	mq 1095,05
Accessori	Area esterna	mq 1500,5	vedi punto precedente e punto successivo	mq 150,05
			Superficie commerciale	**Mq 1245,05**

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

Per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il metodo di stima di tipo "*comparativo*".

Descrizione metodo

Per la determinazione del valore di mercato, si prenderà come intervallo di riferimento per stabilire il prezzo al mq dell'immobile, quello indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo all'ultimo semestre disponibile (primo semestre 2022) per il Comune di Civitavecchia, fascia "Suburbana", zona "Espansione Scaglia – Borgata Aurelia" Codice E1.
L'Osservatorio del mercato immobiliare riporta i valori medi di compravendite avvenute nella zona in oggetto, per capannoni industriali, con uno stato conservativo "normale" nella zona, che è quello più frequente, variabili tra un minimo di **€/mq 600,00** ed un massimo di **€/mq 800,00**.
Mentre i valori riportati nel Borsino Immobiliare indicano un valore minimo di **€/mq 346,00** ed un valore massimo di **€/mq 640,00**

Dunque, si può affermare che, rispetto alla media degli immobili della zona in oggetto:

1) l'**ubicazione** dell'immobile è "buona": si trova in una zona a vocazione industriale, di facile accesso, tra l'Aurelia e la E840, a nord di Civitavecchia, non molto distante dal Porto. La Via Gian Mauro De Angelis D'Ossat ha un bassissimo livello di traffico stradale, molto ben collegata alla rete viaria circostante;

2) l'**orientamento** dell'immobile è "ottimo"; caratterizzato da una ventilazione naturale molto buona e illuminazione naturale garantita dalla distanza dagli altri edifici, dalla mancanza di vegetazione particolarmente alta intorno e dalla presenza di molteplici superfici vetrate;

3) l'**appetibilità** dell'immobile è "buona" per la zona in oggetto, considerando anche le caratteristiche intrinseche del bene qui esposte;

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

4) lo **stato di conservazione** del fabbricato nel suo complesso è "buono" e riguarda ad esempio lo stato delle facciate, della copertura, le qualità generali della costruzione.

Considerando i quattro punti precedenti, considerando le caratteristiche proprie dell'immobile (lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e la disposizione e la qualità degli ambienti), considerando i valori indicati dal Borsino Immobiliare, aggiornando i valori dell'OMI relativi al primo semestre 2022, ai prezzi di mercato attualmente riscontrabili in zona per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è stabilito che **il prezzo unitario più consono è di: €/mq 650,00**.

Tale valore unitario, sarà applicato alla **superficie virtuale o convenzionale**; tale superficie è quella che scaturisce dalla somma della **superficie commerciale coperta del bene, delle superfici commerciali scoperte, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi, delle superfici commerciali delle pertinenze, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi.**
Riprendendo la **norma UNI 10750** - La norma stabilisce che la superficie commerciale coperta è data da:
- **100% delle superficie calpestabile;**
- **100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);**
- **50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi);**

La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Procedendo dunque con il calcolo superficie virtuale o convenzionale o ragguagliata, abbiamo che:

- La superficie commerciale coperta assentita del **capannone** è di *mq 35,50,* come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore del 10% della superficie calpestabile. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 995,50 + 10 % (99,95) = **.....mq 1095,05**
- La superficie commerciale coperta assentita dell'**area esterna** è di *mq 1500,5*, con l'applicazione del coeff. di rid. per le aree esterne ai capannoni industriali mq 0,1x1500,5=**.....mq 150,05**

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
(*Immobile pignorato*)	Val. locali	Min. 500 ÷ Max. 700	€/mq 650,00	**€/mq 600,00**
	OMI	Min. 600 ÷ Max.800	€/mq 700,00	
	BI	Min. 346 ÷ Max. 640	€/mq 493,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: vedi punto precedente Descrizione metodo individuazione del più probabile Valore di mercato

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	**Mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**
Capannone int. 2	1245,05	650,00	€ 809 282,000
		Valore di Mercato in cifra tonda	**€ 800 000,000**

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Capannone int. 2	
Costo regolarizzazione abuso	€ 3 700,00

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

- **Altri tipi di detrazione** -	
Descrizione:	
- **Stima del valore di mercato** (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -	
Capannone industriale int. 1	**€ 796 300,000**

È così terminata l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire ad espletamento dell'incarico conferito

Roma, lì 08/03/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Francesca Martellacci

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

Allegato 1: integrazione ispezione ipotecaria;
Allegato 2: Repertorio fotografico;
Allegato 3: Verbale di sopralluogo e di avvio delle operazioni peritali;
Allegato 4: Documenti catastali;
Allegato 5: Rilievo dell'immobile;
Allegato 6: C.D.U. - Autorizzazioni amministrative;
Allegato 7: Contratti d'Affitto.

nato Da: MARTELLACCI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cecef1abae42cfd5f61f077a41bc9fe

Veduta esterna capannone industriale



Veduta esterna capannone industriale



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

Vis tel.(0 90 euro)



Comune: (RM) CIVITAVECCHIA

Scala originale: 1:4000

15-Dic-2022 10:41:59

1 Particella: 1209

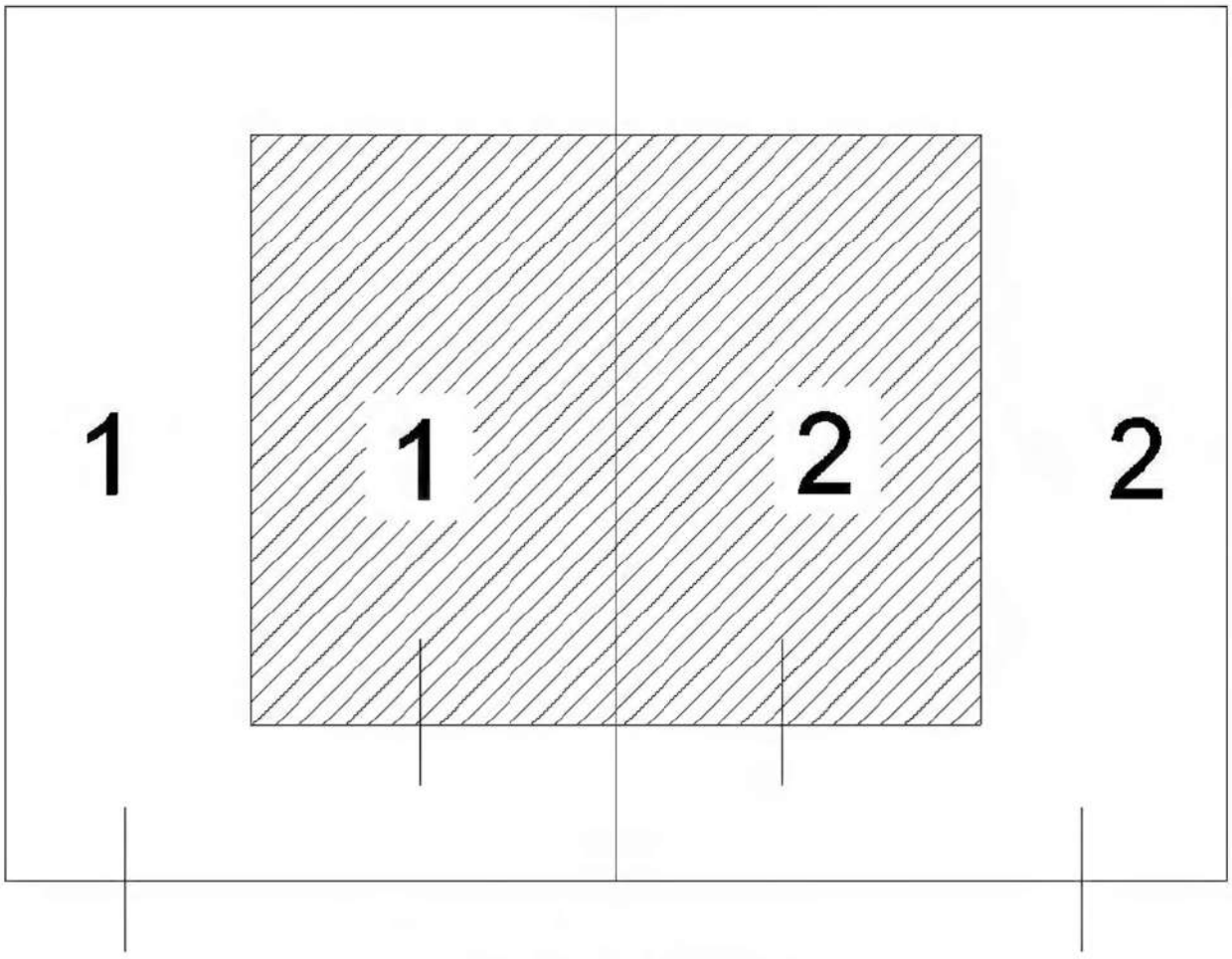
Data: 15/12/2022 - n. T539288 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Montana Lampo Fabrizio
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Roma N. 8568

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Comune di Civitavecchia	Protocollo n. RM1687901 del 27/11/2009
Sezione: Foglio: 7 Particella: 1209	Tipo Mappale n. 948406 del 09/08/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PLANIMETRIA PIANO TERRA



via Pierluigi Marchi

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2022 - Comune di CIVITAVECCHIA(C773) - < Foglio 7 Particella 1209 >

Ultima planimetria in atti

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Dati della richiesta	**Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773)**
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	**Foglio: 7 Particella: 938**

Numero di mappa soppresso dal 09/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**7**	**938**		**-**	**SOPPRESSO**	**00 00**				Tipo Mappale del 09/08/2007 Pratica n. RM0948406 in atti dal 09/08/2007 (n. 948406.1/2007)
Notifica					**Partita**					
Annotazioni				di immobile: SR						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 7 Particella 1209 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**7**	**938**		**-**	**SEMINATIVO 3**	**50 01**		**Euro 32,29 L. 62.513**	**Euro 16,79 L. 32.507**	FRAZIONAMENTO del 30/03/2001 Pratica n. 104381 in atti dal 30/03/2001 (n. 2434.1/2001)
Notifica					**Partita**					
Annotazioni				di immobile: SR						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:601 ; Foglio:7 Particella:616 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:933 ; Foglio:7 Particella:934 ; Foglio:7 Particella:935 ; Foglio:7 Particella:936 ; Foglio:7 Particella:937 ; Foglio:7 Particella:939 ; Foglio:7 Particella:940 ; Foglio:7 Particella:941 ; Foglio:7 Particella:942 ;

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

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

Situazione degli intestati dal 13/04/2005

[redacted]

DIRITTI E ONERI REALI
Proprieta' 1/1 fino al 09/08/2007
005 - RETTIFICA Voltura n. 67902.1/2007 -

DIRITTI E ONERI REALI
Proprieta' 1/1 fino al 13/04/2005
I REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizio

DIRITTI E ONERI REALI
Proprieta' 1/1 fino al 29/01/2004
scrizione n. 460.1/2002 Reparto PI di

DIRITTI E ONERI REALI
Da verificare fino al 23/01/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	7	601		-	SEMINATIVO 3	3 42 48		L. 428.100	L. 222.612	Variazione del 30/03/2001 Pratica n. 104381 in atti dal 30/03/200 2434.1/2001)
Notifica						Partita				
Annotazioni				di stadio: comprende le particelle:605.604.603.602						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:602 ; Foglio:7 Particella:603 ; Foglio:7 Particella:604 ; Foglio:7 Particella:605 ; Foglio:7 Particella:614 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:616 ;

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**7**	**601**		**-**	**SEMINATIVO 3**	**77 28**		**L. 96.600**	**L. 50.232**	FRAZIONAMENTO del 20/12/1993 in atti dal 04/05/1994 (n. 8639.2/1993)
Notifica						**Partita**	3039			
Annotazioni				di immobile: SR						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:27 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:599 ; Foglio:7 Particella:600 ; Foglio:7 Particella:602 ; Foglio:7 Particella:603 ; Foglio:7 Particella:604 ; Foglio:7 Particella:605 ; Foglio:7 Particella:606 ; Foglio:7 Particella:607 ; Foglio:7 Particella:608 ;

Foglio:7 Particella:609 ; Foglio:7 Particella:610 ; Foglio:7 Particella:611 ; Foglio:7 Particella:612 ;

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

Situazione degli intestati dal 20/12/1993

N.	[redacted]FICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 30/03/2001
DAT	12/1993 in atti dal 04/05/1994 (n. 8639.2/1993)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**7**	**27**		**-**	**SEMINATIVO 3**	**39 95 40**		**L. 4.994.250**	**L. 2.597.010**	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1993 in atti dal 28/12/1993 120000/93 (n. 19.3/1993)
Notifica						**Partita**	3039			
Annotazioni				di stadio: COMPRENDE I NUM 422-428-425-426-440-441-405-404-444-442-52-445-424-443-423-51-520-519-50-427-471-406-407-403-301-271-509-53						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:50 ; Foglio:7 Particella:51 ; Foglio:7 Particella:52 ; Foglio:7 Particella:53 ; Foglio:7 Particella:271 ; Foglio:7 Particella:301 ; Foglio:7 Particella:403 ; Foglio:7 Particella:404 ; Foglio:7 Particella:405 ;

Foglio:7 Particella:406 ; Foglio:7 Particella:407 ; Foglio:7 Particella:422 ; Foglio:7 Particella:423 ; Foglio:7 Particella:424 ; Foglio:7 Particella:425 ; Foglio:7 Particella:426 ; Foglio:7 Particella:427 ; Foglio:7 Particella:428 ;

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Foglio:7 Particella:440 ; Foglio:7 Particella:441 ; Foglio:7 Particella:442 ; Foglio:7 Particella:443 ; Foglio:7 Particella:444 ; Foglio:7 Particella:445 ; Foglio:7 Particella:471 ; Foglio:7 Particella:509 ; Foglio:7 Particella:519 ; Foglio:7 Particella:520 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	7	27		-	SEMINATIVO 3	30 58 83		L. 3.823.538	L. 1.988.240	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/12/1993 (n. 485.4/1988)
Notifica						Partita	3039			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:422 ; Foglio:7 Particella:423 ; Foglio:7 Particella:424 ; Foglio:7 Particella:425 ; Foglio:7 Particella:426 ; Foglio:7 Particella:427 ; Foglio:7 Particella:428 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	7	27		-	SEMINATIVO 3	35 11 95		L. 4.389.938	L. 2.282.768	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1988 (n. 46887)
Notifica						Partita	3039			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:407 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	7	27		-	SEMINATIVO 3	35 12 30		L. 4.390.375	L. 2.282.995	Impianto meccanografico del 07/02/1977
Notifica						Partita	3039			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(99) Da verificare fino al 20/12/1993
DATI		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Dati della richiesta	**Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 7 Particella: 1209 Sub.: 1**

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 22/06/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**7**	**1209**	**1**	**4**		**D/8**				**Euro 11.500,00**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/06/2015 Pratica RM0440500 in atti dal 22/06/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 132650.1/2015)

Indirizzo	LOCALITA' MONNA FELICITA n. SNC Interno 1 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C773 - Foglio 7 - Particella 1209

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**7**	**1209**	**1**	**4**		**D/8**				**Euro 11.500,00**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2011 Prat RM1088509 in atti dal 06/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 111297.1/2011)

Indirizzo	VIA PIERLUIGI MARCHI n. SNC Interno 1 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1209	1	4		D/8				Euro 11.500,00	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/12/2(Pratica n. RM1626213 in atti dal 30/12/2010 ULTIMAZIOI DI FABBRICATO URBANO (n. 178437.1/2010)

Indirizzo	VIA PIERLUIGI MARCHI n. SNC Interno 1 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1209	1			F/3					COSTITUZIONE del 27/11/2009 Pratica n. RM1687901 in dal 27/11/2009 COSTITUZIONE (n. 13943.1/2009)

Indirizzo	VIA PIERLUIGI MARCHI n. SNC Interno 1 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	

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

Situazione degli intestati dal 25/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/01/2010 Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 53739 - ATTO DI SCISSIONE Nota presentata con Modello Unico n. 1209.1/2010 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 11/02/2010		

Situazione degli intestati dal 27/11/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/01/2010
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 27/11/2009 Pratica n. RM1687901 in atti dal 27/11/2009 COSTITUZIONE (n. 13943.1/2009)		

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Dati della richiesta	**Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 7 Particella: 1209 Sub.: 2**

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 22/06/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1209	2	4		D/8				Euro 11.500,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/06/2015 Pratica RM0440501 in atti dal 22/06/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 132651.1/2015)

Indirizzo	LOCALITA' MONNA FELICITA n. SNC Interno 2 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C773 - Foglio 7 - Particella 1209

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1209	2	4		D/8				Euro 11.500,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2011 Prati RM1088507 in atti dal 06/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 111295.1/2011)

Indirizzo	VIA PIERLUIGI MARCHI n. SNC Interno 2 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1209	2	4		D/8				Euro 11.500,00	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/12/2(Pratica n. RM1626172 in atti dal 30/12/2010 ULTIMAZIOI DI FABBRICATO URBANO (n. 178432.1/2010)

Indirizzo	VIA PIERLUIGI MARCHI n. SNC Interno 2 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1209	2			F/3					COSTITUZIONE del 27/11/2009 Pratica n. RM1687901 in dal 27/11/2009 COSTITUZIONE (n. 13943.1/2009)

Indirizzo	VIA PIERLUIGI MARCHI n. SNC Interno 2 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	

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

Situazione degli intestati dal 25/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/01/2010 Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 53739 - ATTO DI SCISSIONE Nota presentata con Modello Unico n. 1209.1/2010 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 11/02/2010		

Situazione degli intestati dal 27/11/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/01/2010
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 27/11/2009 Pratica n. RM1687901 in atti dal 27/11/2009 COSTITUZIONE (n. 13943.1/2009)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Data: 19/12/2022 - n. T339931 - Richiedente: MRTFNC72M58H501B

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM1626213del 30/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitavecchia

Via Pierluigi Marchi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 7
Particella: 1209
Subalterno: 1

Compilata da:
Figara Leandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Viterbo N. 1192

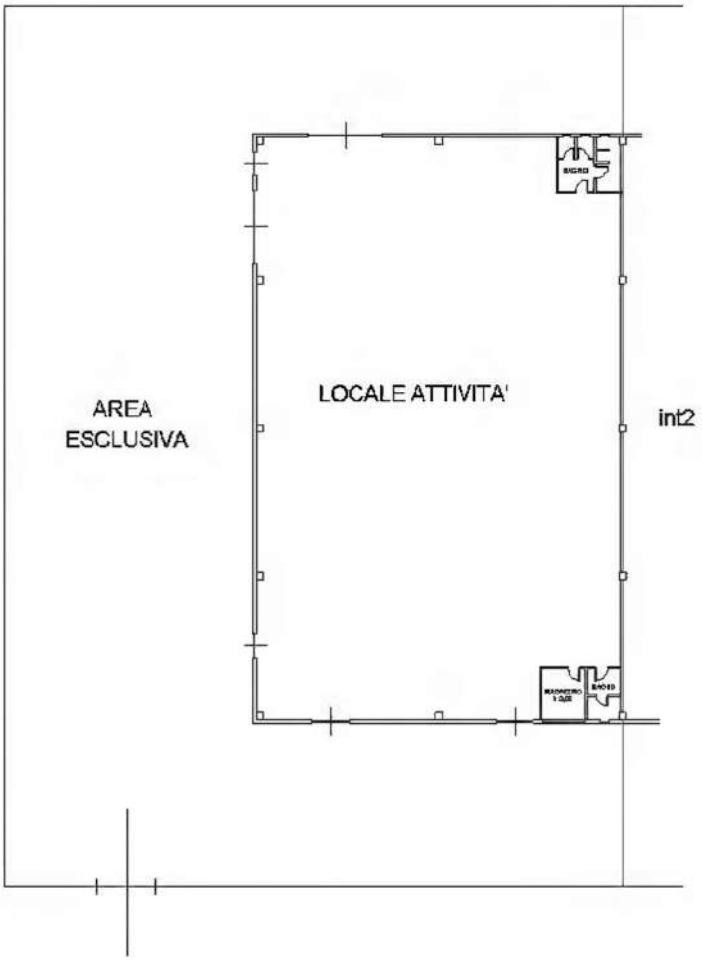
Scheda n. 1 Scala 1:200

EDIFICIO INDUSTRIALE

PIANO TERRA

H:6.00

INT.1



via Pierluigi Marchi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2022 - Comune di CIVITAVECCHIA(C773) - < Foglio 7 - Particella 1209 - Subalterno 1 >
LOCALITA' MONNA FELICITA n. SNC Interno 1 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 19/12/2022 - n. T339935 - Richiedente: MRTFNC72M58H501B

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM1626172 del 30/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitavecchia

Via Pierluigi Marchi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 7
Particella: 1209
Subalterno: 2

Compilata da:
Figara Leandro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Viterbo N. 1192

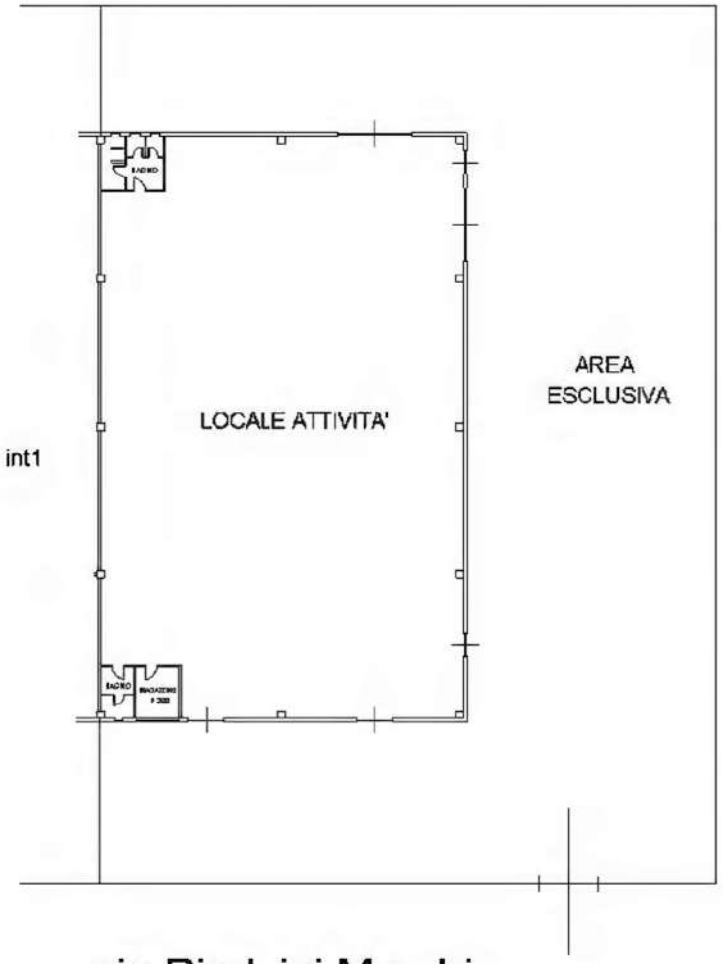
Scheda n. 1 Scala 1:200

EDIFICIO INDUSTRIALE

PIANO TERRA

H:6.00

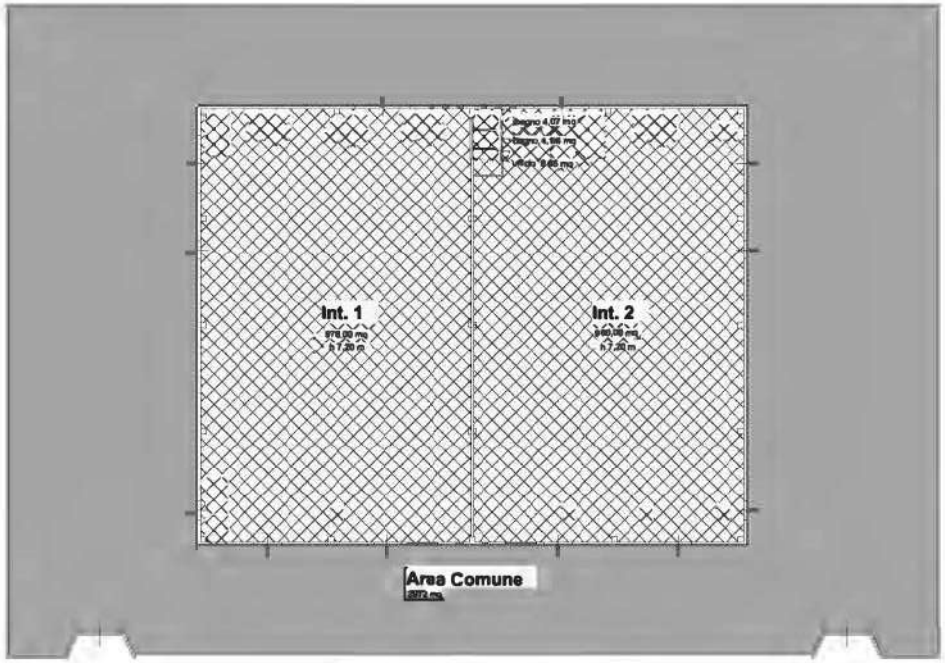
INT.2



via Pierluigi Marchi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2022 - Comune di CIVITAVECCHIA(C773) - < Foglio 7 - Particella 1209 - Subalterno 2 >
LOCALITA' MONNA FELICITA n. SNC Interno 2 Piano T

Ultima planimetria in atti



Via Gian Mauro De Angelis D'Ossat

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Allegato 5

[redacted]

Stato attuale degli immobili

Comune: Civitavecchia (RM)
Indirizzo:
Via Gian Mauro De Angelis D'Ossat s.n.c.

scala: 1:400 tavola: 1

Pianta dell'immobile int. 1 - sub 1 - piano terra

Superficie utile netta calpestabile coperta = mq 976,00
Superficie commerciale coperta = mq 995,50

Pianta dell'immobile int. 2 - sub 2 - piano terra

Superficie utile netta calpestabile coperta = mq 975,00
Superficie commerciale coperta = mq 995,50

Area comune esterna

Superficie utile netta calpestabile = mq 2972,00
Superficie commerciale = mq 3001,00

Città metropolitana di Roma Capitale
COMUNE DI CIVITAVECCHIA
Servizio 6 Edilizia - Urbanistica - Patrimonio -
Sezione Urbanistica
Via Palmiro Togliatti 2A – 00053 Civitavecchia
comune.civitavecchia@legalmail.it



Prot. gen. in uscita n° 8364 del 19 GEN 2023

Vista l'istanza per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica avanzata dall'arch. MARTELLACCI FRANCESCA in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Civitavecchia R.G.E. n. 211/2022, acquisita al prot. gen. n° 992 del 05.01.2023;
Vista l'integrazione prot. gen. n. 1586 del 09.01.2023;
Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 02.10.1967 e successive varianti approvate, depositate agli atti dell'Ufficio;
Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 288 del 09.03.1972 avente per oggetto "Attuazione del P.R.G. – Trascrizione della zonizzazione di piano sul rilievo aerofotogrammetrico";
Vista la nota della Regione Lazio prot. n. 143453 del 16.03.2015 avente ad oggetto "certificazione usi civici" e alle relative disposizioni impartite dal Dirigente del Servizio in data 23.03.2015;
Visti gli atti presenti in Ufficio;
Visti gli accertamenti effettuatati dal Funzionario della Sezione Urbanistica, quale Responsabile del Procedimento incaricato ex art. 5 della L. n. 241/1990 e s.m.i., che ha predisposto la certificazione urbanistica appresso riportata sulla scorta dello schema redatto dal Dirigente del Servizio;
Visto il parere espresso dal Dirigente del Servizio;
Visto il DPR 380/2001 e s.m.i.;
Eseguito il raffronto tra le tavole di P.R.G. e gli estratti catastali, prodotti dal richiedente, per la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche sul catastale, con le inevitabili approssimazioni che l'operazione comporta.

CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 3 del DPR n. 380/2001

→ che il terreno sito in Civitavecchia, distinto in catasto al foglio 7 particella 1209, risulta avere la seguente destinazione urbanistica di P.R.G.:

"Zone industriali" (1) di P.R.G. disciplinata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che testualmente si riporta di seguito, già interessata dal Piano Particolareggiato di Esecuzione delle zone per Insediamenti Produttivi delle zone 4.2 – 4.3 – 4.4 – 5.1, approvato con deliberazione di C.C. n° 143 del 4/8/2000, e successiva variante approvata con deliberazione di C.C. n° 110 del 29/11/2002, per il quale ricorre la fattispecie dell'art. 17 della L. 1150/42 e s.m.i. a seguito della decorrenza dei termini di validità massimi previsti dall' art. 16 della citata legge.

Art. 22 (1)

Zone industriali

(con le integrazioni di cui alla Variante n. 9, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 17.1.1978, n. 48)

Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc.
L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art. 33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'interno settore produttivo industriale.
A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione - delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le

caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottozone.
Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto.
Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865.

Per le previsioni di zona e prescrizioni normative previste nel piano attuativo (Piano Particolareggiato di Esecuzione delle zone per Insediamenti Produttivi delle zone 4.2 – 4.3 – 4.4 – 5.1) rimane in capo al richiedente di verificare la sussistenza di eventuali obblighi di cessione/asservimento a favore dell'Amministrazione Comunale per le specifiche destinazioni di uso pubblico, prima dell'uso della presente certificazione per le finalità consentite dalla Legge.

In merito all'attuazione del P.R.G. dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione che testualmente si riporta di seguito:

Art. 33
Modalità di attuazione del piano

Le zone indicate nelle planimetrie P2 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione:
a) zone per le quali sono necessari i Piani Particolareggiati di Esecuzione o Piani di Iniziativa Privata: zone residenziali di ampliamento e ristrutturazione, zona di ristrutturazione viaria ed edilizia R, zone turistiche, zone industriali, zone per attrezzature pubbliche;
b) zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi: zone di completamente U, zone agricole, e tutte le altre zone pubbliche e private nelle quali è possibile consentire la fabbricazione secondo le modalità previste nel successivo art. 38.

→ che il suddetto terreno non è individuato come area percorsa dal fuoco così come indicato negli elenchi definitivi e nelle perimetrazioni costituenti il catasto degli incendi boschivi del Comune di Civitavecchia aggiornato all'anno 2020, con delibera di C.C. n. 106 del 22.12.2011, con delibera di C.C. n. 45 del 23.04.2018, con delibera di C.C. n. 33 del 28.03.2019 e con delibera di C.C. n. 83 del 29.09.2022, avvalendosi, così come richiamato nell'ultimo atto deliberativo, del catasto delle aree boscate percorse dal fuoco del SIM (Sistema Informativo della Montagna) dell'Arma dei Carabinieri – Comando Unità per la Tutela Forestale, Ambientale e Agroalimentare.
Il definitivo accertamento/conferma dell'eventuale esistenza del vincolo dovrà essere effettuato presso gli Uffici/Enti competenti per il territorio in quanto la cartografia a disposizione è aggiornata all'anno 2020.

Note

la presente certificazione:

- riporta esclusivamente le previsioni e le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente e/o adottato inerenti i terreni interessati, nonché l'eventuale obbligo di preventiva redazione / approvazione dello strumento attuativo per l'utilizzo, ai fini edificatori, dei terreni medesimi;
- non precostituisce alcun "diritto edificatorio effettivo" in quanto il rilascio e/o l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla verifica dell'assenza di ulteriori vincoli di inedificabilità e/o limitazioni Urbanistiche-Edilizie gravanti sui terreni oggetto della presente certificazione non direttamente rilevabili dagli Strumenti Urbanistici esaminati per l'emissione del presente atto ed alla esistenza di strumenti urbanistici esecutivi nella zona in cui sono richiesti i quali vanno verificati separatamente dalla presente certificazione;
- non riporta l'attestazione della presenza di eventuali vincoli e/o servitù di qualsiasi altra natura imposti dal D. Lgs. n. 42/2004, dal D.M. 22/12/1983, dalle norme del PAI vigente (D. Lgs. n. 152/2006 e L.R. n. 39/1996), dall'art. 10 e segg. del D.P.R. n. 327/2001 e

Pertanto, così come previsto dal comma 5 dell'art. 10 della L. 1150/42, dalla data di adozione decorrono le norme di salvaguardia previste dalla L. 03.11.1952 n. 1902 e dal comma 3 dell'art. 12 del DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

Il Dirigente
Arch. Pietro Angelo COLLIA



UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA
Viale Guido Baccelli, 35 - Tel. e Fax 0766/20340 - 00053 Civitavecchia
Cod. Fisc. n. 83002800585 - I.V.A. n. 06898991002

Prot. N. 215
Del 19/01/23

Att. N. 3

ATTESTAZIONE

Preso atto della richiesta della Sig.ra Francesca Martellacci in qualità di richiedente e CTU su procedimento esecuzione immobiliare Tribunale Civitavecchia 211/2022 con prot. U.A. n. 83 del 10.01.2023,

Vista la deliberazione n. 31 del 06/08/2018 di conferimento incarico al Dott. Giuseppe Monaci quale perito demaniale della Università Agraria di Civitavecchia;

Vista la relazione demaniale di verifica dei beni civici di pertinenza di questa U.A. giusta Sentenza commissariale n. 19 del 1990;

VISTA la Deliberazione Consiliare n. 76 dell'11/10/2018 avente oggetto "aggiornamento della perizia contenente elementi da considerare parte integrante della delibera n. 71/2018";

Vista la delibera del CdA n. 06 dell'08/02/2019 avente per oggetto "Presa d'Atto ed adozione integrazione lavori e studio di cui alla delibera di C.d.A. n. 76 dell'11/10/2018 e la delibera di C.d.A. n. 9 del 08/02/2018 avente per oggetto "Presa d'atto e adozione dell'aggiornamento dell'individuazione dei terreni interessati dalla sentenza C.U.C. N. 19/1990 cron. 181 – richiesto da Regione Lazio"

ATTESTA

Che il terreno distinto in catasto al Foglio 7 con Particella 1209 sub 1 e 2, è **LIBERO DA USO CIVICO.**

Il Compilatore

[redacted]

UNIVERSITA' AGRARIA
CIVITAVECCHIA
IL PRESIDENTE f.f.
Dott.ssa Damiria Delmirani

DOC. 1

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

(Provincia di Roma) Rep. n° 05

Convenzione per la cessione in Diritto di Proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi.

DITTA: [redacted]

IMPORTO CONTRATTUALE: £ 42.675.000= (Euro 22.39,80)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemiladue, il giorno ventitrè del mese gennaio, in Civitavecchia, nella Civica Residenza.

Innanzi a me Dott. Pompeo Savarino [redacted] Segretario Generale del Comune di Civitavecchia, autorizzato, a norma dell'art. 54 dello Statuto a rogare gli atti nell'interesse del Comune, senza l'assistenza dei testimoni, cui i comparenti di comune accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano, sono personalmente comparsi:

1) [redacted] rigente del Settore Affari Generali ed Istituzionali del Comune di Civitavecchia il quale agisce ai sensi dell'art. 107 III° comma lettera C DL 18/08/2000 n° 267 e dell'art. 82 del vigente Regolamento dei Contratti di competenza del Comune di Civitavecchia (C.F. 02700960582);

2) [redacted]

I comparenti, come sopra costituiti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario sono certo, mi dichiarano e stipulano quanto segue:

IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. POMPEO SAVARINO)

esso che: **A)** il Consiglio Comunale con Deliberazione n° 202 11/09/95, esecutiva ai sensi di legge, depositata in atti, ha stabilito che 50% delle aree comprese nei Piani per gli Insediamenti Produttivi ngano assegnate in regime di proprietà comprendendo in tale percentuale che la modifica del regime giuridico delle assegnazioni già intervenute;

B) Il Comune di Civitavecchia, con Deliberazione n° 160 del 04/08/1997, secutiva ai sensi di legge, ha approvato lo schema di Convenzione per la oncessione in proprietà d'aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi;

- **C)** Con la stessa Deliberazione n° 160/97 è stato approvato il Regolamento Speciale per l'assegnazione delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi;

- **D)** Con Deliberazione della G.M. n° 1571 del 15/10/97 esecutiva ai sensi di Legge e depositata in atti, in attuazione del citato Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nel P.I.P. è stata approvata la cartografia contenente la distinta delle aree da assegnare in diritto di proprietà circoscritte in colore rosso, ammontanti a mq. 495.176, senz'altro inferiore al 50% delle aree da cedere che risulta essere di mq. 580.311;

- E) Con Deliberazione di G.M. n° 700 del 15/07/1998, esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il nuovo Regolamento Speciale pe [illegible]zione delle aree comprese nel P.I.P., comprensivo degli emendamenti a[illegible]ovati dal Consiglio Comunale con Delibere n° 105/98 e 106/98;

- **F)** che la [redacted] ha presentato al Comune di Civitavecchia in data 16/06/1998 Prot. n° 18.632 istanza per la cessione in proprietà d'area destinata agli insediamenti produttivi compresa nel P.I.P.

[redacted]

COMUNE DI CIVITAVECCHIA PROC. CONTRATTUALI

[redacted]

IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. POMPEO SAVARINO)

to ai sensi della legge 22/10/1971 n° 865;

on Deliberazione di G.M. n° 991 del 12/11/1999,esecutiva ai sensi di è stata approvata la Graduatoria di merito per le assegnazioni di aree ritto di proprietà,

Con Determinazione n°329 del 29/12/2000,il Dirigente in ottemperanza a nto disposto dal Regolamento Speciale ha assegnato alla [redacted] un lotto di terreno in Zona Insediamenti Produttivi, lotto entificato con la lettera D del comparto 5.1a di mq. 5.000 distinto in atasto al foglio 7 particella 938;

Visto l'art. 27 della legge 22/10/71 n° 865. Le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto. Il Comune di Civitavecchia, avendo acquisito la proprietà del terreno sito in Civitavecchia località Monna Felicita, cede alla [redacted] in persona del comparente [redacted] diritto di proprietà sull'area predetta, distinta in Catasto al foglio 07 particella 938 di mq. 5.000 Reddito Dominicale £. 62.512 (Euro 32,28) Reddito Agrario £. 32.506 (Euro 16,78). Detta area confina con strada di P.R.G., lotto assegnato alla Società Ecoimpianti. La destinazione urbanistica del terreno oggetto di cessione risulta dal certificato rilasciato in data 07/06/2001 Prot. n°523 dall'Ufficio Speciale per il Territorio - Pianificazione urbanistica del Comune di Civitavecchia, Il Comune cedente dichiara che dalla data del rilascio del predetto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La cessione del diritto di proprietà, di cui alla presente convenzione, è fatta,

si dell'art. 4 del Regolamento Speciale approvato con Delibera n° 160 4/08/97 già citata.

diritto di proprietà viene ceduto all[redacted]

lizzazione di un complesso industriale, destinato esclusivamente ad ività industriale e commerciale, in conformità alle previsioni del P.I.P., ente le dimensioni e caratteristiche del tipo contenute nell'elaborato afico allegato alla concessione edilizia ed alle condizioni tutte contenute el Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nel Piano per gli nsediamenti Produttivi, approvato con Delibera Consiliare n° 160 del 04/08/97 già citata.

Art. 2 - Il corrispettivo della presente cessione, in relazione a quanto stabilito con Determinazione Commissario Prefettizio n° 34 del 23/03/2001, esecutiva ai sensi di legge, fissato in un totale di £ 42.675.000.(Euro 22.039,80).corrispondente a £. 3.597 a mq .per alienazione area per un importo di £. 17.985.000 (Euro 9.288,48) e di £. 4.938 a mq. per un totale di £. 24.690.000 (Euro 12.751,32) per oneri gravanti le concessioni edilizie.

Art.3 - Il versamento delle predette somme è stato effettua[redacted]

[redacted]vore del Comune di Civitavecchia con reversali n° 3.306 del 23/04/2001, n° 4.386 del 18/05/2001 e n° 5.017 del 21/06/2001:

Art. 4 - Le parti convengono che le opere d'urbanizzazione inerenti al Piano di Zona, di cui l'area in oggetto fa parte, sono indicate nel piano stesso.

Art. 5 - La costruzione degli opifici sulle aree oggetto della presente convenzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa

[redacted]

COMUNE DI CIVITAVECCHIA UFFICIO CONTRATTUALI

IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. POMPEO SAVARESE)

te per il Piano per gli Insediamenti Produttivi, entro la superficie lima prevista dalle norme tecniche d'attuazione dello stesso;

a presentazione del progetto è regolata come previsto dall'art. 9 del golamento Speciale già citato;

i lavori di costruzione dovranno avere inizio ed essere ultimati entro i mini previsti dalla concessione edilizia.

l Dirigente, in base ad accertate cause di forza maggiore potrà concedere roroga per i termini finali della concessione edilizia, ai sensi dell'art. 4 egge 10/77. Il Comune eserciterà il controllo sulle costruzioni, in qualsiasi momento dei lavori, a mezzo funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la rispondenza delle opere alle norme predette ed al progetto presentato ed approvato.

Art. 6 - Si farà luogo alla risoluzione della presente convenzione qualora la

[redacted]

a) la costruzione non venga iniziata ed ultimata nei termini di cui all'art. 5;

b) in caso di trasferimento non autorizzato della proprietà o di locazione ugualmente non autorizzata dell'area ceduta;

c) in caso di destinazione nei locali difforme dalle indicazioni progettuali date in sede di concessione ed eventuali varianti;

d) in caso d'attività produttiva svolta dall'Azienda diversa da quella per cui si era chiesta la cessione dell'area;

e) nel caso che il cessionario entro 48 mesi dalla data di consegna dell'area non rispetti le previsioni occupazionali formulate con nota prot.n°18632 del 16/06/1998 in sede di richiesta d'area che sono state oggetto di valutazione ai fini della cessione della stessa.

[redacted]

IL SEG
(Avv. POMPEO SAVARINO)

risoluzione della presente convenzione, derivante dai sopra enunciati d'inosservanza degli obblighi contrattuali, sarà dichiarata con ordinanza Dirigente con le facoltà e prescrizioni di cui all'art. 14 del Regolamento iciale.

rt. 7 – Il concessionario dichiara di essere a conoscenza che il terreno getto della presente Convenzione fa parte d'aree destinate ad insediamenti oduttivi ai sensi della Legge 22/10/1971, n° 865;

l medesimo dà atto altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di legge di ui ai successivi artt. 8 e 9 della presente convenzione regolanti la vendita, a locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno in oggetto.

Art. 8- L'opificio costruito sull'area di cui sopra non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento salvo i casi prescritti dal Regolamento Speciale.

Art. 9- Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel precedente punto 8 della presente convenzione sono nulli, tale nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Art. 10- Il Comune di Civitavecchia dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente convenzione è di sua proprietà in quanto pervenutogli a seguito di procedura espropriativa, giusto decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 2.213 del 24/10/81, Registrato a Civitavecchia il 22/02/82 al n° 298 Vol.260 Mod. II – trascritto il 03/03/82 – Reg. Gen. n° 1.749 Reg. Part. n° 1.462.

Art. 11- Il Cessionario rinuncia alla documentazione di rito attinente la

[redacted]

[redacted]

trazione della proprietà da parte del Comune dell'area oggetto di ne.

12- Il Comune di Civitavecchia rinuncia all'ipoteca legale ed esonera Conservatore dei Registri Immobiliari di Civitavecchia da ogni onsabilità e da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della ente cessione.

t. 13- Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti po a carico del cessionario che chiede i benefici fiscali di cui all'art. 32 l D.P.R. n° 601/73 assumendone relativi oneri.

Art. 14- Le somme derivanti dalla cessione di proprietà delle aree sono ntroitate all'apposito Capitolo di Bilancio.

Le somme derivanti dal pagamento degli oneri concessori dovranno avere la destinazione stabilita dall'art. 12 della legge 28/01/77 n° 10 e successive modificazioni.

Art. 15- La presente convenzione viene registrata e trascritta a cura del cessionario.

ART. 16 – Per tutti gli effetti della presente convenzione, la [redacted] ge domicilio nel Comune di Civitavecchia. Le notificazioni e le intimazioni saranno effettuate a mazzo di messo comunale oppure per lettera raccomandata.

Formano parte integrante al presente atto ma non allegati formalmente i seguenti documenti che sono depositati in atti di questo Comune:

Allegato 1) Deliberazione di C.C. n° 160 del 04/08/1997;

Allegato 2) Deliberazione di G.M. n° 991 del 12/11/1999;

Allegato 3) Determinazione Dirigenziale n° 329 del29/12/2000;

IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. POMPEO SAVARINO)

a parte integrante al presente atto ed allegata formalmente la

erazione di G.M. n°700 del 15/07/1998;

ficato di Destinazione Urbanistica

esente atto consta di n° 08 (otto) fogli di carta resa legale comprese le

e.

RMA [redacted]

RMA

RMA IL SEGRETARIO GENERALE
(AVV. POMPEO SAVARINO)

COMUNE DI CIVITAVECCHIA
PROC. CONTRATTUALI

REG. A CIVITAVECCHIA

IL 28.1.2002

N. 289

SERIE 1

VOLUME

ESATTE 129,11

F.TO SMORTO

IA

ALLEGATO "A)"
AL N. 05 DI REP.

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

PROVINCIA DI ROMA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

(Deliberazione N. 700 dei ... 6. 1998)

Data della spedizione _____

TO: REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESE NEL P.I.P.
D'ATTO TESTO EMANDATO.

millenovecentonovantotto addì Ottobre

se di luglio alle ore 15.45 nell... ...anze;

l'osservanza di tutte le formalità previste dalla vigente Legge ... provinciale venne ...ati i componenti della Giunta Municipale.

...ello risultano presenti i Signori:

		Presenti	Assenti
...i Pietro	Sindaco	P	
...ASTIANI Vittorio	V. Sindaco	P	
...CELLI Mario	Assessore		A
...RRA Alessandro	Assessore		A

		Presenti	Assenti
5. STELLA Paola R...	...ssore	P	
6. MEI Mauro	...ssore	P	
7. LEONCINI Emili...	...ssore	P	

IL SINDACO
Avv. Pietro TIDEI

...ste il Segretario Generale Dott. _____
...ale provvede alla redazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Proc. Attilio Pezzoraro)

...endo legale il numero degli intervenuti, il _____
...sume la presidenza e dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA

[redacted]

[redacted]

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Proc. Attilio Pezzoraro)

allegata proposta di deliberazione di cui al Prot. int. n. 30 del 07 LUG. 1998

avorevoli in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile espressi ai sensi dell'a
.6.90 n. 142;

onibilità finanziaria della spesa di cui trattasi;

à di voti espressi nei modi di legge;

DELIBERA

are, sì come ad ogni effetto approva l'allegata proposta di deliberazione protocollo intern.
0 del 07 LUG. 1998 che forma parte integrante e sostanziale del present.

dimento;

rare, sì come dichiara, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'ar.
comma della legge 8/6/1990 n. 142.

attesta la copertura finanziaria della spesa di cui trattasi ai sensi dell'art. 55 comma 5° dell
/1990 n. 142.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Proc. Attilio Favaro)

COMUNE DI CIVITAVECCHIA
Provincia di Roma

interno n° 30 del 07/07/98

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

ficio Proponente: **Progetti Speciali** Relatore: **Avv. Pietro Tidei**

GGETTO: Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti oduttivi - Presa d'atto testo emendato.

remesso che:

- il Comune di Civitavecchia è dotato di un Piano Particolareggiato per Insediamenti Produttivi di carattere Industriale, formato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/71 n° 865, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 428 del 29/04/75;

- il Consiglio Comunale nella seduta del 04/08/97, ha approvato il testo del Regolamento Speciale per l'assegnazione delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, presentato dall'Ufficio Progetti Speciali (Del n° 160 del 04/08/97);

- con Delibera di Consiglio Comunale n° 105 e 106 del 12/06/98 esecutiva ai sensi di legge, sono state approvate modificazioni ed integrazioni;

- si rende opportuno disporre di un testo del Regolamento Speciale per l'assegnazione delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi comprensivo degli emendamenti approvati dal Consiglio Comunale;

- tale testo costituisce fonte di cognizione giuridica e non di normazione;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

Vista la Legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni;
Vista la Legge 241/90;
Vista la Legge 127/97,

PROPONE DI DELIBERARE

le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti
granti e sostanziali del presente provvedimento:

provare l'allegato testo del Regolamento Speciale per l'assegnazione delle aree comprese ne
no per gli Insediamenti Produttivi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 160 de
/08/97 esecutiva ai sensi di legge, comprensivo degli emendamenti approvati dal Consiglio
munale con Delibere n° 105 del 12/06/98 e 106 del 12/06/98 esaminate senza rilievi dal Comitato
gionale di Controllo nella seduta del 25/06/98 Verbale n° 46;

are atto che il presente testo costituisce fonte di cognizione giuridica senza novazione;

ichiarare che il presente atto non comporta impegno di spesa;

a dichiarazione di immediata eseguibilità, del presente atto, ai sensi dell'art. 47 della Legge
8/06/90 n° 142.

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

Provincia di Roma

REGOLAMENTO

PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 1
Finalità

Il Presente regolamento disciplina i procedimenti e le condizioni per la cessione in proprietà e per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvati ex art. 27 l. 22/10/1971, n° 865 e relative leggi regionali.

ART. 2
Utilizzazione delle aree

Le aree di cui al precedente art 1. gia acquisite al patrimonio del Comune, sono utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale ed industriale.

L'utilizzazione delle aree è consentita anche per la costruzione di edifici da adibire a attività commerciali esclusivamente per il commercio all'ingrosso, deposito merci e/o magazzini quindi con esclusione di esercizio commerciale al minuto per i prodotti e gli articoli previsti d.l tabelle contingentate.

L'Amministrazione, a norma del n° comma dell'art. 27 della Legge 22/10/71 n° 865 e nel rispetto dei limiti in esso contenuti, individua, con apposita cartografia, le aree da cedere in proprietà e quelle da concedere in diritto di superficie.

L'Amministrazione comunale con riferimento al IV° comma dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n° 865 concede le aree, ai richiedenti, assegnandone almeno il 50% in diritto di superficie.

L'Amministrazione comunale in relazione a quanto disposto dal IV° comma procederà all'assegnazione delle rimanenti aree (al 50%) in diritto di proprieta, comprendendo in tal percentuale anche la modifica del regime giuridico delle assegnazioni già intervenute

ART.3
Beneficiari

Alla cessione in proprietà ed alla concessione in diritto di superficie delle aree ricomprese i. possono concorrere singolarmente o associati:

artigiani;

imprese industriali;

imprese commerciali per l'esercizio delle attività indicate all'art.2;

singoli o gruppi associati che presentino consistenti programmi per la creazione di nuove nde purché al momento della stipula della convenzione di cui al successivo art. 9 siano in sesso delle qualifiche di cui alle precedenti let. a), b) e c);

e società di leasing in nome e per conto dei soggetti in possesso dei requisiti di cui alle lettere b), c) e d) sopra riportate.

Nel caso di insolvenza da parte di coloro che hanno stipulato il contratto di leasing biliare, la società finanziaria potrà procedere, previa autorizzazione della Giunta Comunale, a are un nuovo contratto di locazione immobiliare o di vendita con altra Ditta avente i requisiti alle lettere a),b),c) e d) sopra riportate ed inserite nell'apposita graduatoria. In mancanza di tti disponibili in graduatoria l'Amministrazione Comunale deve pubblicizzare la volontà di one in proprietà o di assegnazione in diritto di superficie delle aree ed impegnarsi segnazione al primo soggetto utile richiedente e, sempre che lo stesso abbia i requisiti ettivi ed oggettivi validi per l'assegnazione delle aree nel Piano per gli Insediamenti Produttivi.

In caso di vendita il Comune si riserva il diritto di prelazione, previa valutazione degli obili stessi da parte del tecnico del Settore LL.PP. Patrimonio del Comune .

ART.4
Assegnazione delle aree

La cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree sono disposte con rmale provvedimento del Dirigente, nel rispetto delle graduatorie approvate dalla Giunta unicipale e tenuto conto delle disposizione di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 865 el 1971.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al successivo articolo 16.

L'assegnazione avverrà previa diffusione di avviso pubblico in cui saranno anche precisati i riteri di valutazione ed i relativi punteggi.

ART.5
Corrispettivi

Il prezzo di cessione e/o di concessione delle aree è determinato in £. 3.421 oltre l'I.V.A. per il costo dell'area e £. 4.635 per gli oneri concessori, in conformità a quanto stabilito con Deliberazione di Consiglio Comunale n 37 del 24.02.97 aggiornati automaticamente ogni anno sulla base dell'indice di rivalutazione della lira accertato dall'ISTAT per l'anno precedente a quello di riferimento.

gamento dei predetti importi dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:
agli oneri concessori in 4 (quattro) rate semestrali, giusto il disposto dell'art. 47 della
8/1978 n° 457;
al costo dell'area, maggiorato dell'I.V.A., prima della stipula della convenzione e
ue entro 60 giorni dalla richiesta del Comune.

ART. 6
Decadenza

diritto di superficie avrà in ogni caso, con le uniche esclusioni previste dall'art. 27 della
10/1971 n° 865, la durata di anni 99 (novantanove).
o stesso diritto potrà essere rinnovato per uguale periodo su richiesta dell'assegnatario.
n caso di decadenza, di mancato rinnovo, o, più semplicemente, allo scadere del termine, il
i superficie si estingue e l'Amministrazione Comunale diviene proprietario della
ne sovrastante, previo corrispettivo di un importo pari al 50% del valore del costo,
dosi tale valore pari al costo di costruzione aggiornato e depurato di una quota per vetustà
rata agli anni trascorsi, dalla data di licenza di agibilità.
Quest'ultima stima sarà effettuata da una terna peritale così composta:
cnico nominato dall'Amministrazione comunale;
cnico nominato dall' Assegnatario;
co nominato d'intesa dai primi due tecnici, o dal Presidente del Tribunale di Civitavecchia,
di mancata intesa.

ART. 7
Formazione della graduatoria

Ad ogni domanda pervenuta sarà attribuito dal Dirigente del Settore un punteggio ai fini
serimento dei richiedenti nella graduatoria permanente da calcolare nel rispetto di criteri e
pi di cui alla Tab. A) così come precisati nel pubblico bando tenendo conto, tra l'altro, dei
nti parametri:
occupazione e mano d'opera;
attitudine espansionale dell'impresa in relazione alle caratteristiche della economia locale e
l grado tecnologico attuale;
sicurezza dell'ambiente di lavoro e misura di prevenzione per gli inquinamenti esterni;
) necessità di trasferimento di aziende operanti in particolari settori dei centri abitati, ove le
tività contrastino con lo stato di fatto dell'urbanizzazione e/o siano incompatibili con la
sidenza, nonché a seguito di sentenza di sfratto esecutivo.

I parametri di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d), dovranno concorrere alla formazione
n programma di sviluppo aziendale da allegare alle domande.

I proprietari dei locali ubicati nei centri abitati che risulteranno assegnatari di aree, prima
a firma della convenzione ex art. 27 ultimo comma L. 22/10/1971, n° 865, dovranno
ottoscrivere una dichiarazione di impegno a mantenere la destinazione dei suddetti locali ad
vità che non contrastino con leggi, regolamenti e normative locali che disciplinano l'attività di
le zone abitate e ad eliminare gli inconvenienti rappresenti nel sopra citato programma di
luppo aziendale.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare la rispondenza reale tra il ma presentato a corredo della domanda di sviluppo aziendale e la effettiva realizzazione rvento sull'area assegnata anche se eseguito a stralci.
In caso di riscontrata palese difformità tra il programma presentato e gli interventi realizzati. glio Comunale adotterà i provvedimenti sanzionatori conseguenti nel rispetto dei principi ti nel presente regolamento.

ART. 8
Precedenze

Godranno di precedenza assoluta le istanze presentate da Enti Pubblici e Aziende a cipazione Statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E. e dalla Regione ai sensi rt. 27 della Legge 865/71.

In tal caso, l'assegnazione, sarà disposta con apposita determinazione, del Dirigente del re, con la quale saranno localizzati gli interventi nell'ambito delle aree disponibili non ggettate alla disciplina di cui al successivo art. 16.

Godranno di precedenza nella graduatoria secondo il seguente ordine:
i Enti Pubblici;
Società ed Enti a prevalente capitale pubblico;
proprietari delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi e successivamente spropriate dalla Amministrazione Comunale;
Società Cooperative e loro Consorzi beneficiari di finanziamenti pubblici:

ART. 9
Stipula della convenzione Esecuzione dell'opera

L'atto pubblico di cessione o concessione delle aree di cui all'ultimo comma dell'art. 27 lla legge 865/1971, dovrà essere stipulato entro il termine indicato nella formale lettera di invito a stipula dell'atto.

L'inosservanza di tale termine comporterà l'automatica decadenza dell'assegnazione.

Entro due mesi dalla data di stipula di cui al primo comma, l'assegnatario è tenuto a esentare istanza di concessione edilizia in conformità delle norme edilizio/urbanistiche vigenti er la zona e ad ottenere la medesima concessione entro il termine di un anno.

I lavori oggetto della concessione edilizia dovranno essere realizzati nei termini e secondo le isposizioni di cui all'art. 4 Legge 28/1/1977 n° 10.

L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti 3° e 4° comma, sempre che il mancato ttenimento della concessione derivi da fatti non imputabili all'assegnatario, comporterà la ecadenza dell'assegnazione con la conseguente estinzione del diritto di superficie e la risoluzione el contratto di cessione con le conseguenze previste al successivo art. 15.

In entrambi i casi si applicherà la procedura prevista dall'art. 1454 C.C.

Per gli atti di esecuzione contenuti nel presente articolo provvede la Giunta Municipale.

ART. 10
Durata della concessione

concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e
ıblici, occorrenti nella zona delimitata dal Piano degli insediamenti produttivi, è fatta a
terminato: in tutti gli altri casi ha la durata di novantanove (99) anni.
a scadenza di cui al precedente comma, il diritto di superficie si estingue ed il Comune
oprietario della costruzione a norma dell'art. 953 del Codice Civile: si applicano a tal fine
ioni contenute nei successivi artt. 954, 955 e 956 sempre del Codice Civile.
Amministrazione Comunale, permanendo le condizioni oggettive e soggettive definite dal
regolamento, potrà disporre il rinnovo della concessione per ulteriori novantanove (99)
al caso il rinnovo dovrà essere deliberato dall'organo deliberante del Comune almeno
) anni prima della scadenza di cui al precedente 1° comma.
on la deliberazione di cui al precedente 3° comma, saranno determinate le condizioni per
o della concessione.

ART. 11
Alloggio di servizio

L'alloggio di servizio, quale corredo necessario della attività produttiva, non potrà subire
zione diversa da quella per cui è stato autorizzato e potrà essere alienato o locato, nei casi
titi dal presente regolamento, unicamente insieme all'opificio.
Eventuali mutamenti di destinazione dell'alloggio, saranno perseguiti con la applicazione di
nzione pecuniaria titolo di penale, pari ad un terzo (1/3) del valore venale dell'appartamento
minato dalla Giunta Comunale su parere della Commissione paritetica di cui al successivo art.

ART. 12
Vincolo di destinazione degli immobili

Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie, sono
icolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione delle stesse
lalle correlate concessioni edilizie rilasciate a norma della vigente legislazione urbanistica.

Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del
I.P., e salvo quanto disposto al precedente articolo 11, l'Amministrazione Comunale, con
ovvedimento della Giunta Comunale e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la
voca degli atti di cessione e/o concessione delle aree e conseguentemente dichiara la decadenza
el diritto di superficie e/o la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con le
nseguenze di cui al successivo articolo 14.

Modifiche all'originaria destinazione d'uso e nell'ambito delle stesse categorie produttive,
empre se compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel presente regolamento,
otranno essere autorizzate con deliberazione della Giunta Comunale sentito il Dirigente del
ettore.

Il cambio di destinazione non può avvenire prima di cinque (5) anni dall'assegnazione.

qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato patibile con le previsioni di P.I.P., l'Amministrazione Comunale potrà applicare, in a a quanto disposto dal precedente 2° comma, una sanzione pecuniaria a titolo di penale .000 (cinquecentomila) a £. 5.000.000 (cinquemilioni).

ART. 13
Locazione degli immobili

Gli immobili realizzati nelle aree dei piani ex art. 27 L. 22/10/197 n° 865, e destinati ad produttive non potranno essere ceduti in locazione prima di cinque (5) anni ssegnazione se non ai soggetti indicati nel precedente art. 3 e previa autorizzazione mministrazione Comunale da concedersi con provvedimento della Giunta Comunale, sentito ere del Dirigente nel rispetto dei principi contenuti nel presente regolamento.

Nel provvedimento autorizzativo sarà stabilito il canone di locazione che non potrà superare del valore di mercato dell'immobile, salvo successivi adeguamenti in relazione all'indice del della vita.

In caso di infrazione alle disposizioni contenute nel presente articolo si applicano le oni di cui al 2° comma dell'art. 12.

La Giunta Comunale potrà riservarsi, in alternativa a quanto stabilito al comma precedente, mminare una sanzione pecuniaria fino ad un massimo di £. 5.000.000 (cinquemilioni), e né la locazione abusiva non si protragga oltre il termine stabilito nella diffida che sarà inviata Amministrazione Comunale al trasgressore.

ART. 13 bis
Trasferimenti

Le aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie non possono essere alienate o concesse a terzi per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di ultimazione dei manufatti, vo casi di forza maggiore quali:

fallimento e/o concordato preventivo;

morte;

cessazione di attività per intervenuti limiti di età.

Nei casi di cui alle lettere a), b) e c) gli interessati dovranno comunque presentare istanza l'Ente ed essere autorizzati dall Giunta Municipale. Decorso il termine di cinque (5) anni dalla data di ultimazione dei lavori, gli interessati potranno trasferire la proprietà dell'area ed i sovrastanti manufatti a coloro che hanno i requisiti per essere assegnatari di lotti in zona P.I.P..

Il trasferimento della proprietà dopo i cinque anni dalla dichiarazione di fine lavori è subordinata alla osservanza delle seguenti modalità:

"Differenza tra il prezzo di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo dell'acquisto stabilito nella convenzione, rivalutato secondo gli indici ISTAT".

Detta differenza è valutata dai tecnici della Pubblica Amministrazione e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del registro che provvede a versarla al Comune.

Decorsi venti (20) anni dalla data di fine lavori, il trasferimento è libero e pertanto l'assegnatario può vendere a chiunque ha i requisiti e senza alcun pagamento al Comune.

ART. 13 ter
Nullità degli atti di Trasferimento

I trasferimenti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei commi primo e do del precedente art. 13 bis della presente convenzione sono nulli; tale nullità potrà essere valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse potrà essere rilevata d'ufficio dal ce.

ART. 13 quater
Decadenza

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei commi terzo e quarto del edente art. 13 bis della presente convenzione sono nulli ed in ogni caso comportano la iarazione di decadenza dall'assegnazione da parte della Pubblica Amministrazione

ART. 14
Risoluzione del contratto di cessione in proprietà e decadenza del diritto di superficie

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione o di decadenza del diritto di superficie, evisti dagli artt. 9-11-12-13 del presente regolamento, per inadempimento dell'assegnatario, area oggetto della originaria cessione e/o concessione e le opere su di essa realizzate sono cquisite al patrimonio del Comune che le utilizza a fini pubblici compresi quelli di attuazione elle finalità del Piano per Insediamenti Produttivi.

Nel caso che gli immobili acquisiti risultino liberi da ipoteche, vincoli e gravami di ogni atura il Comune riconoscerà a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma pari al 30% del valore venale dell'immobile determinato dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione paritetica composta da tre tecnici nominati rispettivamente
dal Comune, dall'Assegnatario e dal Presidente del Tribunale di Civitavecchia, che svolge le funzioni di Presidente della Commissione.

Negli altri casi nessun indennizzo è riconosciuto all'assegnatario inadempiente; in tal caso l'Amministrazione Comunale si accollerà le quote residue dell'eventuale importo di mutuo imposto sull'immobile.

ART. 15
Consorzio di gestione OO.UU.

Tutti gli assegnatari o proprietari debbono costituire entro 120 giorni dalla data della firma della convenzione, un Consorzio per la gestione unitaria e la manutenzione delle Opere di Urbanizzazione

Le quote di partecipazione a tale consorzio ed i conseguenti oneri, verranno ripartiti proporzionalmente ai millesimi di proprietà di ciascun lotto assegnato.

Il Consorzio verrà regolamentato secondo lo schema da approvarsi dal Consiglio Comunale

ati a modificare tale situazione dovranno stipulare nuova convenzione e aderire riamente al Consorzio.

ART. 16
Aree non urbanizzate

er le aree non ancora urbanizzate e che presentino elevati costi di urbanizzazione nistrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione delle aree stesse a che ne facciano richiesta, che si obbligano a provvedere alla loro urbanizzazione; in tale concessionario potrà essere autorizzato a cedere e/o locare le aree e i sovrastanti manufatti. ati in sede di approvazione del Piano Attuativo di Comparto, convenzionando il prezzo di e di locazione ad ogni condizione contrattuale con l'Amministrazione Comunale.

ART. 17
Trascrizione degli atti di cessione o concessione delle aree

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e seguenti del Codice Civile, ai contratti originari di ne della proprietà o di concessione del diritto di superficie delle aree, come ai successivi atti ferimento autorizzati, dovrà essere allegata copia del presente regolamento in modo che tutte me in esso contenute siano opponibili a terzi.

Gli atti stipulati in contrasto o comunque fatti contrari alle predette norme sono nulli.

ART. 18
Sanzioni pecuniarie

Le sanzioni pecuniarie previste a carico dei trasgressori del presente regolamento saranno perate dall'Amministrazione Comunale con la procedura prevista dal R.D. 14 aprile 1910 n°

ART. 19
Norme transitorie

Per quanto non previsto nel presente regolamento e in quanto compatibili si applicano le sposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione comunale e provinciale vigente, nchè nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi

E' fatta salva la vigente graduatoria degli aventi diritti all'assegnazione delle aree in vigore la data di esecutività del presente regolamento; il Dirigente provvederà, sulla base dei nuovi iteri introdotti con il presente regolamento, ad una revisione straordinaria della stessa

La graduatoria degli aventi diritto all'assegnazione delle aree in vigore alla data di adozione el presente regolamento è fatta salva fino a mesi nove (9) successivi alla data di esecutività dello esso.

Fino a tale data eventuali aggiornamenti e inserimenti potranno essere effettuati sulla base ei criteri e dei punteggi stabiliti nell'allegata tabella A.

Le sanzioni previste a carico degli assegnatari per l'inosservanza alle norme contenute nel
e regolamento, non assorbono i provvedimenti repressivi derivanti dall'applicazione delle
ni amministrative e penali disciplinate dalla Legge urbanistica 17/08/1942 n° 1150 e
sive modificazioni ed integrazioni e delle vigenti Leggi Regionali in materia.

Il Consiglio comunale, è impegnato a modificare in qualsiasi momento il presente
mento qualora necessiti, sulla base delle esperienze maturate in sede di applicazione onde
ntire l'affidamento delle norme per un reale sviluppo occupazionale ed industriale della città.

Sono revocate le disposizioni contenute nel regolamento speciale per la cessione delle aree
rese nel P.I.P. approvato con le deliberazioni di Consiglio Comunale n° 1033/88, n° 518/89 e
/90.

.doc

TABELLA - A -

iende di produzione devono intendersi quelle aziende che producono beni finiti o vorati effettuate nel laboratorio.
iende di servizio devono intendersi quelle di autotrasporti, edilizia, commerciali, niche (riparatori/aggiustatori) e tutte le altre che non effettuano produzioni di beni finiti e vorati nel laboratorio.
tti attuali = 1 punto per ogni addetto risultante dal libro paga:
tti futuri (sull'incremento) = 0,25 per ogni addetto, salvo controlli in relazione ai dati tivi (ammontare investimento, tipo attività, ecc.).

INVESTIMENTO

25 milioni		= 1 punto
25.000.001	a 50 milioni	= 2 punti
50.000.001	a 75 milioni	= 3 punti
75.000.001	a 100 milioni	= 4 punti
100 milioni		= 5 punti

La Commissione inoltre può assegnare discrezionalmente da 0 a 5 punti valutando i seguenti i:
nzionalità dell'investimento con l'economia locale;
mmontare dell'investimento;
mensione dell'azienda
L'assegnazione di tale punteggio è fatta, salvo controlli, sulla superficie coperta del lotto e ammontare dell'investimento.

STATO ATTUALE DEGLI AMBIENTI

La Commissione può assegnare da 0 a 5 punti valutando i seguenti aspetti.
sicurezza dell'ambiente;
insufficienza locali;
igienicità ambienti;
ubicazione nel centro storico;
rumorosità dell'attività;
inquinamento;
difficoltà per il traffico.

MOTIVI PREFERENZIALI

- Sentenza esecutiva di sfratto = 3 punti
- Ordinanza del Sindaco = 3 punti
- Atti amministrativi di Pubbliche Autorità = 3 punti

CORRETTIVI

- Il punteggio conseguito dalle Aziende di Produzione pura sarà moltiplicato per il coefficiente 1,5;
- Il punteggio conseguito dalle Aziende di Servizi con macchine fisse in laboratorio sarà moltiplicato per il coefficiente 1;
- Il punteggio conseguito dalle altre Aziende sarà moltiplicato per il coefficiente 0,75.

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

PROVINCIA DI ROMA

DELIBERA

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESE NEL P.I.P. = PRESA D'ATTO TESTO EMENDATO.

ALLEGATI

ALL. a) QUALE ATTO DI SUPPORTO CHE NON FA PARTE INTEGRANTE DELL'ATTO.

Parere in ordine alla regolarità tecnica Civitavecchia 07 LUG. 1998	ISTRUTTORE DIRETTIVO AMM. Donatella Sena Firma del Dirigente (Dott. Maurizio FELICI)
	ASSESSORE RELATORE IL SINDACO Avv. Pietro TIDEI

RIFERIMENTO BILANCIO

FUNZ.	SERV.	INTERV.	CAP.	Art.

PREVISIONE P.E.G.	L.
Impegno Atto n° _____ Impegno n° _____	L.
Impegni assunti	L.
Impegno attuale	L.
Disponibilità attuale	L.

Parere in ordine alla regolarità contabile - art. 53 L. 142/90

vedi comforta sufficienza di spesa

Civitavecchia lì, _____	Il Dirigente dei Servizi Finanziari: IL DIRIGENTE dei Servizi Finanziari

IL PRESIDENTE
IL SINDACO
Avv. Pietro TIDEI

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Proc. Attilio Pecoraro)

conforme all'originale per uso amministrativo

Civitavecchia, li 22 LUG. 1998

IL SEGRETARIO GENERALE
ISTRUTTORE DIRETTIVO AMM.VO
(Andreina BARTOLONI)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il suesteso verbale di deliberazione è stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune il _____ e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi

IL SEGRETARIO GENERALE
ISTRUTTORE DIRETTIVO AMM.VO
(Andreina BARTOLONI)

Il sottoscritto Segretario Generale, su relazione del Messo comunale, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia all'Albo Pretorio il giorno _____ e vi è rimasta per 15 giorni consecutivi fino al 6-8-98

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Vice Segretario Generale
Dott. Maurizio Feligioni

REGIONE LAZIO - SEZIONE DI CONTROLLO ATTI EE.LL. - PROVINCIA DI ROMA

VISTO: NULLA DA OSSERVARE
Richiesta del _____
Verbale N. _____
Roma, _____

RICEVUTA IL _____
ricevuta chiarimenti _____
ESECUTIVA IL _____

F.to IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del combinato disposto degli artt. 46 L. 8/6/199 n. 142, 24 e 27 L.R. 13/3/1992 n. 26.

Civitavecchia, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, per decorrenza termine di pubblicazione all'Alb Pretorio, trattandosi di atto non soggetto a controllo ai sensi dell'art. 47, comma 2°, della legge 8/6/199 n. 142.

Civitavecchia, li 2-8-98

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Vice Segretario Generale
Dott. Maurizio Feligioni

REGIONE LAZIO

PROVINCIA DI ROMA

ALLEGATO "A.LL.B" AL N. 86 DI REP.

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

SETTORE XI – UFFICIO SPECIALE
ASSETTO DEL TERRITORIO – PIANIFICAZIONE URBANISTICA – BENI CULTURALI E AMBIENTALI
UFFICIO CONSORTILE DEL PRUSST
«PATRIMONIO DI SAN PIETRO IN TUSCIA OVVERO IL TERRITORIO DEGLI ETRUSCHI»
Tel. 0766.541149, 0766.540928, tel. e fax. 0766.542637 – e-mail: tercv@etruria.net – ustercv@libero.it
Piazza Luigi Piccinato, 10 – 00053 Civitavecchia

Prot. n° 523
7 giugno 2001

MARCA DA BOLLO Lire 20000

IL DIRETTORE

Vista l'istanza dell'UFFICIO PROGETTI SPECIALI
Prot. Rif.636 DEL 7 giugno 2001
Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 2/10/1967 e successive varianti;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

- che il terreno sito in Civitavecchia, distinto in catasto al foglio 7, particelle n° 668, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, ricade in zona industriale di PRG, disciplinata dall'articolo 22 delle Norme di attuazione;

Le indicazioni del presente certificato si riferiscono alla normativa generale vigente e non precostituiscono alcun diritto edificatorio effettivo in quanto il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla verifica di altri adempimenti attuativi ed in primo luogo alla esistenza di strumenti urbanistici esecutivi nella zona in cui sono richiesti.

La presente certificazione ha la validità di un anno dalla data di rilascio se per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art. 18 lex 47/85).

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

IL DIRETTORE
Dott. Arch. Francesco Correnti

[redacted]

IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. POMPEO SAVARINO)

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

DOC. 6

Provincia di Roma

SETTORE EDILIZIA ED USO DEL TERRITORIO

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DEL TERRITORIO

Concessione edilizia n. 256

Del 23 OTT. 2002
(Art. 1 Legge 28 gennaio 1977 n.10)

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza prot. n. 9388 presentata in data 20.03.2002 da [redacted]
rappresentante della [redacted]
[redacted] ad ottenere la concessione edilizia per la costruzione di un capannone in Zona Insediamenti Produttivi, località Monna Felicita, Comparto 5.1a lotto D;
[redacted] documentazione allegata all'istanza predetta come eventualmente integrata e/o adeguata nel corso del procedimento ai sensi della L. 241/90, art. 6 e L. 493/93, art. 4;

Vista l'istruttoria d'ufficio in data **28.06.2002;**
Visto il parere del responsabile del procedimento, arch. Pietro Angelo Collia, espresso in data **04.07.2002;**
Vista la deliberazione n. 24 adottata dal Consiglio Comunale in data 19 marzo 2002;

Visto il parere espresso dalla Commissione d'Ufficio nella seduta del **04.07.2002;**
Visti i pareri del Dirigente S.I.P.A. Azienda RM F prot.n. **3798 del 15.10.2002** e del Servizio Pre.S.A.L. F1 prot. n. **1749 del 18.07.2002** pervenuti in data 16.10.2002;
Vista la convenzione rep. n. 05 del 23.01.2002;

Viste le controdeduzioni del responsabile del provvedimento espresse il ═══ in ordine al parere del responsabile del procedimento;
Visto il parere della Soprintendenza /Regione/ ecc. ═══;

Vista la legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i.;
Vista la legge 4/12/1993 n. 493 e s.m.i.
Visto il Piano Regolatore Generale e le relative previsioni e prescrizioni come integrate e /o modificate dalle successive varianti approvate ai sensi di legge;
Visti i Regolamenti Comunali approvati e efficaci ai sensi delle leggi vigenti ;
Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17/08/1942 n.1150 e s.m.i.;
Vista la legge 03 novembre 1952, n. 1902 e s.m.i;
Vista la legge 05 luglio 1966 n. 517;
Vista la legge 29 settembre 1964 847;
Vista la legge 19 novembre 1968 n.1187
Vista la legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i.;
Vista la legge 28/08/1977 n.10 e s.m.i ;
Vista la legge 05 agosto 1978 n. 457 e s.m.i.;
Vista la legge 25 marzo 1982 n.94 e s.m.i.

Vista la legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.;
Vista la legge Regionale 12 settembre 1977, n. 35 e s.m.i.
Vista la legge Regionale 28 luglio 1978 n. 35 e s.m.i.
Vista la legge 08 giugno 1990 n.142 , articolo51 comma 3° e s.m.i.
Viste tutte le altre norme di legge e regolamenti vigenti disciplinanti le attività di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.

Visto che è stato soddisfatto l'obbligo di cui agli artt. 3 e 11 della legge 28/01/1977, n.10 come segue:

- contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria mediante versamento della somma di € - **vedi art. 2 convenzione rep. n. 05 del 23.01.2002;**
- contributo ragguagliato al costo di costruzione mediante versamento della somma di € - **esente;**
- **Visto** l'art. 6, commi 2 e 3, della legge 15 maggio 1977, n. 127:

CONCEDE

Al [redacted] di eseguire i lavori di cui trattasi , sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene , di polizia locale, di circolazione di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato nell'ambito del diritto , delle prescrizioni generali, condizioni speciali e delle avvertenze sotto riportate, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi

A) AVVERTENZE

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione e quindi entro la data del 22/10/2003 pena decadenza della concessione stessa;
Il termine di ultimazione dei lavori , entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile , *non può essere superiore a tre anni dalla data del rilascio* e quindi gli stessi andranno ultimati entro la data del 22/10/2005 , se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto una nuova concessione per la parte non ultimata previa presentazione della necessaria istanza e relativa documentazione.
La richiesta di nuova concessione sarà soggetta alle norme di legge e regolamenti vigenti all'atto della presentazione dell'istanza di nuova concessione nonché all'atto del rilascio oltre alla rideterminazione dell'importo del contributo concessorio in relazione alle modifiche e/o aggiornamenti che nel frattempo siano intervenuti a modifica della misura precedentemente prevista.
Non è consentita la proroga del termine triennale di efficacia del titolo per motivi afferenti la soggettività delle condizioni del concessionario, sia di tipo personale, patrimoniale ed economico. *La proroga del suddetto termine è consentita solo ed esclusivamente* in relazione alle cause di forza maggiore, non dipendenti dalla volontà del concessionario. A tal fine faranno fede i documenti che dovranno essere allegati alla richiesta, attestanti le circostanze e il periodo rispetto al quale non è stato possibile continuare i lavori quali: ordine di sospensione lavori emesso da autorità pubblica; sequestro del cantiere per ordine dell'Autorità Giudiziaria; stato di calamità dichiarata e accertata dall'autorità competente ecc.

B - AMBITO DEL DIRITTO E PRESCRIZIONI GENERALI

1) Per il concessionario, s'intende il titolare del diritto edificatorio definito dall'art. 4 della legge n.10/77 e successive modifiche ed integrazioni ovvero il suo delegato nominato ai sensi delle leggi vigenti. I diritti dei terzi debbono essere salvi riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
   La presente concessione non è attributiva di ulteriori diritti soggettivi e viene rilasciata al richiedente nel presupposto di cui all'art. 4 della Legge 10/1977 sulla scorta delle dichiarazioni rese in atti – anche ai sensi della legge n.15/1968 e successive modifiche ed integrazioni - e per le quali il medesimo si assume la piena e totale responsabilità nei confronti di eventuali aventi

causa sull'immobile oggetto dell'intervento concesso, atteso che il responsabile del provvedimento non è onerato dall'esperire alcuna ulteriore verifica in merito all'attualità del diritto di disponibilità dichiarato dal concessionario né sull'ampiezza del medesimo diritto, né sulla regolarità della formazione di atti notarili e/o autorizzatori del diritto di disponibilità resi da altri in favore del concessionario , né sulle limitazioni all'esercizio edificatorio derivanti da coesistenti diritti di proprietà e/o reali e di servitù attive e passive che altri dovessero rivendicare a loro favore .
Le dichiarazioni rese dal concessionario, ai sensi delle norme vigenti, tengono luogo e fede fino a querela di falso.
Qualsiasi controversia in merito dovrà essere definita nelle sedi preposte a dirimere questioni di natura civilistica.

2) Non dovranno essere ingombrate né imbrattate in ogni caso le vie e gli spazi pubblici adiacenti e dovranno essere adottate tutte le cautele atte alla salvaguardia della pubblica e privata incolumità e ad evitare danni a terzi o a cose di terzi secondo la legislazione e regolamenti vigenti in materia.

3) Il luogo destinato alla esecuzione de lavori di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie , le aree o spazi pubblici e privati tali da impedire involontari accessi nell'area del cantiere.

4) Per eventuale occupazione delle aree e spazi pubblici dovrà essere richiesta apposita autorizzazione al competente Ufficio Comunale. Le aree e spazi così occupati dovranno essere restituiti nel pristino stato.

5) Per manomettere il suolo pubblico dovrà essere richiesta speciale autorizzazione al competente Ufficio Comunale.

6) Gli assiti di cui al paragrafo 3) od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

7) Il Comune si riserva la riscossione delle tasse speciali o degli eventuali canoni che risultassero applicabili ad opere ultimate a norma dei relativi regolamenti.

8) L'allineamento stradale e gli altri punti fissi di perimetro e di livello riguardanti il nuovo fabbricato verranno assegnati dal funzionario comunale, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori e sulla scorta di dettagliato rilievo celerimetro redatto da tecnico topografo. Nel caso che i predetti punti di perimetro e di livello del costruendo fabbricato dovessero divergere, al momento dell'impostazione della costruzione sul suolo , dal progetto approvato ed allegato alla presente , il concessionario è obbligato a sospendere qualsiasi opera e richiedere l'intervento del tecnico responsabile del procedimento per far effettuare ulteriore accertamento teso a definire la congruità dei punti fissi e quote assegnate con il precedente verbale.

9) E' assolutamente vietato apportare senza preventiva autorizzazione modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

10) Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti. Non potranno altresì essere estirpate , recise o tagliate essenze arboree protette e alberi di medio o alto fusto presenti sul lotto edificando se non con il consenso espresso dell'ufficio Ambiente Comunale e previo impegno di messa a dimora di nuove piantagioni che dallo stesso ufficio saranno decise ed ordinate.

11) Il Concessionario unitamente al Direttore dei lavori è tenuto a comunicare per iscritto, entro 5 (cinque) giorni, l'avvenuto inizio dei lavori. Con le stesse modalità dovrà essere comunicata la conclusione delle opere.

12) In ogni cantiere dovrà essere esposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di mt. 1,00 x 50 nel quale devono essere indicati il Titolare e gli estremi dell'autorizzazione, il Direttore dei Lavori , l'Assuntore dei lavori specificando se trattasi di lavori in economia, il Progettista degli impianti ove previsto per legge, l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera e/o dell'intervento , la data di inizio dei lavori. Accanto a tale cartello dovrà essere esposto altro rappresentante (mediante i prospetti più significativi e/o assometria o prospettiva) l'opera allo stato finale. L'inosservanza alle disposizioni, anche parziale del presente paragrafo comporterà l'irrogazione della sanzione amministrativa da L. 100.000 (centomila) ad un 1.000.000 (milione fatta salva l'applicazione di quanto previsto dall'art.20, lettera a) in applicazione di quanto disposto dall'art.4 legge 47/85.

13) La Concessione e gli allegati che ne fanno parte dovrà essere conservata in cantiere ed esibita alle autorità preposte al controllo ed alla vigilanza. Le recinzioni indicate al punto 3) dovranno essere di altezza almeno m. 2,50 dipinte a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti per tutte le impalcature e i ponteggi e le ribalte che si prospettassero sulla pubblica area dovranno essere schermate da telo a rete onde evitare cadute accidentali di frammenti di materiali da costruzione e calcinacci. L'eventuale materiale di risulta da demolizioni e/o scavi deve essere consegnato a discarica autorizzata. Qualora venga fatto uso di gru, ponteggi, o vengono impiegate particolari macchine operatrici, tutte le operazioni di carico e scarico devono avvenire all'interno del cantiere stesso. Per eventuali operazioni che insistano su area pubblica deve essere presentata specifica richiesta. L'inosservanza alle disposizioni, anche parziale del presente paragrafo comporterà l'irrogazione della sanzione amministrativa da L. 100.000 (centomila) ad un 1.000.000 (milione) fatta salva l'applicazione di quanto previsto dall'art. 20 lettera a) in applicazione di quanto disposto dall'art. 4 legge 47/85.

14) Il Concessionario, il Direttore Lavori e l'Assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e regolamento, come delle modalità esecutive e prescrizioni fissate nella presente concessione. Il titolare della concessione, il committente dei lavori, il costruttore sono responsabili ai fini e per effetti dell'art. 6, comma 1° Legge 47/85, della conformità delle opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di piano.

15) Ove si intenda dare esecuzione di strutture in c.a. indicate nell'art. 1 della legge 05/11/1971 n.1086 il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 prima dell'inizio dei lavori.

16) In caso di rinvenimento di condutture , linee elettriche, impianti di qualsiasi genere nel sottosuolo, nonché di residuati bellici, preesistenze archeologiche, il concessionario è obbligato a sospendere immediatamente i lavori senza manomettere alcunchè, provvedendo a mettere in atto le misure di sicurezza allontanando chiunque dal sito e avvertendo, senza indugio la Pubblica Autorità. Nel caso vengano rilevate interferenze con i pubblici servizi allocati nel sottosuolo ancorché, non rilevati in sede di verifica, le spese afferenti la loro sistemazione o spostamenti sarà posta a carico del Concessionario.

17) L'inizio dei lavori di cui alla presente concessione è subordinato inoltre, ove ne ricorressero le condizioni, al Nulla Osta del Comando Provinciale di Vigili del Fuoco.

18) L'inizio dei lavori rimarrà altresì condizionato alla presentazione della documentazione prevista dalla Legge n.373 del 30/04/1976 e della documentazione prevista dalla Legge n.373 del

30/04/1976 e successiva Legge 10 del 09/01/1991 e successive modificazioni ed integrazioni, per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici

19) Il Concessionario deve inoltre osservare il rispetto delle seguenti norme:

- Legge 10 maggio 1976 n.319 e successive modificazioni ed integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento, nonché il Regolamento di fognatura comunale.
- Legge 30 aprile 1976 n. 373 e successiva legge 09 gennaio 1991 n.10 relativa al contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici
- Legge 13 luglio 1966 n.615 e successive modificazioni e Regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- Legge 31 marzo 1968 n. 168 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.
- Legge 05 marzo 1990 n.46 per la sicurezza degli impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile
- Legge 09/01/1989 n.13, e la Legge quadro 104/92 per favorire l'espletamento e il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati.
- D.P.C.M. 1 marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, relativamente all'attivazione del cantiere lavorativo (attività temporanee per le quali necessita la specifica autorizzazione del Sindaco) e successiva legge 26/10/1995 n.447 " Legge quadro sull'inquinamento acustico" e relativo D.P.C.M. 14 novembre 1997 sulle "determinazione dei requisiti passivi degli edifici"
- D.P.R. 164/1955 e D.P.R. 547/1955 relativi alla normativa antinfortunistica;
- D.Lgs. 14/08/1996 n.494 sulle prescrizioni minime sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili.
- D.M. 20 novembre 1987 recante " norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento"
- D.L.vo 15 agosto 1991 n. 277, il quale prescrive per l'interessato (datore di lavoro) che nel caso si debba rimuovere o demolire l'amianto presente nelle strutture dell'edificio esistente, si dovrà trasmettere all'Ente Sanitario competente, il piano di lavoro per la bonifica ai sensi dell'art. 34 del citato D.L.vo.
- D.L.vo 17 agosto 1999 n.334 adempimenti relativi alla costruzione e uso di insediamenti destinati ad attività a rischio di incidente rilevante.

20) Il Concessionario dovrà notificare gli estremi della Concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi ai fini degli allacciamenti, anche provvisori , riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica, ecc.)

21) Prima di procedere agli allacci idrici e fognari dovranno essere acquisite le autorizzazioni dei competenti uffici comunali.

22) Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, la concessione s'intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28/01/1977 n.10

23) La presente concessione è soggetta a condizione sospensiva della sua efficacia se previamente e/o contemporaneamente non concorrono tutti gli altri benestari, autorizzazioni, consensi, concessioni e titoli previsti a tal fine e nel rispetto di quant'altro prescritto, da norme di legge, di competenza di altre autorità e Amministrazioni o enti esterni alla Amministrazione Comunale.

24) Contro il presente provvedimento è possibile ricorrere entro giorni 60 dalla data del rilascio presso il T.A.R. e entro giorni 120 al Presidente della Repubblica.

C) **CONDIZIONI SPECIALI**

- **L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato con almeno 15 giorni di anticipo alla Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale. Di Detta comunicazione dovrà essere inviata copia a questo Settore.**

- **Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati i seguenti documenti:**

a) Relazione geologica;
b) Relazione ai sensi della legge 104/1992 e 13/1989;
c) Progetto relativo alla legge 46/1990 e successivo regolamento di attuazione;
d) Progetto relativo al contenimento dei consumi energetici ai sensi della legge 10/1991 e successivo regolamento di attuazione;
e) Relazione previsionale di clima acustico relativamente alla parte commerciale (art. 8 legge 447/95 e L.R. n. 18/2001);
f) Relazione per la conformità del sistema di illuminazione esterna al regolamento approvato con delibera consiliare n. 123 del 25.06.1997 e alla L.R. 13.04.2000 n. 23;
g) Relazione dimostrante la conformità per i condotti di allontanamento dei fumi ai sensi della normativa vigente, debitamente approvata dal Settore Ambiente.

- **Osservanza di quanto prescritto dal Servizio Pre.S.A.L. F1 prot. n. 1749 del 18.07.2002 allegato al presente atto con la lettera "A", che ne forma parte integrante e sostanziale.**

L'Istruttore Direttivo Amministrativo
Rag. Maria Luisa Tombolelli

Data 23 OTT. 2002

Il Dirigente
Arch. Massimo Piacentini

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 31/10/2002 l'originale della presente concessione edilizia con n. 1 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale , tenendo conto delle avvertenze , obbligandosi all'osservanza di tutte le condizioni Prescrizioni e modalità esecutive a cui il rilascio stesso è stato subordinato.

Prende atto altresì che l'inosservanza delle condizioni generali e speciali , e modalità esecutive della presente comporteranno L'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge e nel caso di violazioni configurantisi illecito penale , l'immediato deferimento all'Autorità Giudiziaria competente per territorio .

Il Concessionario dichiara di aver letto attentamente tutto quanto scritto nel presente provvedimento e di essere pertanto edotto di tutti gli obblighi e adempimenti a suo carico nonché di aver verificato l'esattezza dei dati riportati, confermandone, con la firma che di seguito apporrà, la veridicità e la loro corrispondenza reale.

Data 31/10/2002

[redacted]

Il Dichiarante

Eventuale Voltura della Concessione

L'Istruttore Direttivo Amministrativo
Maria Luisa Tombolelli

Data _____

"A"

AZIENDA USL RM F

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
PROT. N. 1016
DATA 22/7/2002

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
SERVIZIO PREVENZIONE SICUREZZA LUOGHI DI LAVORO
00053 CIVITAVECCHIA (Roma) – Via Terme di Traiano 39/a
Tel. 0766/591401/3 – Fax 0766/591604

Prot. N. 1749 *S.Pre.S.A.L.*

CIVITAVECCHIA 18.07.2002

Al DIPARTIMENTO di PREVENZIONE
dell'Azienda U.SL. Roma/F
- S E D E -

Oggetto [redacted] ealizzazione di un capannone da adibire ad Autosalone con autofficina, magazzino ricambi ed uffici annessi -
Civitavecchia località Monna Felicita *(Zona Servizi Produttivi)* Comparto 5.1 Lotto D

Sulla base della documentazione e del progetto esaminati, si esprime parere favorevole, per quanto di competenza, al rilascio della concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori per la costruzione di un capannone da adibire ad Autosalone con autofficina, magazzino ricambi ed uffici annessi, alla società indicata in oggetto, subordinatamente al rispetto della vigente legislazione in materia di lavoro, con riferimento in particolare ai ricambi di aria negli uffici.

Comunque il rilascio del certificato di agibilità dovrà essere subordinato all'adempimento dei seguenti obblighi:

1) provvedere alla sistemazione delle aree scoperte in modo da ottenere lo scolo delle acque piovane e quello di altra provenienza (art. 16 D.P.R. n. 303/56).
2) l'impianto elettrico di illuminazione e Forza Motrice deve essere realizzato secondo quanto previsto dalle Norme CEI 64/2 (Impianti elettrici nei luoghi con pericolo di esplosione subordinatamente a quanto previsto dai VV.FF.), Norme CEI 64/8 (impianti elettrici e messa a terra) e certificato in conformità della Legge n. 46/90.
3) le eventuali strutture metalliche dell'edificio o impianti metallici di notevoli dimensioni installati all'esterno, devono mediante conduttori e spandenti appositi essere collegate elettricamente a terra in modo da garantire la dispersione delle scariche atmosferiche (art. 39 D.P.R. n. 547/55).
4) i certificati di conformità rilasciati ai sensi della legge 46/90 e relativi agli impianti elettrici e di messa a terra (punto 2) ed i dispositivi contro le scariche atmosferiche (punto 3) devono essere trasmessi sia all'I.S.P.E.S.L. di Roma, Via A. Bargoni n. 8, sia all'Azienda U.S.L. Roma/F competenti per territorio, entro 30 giorni dalla data della loro messa in servizio come previsto dal D.P.R. 22.10.2001 n. 462.
5) presentazione al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma del progetto per il relativo esame e conseguente rilascio del certificato di prevenzione incendi come previsto al punto 87) del D.M. 16.02.1982, per i locali adibiti a vendita con superficie lorda superiore a mq. 400 comprensiva dei servizi e depositi, e per i punti 72) e 92) dello stesso Decreto relativamente all'autofficina ed alla esposizione.
6) nei due locali adibiti ad ufficio dovranno essere assicurati e garantiti adeguati ricambi di aria proveniente dall'esterno o ottenuti con impianti di areazione.

Si rammenta inoltre:

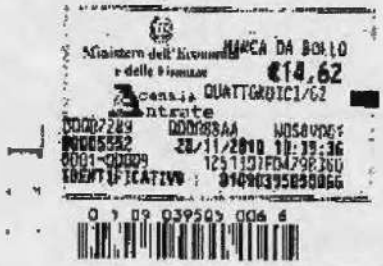
- l'obbligo di effettuare la **"VALUTAZIONE DEI RISCHI"** come previsto dal D.Lgs. 19.09.1994 n. 626 e successive modificazioni ed integrazioni di cui al D.Lgs. 19.03.1996 n. 242 entro tre mesi dall'effettivo inizio dell'attività;

- l'obbligo di adeguarsi alla normativa prevista dal D.Lgs. 15.08.1991 n. 277 con particolare riferimento al Capo IV **"RISCHIO RUMORE".**

- l'obbligo di adeguarsi alla normativa prevista dal D.P.R. 24.07.1996 n. 459 contenente norme per il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine.

Il Responsabile del S.Pre.S.A.L. - F1
(Dott. TIDEI Felice)

DOC 12



Comune di Civitavecchia
Dipartimento Urbanistica
Area Edilizia ed Uso del Territorio

Oggetto: richiesta certificato di agibilità. [redacted] – Immobile sito zona industriale via De Angelis D'Ossat

Il sottoscr[redacted]., con sede [redacted] in riferimento al capannone industriale sito in Civitavecchia, zona industriale via De Angelis D'Ossat, realizzato con concessione edilizia n.256 del 23/10/2002 , rinnovo n.1 del 09/01/2006 e segnalazione certificata di inizio attività prot. 62794 del 23/12/2010,

chiede

il rilascio del certificato di agibilità ed allo scopo allega:

1. copia inizio e fine lavori;
2. copia S.C.I.A.;
3. certificato di collaudo S.C.I.A.;
4. copia della denuncia dell'immobile al catasto;
5. planimetrie catastali art. 52 legge n. 47 del 28/02/85.

Civitavecchia, 15 febbraio 2011

[redacted]

E
comune di civitavecchia
Comune di Civitavecchia
Protocollo N.0007509/2011 del 17/02/2011

TDEN 1

DOC. 13

Comune di Civitavecchia
Provincia di Roma

Governo del Territorio
Servizio 9

Prot. n° 7509/653 lì, 02 MAR. 2011

RACCOMANDATA A.R.

[redacted]

00197 ROMA

[redacted]

00053 CIVITAVECCHIA

OGGETTO : **Rilascio certificato di agibilità capannone sito in Civitavecchia Via De Angelis D'Ossat – Richiesta integrazioni.**

In riferimento all'istanza prot. n° 7509 del 17/02/2011 intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità di un capannone sito in Civitavecchia Via De Angelis D'Ossat s.n.c., la stessa risulta sospesa in quanto è sprovvista della documentazione di cui all'allegato elenco.

Inoltre, il richiedente dovrà provvedere al pagamento della sanzione amministrativa pari a €uro 464,00 mediante versamento sul c/c postale n° 50874007 a favore del Comune di Civitavecchia Capitolo 175 con causale **"ritardata presentazione richiesta certificato di agibilità"**, come previsto dal D.P.R. 380/2001 art. 24 comma 3.

Si comunica, altresì che dopo aver prodotto la sopra elencata documentazione, verrà comunicata la data e l'ora per effettuare il relativo sopralluogo per verificare la conformità agli elaborati approvati.

Si rappresenta che per assenza dei requisiti da dimostrare anche con documentazione di cui all'elenco, la S.V. **non potrà, né potrà far utilizzare l'immobile in questione, diversamente incorrerà nelle sanzioni di legge vigenti in materia.**

Si rende noto che ai sensi della L. 241/90 il **Responsabile del Procedimento é il geom. Antonino Testardi.**

L'Istruttore Amministrativo
Rag. Gabriella Moncada

Il Funzionario Tecnico
Geom. Antonino Testardi

Il Dirigente
Arch. Massimo Piacentini

MUNE DI CIVITAVECCHIA

Provincia di Roma

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA AD OTTENERE IL CERTIFICATO DI AGIBILITA':
- AD INTEGRAZIONE DI QUELLI GIA' PRESENTATI -
(Artt.24 e 25 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380)

☒ **Dichiarazione sottoscritta dal richiedente, supportata da dichiarazione a firma del Direttore dei Lavori o tecnico incaricato, attestante (D.P.R. 380/2001, art. 25 lett.b):**

- **la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato relativamente agli aspetti igienico-sanitari e edilizio-urbanistici;**
- **l'avvenuta prosciugatura dei muri;**
- **la salubrità degli ambienti;**

☒ **Dichiarazione di consistenza in bollo dell'edificio con la specifica dei piani, dei vani delle unità immobiliari e relative loro destinazioni d'uso per ogni piano redatta dal Direttore dei Lavori ;**

☒ **Autorizzazione di agibilità (art. 221 T.U. Leggi Sanitarie 27/07/1934 n° 1265) € 500,00 fisso + € 25,00 per ogni unità immobiliare o 100 mq e frazioni superiori costituita da versamento a favore del Comune di Civitavecchia su c/c 50874007 "Tesoreria Comunale" capitolo 128 ed è obbligatorio se persona fisica il Codice Fiscale, se persona giuridica Indirizzo - Ragione Sociale - Partita Iva e Codice Fiscale;**

☒ **Certificato di collaudo statico (art. 67 del T.U. per l'Edilizia);**

☒ **Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del T.U. per l'Edilizia, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del T.U. per l'Edilizia;**

☐ **Certificato del competente Ufficio Tecnico della Regione, attestante la conformità alla normativa vigente per le opere eseguite in zone sismiche (art. 62 del T.U. per l'Edilizia);**

☒ **Certificato prevenzione incendi;**

☒ **Dichiarazione giurata, da parte del Direttore dei Lavori o tecnico abilitato, di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89, D.M. 236/89 e Legge 104/92 per gli edifici privati; D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96 per gli edifici, spazi o servizi pubblici) di cui all'art. 77 nonché dell'art. 82 del D.P.R 380/2001;**

☐ **Copia della denuncia catastale vistata dall'U.T.E. e relative planimetrie;**

☒ **Certificato di allaccio alla rete idrica e fognaria ;**

☐ **Inizio e fine lavori;**

☒ **Esatto indirizzo con relativo numero civico**

☒ L. 10/91

☒ ATTO NOMINA NUOVO AMMINISTRATORE

☒ DICHIARAZIONE CON LA QUALE SI ATTESTA DI AVER ADEMPIUTO AGLI OBBLIGHI DI CUI AL PARERE RILASCIATO DAL SERVIZIO PREVENZIONI SICUREZZA LUOGHI DI LAVORO PROT 1745 DEL 18/07/2002 RIPORTATI NELLE CONDIZIONI SPECIALI DELLA CONCESSIONE N°256/2002.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

CAPANNONE INDUSTRIALE

COPIA UFFICIO

PROGETTO DI UN CAPANNONE PREFABBRICATO ED OPERE ACCESSORIE

TAVOLA COMPARTO/CATASTALE
PLANIMETRIA GENERALE
TAVOLA DI PIANO
PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI
PIANO QUOTATO
SCHEMA DI ALLACCIO IDRICO E FOGNARIO
RELAZIONE SULL'ATTIVITA'

[redacted]

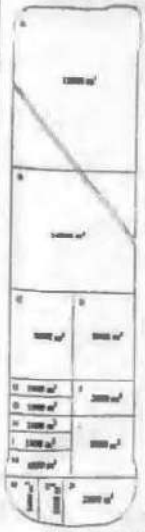
[redacted]

N°	AGGIORNAMENTI	DATA	PROGETTISTA	SCALA
			MARIO ROSSI	VARIE

A 01

[redacted]

TAVOLA TECNICA GENERALE DI PROGETTO



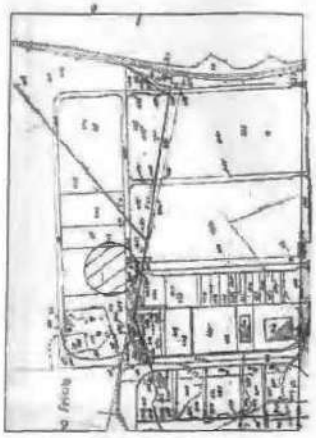
COMPARTO 5.1.a



PLANIMETRIA UBICATIVA

PLANIMETRIA UBICATIVA
SCALA 1:500

DETERMINAZIONE N. 328 DEL 29 /12 /2000
Comparto 5.1.a LOTTO D



CATASTALE

FOGLIO 7 PARTICELLA N.938

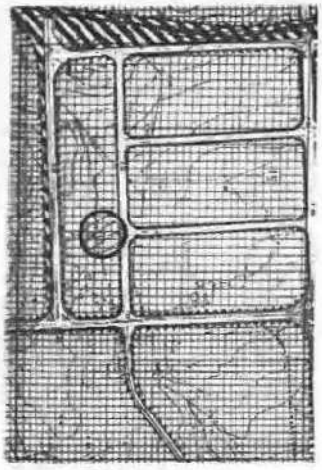
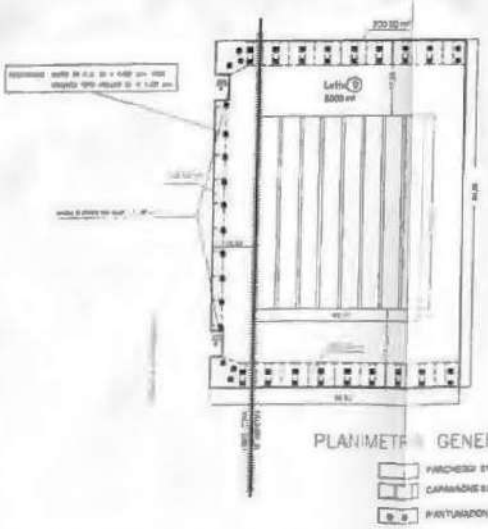
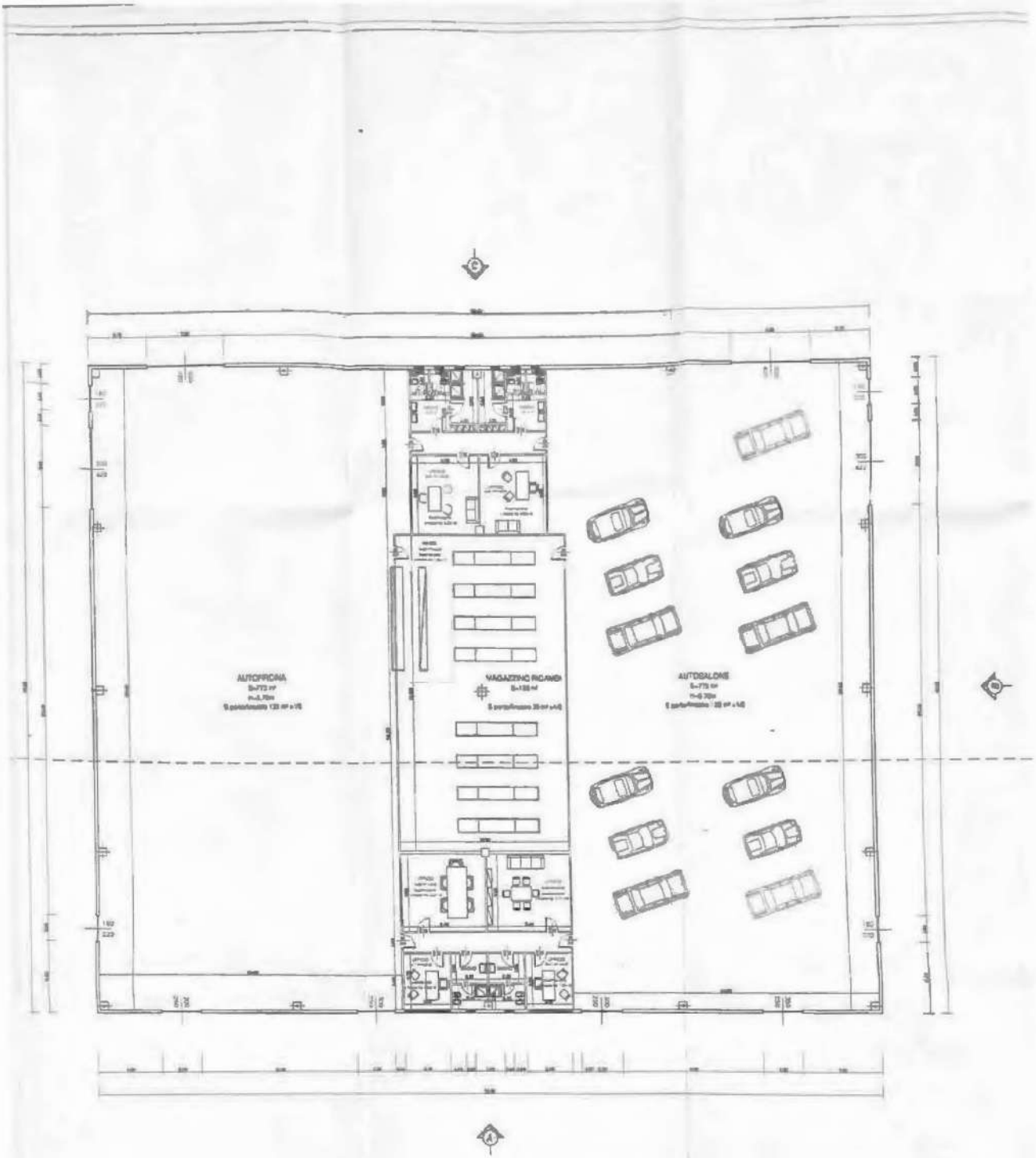


TAVOLA DI PIANO



PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:500

DATI DI PIANO E DI PROGETTO



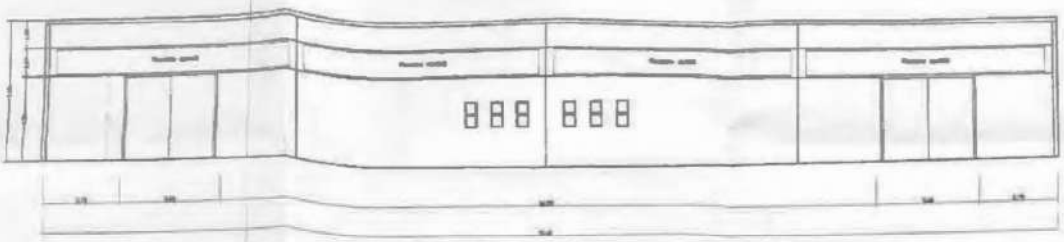
PIANTA CAPANNONE SCALA 1:100

Sup= 2000 m²

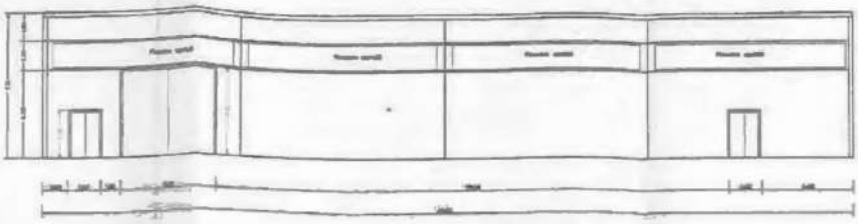
Sup porte/finestre =33,6 m²



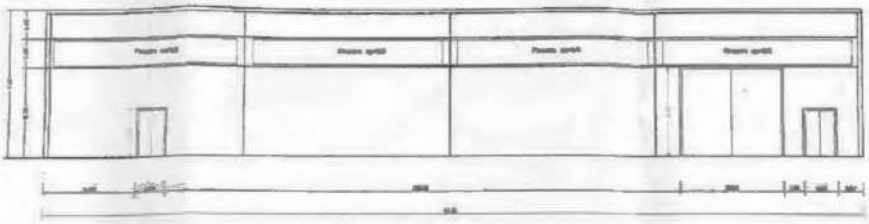
PROSPETTO "A"



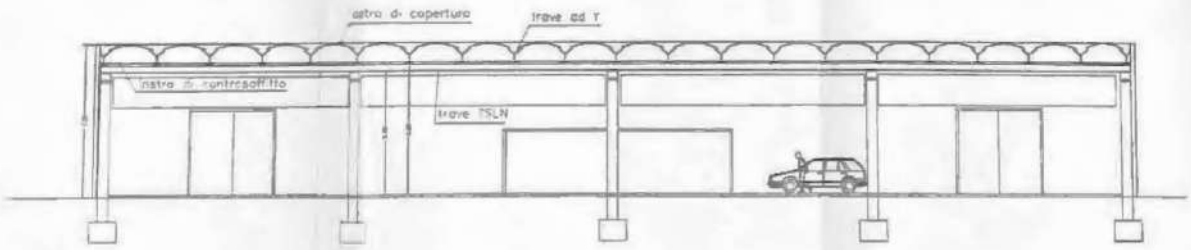
PROSPETTO "C"



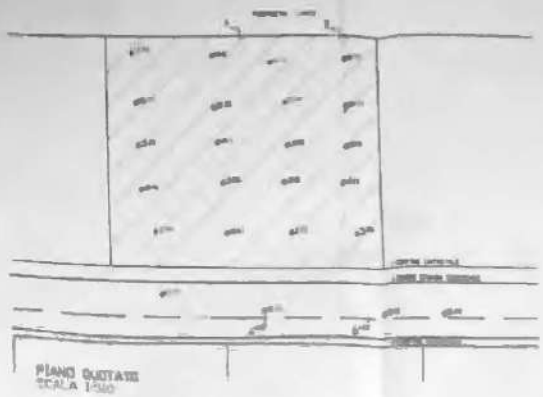
PROSPETTO "D"



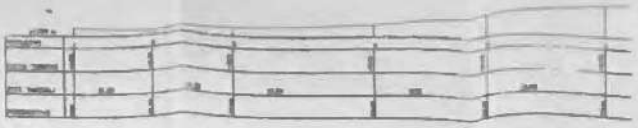
PROSPETTO "B"



SEZIONE LONGITUDINALE X–X



PIANO QUOTATO
SCALA 1:500



SEZIONE B-B
Scala Ascisse 1:200
Scala Ordinate 1:100

PROFILO B-B



SEZIONE A-A
Scala Ascisse 1:200
Scala Ordinate 1:100

PROFILO A-A

SCHEMA DI ALLACCIO IDRICO E FOGNARIO SCALA 1:500

