



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Esecuzioni immobiliari

G.E. D.re STEFANO PALMACCIO



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E N. 114/2024 .

ASTEGIUDIZIARIE

Chiarimenti Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U. geom. Gluseppe Mineo - Via Glasgow n. 58f - Ladispoli - 00055



Condizione di regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile

Il sottoscritto Geometra Giuseppe Mineo, quale c.t.u. per la procedura esecutiva

AST al n. 114/2024 R.G.E. fornisce di seguito maggiori chiarimenti in merito alla

situazione di regolarità urbanistica edilizia dell'immobile oggetto di stima.

In primo esame nell'operazioni peritali si è controllata la presenza di documentazione agli atti depositati o amministrativi per il reperimento di estremi di titoli edilizi o atti in virti dei quali si riconducesse alla costruzione dell'immobile, ma non si sono rintracciati documentazioni in merito ma solo l'indicazione di fabbricato antecedente al 1 settembre 1967 come riportato nell'atto notarile pubblico del 30/11/2005.

Poiché occorreva avere degli elementi certi riguardo l'edificazione del fabbricato, il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti all'Ufficio Tecnico comunale di Bracciano, senza riferimenti di numeri di licenze/concessione o di date, ma con dati





ASTEGIUDIZIARIE

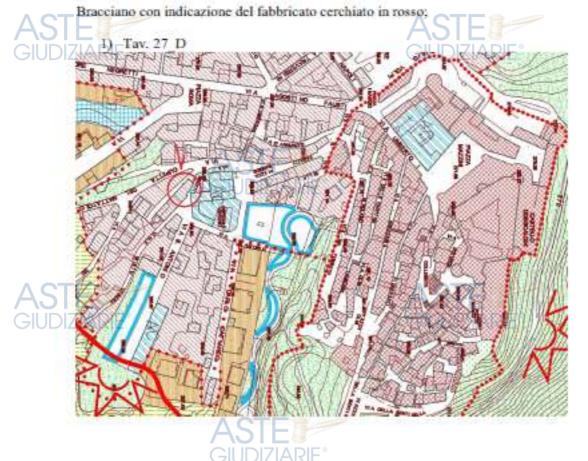






di toponomastica e dati catastali, e pur individuando l'ubicazione esatta del fabbricato non sono emerse licenze edilizie o altri titoli, ma tuttavia tramite l'accertamento della zona di P.R.G. e il reperimento delle tavole grafiche con legende dello stesso, e copia delle Norme Tecniche di Attuazione, è stato possibile risalire con certezza al periodo di appartenenza della costruzione, e per maggiore completezza si inserisce il seguente grafico 1) della Tav. 27 D del P.R.G. di





Il fabbricato si trova nel centro storico di Bracciano e

più precisamente come descritto nella Legenda di seguito riportata grafico 2)















Legenda Tav 27 D P.R.G.

LEGENDA

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE



A, - CENTRO STORICO



A2 - ZONA CON VALENZA STORICO - AMBIENTALE



B₁ – ZONA SATURA





Come si evince dalla Legenda, l'immobile è ubicato nel P.R.G. in zona

Sottozona "A2 - Zona con valenza storico - ambientale."

Nelle Norme Tecniche di Attuazione unite al Piano Regolatore Generale viene chiaramente riportato all'art. 37 la tipologia e la definizione dei fabbricati ivi esistenti e la corrispondenza storica. Di seguito l'estratto dall'art. 37 N.T.A.



Art. 37 - Sottozona A2 - Aree di espansione storica del vecchio centro.

Sono le arec di espansione storica del vecchio centro, caratterizzate da uno sviduppo urbanistico.

Correlato con l'antico borgo medioevale e con edificazione tra le due guerre.

Tali sottoz-one possono essere comprese nei comparti attuativi interessanti anche la sottozona A1 al fine di poter adeguare l'accessibilità, la sistemazione di arce a verde pubblico e l'arredo urbano, agli obiettivi del recupero funzionale del centro. Sono destinate ad accogliere parte dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Sulla base di quanto appurato e definito dal P.R.G. e suoi allegati, si riscontra quindi che l'edificazione del fabbricato in esame è collocata "tra le due guerre" ovvero in un periodo di anni che va dal 1918 al 1939.

Altro elemento del quale il sottoscritto ha tenuto conto in fase di perizia, sono gli

elementi costruttivi, quali i blocchi di muratura portante con spessore tra i 50-60cm





ASTE GIUDIZIARIE







pavimentazione, che consiste in piastrelle chiamate "cementine" realizzate a basso costo con miscuglio di cemento e sabbia e spesso con disegni geometrici, come si può vedere dalle foto allegate in perizia, tipiche comunque degli anni dei primi del GIUDIZIARIE 1900.

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto ha concluso nella perizia depositata che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

Al fine di una migliore completezza ed a maggiorazione di quanto già concluso, nella fase di questi chiarimenti il sottoscritto ha effettuato, visto la vetustà del fabbricato, un accesso agli atti catastale per la ricerca di una planimetria storica catastale antecedente all'attuale, ricerca non eseguita in fase di perizia. Tale ricerca ha dato buon esito in quanto è stata reperita in data 29/05/2025 la planimetria storica catastale, che riporta esattamente la planimetria dell'unità immobiliare e l'accertamento generale della proprietà urbana con scheda n. 11242060 (Regio Decreto-Legge n. 652 del 13 aprile 1939) e l'indicazione in alto a sinistra della data

di presentazione in catasto del 31/12/1939.

Tale documento certifica l'esistenza dell'immobile alla data antecedente al 1 settembre 1967 ma anche antecedente alla Legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, ponendo data certa al 31/12/1939.

Si allega, di seguito alla presente, Planimetria catastale storica.

Li, 04.06.2025





Il Consulente Tecnico d'Ufficio Geom, Guiseppe Mineo

