

*Geom. Giovanni Caricato*

## **ALLEGATO "A"**

### **PLANIMETRIA IMMOBILE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2020

CIVITAVECCHIA

PIAZZETTA SANTA MARIA N. 7 PIANO I - INT. 1 SCALA A

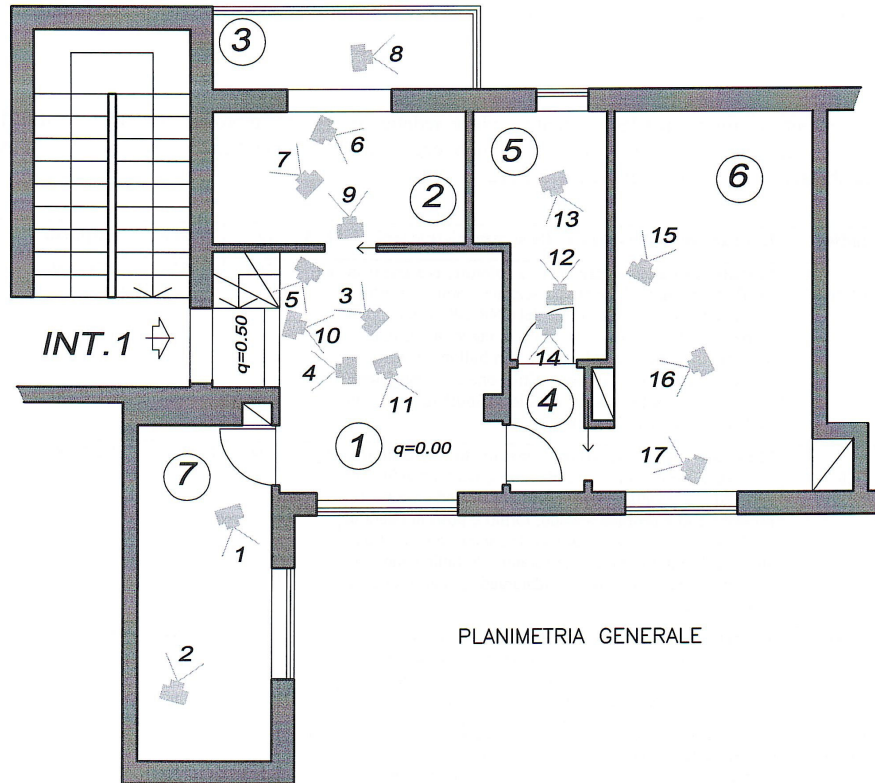
---

**ESPERTO ESTIMATORE - Geom. Giovanni Caricato**  
P.zza degli Olivi, 8 - 00062 Bracciano/Roma - p.i.09634281001  
Tel/fax 06.98268070 - E-mail: [giovanni.caricato@geopec.it](mailto:giovanni.caricato@geopec.it)



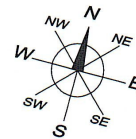
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2020

Ubicazione	Civitavecchia
	Piazzetta Santa Maria n.7
Ident. Catastale	Fg. 22 part. 484 sub.2
Piano	1
Destinazione	Abitazione - int. 1 scala A



PLANIMETRIA GENERALE

N.	descrizione	sup. utile
1	ingresso con saloncino	mq. 11.30
2	cucina	mq. 6.00
3	veranda (balcone chiuso)	mq. 3.70
4	disimpegno	mq. 1.65
5	bagno	mq. 5.10
6	camera	mq. 14.20
7	camera	mq. 8.00



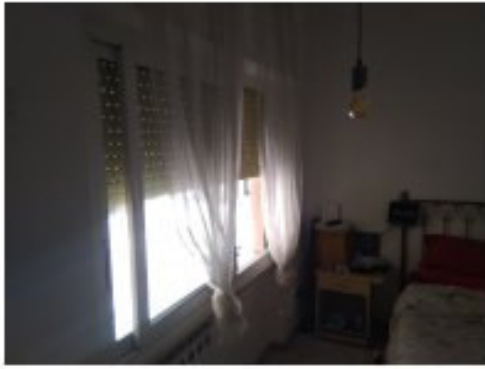


foto 1 camera

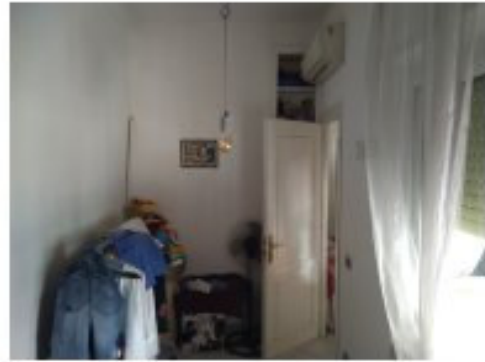


foto 2 camera



foto 3 ingresso scala



foto 4 muretto scala



foto 5 pianerottolo ingresso

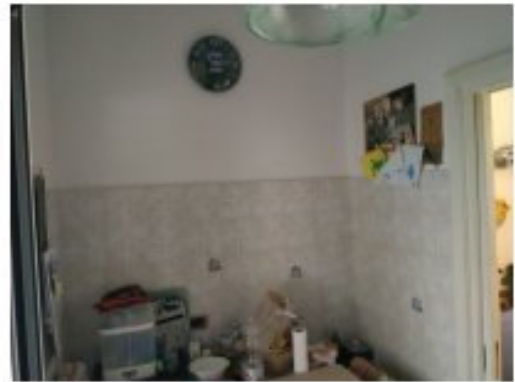


foto 6 cucina





foto 7 cucina



foto 8 balcone/veranda



foto 9 balcone/veranda

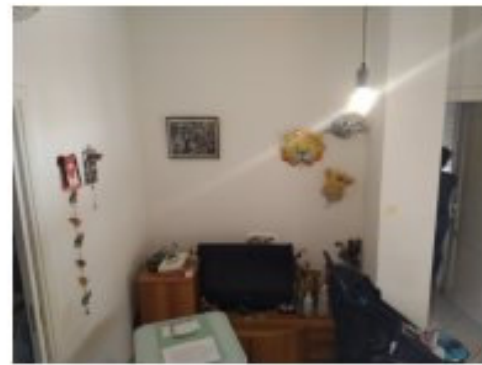


foto 10 saloncino



foto 11 saloncino



foto 12 bagno





foto 13 bagno



foto 14 disimpegno/bagno/camera

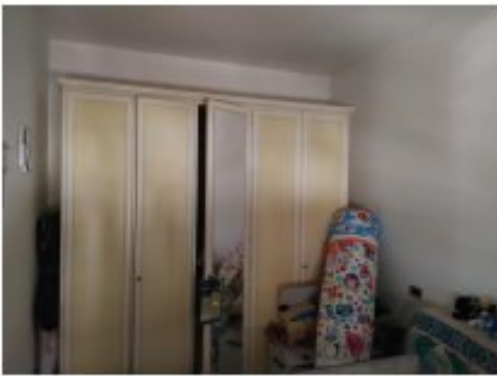


foto 15 camera

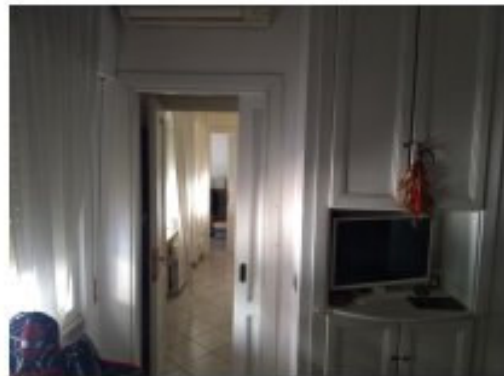


foto 16 camera

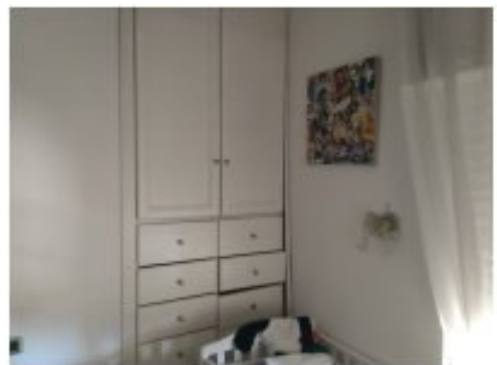
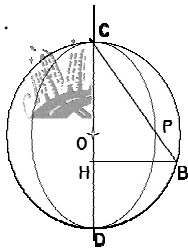


foto 17 camera





*Geom. Giovanni Caricato*

## **ALLEGATO “D”**

### DESCRIZIONE LOTTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2020

CIVITAVECCHIA

PIAZZETTA SANTA MARIA N. 7 PIANO I - INT. 1 scala A

---

**ESPERTO ESTIMATORE - Geom. Giovanni Caricato**  
P.zza degli Olivi, 8 - 00062 Bracciano/Roma - p.i.09634281001  
Tel/fax 06.98268070 - E-mail: [giovanni.caricato@geopec.it](mailto:giovanni.caricato@geopec.it)





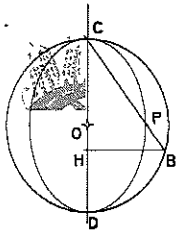
## SCHEDA RIASSUNTIVA



**PIAZZETTA SANTA MARIA ingresso civ. n.7**

<b>INDIRIZZO</b>	Civitavecchia – via Principe Umberto n. 13
<b>DESCRIZIONE</b>	Appartamento sito al terzo piano primo int. 1 scala”A” costituito da ingresso/saloncino, cucina, con balcone, bagno e due camere
<b>DATA DI COSTRUZIONE EDIFICIO</b>	1969
<b>DATI DI EVENTUALI RISTRUTTURAZIONE UNITA IMMOBILIARE</b>	D.I.A. del 2003 per manutenzione ordinaria
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA’ IMMOBILIARE</b>	Mq. 52
<b>ATTUALE USO UNITA’ IMMOBILIARE</b>	Attualmente locato
<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI</b>	Foglio 22 p.lla 484 sub. 2





Geom. Giovanni Caricato

## ALLEGATO "E"

Estratto di mappa  
planimetria catastale  
visura storica  
documentazione Urbanistica  
documentazione D.I.A.

ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2020

CIVITAVECCHIA

PIAZZETTA SANTAMARIA N. 7 PIANO I - INT. 1 SCALA A

---

ESPERTO ESTIMATORE - Geom. Giovanni Caricato  
P.zza degli Olivi,8 - 00062 Bracciano/Roma - p.i.09634281001  
Tel/fax 06.98268070 - E-mail: giovanni.caricato@geopec.it









**Visura storica per immobile**
  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/05/2021

Data: 21/05/2021 - Ora: 11:04:40 Fine
   
 Visura n.° 7115622 Page 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc.	Categoria	Class.		Consistenze	Superficie	Residua
1	Urban	22	404	1	Ces.	Zona						Impianto meccanografico del 19/06/1987
Indirizzo: PIAZZETTA SANTA MARIA, 7 Terzo, Terziesse, 1 Edin. A1												
Partita: 5155												
Med. S.												

**Situazione degli Investiti dal 15/09/2003**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE E ANZI REALI
1	LIVIERE, GIOVANNI SIA il 11/06/1956	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 15/09/2003 prot. n. 189/00055 Volume in an. del 16/09/2003 Tribunale di Roma n. 1541 Regione: MASSIMO MARITIMA Sede: CIVITAVECCHIA Registrazione: ED. Scd. CIVITAVECCHIA del 02/10/2003 COMPRAVENDITA n. 4311/15003			

**Situazione degli Investiti dal 08/11/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE E ANZI REALI
1	CIVITAVECCHIA, IORIO SIA il 11/06/1956	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	CIVITAVECCHIA, IORIO SIA il 11/06/1956	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 08/11/2001 Tribunale di Roma n. 4321 Tribunale: BECCHETTI POLO Sede: CIVITAVECCHIA Registrazione: COMPRAVENDITA n. 3914/15001			

**Situazione degli Investiti dall'impianto meccanografico**

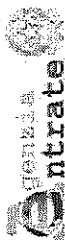
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE E ANZI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliare n. 1      Tributi erariale Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
   
 \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pedanziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
   
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 (09/10/2013).





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 21/05/2021 - Ora: 11.04.40 FINE  
Visura n.: T115622 Page: 2

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/05/2021**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Quadrato	Classe		Consistenza	Superficie	Categoria	Reddita
1	Uniforma	22	484	2									Impianto meccanografico del 20/06/1987
Indirizzo: PIAZZETTA SANTA MARIA n. 7 Piano: I Collo: A1 Paritta: 5155													

Situazione degli intestati dal 15/09/2003

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 12 in 11999, su separazione dei beni (1) Proprietà, per 12, in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	ISTRUMENTO PUBBLICATO PA IN BLIC GI DAL 15/09/2003 protocollo n. RM106055 Volume in cui è annotata la trascrizione del bene CIVITAVECCHIA Registrazione: BU-Scd: CIVITAVECCHIA del 02/10/2003 COMPRAVENDITA n. 4331-1/2003	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 12, in regime di comunione dei beni fino al 15/09/2003

Situazione degli intestati dal 05/11/2001

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 12, in regime di comunione dei beni fino al 15/09/2003
2	[REDACTED]	ISTRUMENTO PUBBLICATO PA IN BLIC GI DAL 05/11/2001 Tribunale in cui è annotata la trascrizione del bene COMPRAVENDITA n. 2992/2001	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 12, fino al 15/09/2003

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 05/11/2001

Unità immobiliare n. 1

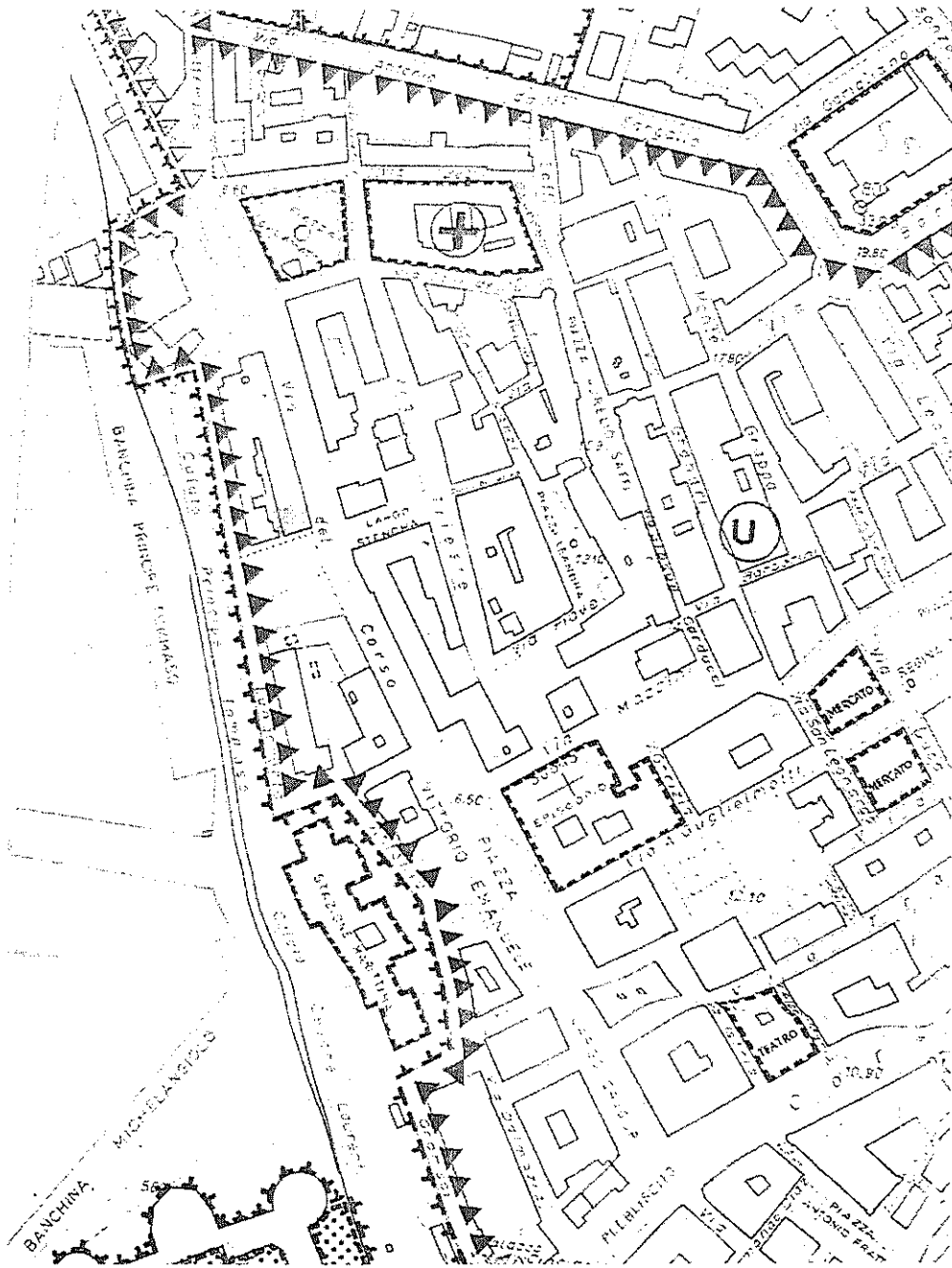
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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





Esperto Estimatore — geom. Giovanni Caricato



edificio si pressive:

- il indice di fabbricabilità territoriale: 4,90 mc/mq;
- superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 30%;
- superficie territoriale residenziale: 70%;
- il indice di fabbricabilità fondiario: 7,00 mc/mq;
- il altezza massima: m 24;
- il Sm, superficie lotto minimo: mq 400;
- il rapporto per distacchi esterni ed interni:  $R_s = H/D_s = 1$   $R_i = H/D_i = 3/2$ ;
- il K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 70.

Art. 17 bis  
**Zone di espansione regolata da piani per l'edilizia economica e popolare (Legge 167)**

Tali zone sono regolate dalle norme di attuazione e dagli elaborati dei Piani Particolareggiati formati in applicazione della legge 18/4/1962, n. 167, ed approvati con D.M. n. 1976 del 27 Aprile 1965.

Art. 18  
**Zone di completamento (zone urbanizzate U)**

Vengono così definite alcune zone del vecchio nucleo che per non presentando un interesse storico-monumentale hanno una struttura viaria e volumetrica caratterizzata dalle norme del Piano di Ricostruzione. In esse sono consentiti edifici atti a completare l'attuale struttura secondo le seguenti norme dedotte dal Piano di Ricostruzione che, appresso si trascrivono e gli allineamenti indicati nel P.R.G.:

Nelle zone destinate nel Piano di Ricostruzione ad edilizia interna nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o di completamenti di quelli esistenti, gli edifici debbono sorgere sul filo stradale, non debbono superare

in altezza la larghezza della strada, surmontata della metà, né avere fuori terra un numero di piani superiore a quattro compreso il terreno, né superare in altezza m 15,50.

Qualunque sia la larghezza della strada o sempre consentita la costruzione di due piani fuori terra (compreso il terreno) fino ad una altezza di m 8.

I fili interni dei corpi di fabbrica marginali dei lotti opposti dovranno distare dal confine interno comune posteriore rispettivamente non meno di m 7. Almeno ad uguale distanza dovranno portarsi i fili interni dei corpi di fabbrica marginali dei lotti angolari, dai rispettivi confini opposti.

Nel caso esistesse una fabbrica a distanza minore di m 7 dal detto confine, il filo interno del nuovo fabbricato marginale dovrà porsi ad una distanza di m. 14 dal filo interno opposto della fabbrica esistente.

Eventuali corpi di fabbrica a pertine interni, normali a quelli perimetrali, debbono distare fra loro almeno di una distanza doppia della loro sporgenza, con un minimo di m 8.

Forà tuttavia essere consentita la costruzione, nell'interno del lotto, di eventuali annessi su uno o due piani per uso speciale, banche, cinema, autorimessa, ristoranti e simili. In tal caso detta costruzione interna dovrà presentare un distacco dalle finestre dei locali di abitazione pari all'addezzata della costruzione o in nessun caso minore a m 4. E' vietato formare comunque cortili chiusi nell'interno dei singoli lotti. Tuttavia, quando per la presenza di costruzioni preesistenti ai confini del lotto la nuova costruzione venga forzatamente a formare cortile chiuso, la superficie minima di questi ultimi dovrà essere pari ad 1/5 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano. La normale media condotta tra i muri opposti non potrà essere inferiore ad 4/5 dell'altezza massima dei corpi di fabbrica o mai inferiore a m 12. Dovrà verificarsi altresì che la normale condotta del

mezzo di ciascuna finestra di ambiente di abitazione abbia una dimensione libera minima di m 10.

Valgono nella zona le prescrizioni introdotte dalla Variante n. 7 approvata con deliberazione della Giunta Regionale 31.1.1978, n. 198; nelle aree definite come "centro storico", il Comune dovrà provvedere alla redazione di un piano particolareggiato che accenti la consistenza edilizia dei fabbricati, dal punto di vista storico-artistico, definisca le modalità d'intervento e stabilisca i criteri per la riqualificazione ambientale del centro storico e del poro monumentale. Nelle aree suddette, fino all'approvazione di tale piano da parte dell'Amministrazione comunale, saranno consentiti esclusivamente interventi di consolidamento e restauro.

Art. 19  
**Zone di ristrutturazione viaria ed edilizia (zone urbanizzate R)**

Nelle zone destinate a ristrutturazione viaria ed edilizia sarà permessa la costruzione solo dopo la redazione del Piano Particolareggiato. Entro 5 anni dalla data di adozione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale provvederà a redigere un progetto generale unitario di sistemazione urbanistica a carattere planivolumetrico in base al quale saranno definiti i singoli compensi per i quali si provvederà, secondo le modalità di attuazione di cui al successivo capo V, alla redazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione e dei Piani di Iniziativa Privata.

Nella redazione di detti Piani, dovranno seguirsi i seguenti criteri:

- l'indice di fabbricazione territoriale  $i = 5$  mc/mq;







COPIA

Comune di Civitavecchia UFFICIO RICEVIMENTO
11 NOV. 2003
Firma in carica 9/10/22

AL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA  
ED USO DEL TERRITORIO  
COMUNE DI CIVITAVECCHIA

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 art.22

Il sottoscritti:

[redacted] nato a Messina il 11/06/1956, c.f. [redacted]  
[redacted], nata Ad Allumiere il 02/01/1957, c.f. [redacted]  
entrambi residenti in Civitavecchia Via Lepanto n°3, in qualità di proprietari dell'immobile  
sito in Civitavecchia Piazza Santa Maria n°7, piano primo, interno 1, scala A, destinato ad  
abitazione

**DENUNCIA**

ai sensi e per effetti dell'art.2 della Legge 24 dicembre 1993, n.537, l'inizio delle attività  
per la realizzazione degli interventi edilizi da eseguirsi nell'immobile sopra citato, descritti  
nella relazione tecnica asseverata e indicati negli elaborati progettuali

**NOMINA**

progettista e direttore dei lavori geom. Feoli Federica, iscritta all'albo professionale dei  
geometri della provincia di Roma al n°7956, con studio in Civitavecchia Corso G.Marconi  
n° 16

**AFFIDA**

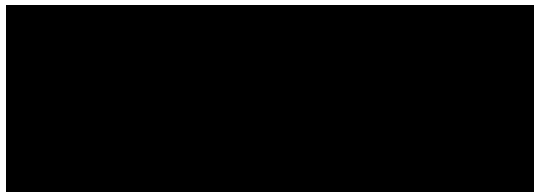
i lavori saranno eseguiti in economia

**ALLEGA**

- relazione tecnica asseverata;
- copia elaborati progettuali;
- ricevuta pagamento diritti di segreteria di € 38,75.

Civitavecchia li,

Il Tecnico  
(per accettazione)



Esperto Estimatore — geom. Giovanni Caricato



### RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

Il sottoscritto geometra Feoli Federica iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Roma con n.7956, per incarico ricevuto dai sig. [REDACTED] e [REDACTED] proprietari dell'immobile sito in Civitavecchia Piazza Santa Maria n°7, piano primo, interno 1, scala A, destinato ad abitazione, nella sua qualità di progettista e direttore dei lavori incaricato

### ASSEVERA CHE

1. le opere da eseguire nell'immobile mediante le trasformazioni progettuali, così come indicate nell'elaborato grafico:
  - a. sono le seguenti
    - demolizione e rifacimento di pavimenti e maiolicati;
    - rifacimento di impianto termico-idraulico ed elettrico;
    - montaggio di nuovi sanitari;
    - tinteggiatura di pareti e soffitti;
    - smontaggio e montaggio di nuovi infissi interni.
  - b. rientrano tra quelle elencate alla lettera e) punto 7 comma 60 dell'art.2 Legge 662/96 e successive modificazioni;
  - c. sono conformi alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., al Regolamento Generale Edilizio, al regolamento d'igiene vigente, non sono in contrasto con strumenti adottati, rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie vigenti;




2. l'immobile:

- a. non è assoggettato alle disposizioni di cui alla legge 1 giugno 1939 n.1089, 29 giugno 1939 n.1497, 8 agosto 1985 n.431, 18 maggio 1989 n.183, 6 dicembre 1991 n.394;
- b. non è assoggettato allo strumento urbanistico a discipline espressamente volte alla tutela delle sue caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-architettoniche, storico-testimoniali;
- c. è localizzato nel foglio catastale n. 22 particella n. 484 sub 2, ricadente in zona di P.R.G. U/Centro Storico.

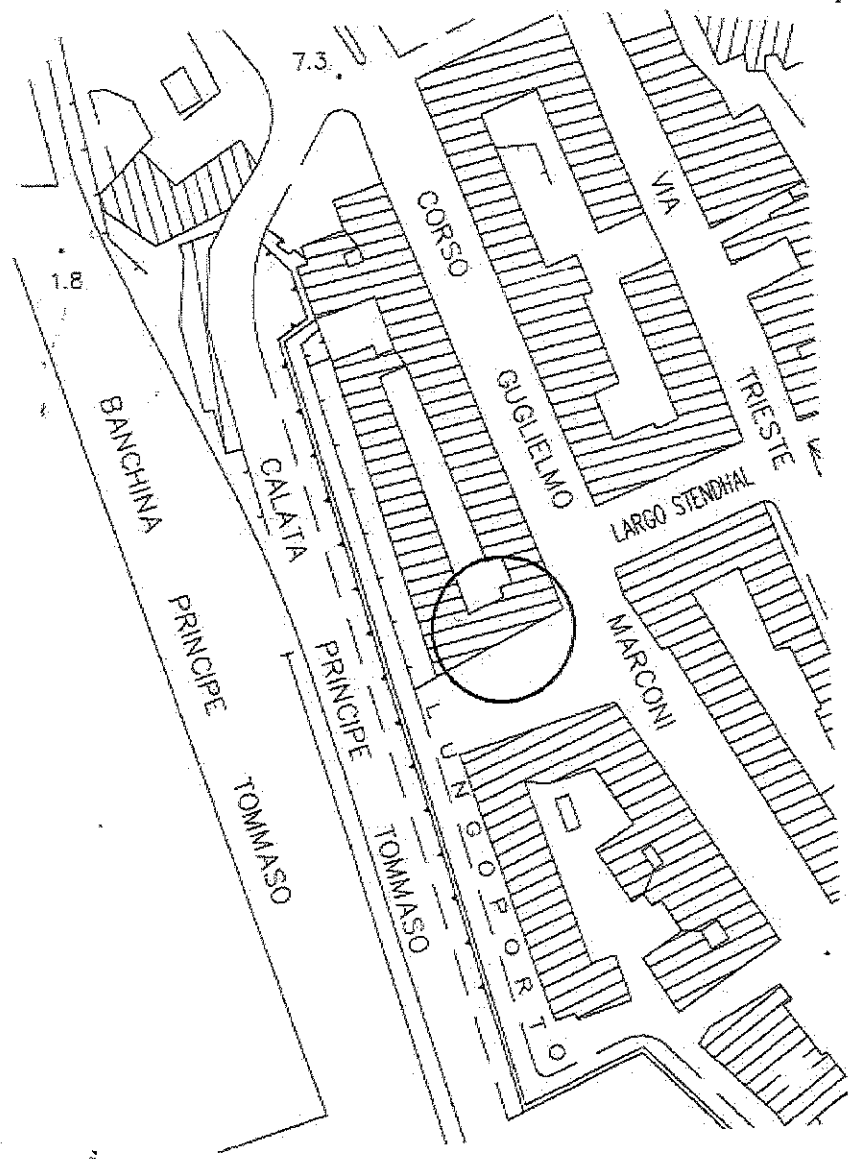
Civitavecchia li, 10.11.2003

Il Tecnico



Esperto Estimatore - geom. Giovanni Caricato



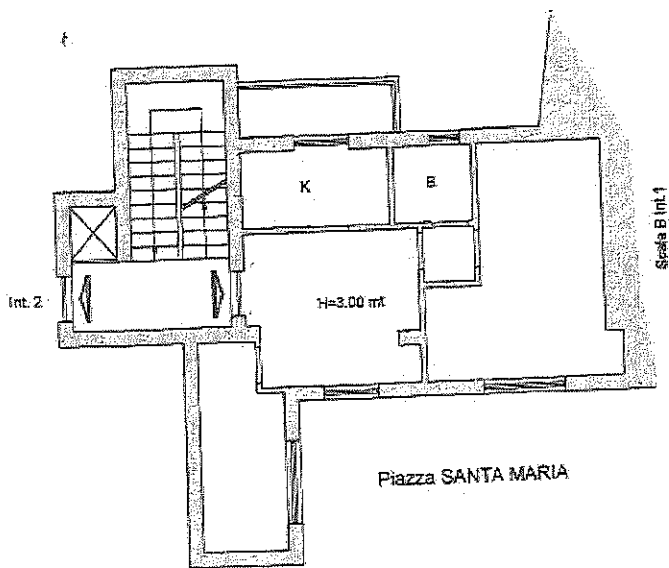


STRALCIO AEREOFOTOGRAMMETRICO scala 1:1000

Esperto Estimatore - geom. Giovanni Caricato

COMUNE DI CIVITAVECCHIA  
Piazza SANTA MARIA n°7  
Piano 1°, interno 1, scala A  
Proprietà [REDACTED]

PIANTA APPARTAMENTO PIANO PRIMO scala 1:100



IL TECNICO

*[Handwritten signature]*

Esperto Estimatore - geom. Giovanni Caricato



CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

sul C/c.n. 50874007

di Euro 38,75

IMPORTO IN LETTERE Treotto / 75

INTESTATO Comune Civitavecchia Centro Esterno

CALSALE  
DIRITTI DI SEGRETERIA

55/592 02 11-11-03 #1  
10131 €\*38,75\*  
IVCY 0285 €€1,00\*  
C/C 50874007

ESEGUITO DA [REDACTED] UFFICIO RACCOMANDA POSTALE

VIA - PIAZZA [REDACTED]

CAP 01033 LOCALITÀ CIVITAVECCHIA

**ATTESTAZIONE C.C. POSTALE**  
**VERSAMENTO DI €. 38,75**  
**DIRITTI di SEGRETERIA**

Esperto Estimatore - geom. Giovanni Caricato