



COMUNE DI FIUMICINO
Isola Sacra, via Lorenzo Bezzi

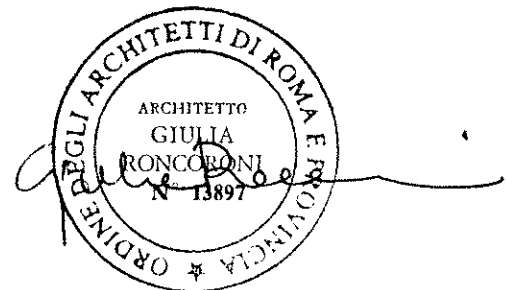


PERIZIA GIURATA
SINTESI/STRALCIO



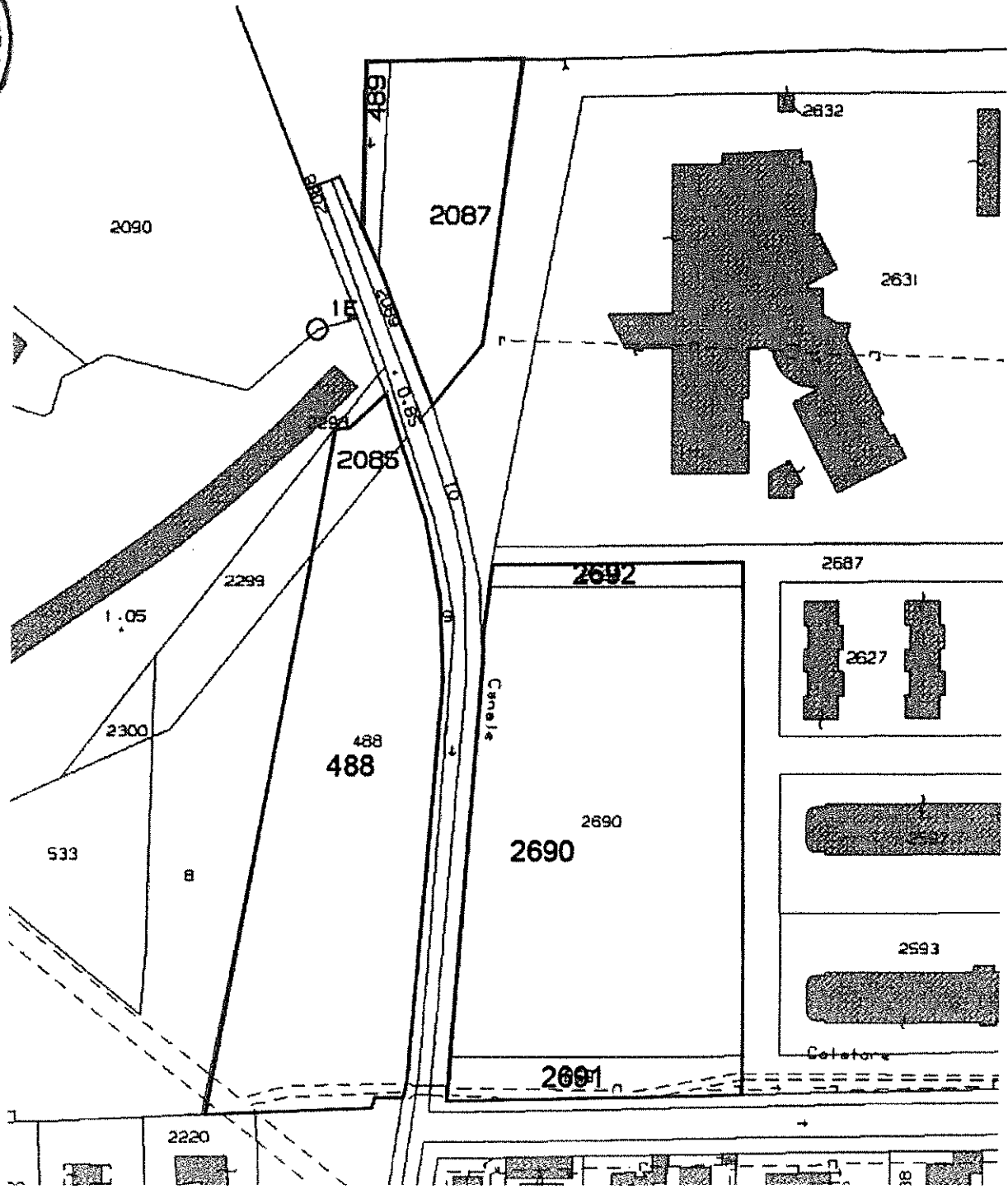
Proprietà: Federazione Provinciale di Roma della A.N.C.R. – Istituto di Vigilanza dell'Urbe in A.S.

giugno 2022



Arch. Giulia Roncoroni

Studio: via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 Roma tel./fax 06.32600438 e-mail: giulia.roncoroni@archiworld.it



ESTRATTO DI MAPPA



Mappa GOOGLE MAPS con sovrapposizione del perimetro delle particelle catastali



NOTA:

Si premette che non è stata effettuata una variazione/aggiornamento delle mappe catastali, pertanto, si presenta il rischio di sovrapposizione tra le verifiche su google maps e l'effettiva delimitazione delle particelle; questo è evidente in più punti:

- alcune porzioni dei terreni corrispondenti alle particelle 488, 2690, 2691, 2692, sono occupate da marciapiedi e da tratti stradali, probabilmente per la realizzazione di opere pubbliche;
- le particelle 489 e 2087 sono occupate per un lato da una struttura edificata, presumibilmente un impianto di sollevamento, come si può notare dal raffronto tra la foto n. 3 e la foto n. 4 risalente a 14 anni prima; dall'altro, le foto n. 5 e n. 6 evidenziano, da altra prospettiva, l'esistenza di un parcheggio.
- la particella 2085 potrebbe risultare così delimitata in rosso anche in ragione di un rapporto di scala non appropriato.

Di questi aspetti dovrà tenere conto la parte venditrice precisando che non può assicurare garanzia per evizione totale in sede di stipula notarile.

Nella mappa sono indicati i punti di vista delle fotografie:

Foto nn. 1 e 2 a pag. 11

Foto nn. 3 e 4 a pag. 12

Foto nn. 5 e 6 a pag. 13

▪ **P.A.I. - PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO - VINCOLO FLUVIALE E VINCOLO DEI CANALI**

L'area d'interesse è sottoposta a tre fattori di rischio di allagamento, messi sotto controllo dal PAI, riguardanti la zona focale del fiume Tevere, i corsi d'acqua secondari e la rete canali di bonifica.

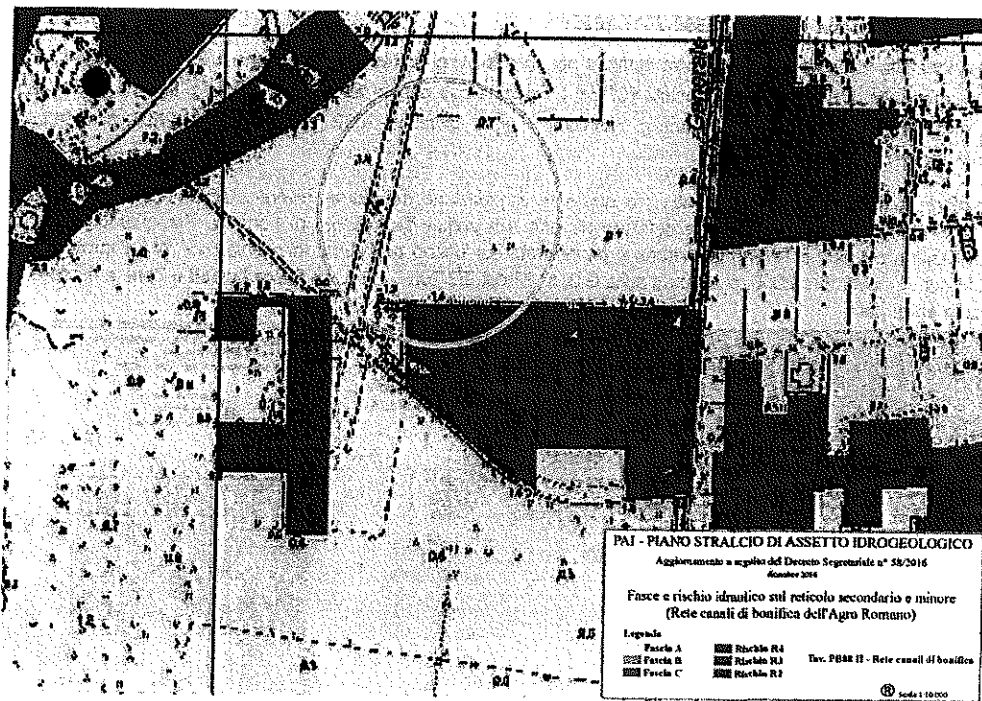
- **DECRETO N. 58/2016 del 22/12/2016 – Piano di bacino del fiume Tevere – VI stralcio funzionale P.S. 6 per l'assetto idrogeologico P.A.I. – aggiornamenti ex art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione – Regione Lazio – ridefinizione delle aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere, corsi d'acqua secondari e rete canali di bonifica nel territorio di Roma Capitale e Comune di Fiumicino**

L'Autorità di Bacino del Fiume Tevere

DECRETA

ART. 1

1. *Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, approvato dal Presidente del Consiglio dei Ministri con Decreto del 10 novembre 2006, così come modificato dalla deliberazione del Comitato Istituzionale n. 122 del 18 luglio 2012 recante "Piano di bacino del fiume Tevere – VI stralcio funzionale P.S. 6 per l'assetto idrogeologico P.A.I. – progetto di variante alle Norme Tecniche di Attuazione – adozione misure di salvaguardia" – sono ridefinite e perimetrare le aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere, corsi d'acqua secondari e rete canali di bonifica nel territorio di Roma Capitale e Comune di Fiumicino, rappresentate nella cartografia, allegata quale parte integrante al presente decreto, Tav. PB88 I, Tav. PB88 II, Tav. PB88 III (PAI – reticolo secondario) che aggiorna la cartografia allegata al Piano di Assetto Idrogeologico vigente, approvato con D.P.C.M. 10 novembre 2006 e successivamente aggiornato con D.P.C.M. 10 aprile 2013.*



Tav. PB88 II – Rete canali di bonifica:

L'immobile è classificato:

Fascia: A

Zone a Rischio: R 4

La problematica riguardante l'erosione delle fasce fluviali viene risolta a seguito di studi effettuati dal Comune di Fiumicino e sottoposti all'attenzione dell'Autorità di Bacino che approva la ripermimetrazione dell'area con un valore di rischio inferiore; mentre la problematica riguardante i corsi d'acqua secondari ed i canali di bonifica è ancora in via di definizione.

Per tale motivo, fintanto che non verranno risolti questi ultimi aspetti, l'area ad oggi, non ha requisiti di edificabilità assoluta.

- **DECRETO N. 143/2021 - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Tevere - aggiornamenti ai sensi dell'art. 68 commi 4 bis e ter del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione - aggiornamento - Regione Lazio - ridefinizione e riclassificazione delle aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere a seguito del collaudo delle opere per la messa in sicurezza "Arginatura a protezione dell'abitato di Isola Sacra" nel Comune di Fiumicino tavola 45 reticolo principale.**

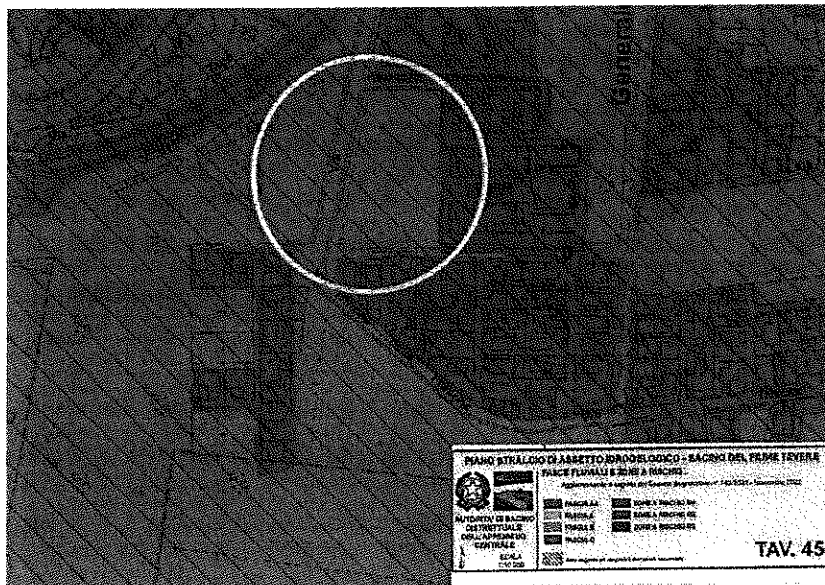
L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

DECRETA

ART. 1

2. *Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 5 e ss. delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di bacino del fiume Tevere - VI stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico - P.S. 6 per l'assetto idrogeologico - P.A.I. -, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 68 commi 4-bis e 4-ter del d.Lgs. n. 152/2006, nonché conformemente a quanto riportato nell'istruttoria tecnica agli atti di questa Amministrazione, è disposto l'aggiornamento del citato Piano tramite la ridefinizione e riclassificazione delle aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere a seguito del collaudo delle opere per la messa in sicurezza "Arginatura a protezione dell'abitato di Isola Sacra" nel Comune di Fiumicino, come da cartografia allegata al presente provvedimento - TAV. 45-*

Tav. 45 Fasce fluviali e Zone a rischio del reticolo principale:



L'immobile è classificato:
Fasce fluviali: **C**
Zone a Rischio: **R 2**

Nel 2021 con Decreto n. 103 viene avanzata dal Comune di Fiumicino, una proposta di ridefinizione delle fasce di rischio, ancora in via di approvazione.

- DECRETO N. 103/2021 - Piano di bacino del fiume Tevere – VI stralcio funzionale P.S. 6 per l'Assetto Idrogeologico P.A.I. - I° Aggiornamento – reticolo secondario - aggiornamenti ex art. 43, comma 5 e ss. delle Norme Tecniche di Attuazione e 68 del D.lgs. 152/2006 - Regione Lazio – proposta di ridefinizione e riclassificazione delle aree allagabili nella zona di Isola Sacra nel Comune di Fiumicino a seguito di aggiornamenti del quadro conoscitivo.

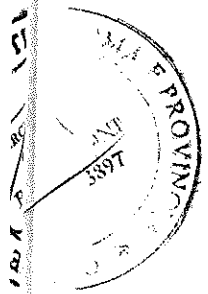
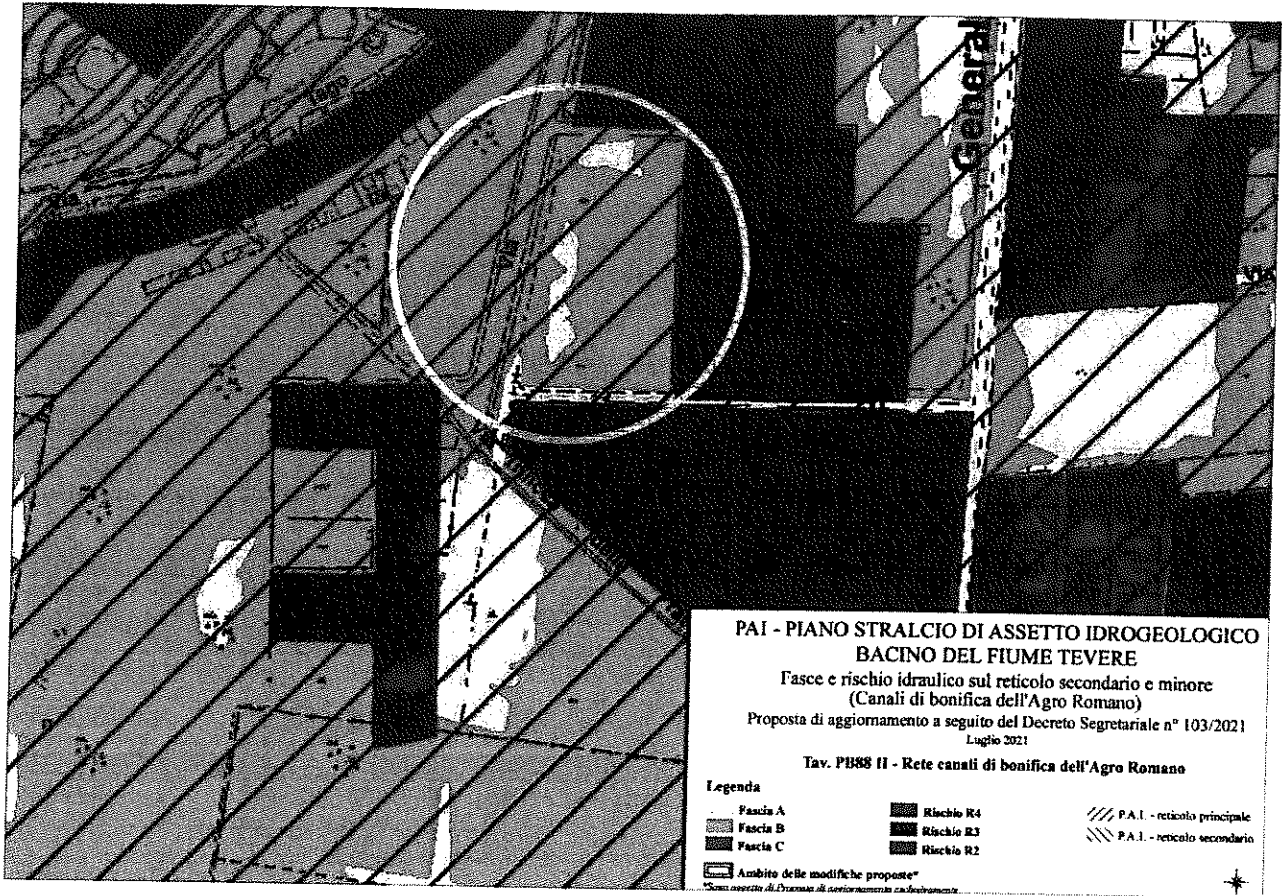
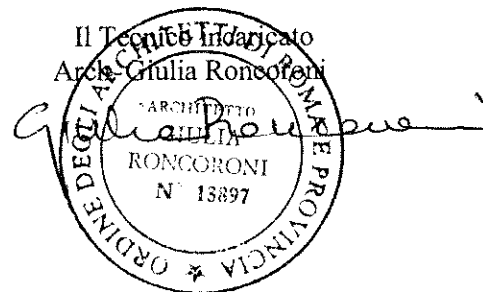


TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DI STIMA:

N. LOTTO	PART.LLE NN.	VALORE DI STIMA
LOTTO 1:	2690-2691-2692	valore min. € 659.526,00 – valore max. € 942.180,00
LOTTO 2:	488 e 2085	€ 14.960,00
	489 e 2087	€ 3.080,00
TOTALE LOTTO 2:		€ 18.040,00

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Roma li, 1 giugno 2022



ALLEGATO:

- Certificato di destinazione urbanistica – Domanda 109053 del 17/05/2022