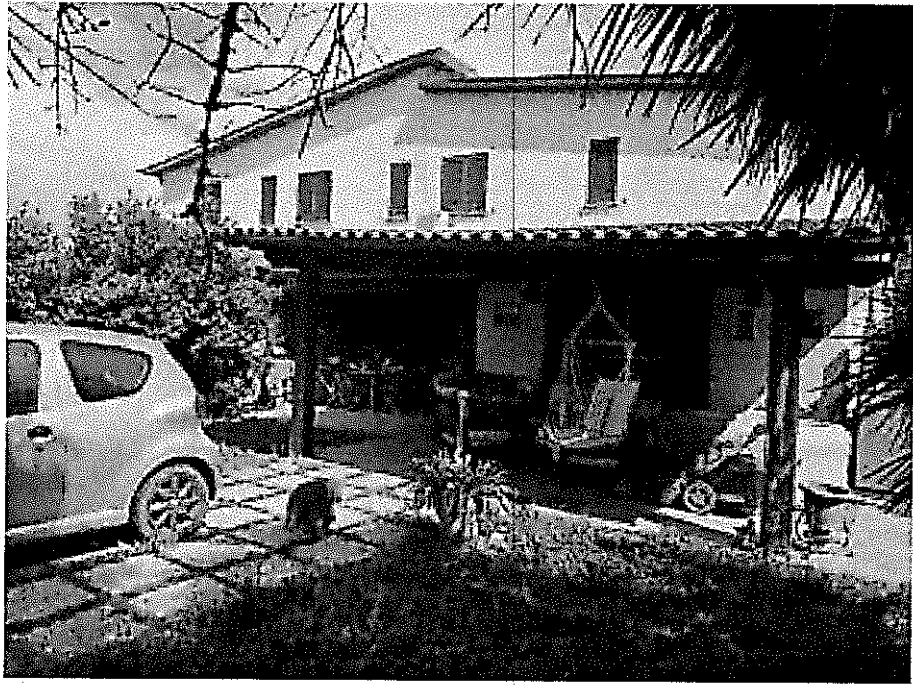


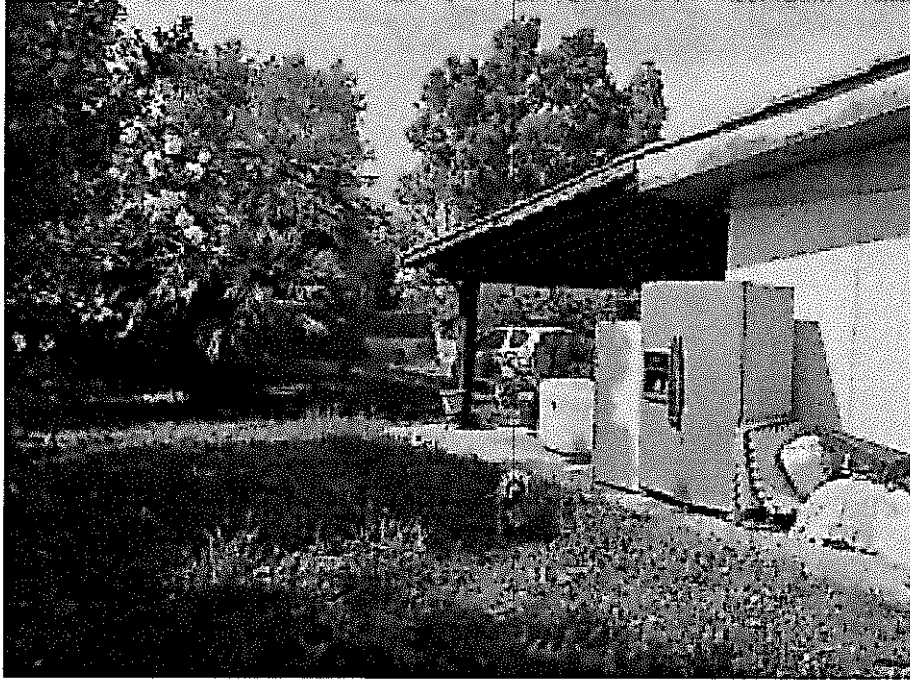


St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail:st.arch.oronzi@gmail.com





St. Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com





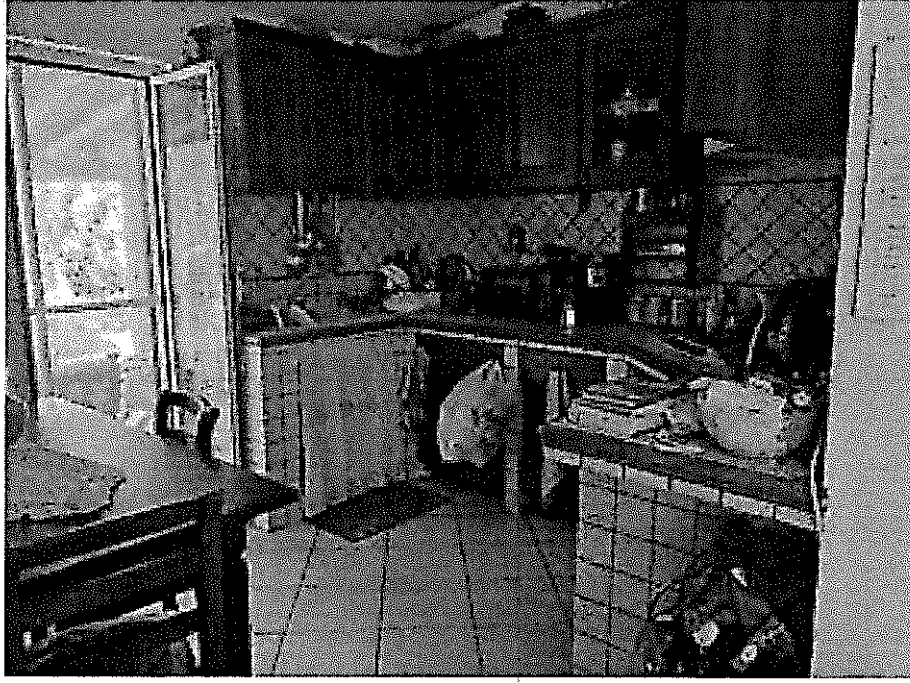
Piano terra



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

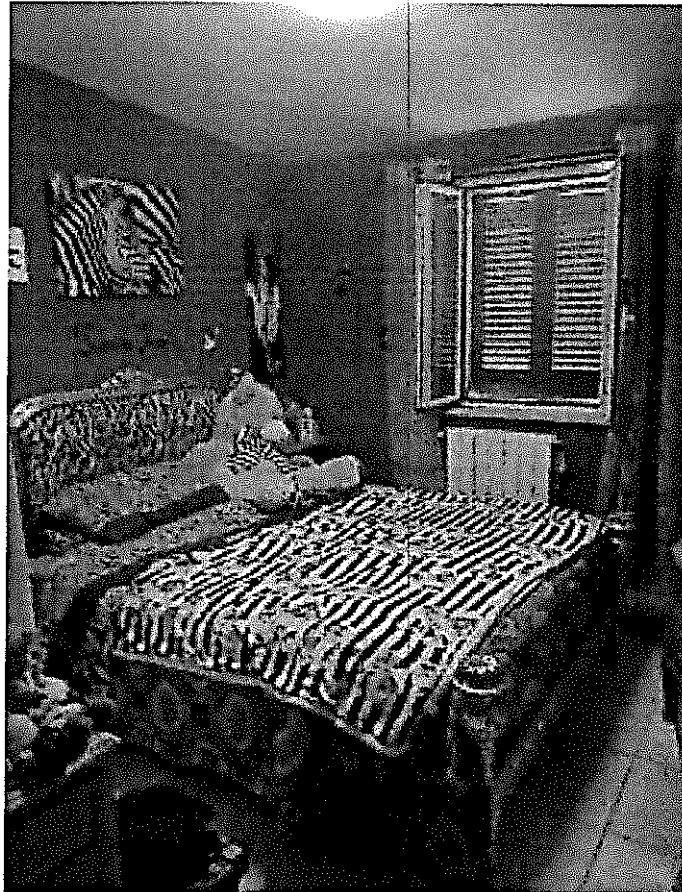




St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

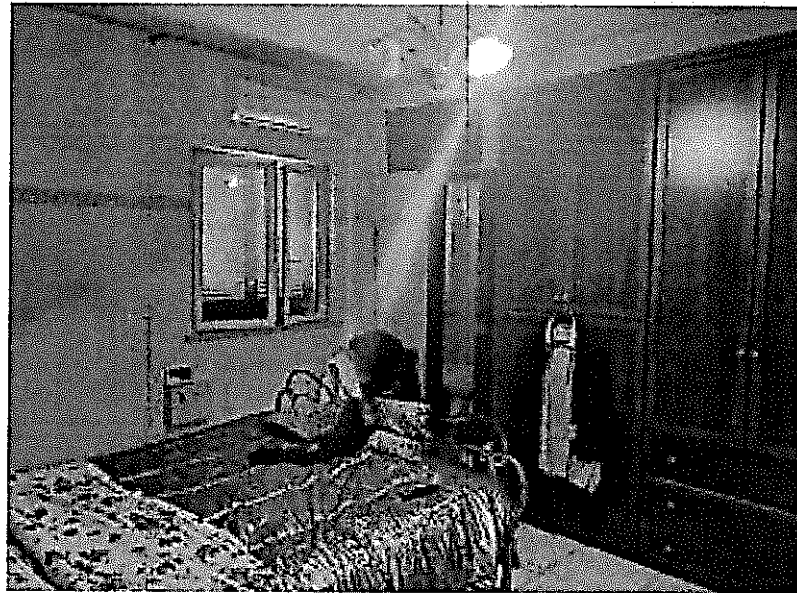
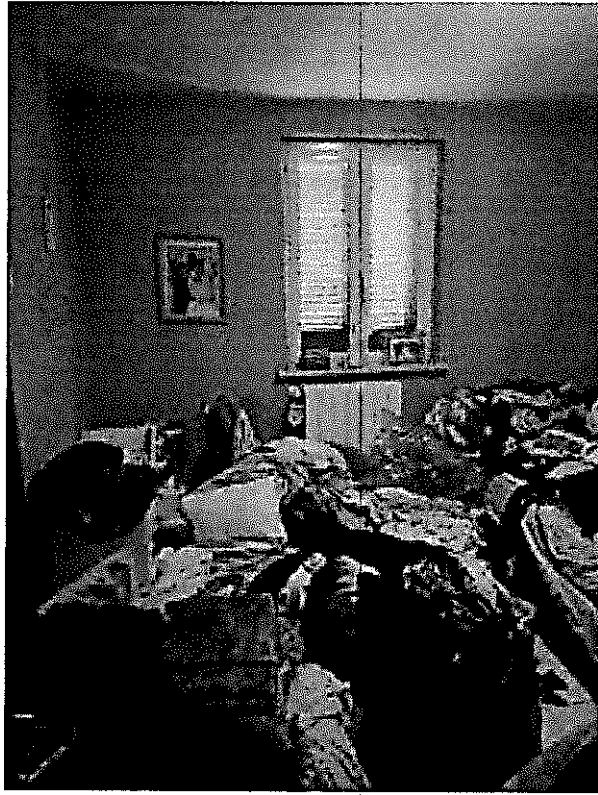


Piano primo



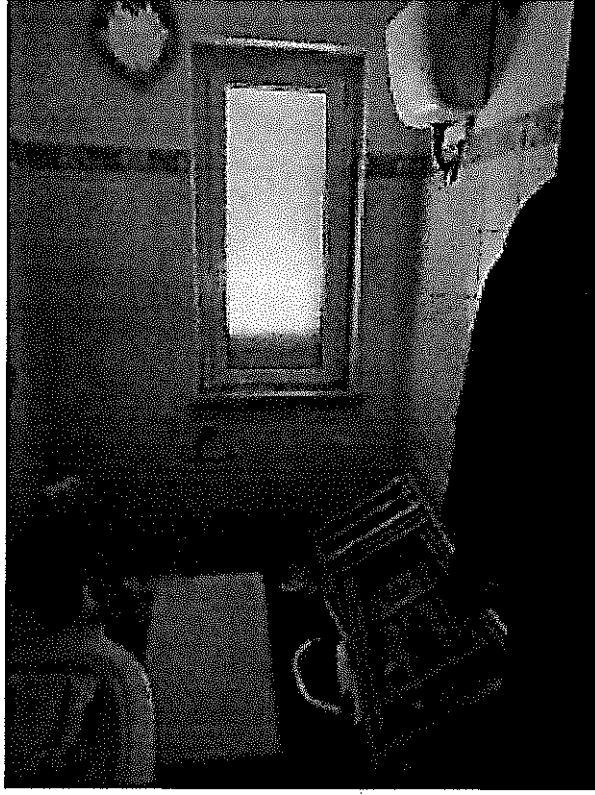


St. Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com





St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com





9)

- 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;

Non necessario ai fini della stima.

10)

- 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;

L'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di titolo edilizio, come da atto di compravendita del Notaio Roberto di Giovine, del 01 Dicembre 2004, Rep 15828, Racc 6625, (all 4), ai sensi della L 724/94, in data 25/02/1995 con pllo 11707, (all 8), è stata presentata istanza di sanatoria, che a tutt' oggi non ancora definita.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Fiumicino, la porzione di territorio, denominata Isola Sacra, è sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico, protezione dei parchi e riserve naturali ed idrogeologico.

L' approvazione dei P.T.P.R. è successiva alla l 724/94, non retroattiva, quindi per il completo rilascio della concessione, con relativi nulla osta dei singoli uffici , è procedura sicuramente lunga, ma il rilascio è certo.

Altro discorso per le tettoie che non sono presenti nell' elaborato grafico della richiesta di concessione in sanatoria, quindi essendo successive all' approvazione dei P.T.P.R., nelle NTA non c'è chiarezza, molto probabilmente dall' interpretazione più o meno restrittiva



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

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

17)

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;

La procedura estimativa adottata per la valutazione l'immobile sito nel Comune di Fiumicino, Via Giuseppe Moiani n°8, censito all' Ufficio del Territorio di Roma dell' Agenzia delle Entrate:

- F 1065, plle 1163 e 1164, sub 2 e 3, cat A/7, classe 2°, vani 6 (all 3 e all 3a), piano terra e primo;

La metodologia estimativa è quella diretta, incentrata sul più probabile valore medio di mercato a mq, che sarà desunto dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, (O.M.I., all 10), dell' Agenzia delle Entrate.

In fase di sopralluogo lo Scrivente ha riscontrato che i beni pignorati si trovano in uno stato di buona conservazione e attribuirà il valore medio.

