

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N° 141/2010 (+161/2010+13/12)

Promossa: **Banca Popolare di Ancona e Ubi Leasing**

Contro : 

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E. : Dott.sa RODA' Margherita

C.T.U. : Geom. INNAMORATI LAURA

Civitavecchia li

Consulente tecnico d'ufficio

*Laura Innamorati*



**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Geom. INNAMORATI LAURA, nata a Viterbo il 10/09/1981 e residente nel comune di Tarquinia, in via F.Turati n° 14, con studio professionale in via Tirreno n°48, iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri Laureati della provincia di Viterbo al n° 1335 ed all'Albo dei C.T.U. , è stato nominato come esperto per la valutazione di stima di beni pignorati, prestando giuramento davanti al G.O.T. dott.ssa Carmen Margherita Rodà, nell'udienza del 18/06/2015.

Estremi dell'incarico:

**Consulenza Tecnica d'Ufficio:** Esecuzione Immobiliare procedura N° 141/2010 R.G.E.I.

**Ubicazione degli immobili pignorati:** Comune di Fiumicino

**Esecutato:** Sigg. [REDACTED]

**ACCERTAMENTI ESEGUITI:**

- **Cancelleria Tribunale di Civitavecchia** : in data 18/06/2015 per giuramento incarico;
- **Comune di Fiumicino – Ufficio Urbanistica** : richiesta accesso agli atti della documentazione urbanistica necessaria ai fini degli accertamenti sui compendi oggetto di causa; ritorno per ritiro copie;
- **Agenzia del territorio** : Richiesta ed estrazione dei certificati e planimetria catastale degli immobili pignorati, presenti all' archivio del catasto;
- **Agenzia del territorio sede Roma – Conservatoria RR.II** : visure camerali con ispezione ipotecaria dell'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli nel periodo dell'ultimo ventennio;
- **Sopralluogo** : [REDACTED] il 22/07/2015 previo appuntamento fissato e comunicato alla parte eseguita, tramite raccomandata A/R. con il sig. [REDACTED] che non si è presentato; 09/09/2015 previo appuntamento fissato e comunicato alla parte eseguita, tramite raccomandata A/R. app. con il sig. [REDACTED] ; [REDACTED] in data 22/07/2015 sopralluogo previo appuntamento fissato e comunicato alla parte eseguita, tramite raccomandata A/R. con il sig. [REDACTED] che non si è presentato; altro sopralluogo in data 09/09/2015 per accesso forzoso negli immobili del sig. [REDACTED] con fabbro e ausilio di forza pubblica.

**La perizia verrà suddivisa per soggetto e di esso verranno descritte e valutate le diverse proprietà.**

**Pertanto gli immobili sottoposti a pignoramento sono divisibili in più lotti per ogni soggetto eseguito.**

**SOGGETTO N. 1 e 2:** [REDACTED]**QUESITI:**

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 , comma 2°, 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 del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei:*

Dalle verifiche effettuate risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli :



- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/1992 – Reg. Part. 21547 Reg. Gen. 32807 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/1992 – Reg. Part. 21548 Reg. Gen. 32808 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/12/1999 – Reg. Part. 29032 Reg. Gen. 43895 pubblico ufficiale Recchi Massimo Rep. 35517 del 09/12/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in Fiumicino(RM), soggetto acquirente;
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2000 – Reg. Part. 13320 Reg. Gen. 20501 pubblico ufficiale Recchi Massimo Rep. 36729 del 10/05/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in Fiumicino(RM), soggetto acquirente;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2002 – Reg. Part. 32044 Reg. Gen. 45126 pubblico ufficiale tribunale di civitavecchia Rep. 19117 del 13/07/2001 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in Fiumicino(RM), 1. Annotazione n. 15856 del 24/10/2007 Cancellazione;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2002 – Reg. Part. 32045 Reg. Gen. 45127 pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Rep. 19117 del 13/07/2002 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in Fiumicino(RM), 1. Annotazione n. 15856 del 24/10/2007 Cancellazione;
- Rettifica TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2004 – Reg. Part. 21838 Reg. Gen. 35594 pubblico ufficiale PELOSI GIULIANO Rep. 36370/16591 del 31/03/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Immobili siti in Fiumicino(RM), trascrizione n. 11570 del 2004;
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008 – Reg. Part. 9651 Reg. Gen. 42655 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Rep. 622 del 15/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE, DERIVANTE DA decreto ingiuntivo, Immobili siti in Fiumicino, soggetto debitore; doc. correlati : 1. Annotazione n. 970 del 28/01/2009 (registrazione di beni) 2. Annotazione n. 9356 del 12/10/2011 (Registrazione di beni)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2010 – Reg. Part. 26251 Reg. Gen. 45598 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 1803 del 08/06/2010 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO, Immobili siti in Fiumicino
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2012 – Reg. Part. 22431 Reg. Gen. 31829 pubblico ufficiale POLLIZANO MONICA Rep. 2995/2150 del 09/07/2012 ATTO TRA VIVI – atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter cod.civ. Immobili siti in Fiumicino(RM),
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/0/2014 – Reg. Part. 24159 Reg. Gen. 38077 pubblico ufficiale DI GIOVINE ROBERTO Rep. 21770/11021 del 29/07/2014, ATTO TRA VIVI – cessione di diritto reali a titolo gratuito, Immobili siti in Fiumicino(RM), SOGGETTO CEDENTE
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2014 – Reg. Part. 37240 Reg. Gen. 55735 pubblico ufficiale DE SANTIS MASSIMO Rep. 23733/15066 del 11/12/2014, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', Immobili siti in Fiumicino(RM).

**LOTTO 1 – Immobile sito in via Giorgio Giorgis n. 214/a e 214/b/c/d (f. 1062 part. 210 sub. 501 e 502 cat. C1)**

- 2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località e 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, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....)



Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono site nel Comune di Fiumicino (RM), in via Giorgio Giorgis n. 214, e 214/a, b, c, e d. piano terra.

Le unità immobiliari ad uso commerciale, fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza, dove sorgono appartamenti ad uso abitativo .

Le unità immobiliari in oggetto nello stato di fatto e di utilizzo, risultano fusi tra loro, formando un unico locale commerciale dove attualmente è esercitata un attività di farmacia.

L'immobile adibito a farmacia è disposto in due zone, una inerente lo spazio esposizione e vendita farmaci e quindi necessario per l'area clienti, ed uno destinato a magazzino di stoccaggio medicinali, un bagno per il personale e tre ripostigli.

La superficie calpestabile totale del piano terra è di mq.212,00 (risultante dall'unione dei due locali sub. 501 e 502);

La struttura è in cemento armato, solai in latero cemento , e tamponature in muratura.

Le dotazioni interne dell'immobile sono i pavimenti in gres, maiolicati in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato le tramezzi in muratura intonacati e tinteggiati da entrambe le parti.

Nell'unità immobiliare sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico/fognario e sanitario, l'impianto termico e di condizionamento. Le pareti perimetrali esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'accesso alla proprietà è da via Giorgio Giorgis 214 e 214/a/b/c/d. La proprietà è dotata di parcheggio antistante il locale commerciale.

L'unità immobiliare è sita in una località denominata "L'isola Sacra", quartiere residenziale dotato di attività commerciali, scuole uffici e servizi vari. Risulta ben servito e collegato alle vie principali della città soprattutto con l'aeroporto limitrofo di Fiumicino.

Per le succitate caratteristiche la zona risulta di grande appetibilità sia per posizione ed esposizione.

Il locale è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, inoltre sembra non aver alcun difetto, ne problemi di umidità e degrado.

I confini dell'unità immobiliare, sono , uno su parcheggio, e tre su area di proprietà del condominio.

- 3) **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;

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

Per quanto riguarda i dati catastali anch'essi corrispondono a quelli presenti nel pignoramento.

- 4) 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;

La planimetria catastale è difforme dallo stato attuale del bene. Agli atti dell'agenzia delle Entrate, troviamo due planimetrie : una riguarda i locali con il numero civico 214 e 214/a ( identificati in catasto come f. 1062 part. 210 sub 501); l'altra riguarda i locali con il numero civico 214/b/c/d/ ( identificati in catasto come f. 1062 part.510 sub 502). Invece nello stato di fatto gli ambienti sono stati uniti.



Pertanto catastalmente previa presentazione di idonea pratica edilizia ( in questo caso a sanatoria in quanto le opere risultano già effettuate) che legittima la fusione immobiliare, andrebbe redatta una variazione catastale per fusione dei due subalterni e la diversa distribuzione degli spazi interni rilevata in sede di sopralluogo rispetto alla planimetrie depositate in catasto.

- 5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ricade in zona di PRG classificata " F1 " zona di ristrutturazione urbanistica.

Sull'immobile gravano i vincoli derivanti dalla legge 1497/39 zona C2-2. (vincolo paesaggistico) che prevede l'edificazione secondo il P.R.G. di particolari prescrizioni.

- 6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47;

Dall'accesso agli atti, effettuato all'archivio del Comune di Fiumicino, ufficio urbanistica, l'immobile è stato costruito con C.E. n. 912/75 del 19/11/76 rilasciata dal comune di Roma e succ.variante n. 1142/c/78. (non reperita presso gli archivi comunali). Inoltre è stata presentata istanza di sanatoria n. 9020/86, (per il subalterno 502) con relativo rilascio di permesso prot. N. 314/P/99 del 11/10/1999. Non è rintracciabile alcuna agibilità poiché la ricerca del detto certificato al comune di Fiumicino viene effettuata esclusivamente per protocollo e data del documento richiesto.

Le unità riconosciute al civico 214 e 214/a censita al foglio 1062 p.la 210 sub 501 e 214/b/c/d, censita al foglio 1062 p.la 210 sub 502, risultano edificate in forza di L.E. 912/75 e succ. varianti. Successivamente la sola unità identificata con il sub 502 è stata oggetto di condono edilizio ai sensi della L.47/85 per ampliamento. La scrivente CTU precisa che alcune delle informazione relative alla conformità urbanistica derivano esclusivamente dai dati reperiti negli atti di provenienza in quanto l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino non ha permesso di reperire tutta la documentazione tecnica relativa alle suddette unità, in quanto Fiumicino è da poco divenuto Comune staccandosi dal Comune di Roma. Le pratiche antecedenti detto distacco risultano difficilmente reperibili.

Si rileva che nel progetto di sanatoria e quello originario gli immobili al civico 214 e 214/a e 214/b/c/d sono separati mentre nello stato di fatto sono stati uniti per fare un unico locale commerciale adibito oggi a farmacia ed inoltre sono state apportate modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi.

Pertanto è necessario presentare una pratica edilizia per la fusione e la diversa distribuzione degli spazi interni, facendo una c.i.l.a. in sanatoria con i costi seguenti:

sanzione x cila in sanatoria.....	€. 1.000,00
oneri tecnici x l'espletamento della pratica urbanistica.....	€. 2.500,00
variazione di accatastamento x fusione comprensivo di spese.....	€. 600,00

Tali importi verranno detratti dal valore complessivo dell'immobile.

- 7) 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;

Come già citato in perizia gli immobili oggetto di pignoramento per loro natura, consistenza, dislocazione e titolarità sono stati suddivisi in più lotti.



- 8) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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 della L. 3 giugno 1940, n° 1078.

L'immobile al Lotto 1, è pignorato pro quota e non è divisibile in natura. L'immobile è intestato ai seguenti soggetti::

1. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 8/27

Il pignoramento riguarda le quote di 1/3 della proprietà di [REDACTED]

- 9) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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 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;

L'immobile come anche dichiarato dalle parti, risulta occupato ed è adibito a farmacia. La scrivente visto che la parte non ha fornito al CTU copia del contratto registrato, ha provveduto a richiedere copia conforma all'Agenzia delle Entrate. Alla data odierna e nonostante i ripetuti solleciti e colloqui telefonici con la dirigente dell'Agenzia delle Entrate di Acilia non è stato ancora prodotta copia del citato contratto di locazione.

L'immobile risulta di proprietà dei sigg. [REDACTED] in forza di atto rep. 35517 raccolta 5988 del 09/12/1999.

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

L'ipotesi non sussiste.

- 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie a servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Si attesta che l'immobile ricade in zona gravata dal vincolo paesaggistico 1497/39. Inoltre si attesta che l'immobile è sottoposto al pagamento di oneri condominiali (in attesa delle quote millesimali da parte del proprietario)

- 12) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile in questione; inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferite all'anno 2015 semestre 1.

Pertanto sulla base di quanto detto, la valutazione del bene pignorato viene definita a Corpo.

### STIMA DELL'IMMOBILE

I metriquadrati riportati sono al netto delle murature presenti. Si valuta l'immobile per l'intero come è nello stato di fatto. (sub.501 + sub.502)

**Piano terra mq. 212,00 x 100%**

**Valore al mq. di immobili simili €/mq.1.800,00 x 212,00 mq. totali = € 381.600,00**

*diconsi (trecentottantunomilaseicento/00)*

Al valore viene decurtata la somma inerente i costi per la pratica edilizia di **€ 4.100,00**

**VALORE FINALE TOTALE € 377.500,00**

*diconsi (trecentosettantasettemilacinquecento/00)*

**LOTTO 2 – Immobile sito in via Giorgio Giorgis (f. 1062 part. 211 terreno categoria catastale pascolo cespugliato Mq. 1.000,00) edificabile**

- 1) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località e 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, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e' sita nel Comune di Fiumicino (RM), in via Giorgio Giorgis.

L'immobile è un terreno di circa mq. 1.000,00, e catastalmente è di categoria pascolo cespugliato classe 3, di reddito dominicale € 0,31 e reddito agrario € 0,15.

La consistenza del terreno è pianeggiante.

L'accesso alla proprietà è da via Giorgio Giorgis ed è sita in una zona di grande appetibilità e dove sorgono immobili di natura sia commerciale che residenziale, è ben collegata con le vie principali e con l'aeroporto di Fiumicino limitrofo ad esso.

I confini dell'unità immobiliare, sono su tre lati in aderenza con altre unità immobiliari ed uno su strada via di Giorgio Giorgis.

- 2) **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;

I dati indicati nel pignoramento hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.



Per quanto riguarda i dati catastali anch'essi corrispondono a quelli presenti nel pignoramento.

- 3) 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;

L'ipotesi non sussiste

- 4) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- L'immobile ricade in zona di **PRG** approvato con D.G.R. 162 del 31/03/06 in zona " B " sottozona B3A Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa, intervento 10.

- Il terreno è incluso nella **Variante al Piano Particolareggiato Ex Piano di Zona 57 Isola Sacra** approvato con D.G. R. n. 834 del 04/10/2005 in zona di nuova edificazione residenziale ad attuazione diretta dei lotti liberi e/o parzialmente edificati (Tit.II Capo II).

- Sull'immobile gravano **i vincoli paesaggistici** ai sensi dell'art. 134 c.1 lett.a)b)c) del D.Lgs. 42/2004 come riportati nelle Tav. B del P.T.P.R. adottato (DGR n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 – B.U.R.L. n° 6 del 14/02.2008; nota Regione Lazio prot. 135246 del 5.08.2008; DGR n.5 del 14/01/2010 – B.U.R.L. n. 35 del 21/09/2011).

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 art. 134 co. 1 lett. A Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04 vincoli dichiarativi. Lett.c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Proposte di a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione art. 143 co.4 lett. B Dlvo 42/04. Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co.1 lett. B e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04.

- Che l'Area ricade nel perimetro del **P.T.P.** ambito territoriale 2 approvato con L.R. 24/98 e s.m.i. in zona "C2" (proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti : 058120 P02b Accolta.

- Che nelle **Tavole della serie A** – sistemi ed ambiti del paesaggio del **P.T.P.R.** adottato...l'area è inserita nel "Paesaggio degli insediamenti urbani e Proposte comunali di modifica del PTP vigenti

- Che l'area secondo il **Piano di bacino del fiume Tevere** – ricade in zona : Fasce fluviali Fascia "C", zona a rischio R4

- Che l'area è interessata dalla **limitazione Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la navigazione Aerea**;

- Che l'area ricade secondo la **classificazione acustica del territorio** in zona: Classe IV – Aree di intensa attività umana;

Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato.

- 5) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47;

L'ipotesi non sussiste, poiché nel terreno non vi è nessuna costruzione.

- 6) 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;

L'ipotesi non sussiste poiché il bene in questione il sottoscritto lo ha identificato già come lotto.

- 7) *Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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 della L. 3 giugno 1940, n° 1078.*

Come già citato in perizia gli immobili oggetto di pignoramento per loro natura, consistenza, dislocazione e titolarità sono stati suddivisi in più lotti.

L'immobile è pignorato pro quota ed è divisibile in natura. L'immobile è intestato a quattro persone:

██  
 ██  
 ██

Il pignoramento invece riguarda la quota di 1/3 della proprietà di ██

- 8) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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 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;*

L'immobile risulta di proprietà dei sigg. ██ come riportato da trascrizione allegata.

Non esiste contratto di locazione.

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

L'ipotesi non sussiste.

- 10) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie a servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

- Sull'immobile gravano ***i vincoli paesaggistici*** ai sensi dell'art. 134 c.1 lett.a)b)c) del D.Lgs. 42/2004 come riportati nelle Tav. B del P.T.P.R. adottato (DGR n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 – B.U.R.L. n° 6 del 14/02.2008; nota Regione Lazio prot. 135246 del 5.08.2008; DGR n.5 del 14/01/2010 – B.U.R.L. n. 35 del 21/09/2011).

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 art. 134 co. 1 lett. A Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04 vincoli dichiarativi. Lett.c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Proposte di a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione art. 143 co.4 lett. B Dlvo 42/04. Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co.1 lett. B e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04.



- Che l'Area ricade nel perimetro del **P.T.P.** ambito territoriale 2 approvato con L.R. 24/98 e s.m.i. in zona "C2" (proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti : 058120 P02b Accolta.
  - Che nelle **Tavole della serie A** – sistemi ed ambiti del paesaggio del **P.T.P.R.** adottato....l'area è inserita nel "Paesaggio degli insediamenti urbani e Proposte comunali di modifica del PTP vigenti
  - Che l'area secondo il **Piano di bacino del fiume Tevere** – ricade in zona : Fasce fluviali Fascia "C", zone a rischio R4
  - Che l'area è interessata dalla **limitazione Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la navigazione Aerea**;
  - Che l'area ricade secondo la **classificazione acustica del territorio** in zona: Classe IV – Aree di intensa attività umana;
- Non esistono oneri di natura condominiale

- 11) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile in questione; inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferite all'anno 2015 semestre 1.

Pertanto sulla base di quanto detto, la valutazione del bene pignorato viene definita a Corpo.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

**Terreno edificabile mq. 1.000,00**

**Valore €.. 140,00 €/mq. X 1.000 mq. = €. 140.000,00**

diconsi (centoquarantamila/00)

#### **LOTTO 3 . Immobile sito in Via Remo La Valle (f. 739 part. 885 cat. D7)**

- 1) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località e 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, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e' sita nel Comune di Fiumicino (RM), in via Remo La Valle n.30.



Il fabbricato è un capannone a destinazione D7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni." adibito a Parking Garage", disposto su due piani, piano terra e piano primo, con annessa area di corte il tutto delimitato da un muro di confine.

E' situato in una zona a carattere sia residenziale, che commerciale, dove sorgono altre attività dello stesso genere. E' limitrofo all'aeroporto di Fiumicino ed è ben collegato ad esso dalla viabilità principale.

Il compendio oggetto di pignoramento è così articolato:

Piano terra, composto da un unico locale adibito al parcheggio delle automobili avente un'altezza di circa ml.4,75 ed un servizio igienico, adiacente ad esso è posta una scala per accedere al piano primo, il quale è destinato ad uffici ed archivio, composto da due bagni e diversi ambienti destinati ad ufficio, inoltre uno di questi è stato adibito a cucina e camera da letto; completa la consistenza del piano primo un ampio balcone esterno. l'altezza interna di detti locali è di circa ml. 3,00.

La superficie calpestabile del piano terra è di mq. 975,00, quella del piano primo è di mq. 583,00, quella dei balconi è di mq. 500,00, mentre quella della corte di mq.1.247,00 circa. La struttura è in cemento armato, solai in latero cemento e tamponature in muratura.

La copertura è a terrazza.

Le caratteristiche interne del piano terra sono il pavimento del tipo industriale, porte di alluminio e ferro motorizzate, finestre in alluminio, impianto elettrico a norma, impianto fognario ed idrico presenti, non esiste impianto termico.

Le caratteristiche interne del piano primo sono i pavimenti in gres, infissi in alluminio con vetrocamera, pareti divisorie amovibili realizzati con pannelli di lana di roccia e alluminio, l'ambiente dell'archivio è realizzato con tramezzature in cartongesso e controsoffitto. Il tutto tinteggiato, inoltre in questo piano sono presenti l'impianto elettrico a canalina e sottotraccia, impianto idrico/fognario e sanitario, l'impianto termico con caldaia,

Le pareti perimetrali esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'accesso alla proprietà è da via Remo La Valle n .30.

La proprietà è delimitata da un muretto in laterizio con sovrastante ringhiera in ferro.

L'unità immobiliare rimane rispetto al centro della città, in una zona periferica, ma di grande appetibilità per posizione ed esposizione poiché è una zona abbastanza soleggiata e pianeggiante nella sua conformità del terreno, inoltre è ben servita sia dalla viabilità che dai servizi principali, inoltre è limitrofa all'aeroporto di Fiumicino il quale è servito dalla grande viabilità.

Il fabbricato è in buone condizioni di conservazione e manutenzione, inoltre sembra non aver alcun difetto, né problemi di umidità e degrado.

I confini dell'unità immobiliare, sono tre in aderenza con altre unità immobiliari, uno su Via di Remo La Valle.

- 2) **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;

Per quanto riguarda i dati del pignoramento, l'indirizzo ed il civico del bene pignorato, è conforme I piani e confini i dati attuali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento;

Per quanto riguarda i dati catastali anch'essi corrispondono a quelli presenti nel pignoramento.



- 3) 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;

La planimetria catastale non riporta la situazione reale del bene. La difformità si trova nella pianta del piano primo, dove invece di essere un ambiente unico destinato ad archivio, bagno ed open space per uffici, si trovano diversi ambienti separati destinati ad ufficio, un ambiente destinato a zona camera da letto, due bagni uno per le donne ed uno per gli uomini e la zona archivio più il disimpegno. Pertanto è necessaria una pratica edilizia (cila in sanatoria) e l'aggiornamento catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni. della pratica catastale saranno detratti dal valore dell'immobile. Trattandosi di variazioni che comportano la presentazione di un pratica edilizia in sanatoria la scrivente non ha proceduto alla variazione catastale.

Le operazioni da eseguire prevedono:

Onorario per cila in sanatoria.....€. 3.000,00

Oblazione per cila in sanatoria .....€. 1.000,00

Onorario per Aggiornamento catastale con pratica doc.fa ...€. 700,00

Diritti catastali per presentazione pratica doc.fa = €. 100,00

IMPORTO TOTALE.....€. 3.800,00

Più cng pari 5% e Iva al 22%

I costi della pratica edilizia ed aggiornamento catastale verranno decurtati dal valore di stima.

- 4) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ricade in zona di PRG classificata " B4A: zone di completamento di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione, riqualificazione urbanistica – intervento 12 Cancelli rossi. "

- 5) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47;

Dall'accesso agli atti, effettuato all'archivio del Comune di Fiumicino, ufficio urbanistica e condoni edilizi, e dalla documentazione acquisita si è constatato che l'immobile è stato autorizzato con concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 729/1994 a seguito di domanda presentata da [REDACTED] (protocollo pratica 0055578/94) rilasciata in data 08/02/2011 n. concessione 44/S/2010 ed in virtù di tale di tale pratica è stato rilasciato il relativo certificato di agibilità in data 07/03/2011 n. 17/AG/11. Alla data del sopralluogo come già riportato al punto 3 l'immobile risulta difforme per la diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo. Per la regolarizzazione di dette modifiche sarà necessario predisporre una CILA in sanatoria e le relativa variazione catastale, con gli oneri e gli adempimenti elencati al punto 3.

- 6) 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;

L'immobile trattato è già un lotto identificato dal sottoscritto ctu



- 7) *Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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 della L. 3 giugno 1940, n° 1078.*

L'immobile è pignorato pro quota ai sig. [REDACTED] per 1/3. Mentre l'immobile è intestato ai sigg. [REDACTED] e non è divisibile in natura.

- 8) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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 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;

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dagli stessi proprietari come dichiarato dallo stesso [REDACTED] al momento del sopralluogo.

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

L'ipotesi non sussiste.

- 10) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie a servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'ipotesi non sussiste

- 11) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile in questione; inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferite all'anno 2015 semestre 1.

Pertanto sulla base di quanto detto, la valutazione del bene pignorato viene definita a Corpo.



## STIMA DELL'IMMOBILE

I metriquadri riportati sono al netto delle murature presenti.

**Piano terra (magazzino) mq. 975,00 x 100%**

**Piano Primo mq. 583,00 x 100%**

**Area giardinata mq. 1247,00 circa x 10%**

**Balconi mq. 500,00 x 20%**

**Valore al mq. di immobili simili €/mq. 800,00 x 1.783,00 mq. totali = €. 1.426.400,00**

*Diconsi (unmilionequattrocentoventiseimilaquattrocento/00)*

**SOGGETTO N.3 :** [REDACTED]

**QUESITI:**

- 12) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, 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 del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei:*

Dalle verifiche effettuate risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli :

- **LOTTO 4 :**

- 1. TRASCRIZIONE del 12/03/2007 - Registro Particolare 9461 Registro Generale 19644  
Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Repertorio 156516/9111 del 27/02/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Presenza graffiati
- 2. ISCRIZIONE del 05/04/2007 - Registro Particolare 7948 Registro Generale 28188  
Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Repertorio 156728/9245 del 04/04/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2426 del 27/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 8305 del 10/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3034 del 01/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 Presenza graffiati
- 3. ISCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 9651 Registro Generale 42655  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Repertorio 622 del 15/07/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 970 del 28/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 9356 del 12/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 Presenza graffiati
- 4. ISCRIZIONE del 04/09/2008 - Registro Particolare 11249 Registro Generale 54036  
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 263282 del 27/08/2008



IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

- 5. TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 25889 Registro Generale 45075  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1988 del 23/06/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Presenza graffiati
  - 6. TRASCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare 26251 Registro Generale 45598  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1803 del 08/06/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Presenza graffiati
  - 7. TRASCRIZIONE del 21/02/2012 - Registro Particolare 5660 Registro Generale 8181  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2670 del 20/01/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  - Presenza graffiati
- **LOTTO 5:**
- 1. TRASCRIZIONE del 12/03/2007 - Registro Particolare 9461 Registro Generale 19644  
Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Repertorio 156516/9111 del 27/02/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Presenza graffiati
  - 2. ISCRIZIONE del 05/04/2007 - Registro Particolare 7948 Registro Generale 28188  
Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Repertorio 156728/9245 del 04/04/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2426 del 27/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
    2. Annotazione n. 8305 del 10/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
    3. Annotazione n. 3034 del 01/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)Presenza graffiati
  - 3. ISCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 9651 Registro Generale 42655  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Repertorio 622 del 15/07/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 970 del 28/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
    2. Annotazione n. 9356 del 12/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)Presenza graffiati
  - 4. ISCRIZIONE del 04/09/2008 - Registro Particolare 11249 Registro Generale 54036  
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 263282 del 27/08/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  - 5. TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 25889 Registro Generale 45075  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1988 del 23/06/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  - 6. TRASCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare 26251 Registro Generale 45598  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1803 del 08/06/2010



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **LOTTO 6:**

- 1. TRASCRIZIONE del 10/12/2002 - Registro Particolare 37551 Registro Generale 53287  
Pubblico ufficiale DI GIOVINE ROBERTO Repertorio 13681 del 21/11/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2. ISCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 9651 Registro Generale 42655  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Repertorio 622 del 15/07/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- Documenti successivi correlati:
  - 1. Annotazione n. 970 del 28/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 2. Annotazione n. 9356 del 12/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3. TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 25889 Registro Generale 45075  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1988 del 23/06/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 4. TRASCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare 26251 Registro Generale 45598  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1803 del 08/06/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **LOTTO 7:**

- 1. TRASCRIZIONE del 23/05/2003 - Registro Particolare 14928 Registro Generale 22590  
Pubblico ufficiale DI GIOVINE ROBERTO Repertorio 14140 del 13/05/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2. ISCRIZIONE del 05/04/2007 - Registro Particolare 7948 Registro Generale 28188  
Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Repertorio 156728/9245 del 04/04/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Documenti successivi correlati:
  - 1. Annotazione n. 2426 del 27/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 2. Annotazione n. 8305 del 10/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 3. Annotazione n. 3034 del 01/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3. ISCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 9651 Registro Generale 42655  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Repertorio 622 del 15/07/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  - 1. Annotazione n. 970 del 28/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 2. Annotazione n. 9356 del 12/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4. TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 25889 Registro Generale 45075  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1988 del 23/06/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 5. TRASCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare 26251 Registro Generale 45598  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1803 del 08/06/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





- **LOTTO 8:**

- 1. TRASCRIZIONE del 10/12/2002 - Registro Particolare 37550 Registro Generale 53286  
Pubblico ufficiale DI GIOVINE ROBERTO Repertorio 13680 del 21/11/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2. ISCRIZIONE del 05/04/2007 - Registro Particolare 7948 Registro Generale 28188  
Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Repertorio 156728/9245 del 04/04/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Documenti successivi correlati:
  - 1. Annotazione n. 2426 del 27/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 2. Annotazione n. 8305 del 10/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 3. Annotazione n. 3034 del 01/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3. ISCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 9651 Registro Generale 42655  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Repertorio 622 del 15/07/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  - 1. Annotazione n. 970 del 28/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 2. Annotazione n. 9356 del 12/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4. TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 25889 Registro Generale 45075  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1988 del 23/06/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 5. TRASCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare 26251 Registro Generale 45598  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1803 del 08/06/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**LOTTO 4 – Immobile sito in via Mombarcaro n. (f. 727 part. 1369 sub. 1 e 2)**

- 13) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località e via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e' sita nel Comune di Fiumicino (RM), in via Mombarcaro,8.

L'immobile è parte di un capannone destinato ad uso commerciale, disposto su un piano terra con annessa corte intorno.

L'unità immobiliare è composta da un ambiente commerciale più un ufficio ed un bagno. Sorge in una zona dove vi sono unità immobiliari a carattere residenziale e limitrofe a carattere commerciale.

Il compendio oggetto di pignoramento è così articolato:

L'accesso alla proprietà, formato da un cancello in ferro, avviene dal passaggio carrabile. Dalla corte si accede all'interno del locale commerciale entrando da una porta in ferro. La proprietà è recintata da un muro in cemento armato alto circa 1,80.

La superficie calpestando del piano terra è di mq. 123,64; e la superficie del cortile esterno è di mq. 600,00 circa.



La struttura è in sistema misto consistente in muratura perimetrale in blocchetti di tufo, travi e cordoli in cemento armato, il solaio di copertura è costituito da elementi prefabbricati e rifinito in lamiera grata.

Le caratteristiche interne dell'immobile sono il pavimento del tipo industriale, controsoffitto in pannelli di cartongesso, maiolicati in ceramica per il bagno, infissi in alluminio. Porte interne in legno e portone d'ingresso in ferro.

L'immobile è stato costruito intorno all'anno 1993.

Nell'unità immobiliare sono presenti l'impianto elettrico a canalina, impianto idrico/fognario e sanitario, l'impianto termico inesistente. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria pubblica.

L'accesso alla proprietà è da via Mombarcaro, 8.

L'unità immobiliare rimane rispetto al centro della città, in una zona periferica, ma di grande appetibilità per posizione ed esposizione poiché è una zona abbastanza soleggiata e pianeggiante nella sua conformità del terreno, inoltre è ben servita sia dalla viabilità che dai servizi principali.

Il locale è in scarse condizioni di conservazione e manutenzione.

I confini dell'unità immobiliare, sono tre in aderenza con altre unità immobiliari, uno su strada.

- 14) **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;

Per quanto riguarda l'indirizzo ed il numero civico del bene pignorato è conforme. Il pian0 ed i confini i dati attuali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento;

Per quanto riguarda i dati catastali anch'essi corrispondono a quelli presenti nel pignoramento.

- 15) 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;

La planimetria catastale riporta la situazione reale del bene.

- 16) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- L'immobile ricade in zona di **PRG** classificata " B " sottozona "B4A " zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, intervento 11  
- che è incluso nel **PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA B4A N.11 VIGNOLE** approvato con DGC n. 164 del 19/12/2012

- 17) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47;

Dall'accesso agli atti, effettuato all'archivio del Comune di Fiumicino, ufficio urbanistica, per l'immobile è stata presentata domanda di sanatoria relativa al terreno distinto in catasto al foglio 728 part. 1101. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento( distinta in catasto al f. 727 part. 1369 sub. 1,2,3,4) è stata costruita



abusivamente ma è stata presentata domanda di sanatoria, con progetto, oneri pagati, oblazione e accatastamento, n. prot. 75386 del 10/10/2004.

Inoltre il Comune di Fiumicino ha scritto al sig. [REDACTED] una comunicazione ex art. 10 bis L.241/90. Comunicazione di diniego della domanda di sanatoria presentata poiché la destinazione d'uso dell'immobile non risulta conforme a quanto previsto dall'art. 2 comma 1 lett. "b" Legge R.L. n. 12/04. Che recita

*"1. Sono suscettibili di sanatoria, purché siano state ultimate ai sensi dell'articolo 31, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche, entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive:  
b) opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che.*

Pertanto l'istruttoria inerente il diniego non si è ancora perfezionata.

- 18) 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;

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

- 19) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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 della L. 3 giugno 1940, n° 1078.

Non è pignorabile pro quota e non è divisibile in natura.

- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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 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;

L'immobile al momento dell'accesso risulta locato alla figlia Sig. [REDACTED] che a sua volta lo ha subaffittato alla società "Workshop" .

L'immobile risulta di proprietà del sig. [REDACTED] con atto .

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

L'ipotesi non sussiste.

- 22) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie a servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



- che l'area è soggetta a Vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett.a), b), c), del Dlgs 42/04 come riportati nelle Tavole B del PTPR adottato (DGR n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 – BURL n.6 del 14.02.2008; nota Regione Lazio prot. 135246 del 5.08.2008; DGR n.5 del 14.01.2010 –BURL n. 35 del 21.09.2011
- Si attesta che l'area , viste le note prot. 10730 del 18/01/2011, prot.9163 del 12/11/2004 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia, **ricade in Area Archeologica di TIPO 2** ;
- Che nelle Tavole della serie A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio del **P.T.P.R.** adottato l'area è inserita nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani";
- cfe l'area secondo la proposta di modifica del **Piano di Bacino del Fiume Tevere – VI Stralcio Funzionale P.S. 6** per l'assetto idrogeologico P.A.I. – aggiornamenti ex art.43, comm. 5 delle norme tecniche di attuazione – Regione Lazio – ridefinizione delle aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere, corsi d'acqua secondari e reti canali di bonifica nel territorio di Roma Capitale e Comune di Fiumicino , adottata con Decreto Autorità Bacino Tevere n. 42/2015 , ricade : Fasce Fluviali – fascia A; Zone a rischi- R4.
- che l'area è interessata dalle **Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea** ( art. 707 c. 1,2,3,4 del codice della navigazione) in corso di approvazione **Superficie Orizzontale di ml. 46**
- che l'area secondo la **classificazione acustica del territorio** (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C. M 14/11/1997 e s.m.i. ) approvata con D.C.C. n.74 del 6/12/2005, ricade: classe 3 – aree di tipo miste;
- che l'area secondo la nuova **classificazione acustica del territorio** (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C. M 14/11/1997 e s.m.i. ) adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade : classe 3 aree di Tipo misto, Infrastrutture . fasce di pertinenza acustica; Autostrade : autostrada azzurra Fascia B
- che l'area in base ai Codici della Navigazione . Capo III vincoli della proprietà privata è interessata : dall'art. 707.

- 23) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile in questione; inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferite all'anno 2015 semestre 1.

Pertanto sulla base di quanto detto, considerato che, ad oggi il Comune di Fiumicino non ha in alcun modo dato seguito alla comunicazione di diniego della domanda di condono, ne tantomeno si è pronunciato sul destino del bene oggetto di pignoramento, nonostante le ripetute richieste e solleciti sotto forma di PEC, telefoniche e verbali dello scrivente CTU.

Ai fini della valutazione il sottoscritto, ha preventivamente fatto istanza al GE rappresentando la sopra citata situazione chiedendo come procedere nella perizia di stima. Il GE ha predisposto che il CTU proceda nella



stesura di due ipotesi di stima, una che tenga conto del solo valore del terreno edificabile il quale andrà decurtato dei costi di demolizione e riduzione in pristino dello stesso ed una che stima lo stato di fatto.

### STIMA DELL'IMMOBILE

I metriquadrati riportati sono al netto delle murature presenti.

#### STIMA IPOTESI N.1:

Piano terra mq. 123,64 x 100%  
Area di corte mq. 600,00 circa x 10%

**Valore al mq. di immobili simili €/mq. 700,00 x 183,64 mq. totali = €. 128.548,00**  
*diconsi (centoventottomilacinquecentoquarantotto/00)*

#### STIMA IPOTESI N.2:

**Terreno edificabile (ente urbano) mq. 723,64 x 85,00€/mq. = €. 61.509,40**  
*diconsi (sessantunomilacinquecentonove/40)*

*Oneri per riduzione in pristino per mezzo di demolizione e trasporto a discarica dei materiali di risulta compreso le spese tecniche per al redazione della Scia per demolizione e relativo tipo mappale e Docfa per demolizione totale:  
A CORPO € 15.000,00*

**VALORE FINALE A BASE D'ASTA: € 46.509,00**

### LOTTO 5 – Immobile sito in via Mombarcaro n.8 (f. 727 part. 1369 sub. 3 e 4)

- 24) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località e 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, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e' sita nel Comune di Fiumicino (RM), in via Mombarcaro,8.

L'immobile è parte di un capannone destinato ad uso commerciale, disposto su un piano terra con annessa corte intorno.

L'unità immobiliare è composta da un ambiente commerciale più un ufficio ed un bagno. Sorge in una zona dove vi sono unità immobiliari a carattere residenziale e limitrofe a carattere commerciale.

Il compendio oggetto di pignoramento è così articolato:

L'accesso alla proprietà, è consentita da un cancello carrabile in ferro. Dalla corte si accede all'interno del locale commerciale entrando da una porta in ferro. La proprietà è delimitata da un muro in cemento armato alto circa 1,80.

La superficie calpestabile del piano terra è di mq. 123,64; e la superficie del cortile esterno è di mq. 1.682,00 circa.



La struttura è in sistema misto consistente in muratura perimetrale in blocchetti di tufo, travi e cordoli in cemento armato, il solaio di copertura è costituito da elementi prefabbricati e rifinito in lamiera grecata.

Le caratteristiche interne dell'immobile sono il pavimento del tipo industriale, controsoffitto in pannelli di cartongesso, maiolicati in ceramica per il bagno, infissi in alluminio. Porte interne in legno e portone d'ingresso in ferro.

L'immobile è stato costruito intorno all'anno 1993.

Nell'unità immobiliare sono presenti l'impianto elettrico a canalina, impianto idrico/fognario e sanitario, l'impianto termico inesistente. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria pubblica.

L'accesso alla proprietà è da via Mombarcaro, 8.

L'unità immobiliare rimane rispetto al centro della città, in una zona periferica, ma di grande appetibilità per posizione ed esposizione poiché è una zona abbastanza soleggiata e pianeggiante nella sua conformità del terreno, inoltre è ben servita sia dalla viabilità che dai servizi principali.

Il locale è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, inoltre sembra non aver alcun difetto, né problemi di umidità e degrado.

I confini dell'unità immobiliare, sono tre in aderenza con altre unità immobiliari, uno su strada .

- 25) **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;

Per quanto riguarda l'indirizzo ed il numero civico del bene pignorato è conforme. I piani e confini i dati attuali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento;

Per quanto riguarda i dati catastali anch'essi corrispondono a quelli presenti nel pignoramento.

- 26) 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;

La planimetria catastale diverge solamente nella posizione del servizio igienico, realizzato dalla parte opposta rispetto a dove è ubicato in planimetria.

- 27) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- L'immobile ricade in zona di **PRG** classificata " B " sottozona "B4A " zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, intervento 11  
- che è incluso nel PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA B4A N.11 VIGNOLE approvato con DGC n. 164 del 19/12/2012

- 28) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47;

Dall'accesso agli atti, effettuato all'archivio del Comune di Fiumicino, ufficio urbanistica, per l'immobile è stata presentata domanda di sanatoria relativa al terreno distinto in catasto al foglio 728 part. 1101. L'unità



immobiliare oggetto di pignoramento( distinta in catasto al f. 727 part. 1369 sub. 1,2,3,4) è stata costruita abusivamente ma è stata presentata domanda di sanatoria, con progetto, oneri pagati, oblazione e accatastamento, n. prot. 75386 del 10/10/2004.

Inoltre il Comune di Fiumicino ha scritto al sig. [REDACTED] una comunicazione ex art. 10 bis L.241/90. Comunicazione di diniego della domanda di sanatoria presentata poiché la destinazione d'uso dell'immobile non risulta conforme a quanto previsto dall'art. 2 comma 1 lett. "b" Legge R.L. n. 12/04. Che recita :

*"1. Sono suscettibili di sanatoria, purché siano state ultimate ai sensi dell'articolo 31, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche, entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive :*  
*b) opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che.*  
 Alla data odierna, l'istruttoria inerente il diniego non si è ancora perfezionata.

- 29) 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;

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

- 30) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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 della L. 3 giugno 1940, n° 1078.

Non è pignorabile pro quota e non è divisibile in natura.

- 31) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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 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;

L'immobile al momento dell'accesso risulta locato alla figlia Sig. [REDACTED] che a sua volta lo ha subaffittato alla società "Workshop" .

L'immobile risulta di proprietà del sig. [REDACTED] con atto .

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

L'ipotesi non sussiste.

- 33) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie a servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



- che l'area è soggetta a Vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett.a), b), c), del Dlgs 42/04 come riportati nelle Tavole B del PTPR adottato (DGR n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 – BURL n.6 del 14.02.2008; nota Regione Lazio prot. 135246 del 5.08.2008; DGR n.5 del 14.01.2010 –BURL n. 35 del 21.09.2011
- Si attesta che l'area , viste le note prot. 10730 del 18/01/2011, prot.9163 del 12/11/2004 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia, **ricade in Area Archeologica** di TIPO 2 ;
- Che nelle Tavole della serie A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio del **P.T.P.R.** adottato l'area è inserita nel "Paesaggio degli Insempi Urbani";
- cfe l'area secondo la proposta di modifica del **Piano di Bacino del Fiume Tevere – VI Stralcio Funzionale P.S. 6** per l'assetto idrogeologico P.A.I. – aggiornamenti ex art.43, comm. 5 delle norme tecniche di attuazione – Regione Lazio – ridefinizione delle aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere, corsi d'acqua secondari e reti canali di bonifica nel territorio di Roma Capitale e Comune di Fiumicino , adottata con Decreto Autorità Bacino Tevere n. 42/2015 , ricade : Fasce Fluviali – fascia A; Zone a rischi- R4.
- che l'area è interessata dalle **Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea** ( art. 707 c. 1,2,3,4 del codice della navigazione) in corso di approvazione **Superficie Orizzontale di ml. 46**
- che l'area secondo la **classificazione acustica del territorio** (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C. M 14/11/1997 e s.m.i. ) approvata con D.C.C. n.74 del 6/12/2005, ricade: classe 3 – aree di tipo miste;
- che l'area secondo la nuova **classificazione acustica del territorio** (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C. M 14/11/1997 e s.m.i. ) adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade : classe 3 aree di Tipo misto, Infrastrutture . fasce di pertinenza acustica; Autostrade : autostrada azzurra Fascia B
- che l'area in base ai Codici della Navigazione . Capo III vincoli della proprietà privata è interessata : dall'art. 707.

- 34) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile in questione; inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferite all'anno 2015 semestre 1.

Pertanto sulla base di quanto detto, considerato che, ad oggi il Comune di Fiumicino non ha in alcun modo dato seguito alla comunicazione di diniego della domanda di condono, ne tantomeno si è pronunciato sul destino del bene oggetto di pignoramento, nonostante le ripetute richieste e solleciti sotto forma di PEC, telefoniche e verbali dello scrivente CTU.





Ai fini della valutazione il sottoscritto, ha preventivamente fatto istanza al GE rappresentando la sopra citata situazione chiedendo come procedere nella perizia di stima. Il GE ha predisposto che il CTU proceda nella stesura di due ipotesi di stima, una che tenga conto del solo valore del terreno edificabile il quale andrà decurtato dei costi di demolizione e riduzione in pristino dello stesso ed una che stima lo stato di fatto.

### STIMA DELL'IMMOBILE

I metriquadrati riportati sono al netto delle murature presenti.

#### STIMA IPOTESI N.1:

Piano terra mq. 123,64 x 100%  
Area di corte mq. 1.682,00 circa x 10%

**Valore al mq. di immobili simili €/mq. 700,00 x 291,84 mq. totali = € . 204.288,00**  
*diconsi (duecentoquattromiladuecentottantotto/00)*

#### STIMA IPOTESI N.2:

**Terreno edificabile (ente urbano) mq. 1.805,84 x 85,00€/mq. = € . 153.496,40**  
*diconsi (centocinquantatremilaquattrocentonovantasei/00)*

*Oneri per riduzione in pristino per mezzo di demolizione e trasporto a discarica dei materiali di risulta compreso le spese tecniche per al redazione della Scia per demolizione e relativo tipo mappale e Docfa per demolizione totale:*

*A CORPO € 15.000,00*

**VALORE FINALE A BASE D'ASTA: € . 138.496,40**  
*diconsi( centotrentottomilaquattrocentonovantasei/40)*

SEGUE



**LOTTO 6, 7 E 8 TERRENI F. 727 PART. 196/200/201**



**LOTTO 6. Sito in via Oncino (f. 727 part. 196 terreno)**

- 35) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località e 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, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e' sita nel Comune di Fiumicino (RM) ed è un terreno di mq. 1428,00 distinto in catasto al foglio 727 part. 196 qualità seminativo di classe 4, avente reddito dominicale di €. 8,56 e reddito agrario di €. 4,43.

La proprietà è delimitata da un muretto in laterizio con sovrastante ringhiera in ferro.

L'unità immobiliare rimane rispetto al centro della città, in una zona periferica, ma di grande appetibilità per posizione ed esposizione poiché è una zona abbastanza soleggiata e pianeggiante nella sua conformità del terreno, inoltre è ben servita sia dalla viabilità che dai servizi principali.

I confini dell'unità immobiliare, sono tre in aderenza con altre unità immobiliari, uno su strada.

- 36) **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;

Per quanto riguarda l'indirizzo del bene non è riportato nel pignoramento pertanto il sottoscritto ctu ha rilevato che il terreno è sito in via Oncino. Per quanto riguarda i dati catastali corrispondono a quelli presenti nel pignoramento.



- 37) 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;

La mappa catastale riporta la situazione reale del bene

- 38) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- L'immobile ricade in zona di **PRG** classificata " B " sottozona "B4A " zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, intervento 11  
- che è incluso nel **PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA B4A N.11 VIGNOLE** approvato con DGC n. 164 del 19/12/2012 in zona Sedi varie pubbliche, zona di nuova edificazione residenziale da attuare con intervento diretto

- 39) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47;

L'ipotesi non sussiste poiché nel terreno non insistono fabbricati.

- 40) 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;

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

- 41) *Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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 della L. 3 giugno 1940, n° 1078.*

Non è pignorabile pro quota e non è divisibile in natura.

- 42) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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 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;

L'immobile risulta di proprietà del sig. ██████████ si attende atto di proprietà, ma si allega trascrizione. La scrivente visto che la parte non ha fornito al CTU copia del contratto di locazione qualora esistesse, ha provveduto a richiedere copia conforme e ricerche all'Agenzia delle Entrate.

Alla data odierna e nonostante i ripetuti solleciti e colloqui telefonici con la dirigente dell'Agenzia delle Entrate di Acilia non è stato ancora prodotta copia del citato contratto di locazione ne la verifica visiva dei documenti.



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

L'ipotesi non sussiste.

- 44) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie a servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

- che l'area è soggetta a Vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett.a), b), c), del Dlgs 42/04 come riportati nelle Tavole B del PTPR adottato (DGR n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 – BURL n.6 del 14.02.2008; nota Regione Lazio prot. 135246 del 5.08.2008; DGR n.5 del 14.01.2010 –BURL n. 35 del 21.09.2011

- Si attesta che l'area , viste le note prot. 10730 del 18/01/2011, prot.9163 del 12/11/2004 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia, **ricade in Area Archeologica di TIPO 2** ;

- Che nelle Tavole della serie A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio del **P.T.P.R.** adottato l'area è inserita nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani";

- cfe l'area secondo la proposta di modifica del **Piano di Bacino del Fiume Tevere** – VI Stralcio Funzionale P.S. 6 per l'assetto idrogeologico P.A.I. – aggiornamenti ex art.43, comm. 5 delle norme tecniche di attuazione – Regione Lazio – ridefinizione delle aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere, corsi d'acqua secondari e reti canali di bonifica nel territorio di Roma Capitale e Comune di Fiumicino , adottata con Decreto Autorità Bacino Tevere n. 42/2015 , ricade : Fasce Fluviali – fascia A; Zone a rischi- R4.

- che l'area è interessata dalle **Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea** ( art. 707 c. 1,2,3,4 del codice della navigazione) in corso di approvazione **Superficie Orizzontale di ml. 46**

- che l'area secondo la **classificazione acustica del territorio** (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C. M 14/11/1997 e s.m.i. ) approvata con D.C.C. n.74 del 6/12/2005, ricade: classe 3 – aree di tipo miste;

- che l'area secondo la nuova **classificazione acustica del territorio** (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C. M 14/11/1997 e s.m.i. ) adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade : classe 3 aree di Tipo misto, Infrastrutture . fasce di pertinenza acustica; Autostrade : autostrada azzurra Fascia B

- che l'area in base ai Codici della Navigazione . Capo III vincoli della proprietà privata è interessata : dall'art. 707.

- 45) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche,



dell'immobile in questione; inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferite all'anno 2015 semestre 1.

Pertanto sulla base di quanto detto, la valutazione del bene pignorato viene definita a Corpo.

### STIMA DELL'IMMOBILE

**Superficie terreno mq. 1.428,00 x € 85,00 = 121.380,00**

diconsi (centoventunomilatrecentottanta/00)

#### LOTTO 7. Sito in via Narzole (f. 727 part. 200 terreno)

- 46) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località e 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, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e' sita nel Comune di Fiumicino (RM) ed è un terreno di mq. 1428,00 distinto in catasto al foglio 727 part. 200 qualità seminativo di classe 4, avente reddito dominicale di €. 8,56 e reddito agrario di €. 4,43.

La proprietà è delimitata da un muretto in laterizio con sovrastante ringhiera in ferro.

L'unità immobiliare rimane rispetto al centro della città, in una zona periferica, ma di grande appetibilità per posizione ed esposizione poiché è una zona abbastanza soleggiata e pianeggiante nella sua conformità del terreno, inoltre è ben servita sia dalla viabilità che dai servizi principali.

I confini dell'unità immobiliare, sono tre in aderenza con altre unità immobiliari, uno su strada.

- 47) **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;

Per quanto riguarda l'indirizzo del bene pignorato è conforme. Per quanto riguarda i dati catastali anch'essi corrispondono a quelli presenti nel pignoramento.

- 48) 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;

La mappa catastale riporta la situazione reale del bene

- 49) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- L'immobile ricade in zona di **PRG** classificata " B " sottozona "B4A " zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, intervento 11

- che è incluso nel **PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA B4A N.11 VIGNOLE** approvato con DGC n. 164 del 19/12/2012 in zona : Parcheggi pubblici (Res e non Res) e sedi varie pubbliche, zona di nuova edificazione residenziale con parcheggio pubblico (Comparto tipo A)



- 50) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47;

L'ipotesi non sussiste

- 51) 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;

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

- 52) *Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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 della L. 3 giugno 1940, n° 1078.*

Non è pignorabile pro quota e non è divisibile in natura.

- 53) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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 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;

L'immobile dalla visura catastale non risulta di proprietà del sig. [REDACTED] ma è a nome del sig. [REDACTED] Probabilmente necessita di aggiornamento catastale tramite voltura all'Agenzia delle Entrate sezione Catasto.

L'immobile, da atto, risulta di proprietà del sig. [REDACTED]

La scrivente visto che la parte non ha fornito al CTU copia del contratto di locazione qualora esistesse, ha provveduto a richiedere copia conforme e ricerche all'Agenzia delle Entrate.

Alla data odierna e nonostante i ripetuti solleciti e colloqui telefonici con la dirigente dell'Agenzia delle Entrate di Acilia non è stato ancora prodotta copia del citato contratto di locazione né la verifica visiva dei documenti.

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

L'ipotesi non sussiste.

- 55) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie a servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



- che l'area è soggetta a Vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett.a), b), c), del Dlgs 42/04 come riportati nelle Tavole B del PTPR adottato (DGR n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 – BURL n.6 del 14.02.2008; nota Regione Lazio prot. 135246 del 5.08.2008; DGR n.5 del 14.01.2010 –BURL n. 35 del 21.09.2011
- Si attesta che l'area , viste le note prot. 10730 del 18/01/2011, prot.9163 del 12/11/2004 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia, **ricade in Area Archeologica** di TIPO 2 ;
- Che nelle Tavole della serie A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio del **P.T.P.R.** adottato l'area è inserita nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani";
- cfe l'area secondo la proposta di modifica del **Piano di Bacino del Fiume Tevere** – VI Stralcio Funzionale P.S. 6 per l'assetto idrogeologico P.A.I. – aggiornamenti ex art.43, comm. 5 delle norme tecniche di attuazione – Regione Lazio – ridefinizione delle aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere, corsi d'acqua secondari e reti canali di bonifica nel territorio di Roma Capitale e Comune di Fiumicino , adottata con Decreto Autorità Bacino Tevere n. 42/2015 , ricade : Fasce Fluviali – fascia A; Zone a rischi- R4.
- che l'area è interessata dalle **Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea** ( art. 707 c. 1,2,3,4 del codice della navigazione) in corso di approvazione **Superficie Orizzontale di ml. 46**
- che l'area secondo la **classificazione acustica del territorio** (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C. M 14/11/1997 e s.m.i. ) approvata con D.C.C. n.74 del 6/12/2005, ricade: classe 3 – aree di tipo miste;
- che l'area secondo la nuova **classificazione acustica del territorio** (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C. M 14/11/1997 e s.m.i. ) adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade : classe 3 aree di Tipo misto, Infrastrutture . fasce di pertinenza acustica; Autostrade : autostrada azzurra Fascia B
- che l'area in base ai Codici della Navigazione . Capo III vincoli della proprietà privata è interessata : dall'art. 707.

- 56) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile in questione; inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferite all'anno 2015 semestre 1.

Pertanto sulla base di quanto detto, la valutazione del bene pignorato viene definita a Corpo.

## STIMA DELL'IMMOBILE

I metriquadrati riportati sono al netto delle murature presenti.



**Superficie terreno mq. 1.428,00 x € 85,00 = 121.380,00**  
diconsi (centoventunomilatrecentottanta/00)

**LOTTO 8. Immobile sito in Via Oncino (f. 727 part. 201 terreno)**

- 57) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località e 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, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e' sita nel Comune di Fiumicino (RM) ed è un terreno di mq. 1428,00 distinto in catasto al foglio 727 part. 196 qualità seminativo di classe 4, avente reddito dominicale di €. 8,56 e reddito agrario di €. 4,43.

La proprietà è delimitata da un muretto in laterizio con sovrastante ringhiera in ferro.

L'unità immobiliare rimane rispetto al centro della città, in una zona periferica, ma di grande appetibilità per posizione ed esposizione poiché è una zona abbastanza soleggiata e pianeggiante nella sua conformità del terreno, inoltre è ben servita sia dalla viabilità che dai servizi principali.

I confini dell'unità immobiliare, sono tre in aderenza con altre unità immobiliari, uno su strada.

- 58) **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;

Per quanto riguarda l'indirizzo del bene pignorato è conforme. Per quanto riguarda i dati catastali anch'essi corrispondono a quelli presenti nel pignoramento.

- 59) 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;

La mappa catastale riporta la situazione reale del bene

- 60) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Trattasi di terreno che ricade in zona "H3" Agricolo (inedificabile per mancanza di lotto minimo) secondo il nuovo P.R.G. adottato con delibera di C.C. 137/99 e 159/99 in zona "B" ad attuazione "B4a":

- L'immobile ricade in zona di **PRG** classificata " B " sottozona "B4A " zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, intervento 11

- che è incluso nel **PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA B4A N.11 VIGNOLE** approvato con DGC n. 164 del 19/12/2012 in zona : Parcheggi pubblici (Res e non Res) e sedi varie pubbliche, zona di nuova edificazione residenziale con parcheggio pubblico (Comparto tipo A)

- 61) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in





base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47;

L'ipotesi non sussiste

- 62) 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;

Non è possibile vendere il bene in più lotti.

- 63) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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 della L. 3 giugno 1940, n° 1078.

Non è pignorabile pro quota e non è divisibile in natura.

- 64) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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 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;

L'immobile, da atto, risulta di proprietà del sig. [REDACTED]

La scrivente visto che la parte non ha fornito al CTU copia del contratto di locazione qualora esistesse, ha provveduto a richiedere copia conforme e ricerche all'Agenzia delle Entrate.

Alla data odierna e nonostante i ripetuti solleciti e colloqui telefonici con la dirigente dell'Agenzia delle Entrate di Acilia non è stato ancora prodotta copia del citato contratto di locazione né la verifica visiva dei documenti.

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

L'ipotesi non sussiste.

- 66) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie a servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- che l'area è soggetta a Vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett.a), b), c), del Dlgs 42/04 come riportati nelle Tavole B del PTPR adottato (DGR n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 – BURL n.6 del 14.02.2008; nota Regione Lazio prot. 135246 del 5.08.2008; DGR n.5 del 14.01.2010 –BURL n. 35 del 21.09.2011

- Si attesta che l'area, viste le note prot. 10730 del 18/01/2011, prot.9163 del 12/11/2004 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia, **ricade in Area Archeologica di TIPO 2** ;



- Che nelle Tavole della serie A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio del **P.T.P.R.** adottato l'area è inserita nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani";
- cfe l'area secondo la proposta di modifica del **Piano di Bacino del Fiume Tevere** – VI Stralcio Funzionale P.S. 6 per l'assetto idrogeologico P.A.I. – aggiornamenti ex art.43, comm. 5 delle norme tecniche di attuazione – Regione Lazio – ridefinizione delle aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere, corsi d'acqua secondari e reti canali di bonifica nel territorio di Roma Capitale e Comune di Fiumicino , adottata con Decreto Autorità Bacino Tevere n. 42/2015 , ricade : Fasce Fluviali – fascia A; Zone a rischi- R4.
- che l'area è interessata dalle **Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea** ( art. 707 c. 1,2,3,4 del codice della navigazione) in corso di approvazione **Superficie Orizzontale di ml. 46**
- che l'area secondo la **classificazione acustica del territorio** (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C. M 14/11/1997 e s.m.i. ) approvata con D.C.C. n.74 del 6/12/2005, ricade: classe 3 – aree di tipo miste;
- che l'area secondo la nuova **classificazione acustica del territorio** (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C. M 14/11/1997 e s.m.i. ) adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade : classe 3 aree di Tipo misto, Infrastrutture . fasce di pertinenza acustica; Autostrade : autostrada azzurra Fascia B
- che l'area in base ai Codici della Navigazione . Capo III vincoli della proprietà privata è interessata : dall'art. 707.

- 67) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile in questione; inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del territorio riferite all'anno 2015 semestre 1.

Pertanto sulla base di quanto detto, la valutazione del bene pignorato viene definita a Corpo.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

**Superficie terreno mq. 1.428,00 x € 85,00 = 121.380,00**  
 diconsi (centoventunomilatrecentottanta/00)

Il Consulente Tecnico

.....



**ALLEGATI:**

1. Verbali di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Autorizzazioni del G.E.;
4. Atti di proprietà;
5. Visura storica con planimetrie catastali;
6. Documentazione edilizia del Comune di Fiumicino;
7. Documentazione di conservatoria;
8. Stato civile dell' esecutato;
9. Spese per lo svolgimento dell'incarico.

Civitavecchia, li.....

Il C.T.U.

*geom. Laura Innamorati*

