



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE EE. II.

PERIZIA DI C.T.U.
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 256/2017

Promossa da:

Tommasini Valter TMM VTR 46P15G224X
Tommasini Gianluca TMM GLC 78H27H501H
Struzzi Roberta STR RRT 73B48H501Q

Contro:

|

Bene Pignarato:

Immobile sito in Fiumicino in via Benvenuto Volpato 22 piano T-S1, int. 3 edificio C, distinto NCEU del Comune di Fiumicino al foglio 1064 particella 2407 sub 29 graffato con sub 30 categoria A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani

Immobile sito in Fiumicino in via Benvenuto Volpato 22 piano T, int. 3 edificio C, distinto NCEU del Comune di Fiumicino al foglio 1064 particella 2407 sub 57 categoria C/6 classe 1 consistenza 11 mq

CTU:

Timbro e firma

ARCH. ETIENNE CARRANO

Arch. Etienne Carrano

Via Trento, 9

00062 Bracciano (RM)

Cell. 3492807926

Email: et.carrano@pec.archrm.it

iscritto presso l'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 17030



INDICE

INCARICO	3
PREMESSA	3
QUESITO 1 - Completezza documentazione ex Art.567	3
QUESITO 2 - esame preliminare della documentazione	3
QUESITO 3 - Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene	4
QUESITO 4 - Acquisizione Atto di provenienza	5
QUESITO 5 - Descrizione dell'immobile pignorato	5
5/1 - Ubicazione del bene pignorato	5
5/2 - Descrizione del bene pignorato	6
5/4 - Vendita esente da IVA	7
QUESITO 6 - Conformità con il pignoramento	7
QUESITO 7 - variazioni e/o aggiornamenti catastali	8
QUESITO 8 - Strumenti Urbanistici - Normativa urbanistica	8
QUESITO 9 - Conformità Urbanistiche	10
9/1 - Titoli edilizi e conformità	10
QUESITO 10 - Procedimenti Giudiziari	12
QUESITO 11 - Stato Occupazionale dell'immobile	12
QUESITO 12 - Provvedimento di assegnazione della casa coniugale	13
QUESITO 14 - Progetto di divisione	13
QUESITO 15 - Lotti	13
QUESITO 16 - Stima	13
16.1 Metodo Mark Comparison Approach	16
16.2 Metodo Per Comparazione	18
SCHEMA RIASSUNTIVO	22



INCARICO

In data 29/04/2018, il sottoscritto Arch. Etienne Carrano, con studio in Via Trento n°9 00062 Bracciano (RM, residente a Manziana in Via Roma 98 00066 (RM), email architetto@etiennecarrano.it, PEC et.carrano@pec.archrm.it, Tel 06.69319832 Cell. 349/2807926, esercitante nell'Albo dei Periti Giudiziari di Civitavecchia, Veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G. E. dott.ssa Alessandra Dominici e in data 28/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- Immobile sito in Fiumicino (RM) Via Benvenuto Volpato n°22, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1064 particella 2407 sub. 29 graffato con sub 30 categoria A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani;
- Immobile sito in Fiumicino in via Benvenuto Volpato 22 piano T, int. 3 edificio C, distinto NCEU del Comune di Fiumicino al foglio 1064 particella 2407 sub 57 categoria C/6 classe 1 consistenza 11 mq.

Le operazioni di reperimento del debitore sono state eseguite con alcuni problemi, sono stati eseguiti quattro tentativi di sopralluogo, rispettivamente nelle date: 27.06.2018 - 14.09.2018 - 19.12.2018 - 14.02.2019. E' stato eseguito un sopralluogo ricognitivo presso l'immobile il 14/02/2019, coadiuvato dalle planimetrie catastali precedentemente estratte, il CTU poteva procedere alla redazione della perizia.

QUESITO 1- Completezza documentazione ex Art.567

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

Esaminata la documentazione in atti, si è accertato che la documentazione è completa come attestato dai seguenti documenti:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, allegata alla documentazione del fascicolo.

QUESITO 2 - esame preliminare della documentazione

Effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art.567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

- *In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente ha optato per la Certificazione Notarile del 17/09/2017, sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, del Notaio Dott. Federico Tedeschi Porceddu, Notaio in Nepi (VT).

Non si è provveduto all'acquisizione dell'estratto di matrimonio in quanto il pignoramento è esteso a entrambe i coniugi che risultano entrambi titolari dell'immobile.

QUESITO 3 - Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti);

Dalla Certificazione Notarile del 17/09/2017 del Notaio Dott. Federico Tedeschi Porceddu si rilevano le seguenti provenienze e formalità per le porzioni immobiliari site nel Comune di Fiumicino in via Benvenuto Volpato n°22 int.3 dell'edificio C di catastali vani cinque e mezzo ai piani terreno e primo sottostrada con annesso posto auto distinto dall'int. 3/C della superficie di mq 11 al piano terreno, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati, al foglio 1064, come segue:

- particella 2407 sub. 29 e 30 graffati fra loro, Zona Censuaria 2, cat. A/2, cl. 3, v. 5,5, R.C. Euro 837,86;
- particella 2407 sub 57, Zona Censuaria 2, cat. C/6, cl. 1, superficie catastale mq 11, R.C. Euro 48,86.

Ai Sig.ri

risultano titolari della quota pari ad un mezzo (1/2) ciascuno dell'intera piena proprietà. Dette porzioni immobiliari sono pervenute come segue:

SITUAZIONE IPOTECARIA

1. Ai signori _____ per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Parmegiani di Roma in data 14 dicembre 2005 Rep. n. 75221/17776 trascritto a Roma 2 il 24 dicembre 2005 al n. 49095 di formalità dalla Società _____
2. alla Società _____ per averle edificate a propria cura e spese su terreno acquistato in forza di atto di cessione condizionata di immobile e contro appalto a rogito del citato Notaio Parmegiani di Roma in data 15 ottobre 2002 dal signore Petrarca Enzo, successivo atto di modifica di contratto e cancellazione di condizione sospensiva a rogito del citato Notaio Parmegiani in data 5 agosto 2004 Rep. n.71677/15291 annotato a Roma 2 il 22 giugno 2006 ai nn.6213 e 6214 di formalità.
3. Al signor _____ per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Intersimone di Roma in data 16 giugno 1958 Rep. n. 32842 trascritto a Roma 2 il 10



luglio 1958 al n.29593 di formalità dalla intestataria la ventennio.

ISCRIZIONI

1. Ipoteca a favore della "Banca Popolare di Novara S.P.A." iscritta a Roma 2 il 29 dicembre 2004 al n.19711 di formalità a carico "L." e successivo frazionamento in quota annotato a Roma 2 il 17 ottobre 2008 al n. 11489 di formalità con cui è stata attribuita alle porzioni immobiliari in oggetto la quota capitale di Euro 144.600 e la quota ipoteca di Euro 289.200.

TRASCRIZIONI

1. Convenzione edilizia trascritta a Roma 2 il 21 gennaio 2004 al n. 2061 di formalità (stipulata ai fini dell'urbanizzazione ed edificazione del terreno su cui insistono le porzioni immobiliari in oggetto);
2. Atto d'obbligo edilizio trascritto a Roma 2 il 17 febbraio 2004 al n. 4936 di formalità a favore del Comune di Fiumicino e contro
3. Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Roma in data 13 ottobre 2011 Rep. n.18151 trascritta a Roma 2 il 10 novembre 2011 al n.37130 di formalità a favore di contro per la quota dell'intero (1/1) gravante sulle porzioni immobiliari in oggetto;
4. Pignoramento immobiliare a favore di trascritto a Roma 2 il 2 agosto 2017 al n.26112 di formalità, trascritto a carico dei signori per l'intera piena proprietà e gravante sulle porzioni immobiliari in oggetto.

QUESITO 4 - Acquisizione Atto di provenienza

"acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);"

Viene reperito l'atto di acquisto dell'immobile tramite l'archivio notarile di Roma con domanda del 30.01.2019 repertorio n.75221, raccolta n. 17776 Rogato dal Dott. Notaio Giovanni Parmegiani trascritto a Roma 2 il 24 dicembre 2005 al n. 49095.

Allegato 1: atto di provenienza repertorio n.75221 -raccolta n.17776

QUESITO 5 - Descrizione dell'immobile pignorato

"descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, 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, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibile IVA essendo già trascorsi i 5 anni dell'ultimazione della costruzione o del ripristino;"

5/1 - Ubicazione del bene pignorato

I beni Pignorati sono ubicati nel Comune di Fiumicino (RM) in via Benvenuto Volpato n°22 piano T e S1, int. 3 edificio C, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 1064 particella 2407 sub. 29 graffato con sub 30 categoria A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani (abitazione); via Benvenuto Volpato n°22



piano T, int. 3C edificio C foglio 1064 particella 2407 sub 57 categoria C/6 classe 1 consistenza 11 mq (posto auto).

La Planimetria di ubicazione è riportata in allegato alla presente relazione:

Allegato 2: planimetria ubicativa

5/2 - Descrizione del bene pignorato

Gli immobili oggetto della seguente perizia sono rappresentati da un appartamento al piano terra rialzato, annesso ad una cantina al piano seminterrato e ad un piccolo giardino al piano terra, e un posto auto scoperto al piano terra nell'area condominiale circostante il palazzo.

Al complesso immobiliare, formato da tre edifici e area a parcheggi privati, si accede da via Benvenuto Volpato n° 22 tramite cancello pedonale e cancello carrabile.

L'edificio, in cui è ubicato il cespite, è contraddistinto con la lettera C, il palazzo è formato da 4 piani fuori terra e uno seminterrato. Il piano terra, il primo e il secondo sono piani abitativi dove ci sono tre appartamenti al piano, mentre al piano terzo e al piano seminterrato troviamo locali tecnici come lavatoi/stenditoi e cantine. Il palazzo è rivestito in cortina di colore chiaro con parti ad intonaco, la copertura è a terrazza in parte praticabile.

Al palazzo si accede, tramite un portone di accesso, in un'area condominiale dove si trovano gli accessi ai tre appartamenti a piano e le scale di accesso ai vari piani.

Entrando nell'appartamento troviamo subito il soggiorno dove si trova una scala di accesso al piano inferiore seminterrato, da qui accediamo sia al bagno che alla cucina con zona pranzo. Sia dal soggiorno che dalla cucina possiamo accedere al terrazzo e da qui all'area a giardino.

Scendendo al piano inferiore anziché trovare la cantina, troviamo un corridoio di smistamento, tre camere da letto, un bagno e due ripostigli.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, inoltre gli infissi sono provvisti tutti di grate in ferro.

I pavimenti sono in ceramica monocottura di colore chiaro montati a 45°, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in maioliche.

L'impianto di riscaldamento è autonomo realizzato con generatore tradizionale e terminali in alluminio.

La stato di conservazione dell'immobile è buono essendo stato costruito recentemente.

Allegato 3: documentazione Fotografica



5/4 - Vendita esente da IVA

La vendita del bene pignorato non è soggetta ad IVA la trattativa si effettuerà con l'imposta di registro essendo il debitore un privato.

ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"				
VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	9%	50,00 €	50,00 €
Impresa, con vendita esente da Iva	NO	9%	50,00 €	50,00 €
Impresa, con vendita soggetta a Iva	10/22%	200,00 €	200,00 €	200,00 €

ACQUISTO CON AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"				
VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	2%	50,00 €	50,00 €
Impresa, con vendita esente da Iva	NO	2%	50,00 €	50,00 €
Impresa, con vendita soggetta a Iva	4%	200,00 €	200,00 €	200,00 €

QUESITO 6 - Conformità con il pignoramento

"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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene."

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente il bene sottoposto a esecuzione, indicandone correttamente gli identificativi catastali.

Dati Identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1064	2407	29	2	A/2	3	5,5 vani	Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte: 106 m ²	Euro 837,95	T-S1	
	1064	2407	57	2	C/6	1	11 m ²	Totale: 11m ²	Euro 48,86	T	



QUESITO 7 - variazioni e/o aggiornamenti catastali

“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;”

Le planimetrie catastali dei compendi immobiliari risultano essere state depositate presso l'Agenzia del Territorio in data 04.10.2005 protocollo RM0694587 rimanendo di fatto inalterata solo la planimetria del posto auto, mentre la planimetria dell'appartamento non risulta conforme alla stato dei luoghi e rispetto all'attuale consistenza e alla sua distribuzione interna.

Il piano terra è stato modificato nella sua distribuzione interna rispetto alle autorizzazioni comunali, sono state eliminate le camere da letto e realizzata una zona giorno su tutto il piano, mentre le camere da letto sono state realizzate nel piano seminterrato destinato a cantina, con realizzazione di tramezzature e cambio di destinazione d'uso.

Al punto 9 si chiariscono gli aspetti urbanistici legati a queste modifiche. Il sottoscritto non ritiene di dover presentare un aggiornamento planimetrico, che sarà presentato una volta ripristinato il piano seminterrato, oggetto di ordinanza comunale, e sanato il piano terra.

L'appartamento ad oggi si presenta come un monolocale non avendo più le camere al piano residenziale, nel sanarlo si potrà decidere se lasciarlo così o realizzare almeno una camera da letto, il sottoscritto computerà solo le spese di sanatoria e non di realizzazione dell'eventuale camera o camere da letto, comunque si decurterà dalla stima, una certa percentuale per vizi e assenza di garanzia nella quale si tiene conto di questi aspetti.

Allegato 4: Planimetrie Catastali

QUESITO 8 - Strumenti Urbanistici - Normativa urbanistica

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.”

Per il cespite in oggetto non è stato necessario reperire il Certificato di Destinazione urbanistica. L'immobile in questione ricade secondo il P.R.G. vigente nella sottozona B3 zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.

L'immobile oggetto della perizia è stato edificato tramite un Piano Particolareggiato Esecutivo Comparto n.26, nucleo 39 denominato “Isola Sacra” approvato con Deliberazione Dirigenziale n. 102 del 18-07-2002

L'area, in cui è edificato l'immobile, ricade in zona O (recupero urbanistico) del PRG stralciato dal Comune di Roma e in zona B3a del nuovo PRG del Comune di Fiumicino.

Secondo le norme tecniche di attuazione l'area ha le seguenti norme:

Art. 53 Zona B Criteri generali di intervento

“1. questa zona comprende le aree edificate fuori dal centro storico, quelle semiedificate o in corso di edificazione come definite dal DM 1444/68.

2. In questa zona gli interventi sono finalizzati alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla trasformazione equilibrata dei tessuti esistenti.

3. Per tessuto esistente si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, dal rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.



4. In questa zona è comunque possibile completare gli interventi all'interno dei P.d.Z. dei P.P.E e dei P.d.L. approvati.

5. nei successivi articoli per ogni singola sottogonna, vengono definite:

- Le modalità di attuazione;
- La normativa funzionale;
- Indici e parametri urbanistici ed edilizi e modalità di intervento;

6. Il PRG, nei tessuti esistenti compresi nelle zone B, si attua per intervento diretto nelle zone (P.d.R., P.P.E.) B1, B2, B3 a eccezione delle sottopone B1c e B2c. Nelle altre sottopone è prevista una riconfigurazione complessiva dell'intervento sulla base di uno strumento attuativo d'iniziativa pubblica o privata.

7. Nelle zone B, per i lotti già edificati, sono comunque ammessi, salvo particolari limitazioni specificate nelle singole sottopone, interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente, di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.2 risanamento conservativo di tipo B, e 15 ristrutturazione edilizia.

8. Per quanto riguarda le distanze si applicano le disposizioni di cui all'art.9.4 delle presenti NTA.

9. In assenza di strumento urbanistico attuativo, le altezze delle fronti degli edifici nuovi non possono superare quelle degli edifici circostanti.

10. la normativa di cui ai successivi articoli è finalizzata all'inserimento di destinazioni d'uso per integrare quella prevalentemente residenziale con altre funzioni onde assicurare un adeguato mix funzionale.

11. Per ciascun edificio interessato dall'intervento edilizio, le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili e/o subordinate a quelle esistenti.

12. Le destinazioni d'uso di norma ammesse, salvo particolari limitazioni specificate nelle sottopone sono: U1/1; U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U2/7; U2/8; U2/9; U2/11; U2/12; U2/13; U2/14 e U2/15.

13. per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi e per gli interventi di completamento dei lotti non saturi si applica l'indice di utilizzazione fondiaria luf prescritto, per le singole sottopone dalle presenti N.T.A.

14. Nel caso di interventi di demolizione integrale e ricostruzione, l'indice di utilizzazione fondiaria esistente luf_esistente, calcolato come rapporto tra la slp esistente e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza, può essere utilizzato quando risulti superiore a quello prescritto per i nuovi interventi.

Sottozona B3

Art. 54.6- Sottozona B3a: Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa

Questa sottozona comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta già sottoposto a strumento attuativo.

Tale sottozona riguarda le seguenti località:

Aranova
 Maccarese Stazione
 Torrimpietra
 Passoscuro
 Fregene
 Focene
 Fiumicino-centro
 Isola Sacra
 Isola Sacra-Lungomare della Salute ex demanio comunale
 Isola Sacra- Piano di Zona 57

Gli indici e le norme che regolano l'edificazione di tale sottozona, sono indicati negli strumenti urbanistici attuativi che prendono la denominazione dalle località sopra elencate. Pertanto, per la conoscenza di tali indici, si rimanda alla consultazione degli strumenti suddetti.

È consentito il recupero delle slp esistenti alla data di adozione del presente PRG derivate dalla tamponatura dei piani pilotis fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,4 mq/mq.

Dal punto di vista della vincolistica territoriale vigente, l'area in esame è interessata dal vincolo paesaggistico sulle bellezze naturali D.Lgs 490/99. Per quanto concerne i territori compresi nei sistemi di interesse paesistico, con riferimento alle Leggi Nazionali 1497/39 e 431/85 e alla Legge regionale n. 24/98, sono stati redatti dalla Regione Lazio i Piani Territoriali Paesistici, l'area ricade nel sistema territoriale di interesse paesistico n. 1, sub-ambito 1, zona C2-2. E' inoltre da sottoporre a parere preventivo della Sovrintendenza Archeologica di ostia poiché compresa nella fascia dei 150 mt da via della Scafa e quindi ricadente in area di interesse archeologico.

Vincolo Aeroportuale: art. 707 C. d.N. commi 1, 2, 3, e 4 in zona superficie orizzontale - 46 mt;
 A.B. Tevere PS6 ricade in zona R2;



QUESITO 9 - Conformità Urbanistiche

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 3 gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

L'immobile è stato realizzato in forza di un progetto autorizzato con permesso a costruire n. 45/2004 del 08.03.04 e successivo permesso a costruire n.80/2005 del 19.05.2005.

9/1 - Titoli edilizi e conformità

Il compendio immobiliare risulta NON essere conforme ai titoli edilizi elencati:

- Approvazione del progetto planovolumetrico del comprensorio denominato "26" del piano particolareggiato del nucleo di zona "O" n.39 - isola Sacra, con determina dirigenziale n.102 del 18.07.2002
- Permesso a Costruire 45/2004 del 08.03.2004
- Richiesta di divisione del PdC 45/2004 del 07/04/2005
- Permesso a Costruire 80/2005 del 19.05.2005

Le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato con Permesso a Costruire 80/2005 del 19.05.2005 sono:

- Al piano terra sono stati eliminati dei tramezzi, è stata spostata la cucina e sono state eliminate le camere da letto.
- Al piano seminterrato, con destinazione d'uso a cantina, sono stati realizzati dei tramezzi per suddividere l'unico ambiente in più ambienti ed è stata cambiata la destinazione d'uso da cantina a residenziale.

Allegato 5: Elaborato grafico con evidenziati gli abusi e le difformità.

Si procederà nel calcolare i costi per ripristinare l'immobile come da permesso a costruire, e i costi per sanare le parti sanabili. I costi trovati andranno detratti dal valore di perizia.

Inoltre sull'immobile grava l'ordinanza dirigenziale n.16 del 04.07.2016 protocollo 62248 del 7.07.2016 del Comune di Fiumicino avente come oggetto: ordinanza di demolizione ai sensi della L. R. 15/2008 a carico di _____ per abuso in via Benvenuto Volpato 22, nella quale vengono elencate le seguenti opere abusive:

Cambio di destinazione da locale cantina ad abitativo, rilevando la presenza degli impianti tecnologici e la suddivisione, attraverso delle tramezzature, in diversi ambienti; nello specifico: tre camere da letto, un bagno e due ripostigli.

L'ordinanza emessa dal Comune di Fiumicino non cita le modifiche effettuate al piano terra ma cita solo le modifiche effettuate al piano seminterrato.

Il Comune di Fiumicino concede 90 giorni per adempire all'ordinanza, nel caso di inottemperanza entro il termine indicato procederà d'ufficio alla demolizione e al ripristino.



Durante lo scadere del termine che concede il Comune di Fiumicino per adempiere all'ordinanza si sarebbe potuto presentare una pratica per sanare le opere sanabili e per ripristinare quelle non sanabili.

I Sig.ri _____ hanno presentato ricorso al T. A. R. del Lazio, per opporsi all'ordinanza, che è stato respinto!

Il Comune di Fiumicino avrebbe dovuto procedere d'ufficio allo scadere del tempo concesso, inoltre nell'ordinanza viene stabilita una sanzione pecuniaria di 5.000,00 euro, anch'essa verrà sottratta la valore finale.

Per determinare i costi di ripristino e quelli per sanare le difformità, rispetto al progetto, ci si metterà nella posizione più sfavorevole, cioè quella di ripristinare il piano seminterrato come da concessione per rispettare l'ordinanza e si sanerà il piano terra.

DESCRIZIONE LAVORI	u. m	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
Smontaggio delle porte interne (telaio e contro telaio)	n.	5	70,00 €	350,00 €
Smontaggio dei sanitari (vaso, bidet, lavabo e doccia)	n.	4	100,00 €	400,00 €
Smontaggio dei termosifoni.	n.	5	70,00 €	350,00 €
Demolizione delle tramezzature e degli impianti.	mq	62,50	60,00 €	3.750,00 €
Demolizione delle maioliche del bagno.	mq	12	60,00 €	720,00 €
Risarcitura delle tracce dei tramezzi sul pavimento, sul soffitto e sulle pareti perimetrali.	ml	63	35,00 €	2.205,00 €
Ripresa dell'impianto elettrico e di quello dell'illuminazione.	a.c.		1000,00 €	1.000,00 €
Rasatura delle pareti maiolicate.	mq	12	35,00 €	420,00 €
Trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta	mc	150	10,00 €	1.500,00 €
Totale				10.695,00 €

Per sanare le difformità interne del piano terra si potrà presentare una C.I.L.A. in sanatoria (comunicazione di inizio lavori asseverata)

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'	IMPORTO
Cila in sanatoria	1.000,00 €
Variazione catastale	500,00 €
Diritti di segreteria	300,00 €
Diritti catastali	50,00 €
Sanzione	1.000,00 €
2.850,00 €	



QUESITO 10 - Procedimenti Giudiziari

“verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In data 17.07.2019 si sono effettuate visure ipotecarie, dalle quali si evincono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 24/12/2005 - Registro Particolare 49095 Registro Generale 85208 Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANNI Repertorio 75221/17776 del 14/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
2. ANNOTAZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 11489 Registro Generale 62110 Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANNI Repertorio 74973/17627 del 09/11/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 19711 del 2004
3. ANNOTAZIONE del 21/10/2008 - Registro Particolare 11613 Registro Generale 62679 Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANNI Repertorio 74972/17626 del 09/11/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 14353 del 2005
4. TRASCRIZIONE del 10/11/2011 - Registro Particolare 37130 Registro Generale 58640 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 18151 del 13/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 02/08/2017 - Registro Particolare 26112 Registro Generale 37686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2493/2017 del 07/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

Allegato 6: Ispezioni Ipotecarie

Allegato 7: Visura Catastale Storica del 17.07.19

QUESITO 11 - Stato Occupazionale dell'immobile

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso 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; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.”



Alla data del sopralluogo 14.02.2019 l'immobile si presenta occupato dal

QUESITO 12 - Provvedimento di assegnazione della casa coniugale

"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non si ricade nel suddetto caso, QUESITO 13 - Vincoli

"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"

Sul bene pignorato non sussistono i vincoli sopra descritti. Inoltre si è appreso da un condomine l'esistenza di un'amministratrice condominiale di nome Anna Valentini, si è anche reperito un numero fisso, al quale non si è mai avuto risposta.

QUESITO 14 - Progetto di divisione

"appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (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) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato 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 dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;"

Il bene può essere venduto esclusivamente come lotto unico.

QUESITO 15 - Lotti

"dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"

Il pignoramento ha avuto per oggetto i diritti di piena proprietà pari all'intera quota del bene.

Il bene sarà venduto come lotto unico.

QUESITO 16 - Stima

"determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione 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); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"

Per il calcolo della superficie commerciale si applica il metodo dalle "superficie ragguagliata" che si ottiene assegnando alle superfici le seguenti incidenze:

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali/Muri perimetrali comuni	100%	
Muri perimetrali in comunione	50%	Non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, connota approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si possono considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.. comunque per uno spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media min 2,40 ml
Sottotetti non abitabili	35%	Altezza media minima inferiore a 2,40 ml fino ad un minimo di 1,50 ml
Soppalchi abitabili	80%	Altezza media minima 2,40 ml
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande	80%	
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima 2,40 ml
SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	Altezza minima 2,40 ml
Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	Altezza minima 1,50 ml
Locali tecnici	15%	Altezza minima 1,50 ml
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegati ai vani principali)	50%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq



Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posto auto scoperti (spazio aperto)	20%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq

SUPERFICI DI ORNAMENTO

(Precisioni per le superfici non comunicanti con i vani principali si considera il 50% dell'incidenza)

Balconi e Lastricati solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di Attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e patii	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini di aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DELLE ABITAZIONI**STATO LOCATIVO**

Abitazioni Libere	100%	
Abitazioni Locata a canone Libero	-20%	Durata quadriennale
Abitazioni Locata stagionalmente per brevi periodi	-5%	

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	
Piano terra o rialzato	-10% -20% senza giardino	-10% -20% senza giardino
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	5%	-30%
Ultimo piano	10%	-30%
Attico	20%	-25%



STATO DI CONSERVAZIONE	
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova Costruzione	15%

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
LUMINOSITA'		
Molto Luminoso	10%	Soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno
Luminoso	5%	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno
Mediamente Luminoso	0%	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno
Poco Luminoso	-5%	Soleggiatura diretta presente iper poco tempo del giorno o assente
ESPOSIZIONE E VISTA		
Esterna panoramica	10%	
Esterna	5%	
Mista	0%	
Interna	-5%	
Completamente interna	-10%	
RISCALDAMENTO		
Autonomo	5%	
Centralizzato	0%	
Centralizzato con contabilizzatore	2%	
Assente	-5%	

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	5%	0%	-10%
Oltre i 40	10%	0%	-15%

16.1 Metodo Mark Comparison Approach

Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.



L'M.C.A. è il procedimento di stima più utilizzato per la valutazione degli immobili attraverso il metodo del confronto di mercato.

Il concetto base dell'MCA è quello di effettuare degli aggiustamenti sistematici al fine di eliminare le differenze tra i comparabili e bene oggetto di stima.

COMPARABILE A

Trilocale di circa 85 mq con Balcone di 25 mq e giardino di 100 mq - prezzo euro 219.000,00.

COMPARABILE B

Trilocale di circamq 70, con terrazzo e posto auto e cantina - prezzo 230.000,00.

COMPARABILE C

Trilocale al piano terra di circa 80 mq terrazzo di 30 mq e giardino di circa 80 mq - Prezzo 189.000,00

A	B	C
219.000,00 €	230.000,00 €	189.000,00 €

Caratteristica/prezzo	(A)	(B)	(C)	S
Prezzo	219.000,00 €	230.000,00 €	189.000,00 €	?
Superficie principale	85	70	80	71,49
Superficie balcone	25	0	0	4,67
Superficie terrazzo	0	30	30	22,06
Superficie cantina	0	6,2	0	77,37
Superficie posto auto	0	12,5	0	12,5
Superficie giardino	100	0	80	62
N. Servizi igienici	2	1	1	1
Stato Manutentivo	2	2	1	2

Superficie	R.M.	COMPARABILI					
		A		B		C	
Principale	1	85	85	70	70	80	80
Balcone	0,25	25	6,25	0	0	0	0
Terrazzo	0,35	0	0	30	10,5	30	10,5
Cantina	0,5	0	0	6,2	3,1	0	0
Posto Auto	0,20	0	0	12,5	2,5	0	0
Giardino	0,05	100	5	0	0	80	4
R.M. = rapporto mercantile		96,25		86,1		94,5	



Prezzo marginale = prezzo / superficie ragguagliata

Prezzi marginali					
A		B		C	
219.000 € / 96,25mq	2.275,32 €	230.000 € / 86,1mq	2.671,31 €	189.000 € / 94,5mq	2.000,00 €

Prezzi marginali			Prezzi marginali	
A	B	C	Superficie principale	2.000,00 €
2.275,32 €	2.671,31 €	2.000,00 €	Superficie balcone	500,00 €
Si prende il prezzo marginale più basso			Superficie terrazzo	700,00 €
			Superficie cantina	1.000,00 €
			Superficie posto auto	400,00 €
			Superficie giardino	100,00 €

Prezzo e caratteristica	A		B		C	
PRZ (euro)	219.000,00 €		230.000,00 €		189.000,00 €	
SUP (m ²)	(85-71,49)x2.000	27.020,00 €	(85-71,49)x2.000	-2.980,00 €	(80-71,49)x2.000	17.020,00 €
BAL (m ²)	(25-4,67)x500	10.165,00 €	(0-4,67)x500	-2.335,00 €	(0-4,67)x500	-2.335,00 €
TER (m ²)	(0-22,6)x700	-15.442,00 €	(30-22,6)x700	5.558,00 €	(30-22,6)x700	5.558,00 €
CANT (m ²)	(0-77,37)x1.000	-77.370,00 €	(6,2-77,37)x1.000	-71.170,00 €	(0-77,37)x1.000	-77.370,00 €
POST A (m ²)	(0-12,5)x400	-5.000,00 €	(12,5-12,5)x400	0,00 €	(0-12,5)x400	-5.000,00 €
GIAR (m ²)	(100-62)x100	3.800,00 €	(0-62)x100	-6.200,00 €	(80-62)x100	1.800,00 €
	162.173,00 €		152.873,00 €		128.673,00 €	

Valore di Stima

$$(160.251,01 + 77.612,38 + 93.230,32) / 3 = 147.906,33 \text{ €}$$

$$147.906,33 \text{ €} / 124,66\text{mq} = 1.186,44 \text{ €}$$

16.2 Metodo Per Comparazione

La valutazione viene eseguita per comparazione, prendendo in esame recenti valori di compravendita realizzati in zona per beni simili o valori di stima desunti da altre esecuzioni immobiliari da immobili in vendita presso agenzie immobiliari. I dati sono opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie del fabbricato.

Inoltre il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità



geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce di quanto sopra descritto si è proceduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione dei siti: www.agenziadelleentrate.it alla sezione banca dati delle quotazioni immobiliari, www.borsinoimmobiliare.it, per l'individuazione del valore dei beni con simili caratteristiche di collocazione e tipologia rispetto ai beni da valutare.

Il parametro di riferimento ricercato è il valore di mercato della superficie commerciale espresso in €/m², tenuto conto, inoltre, del particolare tipo di vendita e della situazione attuale del mercato immobiliare sono poste in essere tutte le cautele opportune.

Dalle analisi effettuate sul sito dell'agenzia delle entrate presso la banca dati delle quotazioni immobiliari per l'anno 2018 primo semestre, troviamo dei valori per la zona in esame che oscillano tra un minimo di 1.750 euro/m² e un massimo di 2.550,00 euro/m²; mentre sul sito del Borsino Immobiliare troviamo dei valori che oscillano tra 1.836 euro/mq e 1.960 euro/m².

Sulla base di quanto espresso si ritiene opportuno ed in via cautelativa utilizzare come parametro di vendita per l'esecuzione immobiliare di cui in oggetto un valore di 1.793,00 €/m² di superficie commerciale.

N	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	Abitazione						
1	Soggiorno	28,79	35,78	1	35,78		T
2	Cucina	8,61	10,83	1	10,83		T
3	Pranzo	16,18	18,87	1	18,87		T
8	Bagno	4,89	6,01	1	6,01		T
			Totale Abitazione		71,49		
	Pertinenze						
10	Terrazzo	22,06	22,06	0,35	7,72		T
11	Balcone	4,67	4,67	0,25	1,17		T
12	Cantina	68,21	77,37	0,50	38,69		S1
13	Posto Auto	12,5	12,5	0,20	2,50		S1
15	Giardino	62	62	0,05	3,10		T
			Totale Pertinenze		53,17		
SOMME		227,91	250,09		124,66		

Prezzo al m²

1.793,00 €

223.521,66 €

Prezzo



Confrontando i due metodi utilizzati, per determinare il valore al metro quadro più vicino alla reale vendita, si può affermare che i due valori non differiscono di molto; si può quindi effettuare una media dei due valori.

METODO MARKET COMPARISON APPROACH	Euro/m ² 1.186,44
METODO COMPARATIVO	Euro/m ² 1.793,00

Media aritmetica del valore del m ²	1.489,72 €
--	------------

Prezzo	185.713,71 €
--------	--------------

A questo prezzo va sottratto il 20 % per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute, come da art. 568 del C.C.

Prezzo		185.713,71 €
-20%	Assenza garanzia per vizi	-37.142,74 €
- regolarizzazioni		-13.545,00 €
- sanzione pecuniaria ordinanza		-5.000,00 €
Prezzo a base d'asta		130.025,97 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S. V. E resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bracciano 18.07.19

L'esperto ex. Art. 568 c.p.c

Architetto Etienne Carrano



Elenco Allegati:

- Allegato 1: atto di provenienza repertorio n.75221 -raccolta n.17776.
- Allegato 2: Planimetria ubicativa.
- Allegato 3: Documentazione Fotografica.
- Allegato 4: Planimetrie Catastali.
- Allegato 5: Elaborato grafico con evidenziati gli abusi e le difformità.
- Allegato 6: ispezioni Ipotecarie
- Allegato 7: Visura Catastale Storica del 17.07.19
- Allegato 8: Domanda di permesso a costruire
- Allegato 9: Relazione tecnica
- Allegato 10: PDC n.24 del 12.02.04
- Allegato 11: Grafico allegato al PDC n.24
- Allegato 12: Approvazione planovolumetrico
- Allegato 13: PDC 45/2004
- Allegato 14: Relazione tecnica PDC 45/2004
- Allegato 15. Autorizzazione paesaggistica
- Allegato 16: Nulla osta archeologico
- Allegato 17: Certificato di destinazione d'uso
- Allegato 18: Convenzione Urbanistica
- Allegato 19: Relazione idraulica
- Allegato 20: domanda di divisione del PDC 45/2004
- Allegato 21: PDC 80/2005
- Allegato 22: Donazione
- Allegato 23: parere igienico sanitario
- Allegato 24: pronuncia di verifica alla procedura V.I.A.
- Allegato 25. Ordinanza del Comune di Fiumicino



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2017 DEL R.G.E**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.025,97

UBICAZIONE:	I beni Pignorati sono ubicati nel Comune di Fiumicino (RM) in via Benvenuto Volpato n°22 piano T e S1, int. 3 edificio C, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 1064 particella 2407 sub. 29 graffato con sub 30 categoria A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani (abitazione); via Benvenuto Volpato n°22 piano T, int. 3C edificio C foglio 1064 particella 2407 sub 57 categoria C/6 classe 1 consistenza 11 mq (posto auto).		
DIRITTO REALE:	Proprietà	Quota	1/2 +1/2
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Appartamento e posto auto scoperto	Superficie commerciale	124,66 m ²
STATO CONSERVATIVO:	l'appartamento è in buono stato conservativo ma presenta delle difformità rispetto ai titoli edilizi e degli abusi da ripristinare		
DESCRIZIONE:	<p>Gli immobili oggetto della seguente perizia sono rappresentati da un appartamento al piano terra rialzato, annesso ad una cantina al piano seminterrato e ad un piccolo giardino al piano terra, e un posto auto scoperto al piano terra nell'area condominiale circostante il palazzo.</p> <p>Al complesso immobiliare, formato da tre edifici e area a parcheggi privati, si accede da via Benvenuto Volpato n° 22 tramite cancello pedonale e cancello carrabile.</p> <p>L'edificio, in cui è ubicato il cespite, è contraddistinto con la lettera C, il palazzo è formato da 4 piani fuori terra e uno seminterrato. Il piano terra, il primo e il secondo sono piani abitativi dove abbiamo tre appartamenti al piano, mentre al piano terzo e al piano seminterrato troviamo locali tecnici come lavatoi/stenditoi e cantine. Il palazzo è rivestito in cortina di colore chiaro con parti ad intonaco, la copertura è a terrazza in parte praticabile.</p> <p>Al palazzo si accede, tramite un portone di accesso, in un'area condominiale dove si trovano gli accessi ai tre appartamenti a piano e le scale di accesso ai vari piani.</p> <p>Entrando nell'appartamento troviamo subito il soggiorno dove si trova una scala di accesso al piano inferiore seminterrato, da qui accediamo sia al bagno che alla cucina con zona pranzo. Sia dal soggiorno che dalla cucina possiamo accedere al terrazzo e da qui all'area a giardino.</p> <p>Scendendo al piano inferiore anziché trovare la cantina, troviamo un corridoio di smistamento, tre camere da letto, un bagno e due ripostigli.</p> <p>Gli infissi sono in legno con vetrocamera, inoltre gli infissi sono provvisti tutti di grate in ferro.</p> <p>I pavimenti sono in ceramica monocottura di colore chiaro montati a 45°, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in maioliche.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è autonomo realizzato con generatore tradizionale e terminali in alluminio.</p>		
VENDITA SOGGETTA AD IVA:	No		



CONTINUITA' TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	Si
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato



