

**Tolfa 10.08.2022**

Studio Tecnico di Ingegneria  
Ing. Egisto Bargiacchi  
Studio Via Frangipani, 13 Tolfa (Rm)  
Abitazione Via Leo Pierrettori, 18 Tolfa (Rm)  
Tel. 3357776026  
Mail to: [teieba@alice.it](mailto:teieba@alice.it)  
[teieba@pec.ording.roma.it](mailto:teieba@pec.ording.roma.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Premesso,

che il sottoscritto ingegnere Egisto Bargiacchi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma N° A17180 con studio in Tolfa (Rm) Via Frangipani, 13, il giorno 19.04.2022 ha accettato, in qualità di CTU, di bene e fedelmente adempiere all'incarico di esperto estimatore di beni immobili eseguiti di cui alla procedura RGE 43/2021 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dott.ssa Alessandra Dominici,

che il suddetti beni immobili consistono in

- immobile terreno sito nel Comune di Fiumicino (RM) intestato di proprietà interamente all' esecutato signor ██████████
- altro immobile terreno sito nel Comune di Fiumicino (RM) intestato di proprietà interamente all' esecutata signora ██████████
- altro immobile terreno sito nel Comune di Fiumicino (RM) intestato di proprietà interamente all' esecutato signor ██████████
- altro immobile terreno sito nel Comune di Fiumicino (RM) intestato di proprietà interamente all' esecutato signor ██████████

il tutto meglio identificato successivamente,

il sottoscritto CTU incaricato, dopo le indagini effettuate di persona presso gli archivi immobiliari e rilievi condotti presso i siti di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti assegnati.

1) **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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Risposta al quesito 1)

**La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stato depositato certificato notarile.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**2) 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 del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (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 indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Risposta al quesito 2)

**Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per gli immobili ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.**

**Il creditore procedente non ha depositato nè il certificato di mappa nè l'estratto catastale storico.**

**Nel certificato notarile è annotato che i beni provengono catastalmente dal Comune di Roma come trasferiti al Comune di Fiumicino per variazione territoriale del 06.03.1992. E' altresì annotato che i beni appartenenti ai fratelli [REDACTED] erroneamente catastalmente intestati al padre [REDACTED]**

**La storia catastale analitica e il certificato di mappa sono stati acquisiti dal CTU e riportati nell'allegato catastale (Allegato 1).**

**Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla loro acquisizione (Allegato 2).**

**3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

Risposta al quesito 3)

**In quanto allo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli risulta (Allegato 3):**

• **Presentazione n. 83 del 15.03.2022, reg. n. 13408/9643, atto di pignoramento, autorità emittente Tribunale di Civitavecchia, su**

1. **Terreno sito nel Comune di Fiumicino (Rm), catastalmente identificato al foglio 1064 del predetto Comune, particella 1764, consistenza 1 ettaro, 51 are, 73 centiare, per la quota di 1/1**

a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

2. **Terreno sito nel Comune di Fiumicino (Rm), catastalmente identificato al foglio 1066 del predetto Comune, particella 1431, consistenza 41 are, 58 centiare, per la quota di 1/1**

a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

3. **Terreno sito nel Comune di Fiumicino (Rm), catastalmente identificato al foglio 1066 del predetto Comune, particella 1432, consistenza 40 are, 30 centiare, per la quota di 1/1**

a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

4. **Terreno sito nel Comune di Fiumicino (Rm), catastalmente identificato al foglio 1066 del predetto Comune, particella 1433, consistenza 40 are, 30 centiare, per la quota di 1/1**

a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

**In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni**

• **Presentazione del 16.04.1996, reg. n. 14188/8126, atto di donazione, pubblico ufficiale notaio Tullio Cimmino, di**

1. **Terreno sito nel Comune di Fiumicino-Roma (Rm), catastalmente identificato al foglio 1066 del predetto Comune, particella 1431, consistenza 41 are, 58 centiare,**

a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

2. **Terreno sito nel Comune di Fiumicino-Roma (Rm), catastalmente identificato al foglio 1066 del predetto Comune, particella 1432, consistenza 40 are, 30 centiare,**

a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

3. **Terreno sito nel Comune di Fiumicino (Rm), catastalmente identificato al foglio 1066 del predetto Comune, particella 1433, consistenza 40 are, 30 centiare,**

a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]

4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...

Risposta al quesito 4)

**Nel ventennio non ci sono stati trasferimenti di proprietà.**

**I signori [redacted] ebbero ad acquisire le corrispondenti proprietà giusto atto di donazione del notaio Tullio Cimmino registrato a Roma il 21 marzo 1996 e trascritto a Roma 2 il 16.04.1996 al registro n. 14188/8126.**

**Il signor [redacted] ebbe ad acquisire la corrispondente proprietà giusto atto di divisione del notaio Andrea Castelnuovo del 6.09.1995, registrato a Roma il 22.09.1995 e trascritto a Roma 2 in data 20.09.1995 al reg. n. 31515/20235. La proprietà donata ai figli è parte del compendio terreni acquisito con questo atto di divisione.**

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

Risposta al quesito 5)

**Come atti di provenienza ultraventennali (Allegato 5) si riportano entrambe le trascrizioni dell'atto di donazione del 1996 e di divisione del 1995 già meglio identificati in risposta al quesito 4.**

6) **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 (calpestable) 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'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

Risposta al quesito 6)

**Il sottoscritto CTU ha effettuato insieme al custode il primo accesso il giorno 12.05.2022.**

**Un secondo accesso, in presenza di due degli esecutati e del loro legale, è stato effettuato dal CTU il giorno 08.07.2022 finalizzato al rilievo tecnico dei beni.**

**Gli immobili pignorati consistono in quattro appezzamenti di terreno ciascuno intestato per la piena proprietà al singolo esecutato. Gli appezzamenti sono contigui tra di loro a formare un unico corpo, il tutto residuo di una più estesa proprietà familiare.**

**A maggior precisione il più grande degli appezzamenti è separato dagli altri aventi superficie simile da un canale di scolo di acque pluviali avente una larghezza di circa tre metri (vedi mappa catastale (Allegato 1).**

**L'appezzamento più grande è intestato per la quota di 1/1 al signor [redacted] catastalmente individuato al foglio 1064 del Comune di Fiumicino (Rm), particella 1764, qualità seminativo irriguo di classe 4, consistenza mq 15173, reddito dominicale euro 168,48, reddito agrario euro 74,44 (Allegato 1);**

**confinante a nord ovest con Via Doberdò, a sud ovest con particelle 1804, 2581, 1306, 1547, a sud est con particella 11 del canale di scolo, a nord est con particella 2398. Tutte le particelle appartengono al medesimo foglio 1064.**

Altro appezzamento è intestato per la quota di 1/1 alla signora [REDACTED] catastalmente individuato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino (Rm), particella 1431, qualità seminativo irriguo di classe 4, consistenza mq 4.158, reddito dominicale euro 46,17, reddito agrario euro 20,40 (Allegato 1); confinante a nord ovest con la particella 13 del canale di scolo, foglio 1064, a sud ovest con particelle 757, 756, 236, 240 del foglio 1066, a sud est con via Castagnevizza, a nord est con particella 1432 del foglio 1066.

Altro appezzamento è intestato per la quota di 1/1 al signor [REDACTED] catastalmente individuato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino (Rm), particella 1432, qualità seminativo irriguo di classe 4, consistenza mq 4.030, reddito dominicale euro 44,75, reddito agrario euro 19,77 (Allegato 1); confinante a nord ovest con la particella 13 del canale di scolo, foglio 1064, a sud ovest con particella 1431 del foglio 1066, a sud est con Via Castagnevizza, a nord est con particella 1433 del foglio 1066.

Altro appezzamento è intestato per la quota di 1/1 al signor [REDACTED] catastalmente individuato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino (Rm), particella 1433, qualità seminativo irriguo di classe 4, consistenza mq 4.030, reddito dominicale euro 44,75, reddito agrario euro 19,77 (Allegato 1); confinante a nord ovest con la particella 13 del canale di scolo, foglio 1064, a sud ovest con particella 1432 del foglio 1066, a sud est con Via Castagnevizza, a nord est con particella 1501 del foglio 1066.

In catasto gli ultimi tre cespiti risultano nominalmente attribuiti al signor [REDACTED] non essendo ancora registrata la voltura conseguente alla donazione.

Il compendio formato dai quattro appezzamenti è accessibile da strada comunale, pianeggiante e vocato a coltivazioni irrigue come confermato dalla qualità catastale. Ai fini della valutazione di cui al punto 17, per ovvi motivi, si farà riferimento anziché alla potenzialità agraria a quella edificatoria.

7) **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; **acquisisca**, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene

Risposta al quesito 7)

**La descrizione dei beni è sostanzialmente conforme con quella contenuta nel pignoramento. Nei confini non è riportata la presenza del canale di scolo.**

**La mappa censuaria non è stata allegata. Il CTU ha provveduto all'integrazione riportandola nell'Allegato 1.**

8) **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 (salvo le ipotesi non conformi agli strumenti urbanistici);

Risposta al quesito 8)

**I cespiti risultano regolarmente accertati salvo quanto evidenziato in risposta al punto 6 per quanto riguarda le intestazioni.**

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

Risposta al quesito 9)

**L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è quella contenuta nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fiumicino (Allegato 10).**

**Secondo il Piano Regolatore Generale approvato con DGR 162 del 31.03.2006 il compendio ricade in Zona C, sottozona C3b ovvero Zone di nuova edificazione a bassa densità con finalità di recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica. L'appartenenza a Zone B e l'inclusione nel Piano Particolareggiato di Isola Sacra, nucleo 13, come riportate pure nel CDU è attribuibile a porzioni di terreno già in utilizzo per la viabilità pubblica.**

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

Risposta al quesito 10)

**Il quesito non è pertinente per terreni.**

**11) verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito 11)

**Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente.**

**12) 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.

Risposta al quesito 12)

**Gli immobili sono nel possesso dei proprietari, legittimato al signor [REDACTED] atto di divisione del notaio Andrea Castelnuovo del 6.09.1995, registrato a Roma il 22.09.1995 e trascritto a Roma 2 in data 20.09.1995 al reg. n. 31515/20235,**

**ai signori fratelli [REDACTED] da atto di donazione del notaio Tullio Cimmino registrato a Roma il 21 marzo 1996 e trascritto a Roma 2 il 16.04.1996 al registro n. 14188/8126, donante il padre [REDACTED]**

**In data 28.07.2022 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato la non esistenza di contratti di affitto aventi per oggetto i beni eseguiti.**

**13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

Risposta al quesito 13)

**Gli immobili non si trovano nella suddetta condizione.**

**14) 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;**

Risposta al quesito 14)

**Non risulterebbe esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.**

**La vincolistica riguarda invece le caratteristiche intrinseche collegate alla ubicazione ed alla natura del terreno inteso come somma dei quattro appezzamenti.**

**L'area è gravata infatti da**

- **vincolo PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), aree di notevole interesse pubblico, lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche**
- **vincolo da assetto idrogeologico del Fiume Tevere, appartenendo l'area alle Fasce Fluviali di tipo C con minimissima parte di Zona a Rischio R2**
- **vincolo da assetto idrogeologico PAI appartenendo l'area a Fasce Fluviali B e minimissima parte A, Zone a Rischio R3 minima parte e R4 minimissima parte**
- **Vincolo da limitazione agli Ostacoli e Pericoli per la Navigazione Aerea**
- **Altre limitazioni connesse alla nuova classificazione acustica**

**Il tutto meglio dettagliato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 10).**

**15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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 contrari, 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;

Risposta al quesito 15)

**All'atto della notifica del pignoramento le parti esegutate erano intestatarie dei rispettivi beni in virtù di quanto rammentato in risposta al punto 12.  
Tutti gli immobili sono pignorati per la quota di 1/1.**



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

Risposta al quesito 16)

**Quantunque sia possibile effettuare lotti separati o parzialmente aggreganti le singole unità, in virtù delle indicazioni dello strumento urbanistico di PRG che ebbe ad individuare un intervento specifico denominato "I 30", è suggerita da questo CTU la formazione di un unico lotto di vendita.**

**17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione 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;**

Risposta al quesito 17)

**Considerato l'attuale stato di incertezza economica e l'accresciuta indeterminatezza del borsino immobiliare, per la stima degli immobili si privilegerà il criterio basato sul valore di mercato rilevato dal borsino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per l'ultimo semestre di rilevazione disponibile e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili rilevate in sede degli accessi effettuati.**

**In particolare verrà prelevato il valore OMI/mq lordo per il sito di interesse e per abitazioni civili e terziario confrontandolo col valore costruibile del terreno. La letteratura in materia fornisce poi per il valore dell'area fabbricabile una percentuale compresa tra il 20 e 30 per cento del costruito nuovo.**

**Le potenzialità edificatorie dei terreni sono quelle individuate dalle NTA del Piano Regolatore del Comune di Fiumicino al capo IV, Zona C. In particolare i terreni ricadono in Zona C3b ovvero "Zone di nuova edificazione a bassa densità con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti". Questa sottozona comprende le aree di nuovo impianto a carattere prevalentemente**



residenziale da attuarsi previo strumenti urbanistici attuativi preposti alla ristrutturazione urbanistica dell'insediamento esistente.

Per il compendio formato in toto dai terreni in oggetto lo strumento urbanistico ha previsto, come già anticipato in risposta al punto 16, l'intervento "I30" ricompreso tra gli interventi di pari vocazione da I1 a I35 Isola Sacra.

Per questo intervento sono prescritte le seguenti caratteristiche edificatorie:

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale complessivo 0,12 mq/mq, ripartito nel modo seguente:  
55% residenziale;  
30% non residenziale;  
rimanente 15% per ERP (Edilizia Residenziale Pubblica);  
(C) capacità insediativa = 35 mq/abitante.

In breve 70% residenziale, 30% non residenziale.

Con le posizioni precedenti e con le quotazioni della banca OMI per il secondo semestre 2021 per abitazioni civili, valore massimo 2.750,00 euro/mq e commerciale/terziario valore massimo 2.100 euro/mq, ponendo il coefficiente di corrispondenza tra rapporto valore terreno valore edificato a 0,225 ricompreso nella predetta forchetta 0,20 – 0,30, si ha

1. Terreno di proprietà del signor [REDACTED] 15173

Edificabilità residenziale mq ( 0,12 x 15173 x 0,70 ) = mq 1274,53

Valore potenzialità residenziale del terreno euro ( 1274,53 x 2.750,00 x 0,225 ) = euro 788.615,43

Edificabilità comm/terziario mq (0,12 x 15173 x 0,30 ) = mq 546,22

Valore potenzialità comm/terziario del terreno euro ( 546,22 x 2.100,00 x 0,225 ) = euro 258.088,95

2. Terreno di proprietà della signora [REDACTED] mq 4158

Edificabilità residenziale mq ( 0,12 x 4158 x 0,70 ) = mq 349,27

Valore potenzialità residenziale del terreno euro ( 349,27 x 2.750,00 x 0,225 ) = euro 216.110,81

Edificabilità comm/terziario mq (0,12 x 4158 x 0,30 ) = mq 149,68

Valore potenzialità comm/terziario del terreno euro ( 149,68 x 2.100,00 x 0,225 ) = euro 70.723,80

3. Terreno di proprietà del signor [REDACTED] mq 4030

Edificabilità residenziale mq ( 0,12 x 4030 x 0,70 ) = mq 338,52

Valore potenzialità residenziale del terreno euro ( 338,52 x 2.750,00 x 0,225 ) = euro 209.459,25

Edificabilità comm/terziario mq ( 0,12 x 4030 x 0,30 ) = mq 145,08

Valore potenzialità comm/terziario del terreno euro ( 145,08 x 2.100,00 x 0,225 ) = euro 68.550,30

4. Terreno di proprietà del signor [REDACTED] mq 4030

**Edificabilità residenziale mq ( 0,12 x 4030 x 0,70 ) = mq 338,52**

**Valore potenzialità residenziale del terreno euro ( 338,52 x 2.750,00 x 0,225 ) = euro 209.459,25**

**Edificabilità comm/terziario mq (0,12 x 4030 x 0,30 ) = mq 145,08**

**Valore potenzialità comm/terziario del terreno euro ( 145,08 x 2.100,00 x 0,225 ) = euro 68.550,30**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Totale valore potenziale edificabilità residenziale del terreno**

**euro ( 788.615,43 + 216.110,81 + 209.459,25 + 209.459,25 ) = euro 1.423.644,74**

**Totale valore potenziale edificabilità commerciale/terziario del terreno**

**euro ( 258.088,95 + 70.723,80 + 68.550,30 + 68.550,30 ) = euro 465.913,35**

**Totale valore potenziale residenziale e commerciale/terziario del terreno**

**euro ( 1.423.644,74 + 465.913,35 ) = euro 1.889.558,09**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che il compendio terreno è pianeggiante senza difficoltà di accesso e di movimentazione terra. Per esso è facile intuire, per gli anni a venire, una rapida urbanizzazione in considerazione della vicinanza con la Capitale e con l'aeroporto intercontinentale.

La scelta del coefficiente di corrispondenza rapporto valore terreno valore edificato pari a 0,225 posto al quarto inferiore della forchetta 0,20-0,30 contiene i maggiori costi delle materie in edilizia e i maggiori costi in termini previsionali e di spesa per l'ottenimento delle autorizzazioni e svincoli.

Il tecnico nella perizia ha volutamente escluso maggiori svalutazioni per la retinenza alle concessioni edilizie dovute alle ben note problematiche di allagamento dei territori in quanto oggetto non quantificabile ed esterno alle potenzialità del terreno.

E' altresì confermato che le suddette problematiche sono in corso di risoluzione con generale declassificazione del rischio nel comprensorio di Isola Sacra come pure documentato (Allegato 4) da articolo pubblicato sul quotidiano "Il Messaggero" (luglio 2022).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore di stima più probabile del compendio terreni come sopra descritto è quindi pari ad euro 1.889.558,09 arrotondato per eccesso ad euro 1.890.000,00 (euro unmilioneottocentonovantamila/00).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONCLUSIONI

**Ritiene questo CTU di aver risposto esaurientemente ai quesiti nei modi e nei tempi assegnati e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni.**

**Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso.**

*Allegati disponibili nel fascicolo telematico entro dieci giorni dall'udienza come da disposizione del Giudice dell'Esecuzione*

*Allegato 1 catastale*

*Allegato 2 demografico*

*Allegato 3 ipocatastale*

*Allegato 4 articolo da "Il Messaggero"*

*Allegato 5 atto ultraventennale*

*Allegato 6 descrizione lotto*

*Allegato 7 foto*

*Allegato 8 identificativi catastali*

*Allegato 9 perizia protezione dati*

*Allegato 10 CDU*

**Il CTU**

**Ing. Egisto Bargiacchi**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it