

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n. 58/2025

Promossa da: [REDACTED]

(avv. [REDACTED])

Contro: [REDACTED]

(avv. [REDACTED])

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U. arch. Alessandro Modanesi

Piazza G. Matteotti 14 - 01016 Tarquinia (VT)

Prossima Udienza : 10 febbraio 2026

SOMMARIO

1. PREMESSA : INCARICO – QUESITI DEL GIUDICE
2. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito 1 :

VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Risposta al quesito 2 :

ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Risposta al quesito 3 :

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Risposta al quesito 4 :

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Risposta al quesito 5 :

ACQUISISCA ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Risposta al quesito 6 :

**DESCRIZIONE DEL BENE : UBICAZIONE – CONFINI – CARATTERISTICHE GENERALI E
COSTRUTTIVE – DOTAZIONE IMPIANTI – STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE**

Risposta al quesito 7 :

CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risposta al quesito 8 :

VARIAZIONI CATASTALI ED EVENTUALE AGGIORNAMENTO

Risposta al quesito 9 :

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – VINCOLI URBANISTICI

Risposta al quesito 10 :

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE – AGIBILITA'

Risposta al quesito 11 :

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Risposta al quesito 12 :

STATO DI OCCUPAZIONE

Risposta al quesito 13 :

OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

Risposta al quesito 14 :

VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI – DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI

Risposta al quesito 15 :

QUOTE DI PROPRIETA'

Risposta al quesito 16 :

DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Risposta al quesito 17 :

DETERMINI IL VALORE DEL BENE

4. **CONCLUSIONI**

5. **Allegato 1** – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

6. **Allegato 2** – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
(Planimetria Catastale – Visura Storica)

7. **Allegato 3** – ISPEZIONE IPOTECARIA

8. **Allegato 4** – DOCUMENTAZIONE DEL SOPRALLUOGO
(Verbale del sopralluogo – Rilievo – Restituzione al CAD)

9. **Allegato 5** – DOCUMENTAZIONE TITOLI EDILIZI

10. **Allegato 6** – CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

11. **Allegato 7** – QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI + BORSINO IMMOBILIARE

12. **Allegato 8** – CERTIFICATO URBANISTICO – USI CIVICI

INCARICO

Il G. E. dott. Stefano Palmaccio in data 26/08/2025 ha nominato consulente tecnico di ufficio, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi con studio in Tarquinia in Piazza G. Matteotti 14, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo con n. 663 ; dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, è stato incaricato di rispondere ai quesiti sotto riportati.

QUESITI

- 1) **verifici**, 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;
- 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.

- 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);
- 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 di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 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;
- 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 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 di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 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;

- 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;
- 11) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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.
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
- 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;
- 15) **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;

- 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;
- 17) **determini il valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

- In data 11/09/2025 allo scopo di formulare il proprio parere, lo scrivente tramite portale pst.giustizia.it - Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 12/09/2025 il sottoscritto CTU ha richiesto la visura storica e la planimetria catastale **(allegato 2)**;
- In data 15/09/2025 presso il portale telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino(RM), il sottoscritto ha richiesto copia dei titoli edilizi autorizzativi dell'immobile oggetto del pignoramento **(allegato 5)**;
- In data 30/09/2025, alle ore 13.00, il sottoscritto accompagnato dal custode del bene, si reca presso l'immobile oggetto del procedimento nel Comune di Fiumicino(Rm); seppure il debitore al momento del sopralluogo non fosse presente nel fabbricato oggetto della procedura ha consentito tramite delegato l'accesso ai luoghi rendendo possibile il rilievo metrico e fotografico dell'intera unità;
- Il c.t.u. legge i quesiti posti dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia e ne consegna copia al rappresentante del debitore; dopo l'esame degli stessi, ispeziona attentamente i luoghi, scatta fotografie ed esegue una verifica dimensionale degli immobili; la riunione termina alle ore 14,30 dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale **(allegato 4)**;
- In data 10/10/2025 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino (RM), il sottoscritto ha ricevuto per via telematica copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato no **(allegato 5)**

- In data 28/10/2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino(RM)il sottoscritto CTU coadiuvato da un funzionario tecnico dell'Ufficio Edilizia ha definito la possibilità di sanare quanto allo stato di fatto risulta difforme rispetto ai titoli edilizi.

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

- > Eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

Risposta al quesito n. 2

- > Dalla verifica della documentazione ho rilevato che il creditore procedente ha depositato Certificato Notarile per il ventennio precedente alla data del pignoramento, dove sono riportati i diversi atti di trasferimento e le diverse trascrizioni (**allegato 3**);

Risposta al quesito n.3

> **IPOTECHE**

- non risultano trascritte ipoteche;

> **PIGNORAMENTI**

- trascritto a Civitavecchia il 05 agosto 2025 Reg.34035/47198, Atto Esecutivo emesso da Tribunale di Civitavecchia Repertorio 380 del 20/02/2025, a favore della [REDACTED] contro il [REDACTED] gravante sul bene ubicato nel Comune di Fiumicino, al catasto urbano:

Fg.1063 p.IIa 2912 Sub 2

> **SEQUESTRI**

- non risultano sequestri;

> **DOMANDE GIUDIZIALI**

- non risultano trascritte domande giudiziali;

> **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

- non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

> **ATTI D'OBBLIGO**

- non risultano trascritti atti d'obbligo;

> **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- non risultano stipulati contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente perizia.

Risposta al quesito n.4-5> **ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

- risulta agli atti la certificazione del [REDACTED] Notaio in Roma, redatta in data 05/08/2025, per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1. a [REDACTED] la quota di 1/1 della proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Fiumicino alla VIA TRINCEA DELLE FRASCHE n. 134N, registrato al catasto urbano al :

Fg.1063 p.lla 2912 Sub 2

è pervenuto per ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Trib. Di Civitavecchia rep. 61/2015 del 26/03/2015 , trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 23/04/2015 Registro Particolare 10920 Registro Generale 15168, da potere della Sig.ra [REDACTED]

2. a [REDACTED] la quota di 1/1 della proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Fiumicino alla VIA TRINCEA DELLE FRASCHE n. 134N, registrato al catasto urbano al :

Fg.1063 p.lla 2912 Sub 2

è pervenuta per atto di compravendita del 19/12/2007 nn. 18855/8776 [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 15/01/2008, n.n. 1493/2457 da potere di [REDACTED];

3. a [REDACTED] la quota di 1/1 della proprietà del terreno ubicato nel Comune di Fiumicino alla VIA TRINCEA DELLE FRASCHE snc, registrato al catasto terreni al :

Fg.1063 p.lla 1086, 1087

è pervenuta per atto di compravendita del 14/03/2006 nn. 17223/7313 [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 12/04/2006, n.n. 22752/12593 da potere di [REDACTED]

Risposta al quesito n. 6> **DESCRIZIONE DEL BENE**» Ubicazione

L'unità abitativa oggetto della perizia è un villino a schiera intercluso tra altre unità residenziali che nel loro insieme costituiscono un fabbricato ubicato nel Comune di Fiumicino (RM) in Loc. Isola Sacra, all'incrocio tra via Trincea delle Frasche e via Vittorio Marandola; l'accesso all'alloggio avviene su quest'ultima al civico 134N. L'area residenziale di Isola Sacra, realizzata per lo più con villini a schiera di 2/3 piani con giardino di pertinenza, è stata sviluppata lungo le strade di attraversamento che corrono

da via dell'Aeroporto di Fiumicino verso il mare e quelle ortogonali ad esse, con densità abitativa estensiva e grandi aree incolte e non fabbricabili intercluse tra i lotti fabbricati.

La zona è servita da mezzi pubblici e molte sono le attività commerciali nelle vicinanze ubicate lungo la via Trincea delle Frasche e la vicina via Passo Buole; i primi istituti d'istruzione distano circa 1km.

L'unità oggetto del procedimento è stata realizzata nell'anno 2007 quindi di recentissima fattura, con finiture esterne di ottimo livello considerando la media della zona.

Dal confronto avvenuto con diverse Agenzie Immobiliari che operano in zona, nella zona di Isola Sacra il mercato immobiliare non ha subito forti contrazioni sia nel numero di vendite registrate che nel prezzo medio di mercato, anzi successivamente alla pandemia del 2020/2021, la richiesta di alloggi con spazi aperti ha visto incrementare la domanda.

» Confini

L'U.I. oggetto di pignoramento ha 2 lati liberi che affacciano su 2 aree scoperte incluse nella proprietà del debitore, mentre i rimanenti lati sono in aderenza alle proprietà vicine. Il lotto nella sua interezza confina a SUD con la via Trincea delle Frasche e ad EST con via Vittorio Marandola, mentre sui restanti lati con proprietà terzi o aventi causa, salvo altri.

» Caratteristiche sommarie del bene

L'U.I. è sviluppata su 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, con pianta regolare.

Il cespite è composto dei seguenti vani/aree :

- Piano Rialzato (a circa 1.20m da livello stradale)
soggiorno/angolo cottura + bagno + scala interna (ferro e legno) di collegamento con gli altri 2 piani + una piccola camera + 2 aree esterne scoperte*
- Piano Primo
2 camere (entrambe con copertura inclinata dove l'altezza max interna è pari a 3m e quella più bassa pari a 1.30m) + bagno
- Piano Seminterrato
2 camere + bagno

*aree esterne: l'area fronte strada è pavimentata nella sua interezza in betonelle di cemento, mentre l'area scoperta sul retro della casa è in parte pavimentata ed in parte lasciata a giardino non curato.

» Caratteristiche generali e costruttive

Le fondazioni sono state presumibilmente realizzate con cordolo continuo, mentre le strutture verticali sono realizzate in c.a. e tampognature in doppio forato di laterizio (secondo l'elaborato progettuale depositato con isolante intercluso). Gli orizzontamenti sono costituiti da cordoli e travi in cemento armato nonchè da solai con travetti ed interposti elementi in laterizio debitamente calcolati secondo le necessità statiche. La copertura è del tipo a falda inclinata realizzata in legno strutturale.

Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati, gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile tinteggiati con idropittura e similari all'interno e con materiali idrofughi all'esterno.

I pavimenti di tutti i vani sono in gres ad eccezione dei bagni pavimentati e rivestiti in gres ceramico.

I serramenti esterni (finestre e porte-velate) sono con telaio in vetro e doppio vetro protette sull'esterno da grate in ferro. I serramenti interni sono in legno in buono stato di manutenzione.

» Dotazione Impianti

Sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico risultano a norma. L'impianto elettrico è del tipo comune sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è regolato da caldaia alimentata a metano, del tipo standard. Gli ambienti sono riscaldati tramite radiatori in alluminio posti in ogni stanza, l'impianto idrico (completo di accessori, lavello, bidet, water e relativa rubinetteria) e di scarico sono funzionanti. Presente impianto citofonico.

» Stato di conservazione dell'Immobile

L'alloggio si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione molto buone. Va però rilevato che sono necessari interventi di ripristino dello stato autorizzato come meglio descritto nella risposta al quesito n.10

» Documentazione Fotografica

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (**allegato 1**);

Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

» Consistenza

La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. n.138/98 (**allegato 6**); il calcolo della superficie commerciale del cespite è di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE 98,00 mq (allegato 4).

Risposta al quesito n. 7

> **CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO**

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 8

> **VARIAZIONI CATASTALI**

L'alloggio non è regolarmente accatastato essendo rappresentato lo sviluppo planimetrico dei 3 piani autorizzati quindi difformi dallo stato di fatto; va però evidenziata la necessità in parte di sanare gli abusi realizzati e in altra parte riconfigurare l'alloggio come da stato autorizzato dal Comune di Fiumicino. Solo dopo aver provveduto alla legittimazione degli ambienti si potrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale (vedi **allegato 2**).

Risposta al quesito n. 9**> STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'area sulla quale è ubicato il bene oggetto della presente perizia in base allo strumento urbanistico vigente (PRG approvato con DGR sul BUR 20 maggio 2006) ricade in zona B3a di completamento edilizio ed in relazione alle disposizioni previste è stato rilasciato il Permesso di Costruire + variante.

> REGIME VINCOLISTICO

Il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (ex tutela orientata); in base alle norme dettate dal P.T.P.R. approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, l'area è sottoposta a Vincoli dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale.

Inoltre l'area ricade in zona di Rischio alluvione fluviale - elementi areali del tipo R3 (Aree di bonifica art. 14 co. 3 N.t.a.) del PAI distrettuale idraulico dell'Appennino centrale.

Risposta al quesito n. 10**> CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

L'edificio nel quale è contenuto l'alloggio oggetto della procedura è stata autorizzata dal Comune di Fiumicino con Permesso di Costruire n.127/2006 + variante Permesso di Costruire n. 25/2007.

Nel titolo edilizio rilasciato è stata riportata una prescrizione da rispettare per il rilascio dell'abitabilità e per il godimento dei locali seminterrati; questi ultimi non avrebbero dovuto essere utilizzati fino all'ultimazione ed al collaudo delle opere di messa in sicurezza delle banchine.

Dal un confronto avvenuto con l'Ufficio Edilizia del Comune di Fiumicino, per i fabbricati realizzati nell'area di Isola Sacra con la prescrizione sopra riportata contenuta nel titolo edilizio non è stata ancora deliberata una modalità per ottenere l'agibilità; questo soprattutto in conseguenza del continuo aggiornamento della cartografia PAI e dei relativi vincoli espressi, che all'attualità rendono impossibile rilasciare l'Agibilità. Tuttavia il Comune consente l'uso dei piani seminterrati/interrati a condizione che sia rispettata la destinazione d'uso prevista nel Permesso a Costruire rilasciato.

Pertanto il piano seminterrato allo stato di fatto risulta difforme sia nella destinazione d'uso che nella distribuzione dei vani oltre a sviluppare una superficie utile ampliata avendo assorbito 2 spazi destinati a intercapedine tombato; al piano rialzato è stata realizzata una diversa configurazione delle scale esterne e dei ballatoi che collegano l'alloggio alle 2 aree scoperte oltre ad una diversa geometria della scala interna. Inoltre, sempre al piano rialzato, è stato realizzato un aumento di cubatura con ampliamento del bagno. Al piano primo è stata realizzata una diversa distribuzione dei vani con ampliamento della superficie utile sfruttando tutto il sottotetto.

In conclusione allo stato di fatto l'alloggio presenta :

1. diverse difformità sanabili (scale esterne + ballatoi e scala interna, aumento di cubatura in tolleranza come previsto dall'Art. 34bis del D.P.R. 380/01 e diversa distribuzione interna) con la presentazione di una Scia in sanatoria (dall'Ufficio è stata indicata una sanzione amministrativa pari a 1032,00€)

2. difformità non sanabili che potranno essere indicate nella stessa Scia in sanatoria come demolizioni necessarie a ripristinare la legittimità del piano interrato e del piano 1.

Per le demolizioni del piano interrato e il ripristino della configurazione legittima si prevede un costo a corpo pari a 10.000,00€, mentre per tombare la superficie utile aggiunta al piano 1 e la demolizione del bagno, è possibile stimare una spesa pari a 5.000,00€. Alle spese sopra riportate va aggiunto il costo delle spese tecniche ipotizzabile pari a 5.000,00€.

Il totale dei costi per la regolarizzazione dell'alloggio risulta pari alla somma delle spese riportate, quindi pari a 21.032,00€ arrotondabile a 21.000,00€.

> **AGIBILITA'**

Il fabbricato non è dotato di agibilità sebbene al termine dei lavori fu presentata richiesta da parte del costruttore; dal confronto con l'Ufficio Edilizia del Comune di Fiumicino è emerso che nell'area di Isola Sacra per fabbricati autorizzati dietro prescrizioni riguardanti aspetti idrogeologici, attualmente non sono state rilasciate agibilità.

Risposta al quesito n. 11

> **PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

I beni oggetto di perizia non risultano essere oggetto di procedimenti giudiziari.

Risposta al quesito n. 12

> **STATO DI OCCUPAZIONE**

In virtù di quanto rilevato il giorno del sopralluogo, il bene risulta occupato dal debitore.

Risposta al quesito n. 13

> **OCCUPAZIONE DEL CONIUGE**

I beni non risultano occupati dal coniuge.

Risposta al quesito n. 14

> **VINCOLI**

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

> **ONERI CONDOMINIALI**

Non ci sono oneri condominiali a cui far fronte.

> **DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI**

Sull'area non gravano diritti demaniali o usi civici come stabilito nella Conferenza dei Servizi per accertamento del gravame di usi civici nel territorio comunale del 1999 (**allegato 8**).

Risposta al quesito n. 15

> **QUOTE DI PROPRIETA'**

Il cespite oggetto della presente perizia è pignorato in quota pari a 1/1.

Risposta al quesito n. 16> **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Il bene oggetto della perizia può essere venduto esclusivamente come un unico lotto.

Risposta al quesito n. 17> **STIMA DEL VALORE DEL BENE**» Stima sintetico comparativa - vendita

La valutazione dell'immobile è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi. In particolar modo, confrontato il costo al metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con uguali caratteristiche fra le quali superficie commerciale, tipologia, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, finiture e consistenza del fabbricato. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola.

Per quanto sopra esposto si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare 2° semestre del 2024 più quelle del Borsino Immobiliare (**allegato 7**), e di alcune Ag. Immobiliari di zona:

VALORI DI RIFERIMENTO PER ABITAZIONI CIVILI

O.M.I. - Ag. Del Territorio

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| Ville e Villini | VALORE a metro quadrato | 2.100,00 – 3.000,00 |
| Borsino Immobiliare (valore medio e massimo) | VALORE a metro quadrato | 1.961,00 – 2.326,00 |
| Agenzie Immobiliari di zona | VALORE a metro quadrato | 2.600,00 – 3.000,00 |

Considerando le finiture ed i materiali dell'alloggio, è opportuno considerare il valore medio indicato dall'OMI e massimo dal Borsino Immobiliare, mediarlo con i valori forniti dalle agenzie immobiliari più legate al mercato reale del bene; la risultante dell'elaborazione aritmetica dei dati sopra riportati risulta essere pari a € 2.650,00 /mq lordo .

Al valore finale vanno sottratti i costi messa in pristino dei luoghi e le spese per la sanatoria degli elementi autorizzabili, complessivamente stimati a corpo pari a 21.000,00 :

valore di mercato abitazione = 2.650,00 €/mq x 98 mq = 259.700,00€

costo previsto per la sanatoria e le demolizioni = 21.000,00€

VALORE DI MERCATO FINALE 238.700,00€

Vista la natura della vendita

ARROTONDABILE A 235.000,00€

> CONCLUSIONI

A conclusione delle indagini, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, calcolando il valore ottenuto con il procedimento sintetico, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi, dichiara che il valore pari alla quota di 1/1 di proprietà del Sig. Emanuele Onori, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Fiumicino(RM) alla via Trincea delle Frasche con ingresso su via Vittorio Marandola 134N, identificato al NCEU/NCT :

Fg.1063 p.IIa 2912 Sub 2

è stimato pari a :

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 DEL FABBRICATO

235.000,00€

(EURO ducentotrentacinquemila/00)

Tarquinia, 29 ottobre 2025

Arch. Alessandro Modanesi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE R.G.E. n. 58/2025

ottobre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®