
TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 8/2019 R.G.E.

promossa da

Consorzio Pesce Luna - Roma

contro

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott.ssa Alessandra DOMINICI

Esperto del Giudice: Ing. Giuseppe FABIANO

Dott. Ing. Giuseppe Fabiano

Vicolo F. Ranucci, 2 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM) - Tel/Fax 0766,730091 - cell. 338.958.4379
p.i. 00703470773 - email: ingfabiano@interfree.it / pec: g.fabiano@pec.ording.roma.it



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe FABIANO, nato a Policoro (MT) il 20/01/1971 (cod. fisc. FBNGPP71A20G786W), con studio a Civitavecchia in Vicolo Fortunato Ranucci n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 30549, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia al n. 714, è stato nominato "*Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati*" per la procedura esecutiva in oggetto con decreto emesso dal G.E. in data 28/04/2019 e trasmesso mediante posta certificata il 16/05/2019.

In data 11/09/2019, dopo aver depositato telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico prestando giuramento di bene adempiere all'incarico conferitogli, è avvenuto l'accesso presso gli immobili pignorati in presenza del custode Avv. CARBONE Antonio.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione in atti, effettuati i necessari sopralluoghi ed accertamenti, esperite le opportune indagini, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione svolgendo le operazioni peritali di seguito descritte.

Si richiama la dichiarazione del G.E. del 18/03/2019 avente ad oggetto l'estinzione della procedura esecutiva nei confronti di _____ e relativamente ai 2/6 del bene pignorato di sua proprietà.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Durante l'accesso è stato eseguito il rilievo geometrico e fotografico dello stato di consistenza del bene oggetto di pignoramento, descritto in apposito verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (**Allegato 1**), e sulla base della quale è stata redatta la planimetria dello stato di fatto (**Allegato 2**) e la documentazione fotografica (**Allegato 3**).

Oltre al suddetto sopralluogo lo scrivente ha eseguito i necessari accessi presso gli uffici competenti, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi on-line, come di seguito descritti:

- Archivio Notarile per: richiesta copia atto ultraventennale (**Allegato 4**);
- Ufficio del Catasto (servizi on-line) per: visura storica dell'immobile (**Allegato 5**); estratto di mappa (**Allegato 6**);
- Comune di Fiumicino – Ufficio Urbanistica per: certificato di destinazione urbanistica (**Allegato 7**);
- Comune di Fiumicino – Ufficio Urbanistica per: documentazione progetto urbanistico "Programma integrato" (**Allegato 8**);
- Quotazioni OMI Osservatorio mercato immobiliare per: verifica bollettini ufficiali (**Allegato 9**);
- Quotazioni Borsino immobiliare per: verifica bollettini ufficiali (**Allegato 10**);
- Documenti in atti: Statuto Consorzio Pesce Luna (**Allegato 11**);

Successivamente alla consegna in bozza del presente elaborato sono pervenute al sottoscritto dal creditore precedente le "Osservazioni a relazione del CTU" che si allegano al presente elaborato. Si riportano di seguito, prima delle risposte ai quesiti disposti dal G. E., le risposte puntuali alle suddette osservazioni.

- 1) Al punto 1) del documento si osserva precisando testualmente:

"è stato adottato un criterio di stima basato sul valore derivante dalla "capacità edificatoria" dei terreni oggetto di stima; assumendo quali elementi alla base del calcolo:

a. l'indice edificatorio territoriale = mq/mq. 0,27

b. il valore "massimo" degli immobili in base alle indicazioni dell'OMI

c. la percentuale di tale valore massimo attribuibile al terreno (20% in questo caso)

Questo metodo, se applicato ad un lotto di terreno di piccola superficie e destinato alla edificazione "diretta" tramite richiesta del Permesso di Costruire, può dare risultati attendibili, ma non è altrettanto corretto per la individuazione del valore di aree edificabili inserite in Comparti urbanistici così complessi e così estesi.



...

Inoltre il Piano attuativo "urbanistico" generale, recentemente approvato dal Comune di Fiumicino con la Del.della G.M. n. 36 del 29/03/2019, ha ridotto di circa mc. 130.000 le iniziali previsioni del P.R.G. portando l'indice territoriale (al netto delle costruzioni esistenti) alla misura di circa mq./mq 0,20 < 0,27 del P.R.G..

In merito alla scarsa attendibilità del metodo di stima analitico per trasformazione del terreno edificabile si precisa che tale metodo è tipicamente impiegato per qualunque bene capace di produrre reddito dalla trasformazione. Per comparti urbanistici complessi ed estesi si tiene conto dell'estensione assumendo un maggiore arco temporale rispetto ad un'edificazione diretta. Nel caso specifico, si è tenuto conto della complessità e dell'estensione elevando a 10 anni l'orizzonte temporale per attuare l'intera trasformazione.

In merito alla riduzione dell'indice edificatorio si precisa che sono state rideterminate le superfici edificabili applicando un coefficiente pari a 0,74 ($\approx 0,20/0,27$).

In merito ai valori assunti dall'osservatorio del mercato immobiliare OMI si precisa che sono stati adottati valori medi tra questi e quelli desunti dal Borsino Immobiliare.

2) Al punto 2) del documento si osserva precisando testualmente:

"si fa presente che il Consorzio Pesce Luna ha dato incarico ad un gruppo di esperti advisor nazionali, per analizzare la reale possibilità di collocare sul mercato le superfici realizzabili ed individuare in particolare le specifiche destinazioni "non residenziali" (o terziarie) che possano attrarre possibili utilizzatori e di individuare l'eventuale "prezzo di vendita" reale, per i terreni in oggetto. Questo gruppo di esperti ha fatto presente la grande difficoltà di individuare dei possibili utilizzatori delle notevoli SUL residenziali (circa mq. 111.735) e non residenziali previste (circa mq. 91.300) e ha indicato in misura di molto inferiore a quanto valutato dal CTU il possibile "target price" per le aree in questione, addirittura in un valore compreso, allo stato attuale, tra €/mq. 10,00 e €/mq.20,00, a causa delle molteplici attività di progettazione particolareggiata urbanistica ed edilizia ancora necessarie, oltre che dalla incapacità del mercato immobiliare di assorbire la notevole quantità di SUL in progetto in tempi brevi.

L'osservazione non si ritiene fondata da elementi oggettivi da poter essere accolti.

3) Al punto 3) del documento si osserva precisando testualmente che:

"... è fondamentale che si precisi che chi eventualmente subentrerà nella proprietà delle aree (persona fisica o giuridica), sarà obbligato a subentrare al precedente proprietario nel Consorzio stesso, come stabilito dalla Legge Urbanistica 1150/42 e come previsto dallo Statuto del Consorzio (art. 10)."

Tale precisazione è stata introdotta in risposta ai quesiti n. 8 e n.13.



4) Al punto 4) del documento si osserva precisando testualmente che:

“si tenga presente che nella delibere IMU del Comune, si accordano forti sconti sul valore di riferimento per i terreni edificabili, nei casi in cui i comparti urbanistici non siano ancora convenzionati (come nel nostro caso) e ove siano gravati da vincoli che obbligano a procedure gravose ed anche dall'esito incerto, che potrebbero limitare le aspettative attuali di sviluppo delle aree. Tali “sconti” riducono fino al 40% il valore iniziale della tabella di riferimento dei valori IMU, che risultano nel nostro caso quindi molto più bassi, pari a circa €/mq. 44,00”.

La stima sintetica riportata in risposta al quesito n. 16 tiene conto della suddetta riduzione o “sconto” di cui si parla nelle osservazioni. Infatti, come specificato nella D.G.C. n. 32, la riduzione forfettaria è pari al 62%, con coefficiente moltiplicatore pari a “0,38”, per le aree edificabili soggette a pianificazione attuativa. Applicando tale sconto al valore effettivo lordo, riportato per la **zona C3d (Pesce Luna)** pari a **€112,99 /mq**, si ottiene un valore pari a circa **€ 42,90 /mq**. Pertanto, l'osservazione si ritiene non appropriata.

5) Al punto 5) del documento si osserva precisando testualmente che:

“la vendita della quota di 1/3 pro indiviso è assolutamente la preferibile, in quanto non obbliga a coinvolgere gli altri proprietari nella eventuale vendita all'asta dell'intero lotto e in quanto la presenza del Consorzio fa sì che i diritti edificatori non siano legati fisicamente ai terreni, ma che saranno attribuiti a ciascun proprietario in proporzione alla sua quota di partecipazione al Consorzio stesso ...”.

Si rimette alla decisione del Giudice dell'Esecuzione.

In conclusione, vengono riportate alcune modifiche alla relazione in bozza al fine di accogliere parte delle suddette osservazioni.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 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

Completezza documentale

In relazione al predetto controllo il sottoscritto dichiara che nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultante delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Alessandra Temperini, notaio in Roma, del 14/02/2019, pertanto la documentazione risulta completa.

QUESITO N. 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 precedente 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 precedente ed al G.E.

RISPOSTA

Dall'esame preliminare della documentazione si precisa quanto segue:

- In primo luogo:

il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- In secondo luogo:

i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione;

- In terzo luogo:

il creditore precedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

QUESITO N. 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

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **Trascrizione N. 2021/2670 del 21/01/2019**
Pignoramento immobiliare rep. 57321 del 14/12/2018 – Trib. di Civitavecchia a favore di
ConSORZIO PESCE LUNA con sede in Roma
(c.f. e p. iva 04718261003)



contro

QUESITO N. 4

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

RISPOSTA

Atto di provenienza ultraventennale

Atto di donazione a rogito notaio Francesco Saverio Marasco in data 10/11/1969 rep. 257670/7652 tra:

- a favore
- contro

QUESITO N. 5

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'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

RISPOSTA

Individuazione dell'immobile pignorato

COMUNE	Fiumicino (RM) "Loc. Coccia di Morto"
VIA	Via del Pesce Luna s.n.c.

Descrizione della zona dove è situato il bene

Si tratta di un terreno dell'estensione di circa 3,5 ettari situato nel Comune di Fiumicino in località Coccia di Morto situata a nord del centro abitato da cui dista circa 1,0 Km. La località è facilmente raggiungibile percorrendo l'A91 Roma-Fiumicino e Via del Lago di Traiano. Il terreno confina ad ovest con Via del Pesce Luna, e sui restanti lati da altre proprietà. La costa dista circa 170m da Via del Pesce Luna. Ad est dell'appezzamento, ad una distanza di circa 300m, è situato il sedime dell'Aeroporto Leonardo da Vinci.

Il terreno si presenta come area destinata al pascolo.

Dal punto di vista planimetrico si riconosce una parte principale di forma rettangolare allungata con lati di circa 465,0m x 76,0m, ed una parte secondaria di collegamento alla viabilità anch'essa di forma rettangolare con lati di circa 50,0m x 10,0m.



Superficie

La superficie complessiva del terreno è di 35.900 mq (3,59 ha).

Dati catastali attuali (Catasto Terreni)

foglio	part.IIa	Porz.	Qualità classe	sup. cat. ha are ca	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
735	922	AA	Sem. 5	2 20 00	€ 74,99	€ 39,77
		AB	Pasc. 2	1 39 00		€ 3,59

Caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972

La vendita immobiliare è un'operazione fuori campo IVA in quanto trattasi di immobile di proprietà a persone fisiche.

QUESITO N. 6

*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 identificazione del bene*

RISPOSTA

Conformità descrizione pignoramento

I dati indicati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene.

Mappa Censuaria

L'immobile ricade nel terreno censito al catasto del Comune di Fiumicino Sez. A con foglio 735 e particella 922.

QUESITO N. 7

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;



RISPOSTA

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

QUESITO N. 8

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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

L'immobile ricade in "Zona C - Sottozona C3d - Zone di nuovo impianto, ad attuazione indiretta, da sottoporre a strumenti urbanistici attuativi - Zone di nuova edificazione residenziale e non residenziale" secondo il vigente P.R.G. approvato con D.G.R n. 162 del 31/03/2006.

L'immobile è incluso all'interno del Programma Integrato di riqualificazione e riconversione di "Pesce Luna" approvato con D.G.C. n. 36 del 29/03/2019.

L'immobile fa parte del "Consorzio Pesce Luna" di cui allo statuto riportato in allegato. L'acquirente è obbligato a subentrare al precedente proprietario nel Consorzio stesso, come stabilito dalla Legge Urbanistica 1150/42 e come previsto dallo Statuto del Consorzio (art. 10)."

In allegato si riporta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fiumicino.

QUESITO N. 9

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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

Non applicabile.



QUESITO N. 10

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA

Non risultano pendenti procedimenti riguardanti il bene pignorato.

QUESITO N. 11

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

Il terreno è libero da cose altrui.

QUESITO N. 12

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

RISPOSTA

Ipotesi non sussiste

QUESITO N. 13

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 dei 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

Vincoli

Sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

Vincoli di P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale:

- TAV. A "Paesaggio naturale di continuità - Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica - coste marine lacuali e corsi d'acqua"



- TAV. B "Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c. 1 lett. a), b) e c) del D.Lgs. 42/04 - Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04 "Vincoli Ricognitivi di Legge" - a) "COSTA DEL MARE"

Vincoli del Codice della Navigazione:

- Art. 707 c. 1,2,3,e 4 - Vincoli della proprietà privata - Limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la Navigazione Aerea

L'immobile fa parte del "Consorzio Pesce Luna" di cui allo statuto riportato in allegato. L'acquirente è obbligato a subentrare al precedente proprietario nel Consorzio stesso, come stabilito dalla Legge Urbanistica 1150/42 e come previsto dallo Statuto del Consorzio (art. 10)."

Servitù

Non presenti.

Importo annuo spese di gestione e manutenzione

L'immobile fa parte del "Consorzio Pesce Luna" di cui allo statuto riportato in allegato. Ciascun consorziato è tenuto a contribuire alle spese e agli oneri del Consorzio secondo la quota risultante dalle tabelle consortili aggiornate.

Per l'immobile in oggetto la tabella di ripartizione delle spese ed oneri è rappresentata dalla "Tabella Decimillesimale Consorzio" per la quota 374,43/10.000.

QUESITO N. 14

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;

RISPOSTA

All'atto di notifica del pignoramento l'immobile risulta intestato alla parte esecutata, in forza dei seguenti atti:

- per la quota 1/6 (un sesto) indivisi del terreno in oggetto da:
Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma1 in data 25/11/2002 al n. 13 vol. 214; Successione tacitamente accettata in virtù di atto notaio Mara Ferrari di Finale Emilia in data 08/06/2010 rep. n.



42731/12307 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma2 del 09/07/2010 al n. 42883/24522;

- per la quota 1/6 (un sesto) indivisi del terreno in oggetto da:
Atto di divisione del 04/06/2013 notaio Mara Ferrari di Finale Emilia, rep. 44622 trascritto in data 27/06/2013 al n. 19133/26933

L'immobile è pignorato per la quota di 2/6 (due sestimi).

Risultano proprietari indivisi oltre alla parte eseguita:

- proprietà per 2/6
- proprietà per 2/6

Non si ritiene possibile, per le sue caratteristiche dimensionali e funzionali, frazionare l'immobile secondo i criteri di "comoda divisibilità". Pertanto si ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in unico lotto.

QUESITO N. 15

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

Si ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in unico lotto.

QUESITO N. 16

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 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

Trattandosi di area edificabile, il valore dell'immobile viene determinato utilizzando i seguenti criteri di stima:

1. stima sintetica basata sui valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili deliberati dal Comune di Fiumicino;
2. stima analitica basata sul valore di trasformazione;

1. Stima sintetica

Premesso che il Comune di Fiumicino ha provveduto con propri atti a determinare il valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili e considerato inoltre che la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche", si ritiene valido come criterio di stima la valutazione sulla base dei seguenti atti deliberatori:

- Delibera Giunta Comunale di Fiumicino n. 07 del 04/02/2009 avente ad oggetto la "Determinazione dei valori per le aree edificabili per le annualità 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009";
- Delibera di Giunta Comunale di Fiumicino n. 32 del 29-03-2019 "avente ad oggetto la "APPROVAZIONE VALORI MEDI DI MERCATO AREE EDIFICABILI – IMU 2019"

La D.G.C. del 29/03/2019 stabilisce di approvare per l'anno 2019, ai fini IMU, i valori medi di mercato al mq delle aree edificabili, per ogni tipologia di sottozona urbanistica, come dettagliatamente riportati nelle tabelle allegate alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale, con la definizione di "Allegato A) – Allegato B), Allegato C) e Allegato D)".

Nel caso specifico l'allegato C) riporta per la **zona C3d (Pesce Luna)** un valore effettivo lordo pari a **€112,99 /mq**.

Considerato che l'estensione dell'appezzamento di terreno oggetto di stima è pari a **35.900 mq** si ottiene un valore effettivo lordo dell'immobile pari a:

$$Va(\text{lordo}) = 35.900 \times 112,99 \cong \mathbf{\text{€ } 4.056.000,00}$$

La suddetta D.G.C. n. 32 stabilisce una riduzione forfettaria del valore pari al 62%, con coefficiente moltiplicatore pari a "0,38", per le aree edificabili soggette a pianificazione attuativa, qualora alla data del 1 gennaio 2019 non sia stata ancora approvata la proposta di Piano Attuativo.

Pertanto il valore effettivo netto dell'immobile risulta pari a:

$$Va(\text{netto}) = Va(\text{lordo}) \times 0,38 = 4.056.000,00 \times 0,38 \cong \mathbf{\text{€ } 1.540.000,00}$$



2. Stima analitica basata sul valore di trasformazione

La stima parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato, può porsi

$$Va = Vm - K$$

Nello specifico si ha che: *“il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”*

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = (**Kc** + **Cc** + **St**) costi relativi alla costruzione

Kc = costo di costruzione medio dei fabbricati

Cc = oneri di urbanizzazioni

St = Spese tecniche

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Trattandosi di comparti di nuovo impianto viene ipotizzato un intervallo temporale necessario alla trasformazione pari ad un tempo di 5 anni.

Valore medio dei fabbricati

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) nonché dalle quotazioni del Borsino Immobiliare.



- VALORE UNITARIO PER METRO QUADRATO

Quotazioni immobiliari di riferimento	min	max	medio
RESIDENZIALE - Abitazioni civili	€/mq	€/mq	€/mq
Quotazioni OMI (1° Semestre 2019)	1.700,00	2.550,00	2.125,00
Quotazioni Borsino Immobiliare (Febbraio 2020)	1.668,00	2.199,00	1.933,50
Stima (media con arrotondamento) Vm =			2.030,00

Fermo restando che il valore di riferimento è quello dell'edilizia residenziale, il valore di base lordo riferito alla tipologia edilizia Non Residenziale viene determinato applicando coefficienti riduttivi rispetto alla tipologia Residenziale come indicato nella D.G.C. n. 07 di Fiumicino.

Per l'edilizia Non Residenziale si applica un coeff. riduttivo pari a 0,9; pertanto si ha:

Non Residenziale - $Vm = Vm \text{ (residenziale)} \times 0,9 = 2.030,00 \times 0,9 = € 1.827,00$

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + Ip + Pl$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

Kc - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

Cc - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

St - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale;
- profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Kc - costo tecnico di costruzione

Per stabilire il costo tecnico di costruzione di edifici a destinazione residenziale si è fatto riferimento alle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte		Costo di costruzione
Ordine degli Ingegneri di Grosseto Edifici residenziali di tipo economico	€/mc 253,00 x 3,2	≅ €/mq 810,00
Ordine degli Ingegneri di Grosseto Edifici residenziali di tipo medio	€/mc 346,00 x 3,2	≅ €/mq 1100,00



Tipografia del Genio Civile DEI 2014 Edifici residenziali pluripiano (scheda B4)	≅ €/mq 769,00
Tipografia del Genio Civile DEI 2014 Edifici residenziali pluripiano con parcheggi interrati e negozi (scheda B8)	≅ €/mq 1180,00
Valore medio	≅ €/mq 960,00

Cc - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Nel caso specifico il contributo per le opere di urbanizzazioni primarie e secondarie nonché il contributo relativo al costo di costruzione viene stabilito pari al 15% del costo totale di costruzione dei fabbricati.

St – spese tecniche

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari all'24% del costo di costruzione "Kc".

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 3%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).



DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Si determinano le superfici edificatorie afferenti l'immobile in oggetto desunte dalla Tabella Riepilogativa allegata al Verbale di Assemblea Straordinaria del Consorzio Pesce Luna del 2 febbraio 2006, registrato con rep. n. 11217. Dalla suddetta tabella, per la proprietà Mercuri/Nannini, si deduce la seguente quota decimillesimale (1/10.000):

Tabella Decimillesimale P.I.I. (consorzio +E2)

Quota proprietà Mercuri/Nannini 315,98

Sulla base dei dati di progetto riportati nella Relazione generale del Programma integrato si determinano le superfici edificatorie di pertinenza dell'immobile oggetto di stima:

		Valori ridotti*
Superfici Lorde di Progetto		[mq]
Sup. Lorda Residenziale	115735 mq	85730
Sup. Lorda Non Residenziale	94617 mq	70087
<hr/>		
Superfici Lorde di Progetto Proprietà Mercuri/Nannini		
Sup. Lorda Residenziale	2708 mq	
Sup. Lorda Non Residenziale	2214 mq	

I valori ridotti (*) sono stati determinati applicando un coefficiente riduttivo pari a 0,74 al fine di tener conto della riduzione della volumetria realizzabile apportata con Delibera n. 36 del 29/03/2019.

Con i dati ottenuti si determinano i ricavi della trasformazione V_m da cui, sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito V_m e risolvendo la formula risolutiva per l'attualizzazione, si ottiene il valore dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$



Nella fattispecie:

Voci	Incidenza %	Valore unitario [€/mq]	Superficie [mq]	Valore [€]
Ricavi				
Vm "Residenziale"		2.030,00	2708	5.497.240,00
Vm "Non residenziale"		1.827,00	2214	4.044.978,00
Totale ricavi	Vm		4922	9.542.218,00
Costi				
Kc (costo di costruzione medio)		960,00	4922	4.725.120,00
Cc (oneri urb. e contrib. C.C.)	15% su Kc			708.768,00
St (spese tecniche)	24% su Kc			1.134.028,80
Ip (interessi passivi sui costi)	3,0% su Kc+Cc+St			197.037,50
P (profitto)	20% su Kc+Cc+St			1.313.583,36
Totale costi	ΣK			8.078.537,66
		$Va = Vm - \Sigma K$	$Va = Vm - \Sigma K$	1.463.680,34
Tasso di sconto r	0,5%			
Durata della trasformazione	10 anni			
Valore Terreno edificabile	$(1+r)^n$	Va (attualizzato con arrot.)		1.392.000,00
		incidenza		14,6%

Come si evince dal tabella precedente il valore del terreno rappresenta circa il 15% del valore di trasformazione, ossia dei ricavi. Tale valore risulta in linea con le percentuali riportate nella letteratura tecnica.

Valore di stima dell'immobile

Sulla base delle suddette valutazioni si stabilisce quale valore di stima dell'immobile il valore medio:

$$Va_{,1} = \text{€ } 1.540.000,00$$

$$Va_{,2} = \text{€ } 1.392.000,00$$

$$Va_{,m} = (Va_{,1} + Va_{,2}) / 2 = \text{€ } 1.466.000,00$$

(euro unmilionequattrocentosessantaseimila/00)




Copia del presente elaborato è stato inviato, nei modi fissati dal G.E., alla parte esecutata, al creditore procedente, al custode ed eventuali intervenuti.
Non essendo pervenute al sottoscritto note di osservazione nel termine stabilito, si deposita la presente relazione peritale costituita da 19 pagine dattiloscritte, oltre al frontespizio, e 11+1 allegati. Consapevole di aver assolto completamente il mandato assegnatomi ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Civitavecchia 14/02/2020

Il CTU
Dott. Ing. G. Fabiano

Giuseppe Fabiano



Dott. Ing. GIUSEPPE FABIANO
ORDINE
INGEGNERI
ROMA
n. A-30549
settore a-b-c
★

