

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n. **321/2017**  
G.E. dott.ssa Alessandra Dominici

Promossa da: **(Omissis)**  
nei confronti di: **(Omissis)**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

-----

In merito alla procedura in epigrafe, in data 4.06.2019 è pervenuta al sottoscritto c.t.u. una comunicazione via pec da parte dell'avv. Diego Restivo, legale del Consorzio Pesce Luna. Si premette che il Consorzio Pesce Luna ha già depositato due Ricorsi per Intervento per questa procedura nei confronti della *(omissis)* nell'anno in corso.

Con la comunicazione vi erano alcuni allegati, che si uniscono alla presente integrazione:

- A. Verbale di Assemblea del Consorzio Pesce Luna in data 21.04.2009, avente come ordine del giorno, tra l'altro, "*riformulazione e/o variazione dei seguenti articoli dello Statuto consortile*", e contenente sia lo Statuto variato sia quello precedente;
- B. Nota dell'arch. R. Ruggeri, in qualità di Presidente del Consorzio Pesce Luna, contenente osservazioni alla perizia di stima del sottoscritto c.t.u., contenuta in risposta al Quesito n. 16 della Relazione peritale;
- C. Delibera di G.C. del Comune di Fiumicino n. 36 del 29.03.2019 avente oggetto "*Programma integrato per la riqualificazione e riconversione del territorio di Fiumicino Nord - Pesce Luna - in attuazione della Zona C3d di PRG. Approvazione definitiva*".

A sostegno della pertinenza delle osservazioni viene allegato un verbale di assemblea (allegato A); tuttavia in tale allegato non si riporta l'elenco dei soci del consorzio stesso, a dimostrazione della partecipazione della *(omissis)*, parte debitrice; ad una richiesta in sede di udienza del 7.06 u.s. è stata inviata al sottoscritto una dichiarazione, non asseverata, allegata sotto la lettera D.

L'arch. Ruggeri, letta la perizia di stima inviata alle parti dal sottoscritto c.t.u. in data 27.05.2019, fornisce delle argomentazioni (allegato B) per una modifica della stessa; per quanto irrituale, il sottoscritto non si può esimere, per correttezza tecnica, dal prendere in considerazione un fatto oggettivo del quale non ero a conoscenza.

Si tratta dell'approvazione del Programma Integrato da parte del Comune di Fiumicino avvenuta due mesi prima del deposito della Relazione peritale (allegato C). In tale approvazione viene modificato l'Indice di fabbricabilità del Comparto, **da 0,27 mq/mq** previsto nel P.R.G. a una quantità, espressa in mc complessivi, che, rapportata alla superficie complessiva del Comparto, individua un nuovo Indice pari **a 0,205 mq/mq**.

In base a tale risultanza vengono modificate le risposte ai quesiti n. 8 e n. 16, quest'ultimo relativo alla stima dei singoli lotti.

La nuova formulazione è riportata di seguito, e sostituisce quella della Relazione in data 23.05.2019.

## Quesito n. 8

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;

L'area su cui si trovano gli immobili pignorati, ai sensi del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 162 del 31.03.2006, ricade in Zona C - Nuovo Impianto - Sottozona C3d, normata dall'art. 56 delle Norme di Piano (v. estratto di PRG allegato).

### **Art. 56.6. - Sottozona C3d: Zone di nuova edificazione residenziale e non residenziale**

1. *Questa sottozona comprende le aree di nuovo impianto a carattere prevalentemente residenziale e di servizi privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente, la cui attuazione è affidata a strumenti urbanistici attuativi, ubicate lungo Via Coccia di Morto in località Pesce Luna.*

2. *In tale sottozona lo strumento urbanistico attuativo sarà redatto con i seguenti indici:*

*Indice (Iut) di utilizzazione territoriale complessivo: = 0,27 mq/mq, ripartito nel modo seguente:*

*52% residenziale;*

*46% non residenziale;*

*il rimanente 2% destinato ad attività produttive.*

*(Ci) capacità insediativa = 35 mq/abitante.*

3. *Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le destinazioni d'uso e le norme che regolano l'edificazione, fermo restando che lungo l'asse di via Coccia di Morto dovranno essere localizzate le previsioni di edilizia produttiva.*

L'attuazione dell'edificazione avverrà attraverso il Programma Integrato per la riqualificazione e riconversione del territorio di Fiumicino Nord - Pesce Luna - in attuazione della zona C3d di PRG. **approvato con Del. G.C. n. 36 del 29.03.2019** ai sensi dell'art. 1 bis della legge regionale 36/87 e ss.mm.ii., proposto dal Consorzio Pesce Luna.

Gli immobili pignorati appartengono (*omissis*), componente del Consorzio Pesce Luna; nel caso di alienazione chi subentrerà nella proprietà sarà obbligato a subentrare al precedente proprietario nel Consorzio stesso, come previsto dallo Statuto del Consorzio (cfr. art.10).

-----

## 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 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);

Trattandosi di aree edificabili, la stima viene effettuata sulla capacità edificatoria, e che questa può non coincidere con le effettive dimensioni delle particelle, né, vista la normativa urbanistica, con la loro posizione.

Considerata la perequazione da utilizzare nella redazione del piano, la capacità edificatoria viene suddivisa tra le differenti particelle che compongono il comparto urbanistico in proporzione alla loro dimensione, pertanto i parametri di piano sono utilizzabili come parametri di calcolo sulle singole dimensioni dei lotti.

Infine per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è stato utilizzato il criterio di stima delle aree edificabili, per importi forfettari (v. quesito n. 9).

La semplificazione nel procedimento si è ritenuta necessaria perché *a)* la pianificazione attuativa è stata approvata di recente e non sussistono elementi progettuali di maggior dettaglio, *b)* sono diversi i proprietari dei lotti inclusi nel comparto edificatorio e *c)* i tempi di attesa per la presente procedura esecutiva pongono a distanza nel tempo l'inizio del processo di edificazione.

Si è proceduto a:

1. individuare la capacità edificatoria dei lotti in base alle Norme di Piano (***Iut* = 0,205 mq/mq**);
2. individuare i valori dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, attualizzate all'ultimo semestre 2018 ed assegnando il valore maggiore, considerati gli immobili erigendi come nuovi;
3. assegnare un valore finale di mercato degli immobili in base alle stime dell'O.M.I. ed all'individuazione per Zona secondo il Servizio Geopoi dell'Agenzia delle Entrate;
4. individuare infine il valore delle aree in percentuale rispetto al valore dei fabbricati; in letteratura e nella prassi tali valori sono individuati nel 20-30% del costo finale; nel caso in esame, viste le considerazioni alle lettere *a)*, *b)* e *c)* del precedente paragrafo, si ritiene più opportuno assegnare una percentuale del 20%.

Procedendo come descritto, per i singoli lotti:

**1. Capacità edificatoria dei singoli lotti.**

Lotto n. 1	0,205 x 39.784 = mq	8.155,72
Lotto n. 2	0,205 x 50.020 = mq	10.254,10
Lotto n. 3	0,205 x 11.719 = mq	2.402,40
Lotto n. 4	0,205 x 17.660 = mq	3.620,30

**2. Valori dell'O.M.I. al secondo semestre 2018, Comune di Fiumicino (Rm), per la Zona O.M.I. B1 - Zona Centrale.**

Abitazioni civili	1.750 - 2.550 - si assume il valore maggiore per immobili nuovi
Terziario	1.750 - 2.550 - si assume il valore maggiore per immobili nuovi

**3. Valore di mercato della consistenza immobiliare potenziale delle aree**

Lotto n. 1	mq	8.155,72 x €mq 2.550 = €	20.797.086,00
Lotto n. 2	mq	10.254,10 x €mq 2.550 = €	26.147.955,00
Lotto n. 3	mq	2.402,40 x €mq 2.550 = €	6.126.107,50
Lotto n. 4	mq	3.620,30 x €mq 2.550 = €	9.231.765,00

**4. Valore di stima delle aree edificabili in percentuale sull'edificato**

**Lotto n. 1** €20.797.086,00 x 20% = €4.159.417,20 @ **€4.159.000**

**Lotto n. 2** €26.147.955,00 x 20% = €5.229.591,00 @ **€5.230.000**

**Lotto n. 3** €6.126.107,50 x 20% = €1.225.221,45 @ **€1.225.000**

**Lotto n. 4** €9.231.765,00 x 20% = €1.846.353,00 @ **€1.846.000**

-----

Anguillara Sabazia, 12 settembre 2019

