



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 88/2024**

PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXX**

CONTRO: **XXXX XX**

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **GEOM. ANTONELLA ANTIMI**

CUSTODE: **AVV. DI PAOLO EMANUELA**

INTEGRAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 – ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

Nell'udienza del del 20/05/2025 l'Illustrissimo Giudice ha verbalizzato quanto segue:

“Se possa essere variata, in tutto o in parte, la destinazione d'uso dell'immobile pignorato da ufficio a civile abitazione, tenuto conto che nell'atto d'obbligo del 18/07/2005 (allegato n. 20 della perizia) il vincolo a mantenere la destinazione prevista nel progetto appare riferito soltanto al locale seminterrato, ai portici e alla soffitta. Laddove emerga la possibilità di variare anche solo parzialmente la destinazione d'uso a civile abitazione, ridetermini conseguentemente il valore di stima”.

Relativamente all'immobile oggetto di procedura esecutiva, sito in Fiumicino in Via XXX XX al civico n.24, piano S1, T e piano 1°, distinto al foglio XX alla particella XX sub XX graffata con il sub X, categoria A/7.

CAPITOLO 2 – PREMESSA

Si è provveduto ad inoltrare all'ufficio Edilizia del comune di Fiumicino, una pec riportando fedelmente il quesito, allegando copia del verbale del 20/05/2025, copia atto d'obbligo, copie autorizzazioni edilizie rilasciate, copia planimetria immobile dello stato attuale, copia planimetria catastale, il tutto alla cortese attenzione del Dirigente, pec con richiesta anche di appuntamento per incontro presso l'ufficio Edilizia con il Tecnico Istruttore.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il 08/XX/2025 alle ore 10:30 telefonata all'ufficio Edilizia di Fiumicino per apprendere a chi fosse stata assegnata la richiesta fatta con pec protocollata al n. XXXX/2025, non è stato possibile parlare con il personale.

14/XX/2025 inviata pec per avere notizie in merito alla prima pec e chiesto nuovamente appuntamento. (protocollo n.XXXXX/2025)

27/XX/2025, non avendo ricevuto risposta e dopo varie telefonate infruttuose si è inviata un'altra pec per evidenziare l'urgenza e sollecitare la risposta. (protocollo XXXX/2025)

Il 04/XX/2025, senza appuntamento, ci si è recati all'ufficio Edilizia del comune di Fiumicino e si è conferito con l'impiegato al quale sono state spiegate le problematiche del quesito, quest'ultimo ha assicurato che la risposta alla pec protocollo XXXX/2025 sarà inviata al più presto.

Il 16/XX/2025 inviata nuova pec di sollecito. (protocollo n. XXX/2025)

Il 30/XX/2025 con protocollo n. XXX/2025 si è ricevuta la pec di risposta dall'ufficio Edilizia di Fiumicino.

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

L'ufficio Edilizia chiarisce che:

“in riferimento alla Sua richiesta pervenuta in data 18.XX.2025 prot. n. XXXX e come comunicato per vie brevi in data 04.09.2025 si chiarisce l'atto d'obbligo, sottoscritto per la costruzione interessata dalla sua richiesta, vieta irrevocabilmente a modificare la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, dei portici e delle soffitte. Inoltre obbliga a mantenere una superficie di 7,10 mq a parcheggio privato a servizio dell'edificio nato con destinazione d'uso ad ufficio.”

Firmato

Il Responsabile del Procedimento

Funzionario di E.Q.

Dott. Carlo Ranocchia

Firmato

Il Dirigente

Arch. Luigi Di Luzio

(allegato n. 1)



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Allo stato attuale, l'immobile è un appartamento, porzione di in villino quadrifamiliare, è utilizzato come abitazione, ma la destinazione d'uso così come da titolo autorizzato rilasciato dall'ufficio Edilizia è uso Ufficio.

Il Permesso di Costruzione n.XXX/20XX dell'immobile approvato nella Commissione Edilizia del 06/XX/20XX è legato ad un atto d'obbligo sottoscritto con il Comune per mezzo del quale la società costruttrice si obbliga " a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, dei portici e delle soffitte. " (Allegato n. 20)

L'immobile è stato trasformato, senza titolo edilizio, da categoria A10 (ufficio) a categoria A7 (villino), apportando modifiche al piano S1 e al Piano Terra.

Il cambio d'uso è permesso solo al piano terra, da ufficio a uso abitazione, pertanto:

Al piano S1, nella cantina più piccola, si sono eseguiti dei lavori, trasformandola in bagno con doccia, mentre la cantina più grande è utilizzata come camera da letto.

Necessita ripristinare il piano S1, ad uso cantina, rimuovere i sanitari nell'attuale bagno.

Al piano terra è stato accorpato il locale deposito e il balcone creando un unico ambiente adibito ad angolo cottura e zona giorno. Ripristinare il balcone e il locale deposito, è permesso il cambio d'uso da ufficio ad abitazione.

Al piano primo non è permesso l'utilizzo residenziale in quanto è una soffitta. (non è permesso il cambio d'uso).

Immobile n. 1	Tipo : Appartamento in villino quadrifamiliare UFFICIO							
COMUNE	Fiumicino (RM) località Isola Sacra							
VIA / CIVICO	Via XX XX n. XX							
PIANO/INTERNO	Piano interrato, piano Terra e piano primo interno 4							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	Piano S1							
	*Cantina (utilizzata come camera da letto)	mq	16,34					
	*Cantina (trasformata in bagno)	mq	5,51					
	disimpegno	mq	2,79					
	Vano sottoscala	mq	1,45					
	Piano Terra	mq						
	*Ufficio (utilizzato come angolo cottura/soggiorno)	mq	25,75					
	bagno	mq	3,57					
	Piano Primo	mq						
	*Soffitta (utilizzata come camera da letto)	mq	17,42					
	Ripostiglio sottotetto h < m.1:20	mq	7,64					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq	80,47					
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
Area esterna		mq	22,18					
NB. Le superfici indicate con l'asterisco (*) riguardano locali che sono difforni dal titolo edilizio autorizzativo								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Planimetria (allegato n. 13) e foto (allegato n. 14)						
CONFINI								
ad est con sub 6, a sud con sub 6 e sub 5, ad ovest con sub 3, a nord sub 9 sub 10 e sub 12 (B.C.N.C.)								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita



			cens					
XXX	XXX	8}502	2	A/7	5	2,5 vani	Totale: mq 51 Escl. aree scoperte: mq 51	€ 406,71
Indirizzo: Fiumicino, Via XXX XXX n. XX, interno 4 piano Terra								

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Per quanto sopra, si ritiene lo stato attuale dell'immobile non conforme a quanto autorizzato trattandosi di immobili in categoria A/10 (uffici) con piano seminterrato a destinazione d'uso cantina, il piano terra ad ufficio ed il piano primo a soffitta.

E' necessario ripristinare lo stato dell'immobile secondo il progetto autorizzato, sia del piano interrato che del piano primo, al piano terra è permesso il cambio d'uso ma è necessario ripristinare il locale deposito e il balcone, si ribadisce che al piano seminterrato il ripristino della cantina è possibile con la rimozione dei sanitari nel bagno.

La regolarità Edilizia avverrà tramite presentazione di una S.C.I.A. per cambio d'uso del piano terra con opere, ripristino destinazione d'uso al piano S1.

Piano S1, rimozione del bagno per ripristinare il vano cantina;

Piano Terra, creazione del locale deposito e del balcone e allungamento del pianerottolo, per l'accesso al locale deposito.

Costi

Abuso: cambio d'uso con opere del piano S1 e terra in quanto non conforme al titolo rilasciato condizionato dall'atto d'obbligo.

Sanzione minima costo stimato €. 1.000,00

Spese tecniche per la pratica Edilizia:

- € 150,00 diritti di segreteria
- € 150,00 di diritti d'istruttoria
- €. 100,00 inizio lavori
- €. 100,00 fine lavori
- € 75,00 presentazione DOCFA
- € 2.950,00 costo del tecnico comprensivo di IVA + oneri professionali;

per un totale di € 4.525,00.

Opere di messa in pristino stato dei luoghi del piano S1 e adeguamento con cambio d'uso del piano terra:

Costi opere edili €. 12.500,00 (come da computo)

Totale €. 17.025,00

Per la difformità Edilizia

(vedi allegato 18)

Computo metrico per opere edili

(vedi allegato 19)

**STIMA**

Da un controllo del mercato immobiliare ad oggi si è appurato che non ci sono stati cambiamenti importanti sulla valutazione al metro quadrato degli appartamenti simili a quello pignorato, si conferma il valore stimato nella precedente valutazione.

RIEPILOGO• **Superficie commerciale**

Immobile in Fiumicino		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento sub 8\502 interno 4 piano S1, Terra e Piano Primo		mq 29,78	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 35,00
Accessori	Cantina S1	mq 26,09		mq 13,50
	Cantina P1°	mq 26,67 35% h minore 2,40		
	giardino	mq 26,35 10% fino a 25 mq, eccedenza calcolata 2%		mq 2,05
			Superficie commerciale	Mq 51,00
Tipologia immobile				
		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	
			Prezzo unitari con arrotondamenti	
UFFICIO IN VILLINO	OMI	Min. 1.300,00 ÷ Max. 1.950,00	€/mq 1.625,00	
	B.I.	Min. 1.540,00 ÷ Max. 2.513,00	€/mq 2.027,00	
	Val. locali	Min. 1.500,00 ÷ Max. 2.960,00	€/mq 2.730,00	
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile in Fiumicino, Via XX XX n. XX		51,00	2.750,00	€. 140.250,00
Valore di Mercato in cifra tonda				€. 140.000,00
- Detrazione per richiesta di titolo edilizio				
Immobile in Fiumicino, Via XX XX n. 24				€. 140.000,00
Costo Regularizzazione abuso				€. 12.500,00
Spese tecniche				€. 4.525,00
Valore di mercato				€. 122.975,00
Valore di mercato in cifra tonda				€. 120.000,00

POSTI AUTO SCOPERTI

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto	Val. locali	Min. 300,00 ÷ Max. 500,00	€/mq 400,00	€/mq 773,67
	OMI	Min. 1.100,00 ÷ Max. 1.600,00	€/mq 1.350,00	
	BI	Min. 459,00 ÷ Max. 683,00	€/mq 571,00	



Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto sub 9	7,00	550,00	€. 3.850,00
Valore di mercato in cifra tonda			€. 4.000,00
Posto auto sub 11	11,00	550,00	€. 6.050,00
Valore di mercato in cifra tonda			€. 6.000,00

Sintesi

- Stima del valore di mercato	
Lotto n. 1, foglio XXX, particella XXX	Euro/00
Appartamento sub 8}502	€. 120.000,00
Posto auto sub 9	€. 4.000,00
Posto auto sub 11	€. 6.000,00
Valore lotto n. 1	€. 130.000,00

Conclusioni

La sottoscritta, geometra Antonella ANTIMI, è pervenuta “pro veritate” alla conclusione che gli immobili in oggetto, nelle condizioni descritte, possa attribuirsi i valori assegnati all’attualità.

Lotto 1, fg. XXX p.lla XXX sub 8}502, sub 9 e sub 11 = €. 130.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione di stima e gli allegati presso questo Spettabile Tribunale, in modalità telematica; tanto in assolvimento dell’incarico conferitole resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Civitavecchia, lì 10/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO
Geom. Antonella Antimi
(firmato digitalmente)

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

1. Allegato n. 01 pec risposta ufficio Edilizia di Fiumicino

Allegato n. 01



CITTÀ DI FIUMICINO

Area Edilizia, Mobilità, Trasporti

Gent.le Geom. Antonella Antimi
antonella.antimi@geopec.it

Oggetto: riscontro nota prot. n. 124871 del 18.06.2025

In riferimento alla Sua richiesta pervenuta in data 18.06.2025 prot. n. 124871 e come comunicato per vie brevi in data 04.09.2025 si chiarisce l'atto d'obbligo, sottoscritto per la costruzione interessata dalla sua richiesta, vieta irrevocabilmente a modificare la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, dei portici e delle soffitte. Inoltre obbliga a mantenere una superficie di 7,10 mq a parcheggio privato a servizio dell'edificio nato con destinazione d'uso ad ufficio.

Il Responsabile del Procedimento
Funzionario di E.Q.
Dott. Carlo Ranocchia



Il Dirigente
Arch. Luigi Di Luzio



COMUNE DI FIUMICINO
Protocollo Partenza N. 197714/2025 del 30-09-2025
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente