

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 233/2022**

PROMOSSA DA:

██████████

CONTRO:

████████████████████

GIUDICE: DOTT. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.: ING. ALESSANDRO PALUMBO

CUSTODE: AVV. RENATO ARSENI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ING. ALESSANDRO PALUMBO

via G. Bettolo 3 – 00195 Roma - cell. 347 4480577

email: ing.alessandro.palumbo@gmail.com - pec: alessandro.palumbo@pec.ording.roma.it

Sommario

1	PREMESSA	3
2	QUESITI POSTI DAL G.E.	4
3	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
4	RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	8
5	SCHEDA SINTETICA.....	16
6	ALLEGATI	17
7	OSSERVAZIONI DELLE PARTI	17

1 PREMESSA

Il sottoscritto, ing. Alessandro Palumbo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A-21558, nominato esperto estimatore, formulato il giuramento di rito, riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al verbale dell'udienza ed elencati nel successivo capitolo 1.

Dato inizio alle operazioni peritali, sono stati effettuati gli accertamenti ipocatastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari degli immobili (estratti di mappa, visure e planimetrie delle unità immobiliari), mentre per gli atti di provenienza ultra ventennali si è fatto riferimento alla relazione notarile deposita dal creditore integrata con le visure ipocatastali.

Al fine di verificare la situazione urbanistica è stato richiesto ed ottenuto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Fiumicino.

Con il custode nominato sono stati concordati ed effettuati i sopralluoghi previsto avviso delle parti.

Nel corso dei sopralluoghi è stata raccolta la documentazione fotografica ed è stato eseguito il riscontro tecnico-qualitativo degli immobili.

Dopo aver acquisito piena cognizione degli ulteriori elementi di natura tecnica-giuridico-amministrativa necessari a che connotare lo stato di fatto e di diritto degli immobili materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore dei cespiti è stata redatta la relazione di cui al seguito.

Per la redazione dell'elaborato peritale è stato utilizzato come riferimento il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale così come richiesto dal Giudice.

2 QUESITI POSTI DAL G.E.

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;

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).;

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;

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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

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;

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;

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

10) 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.**

11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12) **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;

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;

13) 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;

14) 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;

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

premessa:

Trattasi del pignoramento di n.1 immobile costituito da un lotto di terreno edificabile sito nel comune di Fiumicino di mq 1363.

ATTIVITA' SVOLTE

RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento		Accettazione telematica	NO
	Fascicolo telematico		Consultazione telematica	NO
	Deposito perizia		Telematica	SI
SISTER (Telematico)	Catasto		Planimetria, visure, estratto di mappa dell'immobile	SI
	Conservatoria		Visure Ipcatastali	SI
GOOGLE	No		No	NO
REGIONE LAZIO	No		No	NO
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ		ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica		certificato di destinazione urbanistica	SI
COMUNE DI FIUMICINO	Anagrafe		=====	SI
AGENZIA ENTRATE	Catasto		visure telematiche	SI
	Pubblicità Immobiliare		visure telematiche	SI
	Locazioni		=====	NO
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita		visure telematiche	SI
	Atto Ultraventennale		Certificati notarili in atti	SI
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
FIUMICINO				
	Sopralluogo	13/03/2022	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Perizia per stima canone d'affitto		NO	NO
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	NO
	Assegnazione della casa coniugale		NO	NO

4 RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

- **ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	NO			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	13/01/2023		SI
Segnalazioni al Giudice:				

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Lotti	foglio	p.lla	sub	Cat.	Tipo
unico	727	1547		F/1	AREA URBANA

IPOTECHE: nulla
PIGNORAMENTI: <ul style="list-style-type: none"> Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 29 dicembre 2022 al n. 74453 Reg. Gen. 53213 Reg. Part. in virtù di Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale di Civitavecchia, sede Roma (RM), codice fiscale 83005420589, in data 10 novembre 2022, rep. n. 40245, a favore di ██████████ con sede in Monterotondo, codice fiscale 12899671007, ed a carico della ██████████, sopra generalizzata, per il diritto di piena proprietà. per la quota di 1/1 sulla seguente porzione immobiliare sita nel Comune di Fiumicino, Via Manta civ. 39, area urbana - cat. F1 nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM), al foglio 727 particella 1547.
SEQUESTRI: Non risultano sequestri
DOMANDE GIUDIZIALI: nulla
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Non risultano sentenze dichiarative di fallimento (si allega visura camerale)
ALTRO: ATTO D'OBBLIGO <ul style="list-style-type: none"> in pari data all'acquisto della ██████████, si rileva alla form. 17643 un obbligo a carico per atto Natale Votta sempre del 17.5.12 ma al rep. 22726/9302 ed in favore del Comune di Fiumicino, per un progetto che prevede la costruzione di n. 2 edifici residenziali, il quale è stato dichiarato assentibile subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un atto con cui la società si obblighi a vincolare l'area al servizio della progettata costruzione, a destinare e mantenere mq. 102,72 a parcheggio al servizio dell'edificio nonché a porre a dimora n. 11 alberi di altezza non inferiore a mt. 4,5, a mantenere la destinazione d'uso del locale al piano sottotetto al servizio dell'edificio, a mantenere a giorno e libera la superficie del portico del piano terra. in pari data all'acquisto di ██████████, si rileva una ipoteca volontaria alla form. 9305 sempre per atto Maurizio Misurale del 17.10.00 ma al rep. 143837, la quale risulta annotata di comunicazione n. 4557 del 29.6.12 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14.6.06; cancellazione totale eseguita in data 30.7.12. la ██████████, nell'acquisto con form. 17642 del 31.5.12, nell'obbligo in pari data alla form. 17643 e nello storico catastale dell'urbano, risulta come sede in Ladispoli mentre, nel pignoramento con form.

53213 del 29.12.22 viene indicata con sede in Roma (non si rileva alcuna trascrizione di cambio sede).

- l'immobile in oggetto ora area urbana cat. F/1 di mq. 1363, in precedenza risultava essere un'area-ente urbano in Loc. Vignole Via Manta n. 39 o Via . Montanari snc, con sovrastante piccolo fabbricato, il tutto tra coperto e scoperto di mq. 1363, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM), al foglio 727 part. 958, come indicato nella compravendita form. 23471 del 16.6.06 con cui acquista Valentina Costanzo

➤ **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
la porzione immobiliare sopra descritta è di piena proprietà per la quota 1/1 della [REDACTED] con sede in Roma, via Dandolo n.24, c.f. 11879831003	NO
PROVENIENZA (1. F):	
<ul style="list-style-type: none"> • ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Natale VOTTA di Roma, in data 17 maggio 2012, rep. n. 22725/9301, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 31 maggio 2012 al n. 25286 Reg. Gen., n. 17642 Reg. Part., con il quale riceve la [REDACTED] - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Ladispoli (RM) codice fiscale 11879831003, per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, l'immobile sito nel Comune di Fiumicino, Via Manta civ. 39, area urbana - cat. F1 nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM), al foglio 727 particella 1547 di mq. 1363, dai signori [REDACTED] nata a Roma il 23 dicembre 80 (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a Roma il 7 settembre 1979 (C.F. [REDACTED]), coniugi in comunione legale dei beni. 	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (1C) :	
<ul style="list-style-type: none"> • ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Paola MACRI' di Roma, in data 15 giugno 2006, rep. 31452/7606, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 16 giugno al n. 40044 Reg. Gen., n. 23471 Reg. Part., con il quale acquista la sola [REDACTED] sopra generalizzata ma in regime di comunione legale con [REDACTED] sopra generalizzato, così come indicato nel quadro D della nota, per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dell'abitazione in Fiumicino strada privata Via G. Montanari, piano terra di vani 4,5, al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 727 part. 958, dalla signora [REDACTED] nata a Roma il 31 luglio 1973 (C.F. [REDACTED]). • ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Maurizio MISURALE di Roma, in data 17 Ottobre 2000, rep. 143836, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 19 ottobre al n. 40479 Reg. Gen., n. 26573 Reg. Part., con il quale acquista [REDACTED] sopra generalizzata, l'abitazione in Fiumicino Strada Privata di vani 4,5, al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 727 pari. 958, dai signori [REDACTED] nato ad Ischia di Castro (VT) il 16 agosto 1935 (C.F. [REDACTED]) e Adalgisa LIV! nata a Tessennano (VT) il 2 febbraio 1948 (C.F. [REDACTED]) coniugi in comunione legale dei beni. 	

➤ **Certificato di Stato Civile:**

l'ipotesi non sussiste

➤ **Certificato di matrimonio:**

l'ipotesi non sussiste

➤ **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

L'immobile pignorato è un lotto di terreno edificabile sito nel comune di Fiumicino con accesso diretto da via Manta civ. 39. Il terreno è libero da costruzioni, pianeggiante, di forma rettangolare allungata, con un lato fronte strada da cui si accede al lotto. Rispetto al centro della città ricade in zona periferica ma ai confini con Roma, in prossimità dell'aeroporto. La zona è di buona appetibilità per posizione, esposizione, viabilità ed è in prossimità di grossi centri commerciali.

LOTTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	Categoria	superficie	indirizzo
unico	FIUMICINO	727	1547	===	F/1 (area urbana)	1363 mq	Via Manta 39

Di seguito è riportata la scheda del lotto con la relativa stima.

➤ **SCHEDA LOTTO**

IMMOBILE	TERRENO EDIFICABILE							
COMUNE / PROV.	FIUMICINO						(RM)	
VIA / CIVICO	VIA MANTA						39	
PIANO/INTERNO								
FOGLIO/P.LLA/SUB;	foglio	p.lla	sub					
	727	1547	===					
LOTTO UNICO	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERFICIE (mq)	
	TERRENO						1363	
TOTALE SUPERFICIE							1363	
Elaborato grafico						allegato n.1		
ESTRATTO DI MAPPA								
CONFINI								
Nord: p.lla 957; Sud: p.lla 174; p.lla 1233; Est: via Manta; Ovest: p.lla 869								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
727	1547	===	===	F/1	===	1363 mq	=== ===	===
indirizzo:	VIA MANTA	n.	39					
CARATTERISTICHE								
Trattasi di un lotto di terreno edificabile sito nel comune di Fiumicino con accesso diretto da via Manta civ. 39. Il terreno è libero da costruzioni, pianeggiante, di forma rettangolare allungata, con un lato fronte strada da cui si accede al lotto. Rispetto al centro della città ricade in zona periferica ma ai confini con Roma, in prossimità dell'aeroporto. La zona è di buona appetibilità per posizione, esposizione, viabilità ed è in prossimità di grossi centri commerciali.								

➤ **Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

Vendita soggetta a imposte

➤ **STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

conforme salvo quanto indicato al punto successivo

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

nell'atto di pignoramento è riportato "**Fabbricato** sito in Comune di Fiumicino (RM), Via Manta n. 39, Foglio 727, Particella 1547, Cat. FII, consistenza 1363 mq". Trattasi invece di terreno edificabile censito al catasto fabbricati come area urbana

Aggiornamento del catasto:

l'immobile risulta accatastato.

Acquisizione delle mappe censuarie:

è stato acquisito l'estratto di mappa per l'esatta identificazione dei beni

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

PRG

Strumento urbanistico comunale:

- Il terreno ricade secondo il PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con D.G.R. 162 del 31/03/06 in Zona B - Sottozona B4a – "Zone di completamento edilizio in aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica".
- Il terreno è incluso nel PIANO PARTICOLAREGGIATO zona B4a n. 11 Vignole approvato con D.G.C. n. 164 del 19 Dicembre 2012 in zona di "conservazione dei volumi e delle superfici residenziali non residenziali e miste e di completamento residenziale dei lotti parzialmente edificati".

CDU Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

rilasciato dal comune di Fiumicino prot. 146114/2023 del 26/07/2023 (vedi allegato)

Titoli edilizi

l'ipotesi non sussiste

Agibilità

Dichiarazione di agibilità

l'ipotesi non sussiste

Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

l'ipotesi non sussiste

➤ **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

Vincoli sui beni pignorati

In base al certificato di destinazione urbanistica risultano in seguenti vincoli:

- che l'area, viste le note prot. 10730 del 18.01.2001, prot.9163 del 12.11.2004 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, **Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia, ricade in Area Archeologica di Tipo 2;**
- che nelle Tavole della serie A – Sistemi ed ambiti del paesaggio del **P.T.P.R.** approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021), l'area è inserita in **paesaggio degli insediamenti urbani;**
- Che l'area è interessata dalle **Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea** (art. 707 c. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione): **Superficie orizzontale di metri 46;**
- che l'area secondo il "**Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Tevere** - aggiornamenti ai sensi dell'art. 68, commi 4-bis e 4-ter del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione – aggiornamento mediante la riclassificazione di aree allagabili tra il Canale Allacciante delle Vignole e l'argine destro del Fiume Tevere (zona Fiera di Roma) nel territorio del comune di Roma e Fiumicino." approvato con Decreto Autorità Bacino Tevere n° 142/2021 ricade in: **R2 (minima parte);**
- Che l'area secondo la **classificazione acustica** del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), approvata con D.C.C. n. 74 del 6.12.2005, ricade: **Classe III - Aree di tipo misto;**
- che l'area secondo la **nuova classificazione acustica** del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade: **Zonizzazione Invernale Classe III - Aree di tipo misto; Zonizzazione estiva Classe III - Aree di tipo misto;**
- Il attesa della notifica all'amministrazione Comunale dei parametri delle aree sottoposte a tutela, se ricorrono i presupposti di cui al Regio decreto 3267/23 e della L.R. 39/2002 e s.m.i. e dei relativi regolamenti di attuazione, è necessario acquisire i pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni degli uffici/amministrazioni e/o enti competenti in materia.

Sul terreno è presente un atto d'obbligo rilasciato dall'esecutato in favore del comune di Fiumicino per atto del notaio Natale Votta del 17.5.12 rep. 22726/9302 trascritto con form. 17643 del 31/05/2012 in cui si rileva che:

"la ██████████ - società a responsabilità limitata" è proprietaria, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio natale votta di roma in data 17 maggio 2012, rep.n. 22725, di un appezzamento di terreno edificabile, sito in comune di Fiumicino (rm), località "le vignole", via manta numero civico trentanove, della superficie di metri quadrati milletrecentosessantatre circa; confinante con: proprietà lops/ghisellini o loro aventi causa per tre lati e proprietà zapaglia nazzareno o suoi aventi causa, salvo altri; censito nel catasto fabbricati del comune di roma al foglio 727, particella 1547, qualità area urbana, consistenza mq. 1.363, senza altri dati di classamento; - che è stato presentato al comune di Fiumicino in data 19 aprile 2011 al n.33646 di protocollo un progetto per la costruzione di n. 2 edifici con destinazione residenziale, dei quali uno di tipologia unifamiliare ed uno di tipologia bifamiliare, da edificarsi sul terreno suddescritto; - che il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal responsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione da parte di esso componente di un atto mediante il quale la società "██████████ - società a responsabilità limitata" si obbliga: -- a vincolare l'area occorrente di metri quadrati 1.363,00 al servizio della progettata costruzione; -- a destinare e mantenere una superficie di metri quadrati 102,72 a parcheggio al servizio dell'edificio, nonché a porre a dimora numero 11 alberi di altezza non inferiore a mt.4,50; -- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del locale al piano sottotetto al servizio dell'edificio, e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra. tutto ciò premesso la società "██████████ - società a responsabilità limitata", desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal comune di fiumicino, codice fiscale 97086740582, con il trascrivendo atto si è impegnata per se' esuoi aventi causa a: - a vincolare l'area occorrente di metri quadrati 1.363,00 al servizio della progettata costruzione, così come riportata nella planimetria conforme al progetto approvato allegata al trascrivendo atto; - a destinare e mantenere una superficie di metri quadrati 102,72 a parcheggio al servizio dell'edificio, nonché a porre a dimora numero 11 alberi di altezza non inferiore a mt.4,50, così come risulta dalla allegata planimetria; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del locale al piano sottotetto al servizio dell'edificio, e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, così come risulta dalla planimetria allegata. le obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 2 non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Fiumicino.

L'atto d'obbligo fa riferimento alla richiesta di un permesso di costruire del 2011.

Ad oggi sul lotto non è presente nessuna edificazione, pertanto, l'atto d'obbligo può essere cancellato previo benestare del comune di Fiumicino.

Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: l'ipotesi non sussiste
Spese straordinarie già deliberate: l'ipotesi non sussiste
Spese condominiali: l'ipotesi non sussiste
Altro:

Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

NO – si allega verbale della conferenza di servizi del 10 giugno 1999 relativo all' accertamento del gravame degli usi civici nel territorio comunale di Fiumicino
--

➤ **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Occupazione dell'immobile

L'immobile risulta libero

Possesso/Detenzione dell'immobile

l'ipotesi non sussiste

Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

l'ipotesi non sussiste

Assegnazione della casa coniugale

l'ipotesi non sussiste

Stima del canone di locazione di mercato

l'ipotesi non sussiste

➤ **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinataro	Beni (F., p.IIa)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
TERRENO	[REDACTED]	Foglio 727p.IIa 1547	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Natale VOTTA di Roma, in data 17 maggio 2012, rep. n. 22725/9301, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 31 maggio 2012 al n. 25286 Reg. Gen., n. 17642 Reg. Part

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

Separazione in natura e progetto di divisione:

l'ipotesi non sussiste

Giudizio di indivisibilità:

il lotto è indivisibile

Vendita beni pignorati

Unico lotto: SI
 Più lotti: NO

➤ **STIMA****Stima degli immobili pignorati**

IMMOBILE	TERRENO EDIFICABILE			LOTTO UNICO		
COMUNE / PROV.	FIUMICINO		(RM)			
VIA / CIVICO	VIA MANTA		39			
PIANO/INTERNO	===		===			
FOGLIO/P.LLA/SUB	foglio	p.lla	sub			
	727	1547	===			
Consistenza			1367 mq			
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato						
Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato usato il metodo comparativo mediando tra i valori noti di beni simili o assimilabili. Ai fini della determinazione del valore unitario sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.						
Tipologia immobile	quotazione di mercato €/mq		Valore medio di mercato (€/mq)			
	min	max				
TERRENO EDIFICABILE	100	120	110			
Adeguamenti e correzione del valore di mercato						
===						
valore del compendio pignorato						
Bene	Mq	€/mq	Valore	correzione	Quota di prop.	valore corretto
Terreno	1367	110	150.370,00	===	1/1	150.370,00
Valore di mercato del lotto (arrotondato)						€ 150.000,00

5 SCHEDE SINTETICA

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI		
PROCEDURA ESECUTIVA:	R.G.E. 233/2022	
PROMOSSA DA:	[REDACTED]	
CONTRO:	[REDACTED]	
GIUDICE:	DOTT. FRANCESCO VIGORITO	
C.T.U.:	ING. ALESSANDRO PALUMBO	
CUSTODE:	AVV. RENATO ARSENI	
LOTTO UNICO		
Immobile	DIRITTO REALE	Proprietà 1/1
	DESCRIZIONE	Trattasi di un lotto di terreno edificabile sito nel comune di Fiumicino con accesso diretto da via Manta civ. 39. Il terreno è libero da costruzioni, pianeggiante, di forma rettangolare allungata, con un lato fronte strada da cui si accede al lotto. Rispetto al centro della città ricade in zona periferica ma ai confini con Roma, in prossimità dell'aeroporto. La zona è di buona appetibilità per posizione, esposizione, viabilità ed è in prossimità di grossi centri commerciali.
	ESTREMI CATASTALI	Foglio 727, part. 1547 Comune di Fiumicino
	ESTREMI URBANISTICI	Il terreno ricade nel P.P. zona B4a n. 11 Vignole - D.G.C. n. 164 del 19 Dicembre 2012 - in "zona conservazione dei volumi e delle superfici residenziali non residenziali e miste e di completamento residenziale dei lotti parzialmente edificati".
	STATO OCCUPAZIONALE	Il terreno è libero
STIMA VALORE DEL LOTTO		€ 150.000,00

6 ALLEGATI

Per ogni singolo lotto si allegano:

- documentazione urbanistica
- usi civici
- localizzazione immobile
- estratto di mappa
- visure catastali
- planimetrie catastali
- visure ipocatastali e camerale
- documentazione fotografica

Civitavecchia, agosto 2023

Il Perito Estimatore
Ing. Alessandro Palumbo

7 OSSERVAZIONI DELLE PARTI

nessuna

Civitavecchia, settembre 2023

Il Perito Estimatore
Ing. Alessandro Palumbo