

Gli immobili oggetto dell' esecuzione sono siti nel Comune di Cerveteri, poco dopo la località di Valcanneto in area agricola, precisamente in Via Fontanile della Regina n° 47. Il lotto oggetto di esecuzione è composto da:

1)
un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale di due piani fuori terra, con accesso pedonale da Via Fontanile della Regina n° 47 censito all' Ufficio del Territorio di Roma dell' Agenzia delle Entrate al:

- F 51, Plla 512, Sub 1: A/4 cl 3° vani 7,5, piano T, int 1, Via Fontanile della Regina 47;

L' appartamento ampio ingresso , soggiorno, sala da pranzo con cucina abitabile, due ripostigli, un bagno, tre camere da letto, una centrale termica, esternamente su due lati corre un porticato con una tettoia.

2)
Un garage di 30 mq censito all' Ufficio del Territorio di Roma dell' Agenzia delle Entrate al:

- F 51, Plla 514: C/6 classe 7°, mq 30, P.T., Via Fontanile della Regina 47

3)
La corte esclusiva è data dalla sommatoria delle seguenti superfici:

- F 51, Plla 513, Sub 502: B.C.N.C., , P.T., Via Fontanile della Regina 47, Sup: 400 mq;
- F 51, Plla 511: Ente Urbano, Sup: mq 100;
- F 51, Plla 515: Ente Urbano, Sup: mq 12;
- F 51, Plla 516: Ente Urbano mq 2.255;
- F 51, Plla 683 terreno di 1654 mq.

Da evidenziare sono le seguenti criticità:

- F 51, Plla 51: è un forno a legna;
- F 51, Plla 683: il terreno deve essere oggetto di riconfinamento in loco;
- F 51, Plla 511: è un casotto in legno, privo di legittimità urbanistica, posto su particella di altro proprietario senza accesso pedonale;

L'accesso carrabile avviene

- F 51, Plla 516.

L' immobile è occupato da uno degli esecutari.

Tribunale di Civitavecchia Settore esecuzioni immobiliari

Relazione di sintesi sulle criticità riscontrate nell'elaborazione della perizia estimativa inerente l'esecuzione immobiliare, R.G. 198/2023, degli immobili siti in Cerveteri, Via Fontanile della Regina 47.

Premessa:

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, su incarico del G.E. Dott. Stefano Palmaccio del 05/12/2023, ha redatto la perizia tecnica estimativa inerente l'esecuzione immobiliare R.G. 198/2023, riscontrando delle criticità e/o anomalie già ampiamente descritte in perizia, che nella presente missiva verranno elencate, in modo da portarle alla cortese attenzione del Giudice.

Criticità inerenti i beni oggetto di esecuzione di proprietà del Sig. [REDACTED]

- F 51, Plla 512, Sub 1: A/4 cl 3° vani 7,5, piano T, Via Fontanile della Regina 47;
- F 51, Plla 514: C/6 classe 7°, mq 30, P.T., Via Fontanile della Regina 47;
- F 51, Plla 513, Sub 502: B.C.N.C., P.T., Via Fontanile della Regina 47;
- F 51, Plla 511: Ente Urbano mq 100;
- F 51, Plla 515: Ente Urbano mq 12.

1. L'accesso, solo pedonale, all'appartamento, F 51, Plla 512, Sub 1, è situato in Via Fontanile della Regina 47, attraverso il BCNC p.lla 513, Sub 501



In fase di sopralluogo si è riscontrato che il BCNC p.lla 513, Sub 501 è utilizzato come una corte esclusiva dal proprietario dell' altro appartamento di cui è composto il fabbricato.

2. Il garage, la P.lla 514, non è utilizzabile in quanto non esiste entrata carrabile.



3. La P.lla 515, il forno a legna, insiste sulla P.lla 516, che nella realtà è corte esclusiva dell' appartamento esecutato, non è stata pignorata, quindi rimarrà di proprietà dell' esecutato.

Con la futura assegnazione , la plla 516 avrà una proprietà, la plla 515 sarà ubicata all' interno di altra proprietà, quindi non potrà essere utilizzata.



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

4. F 51, Plla 511: Ente Urbano mq 100, sul quale c'è un casotto in legno, in fase di sopralluogo il [REDACTED] ne ha disconosciuto la proprietà



Evidenziazione schematica su base catastale della proprietà eseguita a [REDACTED] censita all' urbano

St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com



Criticità inerenti i beni oggetto di esecuzione di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] di Enrico Rosari

- F 51, Plla 683: Seminativo classe 4° di 1654 mq,

La plla 683 dovrà essere oggetto di riconfinamento in quanto non esiste nella realtà il confine con la plla 682.

Evidenziazione schematica su estratto di mappa catastale dell' intera proprietà eseguita a:



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

Osservazioni tecniche metodologiche

Lo Scrivente nel redigere l'elaborato peritale, dopo aver effettuato il sopralluogo di rito, facendo le ricerche catastali richieste dal caso in questione, si è accorto che la situazione documentale non collimava con quello verificato in loco.

- 1) L'accesso all'immobile in fase di sopralluogo è avvenuto tramite una stradina all'interno della p.lla 516, che portava all'interno della proprietà in oggetto, precisamente alla part 513, sub 502.



La p.lla 516 non è oggetto di esecuzione, rimarrà di proprietà del [REDACTED] cosa che dall'esecutato non è stata chiarita in fase di sopralluogo.

Questo comporta le criticità citate:

- Non esiste un'entrata carrabile;
- L'accesso dovrà avvenire dal civ 47, esclusivamente pedonale, secondo Lo Scrivente il vicino crede sia un accesso esclusivo;
- Il forno, la p.lla 515, non potrà essere utilizzato.

Tecnicamente e catastalmente, la p.lla 513 sub 501 e 502 sono BCNC, quindi è garantito l'accesso dal civ 47 essendo questi 2 sub a servizio dell'immobile, ma solo pedonale.

Inoltre non si capisce l'operazione tecnico catastale fatta sulle p.lle 511 e 515, nel portarle all'urbano.

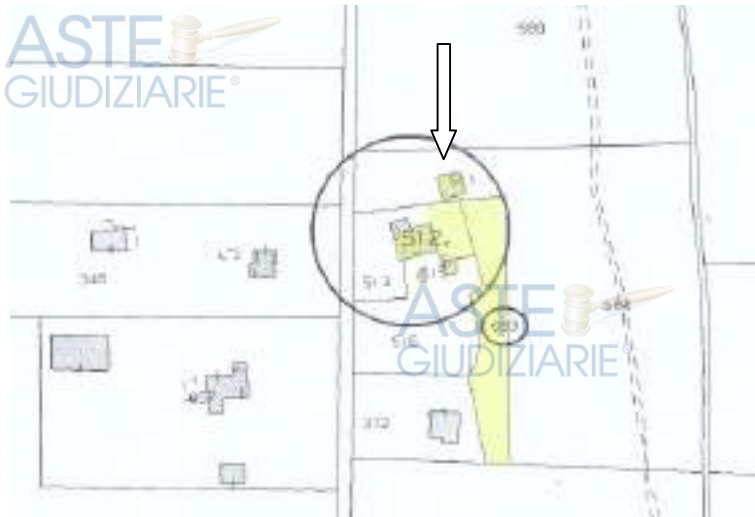
Questa è un'operazione che si fa ad esempio quando, non potendo frazionare un'area ai terreni, si porta all'urbano, si accatosta in F1, area urbana, e poi si fraziona, ad esempio un'area sarà di pertinenza esclusiva di un immobile e l'altra di un altro.

Ma in questo caso non ha senso, non si censiscono aree urbane di 100mq e 12 mq.

Inoltre la 511, in fase di sopralluogo il [redacted] ne ha disconosciuto la proprietà, ma risulta nell'atto di divisione del Notaio Natale Votta del 6/7/2009. Rep 19481, racc 7447:

... (b.6) corte di pertinenza esclusiva del detto fabbricato, censito in Catasto Fabbricati, sito in Comune di Cerveteri (RM), Via Pontanile della Regina n.civ. 47 (già civ. 5); confinante con particella 581 su tutti i lati, salvo altri; censita nel Catasto Terreni del Comune di Cerveteri al foglio 51 (cinquantuno), particella 511 (cinquantoundici), ente urbano, are 01, centiare 00, senza vedute;

Inoltre tale p.lla risulta essere recintata, come se fosse di proprietà del confinante e nell'estratto di mappa è rappresentata come un fabbricato



E' vero che c'è un casotto in legno, ma non è legittimato urbanisticamente, infatti non l'ho accatostato, non è sanabile e cancellarlo sopprimerebbe la p.lla 511 pignorata.

Lo Scrivente non ha ritenuto opportuno neanche accatastare le plla 511 e 515 in F1.

La perizia tecnicamente e giuridicamente è ineccepibile, la situazione catastale trovata in atti è stata verificata con l'atto di divisione, ed è corretta, logicamente non è stato riverificato il frazionamento denunciato col tipo mappale pllo RM0317406 del 18/05/2004 che genera le plle descritte, essendo lavorato dall'Ufficio e sul quale è stato redatto l'atto di Divisione del 2009.

Roma 02 Maggio 2024

In Fede
Arch Fernando Oronzi

Tribunale di Civitavecchia
Settore civile Esecuzioni immobiliari

R.G. 198/2023

Giudice Dott Stefano Palmaccio

Oggetto: Risposta al quesito formulato nell' udienza del 14 Maggio

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, espletate le ricerche di rito presso Ufficio Provinciale di Roma -Territorio dell' Agenzia delle Entrate, al fine di rispondere al quesito del Giudice Dott Stefano Palmaccio formulato nell' udienza del 14 Maggio C.A. (all 1),

ONERA l'esperto stimatore di verificare la continuità storica catastale del compendio pignorato, con riferimento ai frazionamenti che originano le particelle attualmente pignorate, assegnando termine fino a 20 giorni prima della prossima udienza;

A seguito della risposta nel citato Ufficio tecnico, (all 2), il quale dichiara che non è stato possibile reperire i frazionamenti e/o Tipi mappali di impianto, TF 317406/04, TF 12932/96, TM 317412/04, quindi non è possibile verificare quanto richiesto.

Lo Scrivente non ha estratto copia dei TF PROT. 1175214/12, TF 437566/09 in quanto non potendo visionare quelli che originano lo stato di fatto, solo questi due non aiutano in nessun modo a verificare la continuità storica catastale delle particelle attualmente pignorate, poiché ne sono una conseguenza.

Rimane inteso che tale mancanza non inficia l' esatta individuazione delle particelle pignorate e non pregiudica la procedura esecutiva in atto.

Roma 09 Ottobre 2024

In Fede
Arch Fernando Oronzi

