
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 916/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 916/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 570.780,00	13

INCARICO

In data 26/04/23, la sottoscritta Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. 348 8504992, Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Castrovetere snc

DESCRIZIONE

L'immobile consiste in una porzione di terreno edificabile, composto da due particelle catastali di uguale qualità e classe (seminativo di 3 classe), posto lungo la Via Tiburtina, esternamente al GRA a circa 2,5 km dall'uscita Tiburtina, nella periferia est di Roma, nei pressi del Tecnopolo Tiburtino in zona Settecamini. Dal punto di vista urbanistico, il terreno è inserito all'interno del Programma Integrato V.S.Eusebio/Salone.

L'area, che è recintata, si trova inclusa in altri terreni, in una zona pianeggiante all'interno di una depressione non edificata, ed è raggiungibile tramite una strada sterrata in discreta pendenza larga circa 7 m, con ingresso direttamente dall'incrocio Via Tiburtina/Via Castrovetere, ed attualmente non ha altri sbocchi. L'ingresso da questo lato sarà permesso solo fino alla realizzazione della via prevista dal PRG all'interno del Programma Integrato (Vedi atto di provenienza).

Il confine meridionale del lotto coincide con una roggia naturale, quello orientale con una costruzione residenziale, mentre a ovest e a nord vi sono altri terreni.

La zona è prevalentemente utilizzata a servizi commerciali e produttivi, poichè rientra nell'area di influenza del tecnopolo Tiburtino che si trova al di là della depressione del terreno, lungo la Via del Tecnopolo e Via di Salone, non raggiungibili direttamente ma solo riprendendo la via Tiburtina.

Il collegamento con il centro città avviene tramite la Tiburtina, sono presenti pochi mezzi di superficie. Attualmente non vi sono aree allestite a parcheggi, e la zona non è densamente popolata.

Il sopralluogo è avvenuto in prima istanza il 7 giugno e successivamente l'11 luglio 2023.

Data la qualificazione del soggetto esecutato, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Castrovetere snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La relazione notarile del Notaio Stefano Sammartano, Notaio in Roma, è stata redatta in prima istanza il 03/10/2022 e successivamente integrata il 9/10/23 con la relazione del Notaio Eva Lucilla Vica in Roma.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina, a corpo da Nord, con riferimento allo stato di fatto ed all'estratto di mappa catastale, con: dapprima altra particella catastale n.1959, poi la 900, poi la corte dell'immobile alla particella 125, quindi la 893, infine, e per chiudere, di nuovo la 1959.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile part.898	1050,00 mq	1050,00 mq	1	1050,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno edificabile part.899	3480,00 mq	3480,00 mq	1	3480,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4530,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4530,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le particelle sono ancora allo stato agricolo, quindi sono ancora modificabili nelle loro estensioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1973 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 899 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3480 Reddito dominicale € 31,49 Reddito agrario € 13,48
Dal 11/07/1973 al 21/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 898 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1050 Reddito dominicale € 9,71 Reddito agrario € 4,07
Dal 21/07/2003 al 03/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 899 Qualità Seminativo Cl.3

		Superficie (ha are ca) 3480 Reddito dominicale € 31,49 Reddito agrario € 13,48
Dal 21/07/2003 al 03/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 898 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1050 Reddito dominicale € 9,71 Reddito agrario € 4,07

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
294	899				Seminativo	3	3480 mq	31,49 €	13,48 €	
294	898				Seminativo	3	1050 mq	9,71 €	4,07 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Corrisponde anche la qualità di coltura, trattandosi di terreno incolto. Si allega estratto di mappa corrispondente ai terreni in oggetto.

Si segnala che il FRAZIONAMENTO del 23/09/2003 Pratica n.883165 in atti dal 23/09/2003 (n.1831.1/1973), non è che il recepimento di quello del 1973 che ha dato origine ai due mappali, allegato all'atto di provenienza del 2003.

PRECISAZIONI

Nell'atto di provenienza del 2003, oltre alla servitù riportata nell'apposito paragrafo, si fa riferimento all'obbligo di utilizzazione edificatoria entro 5 anni, che resterà a carico della parte acquirente (il debitore), essendo il terreno compreso nel piano particolareggiato n.18/L Tiburtina.

PATTI

Non sono stati rinvenuti patti locatizi, né altri patti a carico dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione reperita non sono state rinvenute parti comuni, a parte quelle legate alla servitù, per la quale si rimanda all'apposito paragrafo, ed all'Atto d'obbligo che si trova di seguito descritto al paragrafo Urbanistica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita non sono state rinvenute Servitù, censi, livelli, usi civici, ad eccezione della servitù di passo a favore del terreno, risalente all'atto di provenienza del notaio Giuliano di Genzano del 1973, riportata nell'atto del 2003, per la quale: "l'accesso al lotto compravenduto viene consentito attualmente e fino alla realizzazione della strada di Piano Regolatore su di una stradello della larghezza di metri 7,00 (sette virgola zero zero) per transito pedonale e carrabile, ricavato dal venditore sul terreno di sua proprietà e per un tracciato concordato di comune accordo con la parte acquirente. La concessione di transito su detto stradello verrà revocata alla parte acquirente e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, senza che da quello e da questi possano essere mosse obiezioni di sorta, non appena risulti realizzata la nuova strada di Piano Regolatore sulla quale ultima sarà costituito in via definitiva l'accesso al lotto in oggetto."

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ed in possesso del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1973 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Vendita (citato su provenienza)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Giuliani	11/07/1973	3169	1239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	11/08/1973		46148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	16/07/1973	2015			
Dal 21/07/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Camillo Verde	21/07/2003	12266	8062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	28/07/2003	68657	45381
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 5	06/08/2003	7459	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza sarà allegato alla relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a Roma il 16/04/2019
Reg. gen. 45552 - Reg. part. 8248
Quota: 1/1
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.569,36
Rogante: Notaio De Angelis Mario
Data: 12/04/2019
N° repertorio: 44180
N° raccolta: 20193
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Roma il 25/09/2019
Reg. gen. 112596 - Reg. part. 21006
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale civile di Roma
Data: 22/07/2019
N° repertorio: 27542
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma il 06/06/2012
Reg. gen. 58546 - Reg. part. 43042
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELAR - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 22/08/2022

Reg. gen. 115505 - Reg. part. 81721

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in circa 650,00 Euro.

Si segnala che nell'elenco delle formalità non è stato segnalato gli atti di provenienza, per i quali si rimanda al paragrafo dedicato. Inoltre tutte le formalità sono a carico di entrambe le particelle.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel " Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati per attività prevelentemente per attività", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli articoli 51, 52, 53 delle Norme tecniche di Attuazione.

Attualmente lo strumento attuativo in Vigore è il PRINT del Municipio V (ex IV) S.Eusebio-Salone, n.Va7 nel Municipio IV (ex V), per il quale è stato approvato invito alla Manifestazione di interesse tramite Deliberazione della Giunta Capitolina del 24/04/2014 n.115.

Inoltre si rileva la posizione in relazione alla Rete ecologica: Lambito da reticolo idrografico secondario.

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato nelle tavole:

- Tav.A: paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

- Tav.B: senza vincoli.

Per il rilascio del permesso di costruire è stato stipulato l'atto d'obbligo a rogito del Notaio Camillo Verde, del 30/05/2012, rep.33295/23613, registrato all'Agenzia delle entrate di Roma 3, il 4/6/2012 al n.16531 serie 1T, e trascritto alla CRRII di Roma 1 il 6/6/12 ai nn.58546/43042 (Allegato). Per il terreno è stato inoltre recentemente rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica in data 10/11/2022, che si allega alla relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattandosi di un terreno edificabile, non sono presenti edifici.

Dalle indagini effettuate presso lo studio notarile Camillo Verde, dalla documentazione reperita in sede di sopralluogo risulta che per il terreno è stata presentata:

1. Domanda di permesso di Costruire n.13628 del 24/02/2003 (citata sulla domanda di riesame);

2. Domanda di riesame del precedente, con il n.53425 del 7/7/2011 per un edificio ad uso produttivo, per il quale non è stata perfezionata la pratica (Allegata).

Sull'atto d'obbligo viene riportato che il progetto per il rilascio di tale permesso è stato dichiarato assentibile dal responsabile del procedimento, subordinandolo alla stipula dell'Atto d'obbligo che si allega alla relazione. Si allega altresì l'elaborato grafico relativo alla richiesta di permesso, relativo ad un deposito con tettoia ad uso privato, della superficie rispettivamente di 1089 mq + 435 mq.

E' stata presentata richiesta di visionare il Progetto presso l'Archivio progetti del Comune, ma l'esito è stato negativo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Castrovetere snc.

L'immobile consiste in una porzione di terreno edificabile, composto da due particelle catastali di uguale qualità e classe (seminativo di 3 classe), posto lungo la Via Tiburtina, esternamente al GRA a circa 2,5 km dall'uscita Tiburtina, nella periferia est di Roma, nei pressi del Tecnopolo Tiburtino in zona Settecamini. Dal punto di vista urbanistico, il terreno è inserito all'interno del Programma Integrato V.S.Eusebio/Salone. L'area, che è recintata, si trova inclusa in altri terreni, in una zona pianeggiante all'interno di una depressione non edificata, ed è raggiungibile tramite una strada sterrata in discreta pendenza larga circa 7 m, con ingresso direttamente dall'incrocio Via Tiburtina/Via Castrovetere, ed attualmente non ha altri sbocchi. L'ingresso da questo lato sarà permesso solo fino alla realizzazione della via prevista dal PRG all'interno del Programma Integrato (Vedi atto di provenienza). Il confine meridionale del lotto coincide con una roggia naturale, quello orientale con una costruzione residenziale, mentre a ovest e a nord vi sono altri terreni. La zona è prevalentemente utilizzata a servizi commerciali e produttivi, poichè rientra nell'area di influenza del tecnopolo Tiburtino che si trova al di là della depressione del terreno, lungo la Via del Tecnopolo e Via di Salone, non raggiungibili direttamente ma solo riprendendo la via Tiburtina. Il collegamento con il centro città avviene tramite la Tiburtina, sono presenti pochi mezzi di superficie. Attualmente non vi sono aree allestite a parcheggi, e la zona non è densamente popolata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 294, Part. 899, Qualità Seminativo - Fg. 294, Part. 898, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

Il valore utilizzato è medio, tenendo conto della potenzialità del lotto in funzione del non ancora realizzato Programma Integrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Roma (RM) - Via Castrovetere snc	4530,00 mq	140,00 €/mq	€ 634.200,00	100,00%	€ 634.200,00
				Valore di stima:	€ 634.200,00

Valore di stima: € 634.200,00

Deprezzamenti

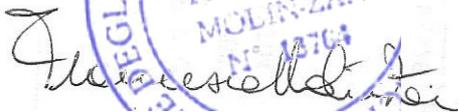
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 570.780,00

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 21/11/2023

Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Molinaro Francesca



ELENCO ALLEGATI:

1. N° 1 Visure e schede catastali - Visura terreno part.899 (Aggiornamento al 03/05/2023)
2. N° 1 Visure e schede catastali - Visuraa terreno part.898 (Aggiornamento al 03/05/2023)
3. N° 1 Estratti di mappa - Estratto delle particelle 898 e 899 (Aggiornamento al 03/05/2023)
4. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli part.898 (Aggiornamento al 03/05/2023)
5. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli part.899 (Aggiornamento al 03/05/2023)
6. N° 1 Atto di provenienza - Atto del Notaio Camillo Verde di Monterotondo (Aggiornamento al 21/07/2003)
7. N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU part.899 e 898 (Aggiornamento al 10/11/2022)
8. N° 1 Altri allegati - Atto d'Obbligo Notaio Camillo Verde di Monterotondo (Aggiornamento al 30/05/2012)
9. N° 1 Altri allegati - Tavole urbanistiche (Aggiornamento al 29/10/2023)
10. N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 11/07/2023)
11. N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 11/07/2023)
12. N° 1 Tavola del progetto - Estratto della tavola allegata alla richiesta di autorizzazione (Aggiornamento al 07/07/2011)
13. N° 1 Concessione edilizia - Estratto della domanda di PdC 53425 del 7/7/11 (Aggiornamento al 07/07/2011)
14. N° 1 Altri Allegati - quotazioni (Aggiornamento al 29/10/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Castrovetere snc

L'immobile consiste in una porzione di terreno edificabile, composto da due particelle catastali di uguale qualità e classe (seminativo di 3 classe), posto lungo la Via Tiburtina, esternamente al GRA a circa 2,5 km dall'uscita Tiburtina, nella periferia est di Roma, nei pressi del Tecnopolo Tiburtino in zona Settecamini. Dal punto di vista urbanistico, il terreno è inserito all'interno del Programma Integrato V.S.Eusebio/Salone. L'area, che è recintata, si trova inclusa in altri terreni, in una zona pianeggiante all'interno di una depressione non edificata, ed è raggiungibile tramite una strada sterrata in discreta pendenza larga circa 7 m, con ingresso direttamente dall'incrocio Via Tiburtina/Via Castrovetere, ed attualmente non ha altri sbocchi. L'ingresso da questo lato sarà permesso solo fino alla realizzazione della via prevista dal PRG all'interno del Programma Integrato (Vedi atto di provenienza). Il confine meridionale del lotto coincide con una roggia naturale, quello orientale con una costruzione residenziale, mentre a ovest e a nord vi sono altri terreni. La zona è prevalentemente utilizzata a servizi commerciali e produttivi, poichè rientra nell'area di influenza del tecnopolo Tiburtino che si trova al di là della depressione del terreno, lungo la Via del Tecnopolo e Via di Salone, non raggiungibili direttamente ma solo riprendendo la via Tiburtina. Il collegamento con il centro città avviene tramite la Tiburtina, sono presenti pochi mezzi di superficie. Attualmente non vi sono aree allestite a parcheggi, e la zona non è densamente popolata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 294, Part. 899, Qualità Seminativo - Fg. 294, Part. 898, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel " Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati per attività prevalentemente per attività", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli articoli 51, 52, 53 delle Norme tecniche di Attuazione. Attualmente lo strumento attuativo in Vigore è il PRINT del Municipio V (ex IV) S.Eusebio-Salone, n.Va7 nel Municipio IV (ex V), per il quale è stato approvato invito alla Manifestazione di interesse tramite Deliberazione della Giunta Capitolina del 24/04/2014 n.115. Inoltre si rileva la posizione in relazione alla Rete ecologica: Lambito da reticolo idrografico secondario. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato nelle tavole: - Tav.A: paesaggio degli insediamenti in evoluzione. - Tav.B: senza vincoli. Per il rilascio del permesso di costruire è stato stipulato l'atto d'obbligo a rogito del Notaio Camillo Verde, del 30/05/2012, rep.33295/23613, registrato all'Agenzia delle entrate di Roma 3, il 4/6/2012 al n.16531 serie 1T, e trascritto alla CRRII di Roma 1 il 6/6/12 ai nn.58546/43042 (Allegato). Per il terreno è stato inoltre recentemente rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica in data 10/11/2022, che si allega alla relazione.

Prezzo base d'asta: € 570.780,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 916/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 570.780,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castrovetere snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 294, Part. 899, Qualità Seminativo - Fg. 294, Part. 898, Qualità Seminativo	Superficie	4530,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	<p>L'immobile consiste in una porzione di terreno edificabile, composto da due particelle catastali di uguale qualità e classe (seminativo di 3 classe), posto lungo la Via Tiburtina, esternamente al GRA a circa 2,5 km dall'uscita Tiburtina, nella periferia est di Roma, nei pressi del Tecnopolo Tiburtino in zona Settecamini. Dal punto di vista urbanistico, il terreno è inserito all'interno del Programma Integrato V.S.Eusebio/Salone. L'area, che è recintata, si trova inclusa in altri terreni, in una zona pianeggiante all'interno di una depressione non edificata, ed è raggiungibile tramite una strada sterrata in discreta pendenza larga circa 7 m, con ingresso direttamente dall'incrocio Via Tiburtina/Via Castrovetere, ed attualmente non ha altri sbocchi. L'ingresso da questo lato sarà permesso solo fino alla realizzazione della via prevista dal PRG all'interno del Programma Integrato (Vedi atto di provenienza). Il confine meridionale del lotto coincide con una roggia naturale, quello orientale con una costruzione residenziale, mentre a ovest e a nord vi sono altri terreni. La zona è prevalentemente utilizzata a servizi commerciali e produttivi, poichè rientra nell'area di influenza del tecnopolo Tiburtino che si trova al di là della depressione del terreno, lungo la Via del Tecnopolo e Via di Salone, non raggiungibili direttamente ma solo riprendendo la via Tiburtina. Il collegamento con il centro città avviene tramite la Tiburtina, sono presenti pochi mezzi di superficie. Attualmente non vi sono aree allestite a parcheggi, e la zona non è densamente popolata.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero ed in possesso del debitore.		