

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*GIUDICE ESECUTORE :*  
**Dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI**

*Procedimento*  
**R.G.E. n°177/2014**

*Promosso da :*

*Contro:*



## PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici nel corso dell'udienza del 26.10.2022 ha affidato al sottoscritto quale esperto estimatore Architetto Marco Gagliardi iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 15161, il seguente compito :

- 1) Di aggiornare la perizia redatta il 27.01.2017 tenendo conto dell'eventuale mutamento dei valori di mercato ed eliminando il riferimento alle decurtazioni effettuate per la presenza di usi civici, a seguito dell'accertamento dell'assenza degli stessi operato con sentenza definitiva della corte d'appello. Precisando che la perizia non dovrà tener conto dei terreni non più oggetto di procedura esecutiva a seguito del provvedimento di estinzione parziale del 07.12.2017;

Infine il G.E. rinviava l'udienza al 31.01.2023 .

## SVOLGIMENTO

- **Individuazione beni oggetto di pignoramento a seguito del provvedimento di estinzione parziale del 07.12.2017 (vedi allegato 1.1):**

- 1) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1636 (ex 1583) di 4778 mq ;
- 2) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1637 (ex 1583) di 563 mq ;
- 3) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1586 di 585 mq ;
- 4) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1588 di 1161 mq ;
- 5) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1344 natura ente urbano di 58 mq con sovrastante immobile fatiscente abusivo ;
- 6) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1345 natura ente urbano di 46 mq con sovrastante immobile fatiscente abusivo ;
- 7) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1346 natura ente urbano di 9 mq con sovrastante immobile fatiscente abusivo ;
- 8) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1584 di 1607 mq qualità orto l'immobile è libero;
- 9) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1589 di 451 mq qualità seminativo l'immobile è libero;



• **Aggiornamento valore dei beni oggetto di pignoramento e sopra indicati:**

La precedente valutazione dei terreni suddetti (Gennaio 2017) è stata determinata con il metodo sintetico comparativo per un valore di 50,00 €/mq, derivante :

- dall'equiparazione con altra esecuzione immobiliare su terreni limitrofi con medesime caratteristiche;
- dal piano finanziario riportato nel piano integrato di intervento.

Tenendo conto che:

- 1) La Giunta Comunale del Comune di Civitavecchia con delibera n° 112 del 22/05/2019 ritirava la delibera di G.C. n° 52 del 05.03.2012 riguardante l'approvazione del programma integrato di intervento proposto dalla società \_\_\_\_\_ sui terreni oggetto di pignoramento per le motivazioni riportate nell'allegato 1.2 (Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n° 112 del 22.05.20219);
- 2) I terreni per poter esser edificati necessitano della presentazione di un nuovo piano integrato d'intervento con successiva approvazione della Giunta Comunale che a questo punto potrà includere i terreni che non erano stati inseriti nel piano integrato di intervento del 2012 come quelli censiti al foglio 16 part. 1584 (punto 8) e al foglio 16 part. 1589 (punto 9)
- 3) Le indicazioni del PRG, come riportato anche nella Delibera di G.C. n° 112 del 22.05.2019, sono chiaramente indirizzate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e all'offerta di servizi privati alla zona produttiva ed al porto (logistica) ;
- 4) Ad oggi non è modificata l'appetibilità dei suddetti terreni vista la loro vocazione sopra menzionata e vista la loro vicinanza alla zona produttiva della città e al porto.
- 5) Rispetto al 2017, data della prima perizia, non risulta modificato il valore di vendita del bene finale con destinazione Terziario-Produttiva ma risulta modificato il numero di anni necessari alla trasformazione e cioè nel numero degli anni che intercorre tra l'anticipazione dei costi e il raggiungimento dei benefici.
- 6) Tale valutazione, cioè del numero degli anni che intercorre tra l'anticipazione dei costi e il raggiungimento dei benefici, era già stata considerata per i terreni non ricompresi nel piano integrato che equivaleva ad una decurtazione del 30% del valore al mq determinato per comparazione che di fatto viene confermata per tutti i terreni oggetto di pignoramento.
- 7) A seguito dell'accertamento dell'assenza degli usi civici operato con sentenza definitiva della Corte d'Appello non verrà tenuto conto del costo dell'affrancazione degli stessi.



Pertanto alla luce delle motivazioni sopra riportate tutti i terreni possono essere ricompresi in unico lotto e il loro valore al mq risulta essere :  $50 \text{ €/mq} - 30\% = 35 \text{ €/mq}$

Quindi il valore dei terreni risulta:

- 1) Terreno censito al foglio 16 part 1636 :  $(4478 \times 35) = 156.730,00 \text{ €}$
- 2) Terreno censito al foglio 16 part 1637 :  $(563 \times 35) = 19.705,00 \text{ €}$
- 3) Terreno censito al foglio 16 part 1586 :  $(585 \times 35) = 20.475,00 \text{ €}$
- 4) Terreno censito al foglio 16 part 1588 :  $(1161 \times 35) = 40.635,00 \text{ €}$
- 5) Terreno censito al foglio 16 part 1344 :  $(58 \times 35) = 2.030,00 \text{ €}$
- 6) Terreno censito al foglio 16 part 1345 :  $(46 \times 35) = 1.610,00 \text{ €}$
- 7) Terreno censito al foglio 16 part 1346 :  $(9 \times 35) = 315,00 \text{ €}$
- 8) Terreno censito al foglio 16 part 1584  $(1607 \times 35 (-2670,00)) = 53.575,00 \text{ €}$
- 9) Terreno censito al foglio 16 part 1589  $(451 \times 35 (-170,00)) = 15.615,00 \text{ €}$

**PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 CHE RICOMPRENDE TUTTI I TERRENI INDICATI DAL PUNTO 1 AL PUNTO 9 RISULTA ESSERE:**

**Totale Valore Lotto 1 = 310.690,00 € (trecentodiecimilaseicentonovanta/00)**

#### ALLEGATI

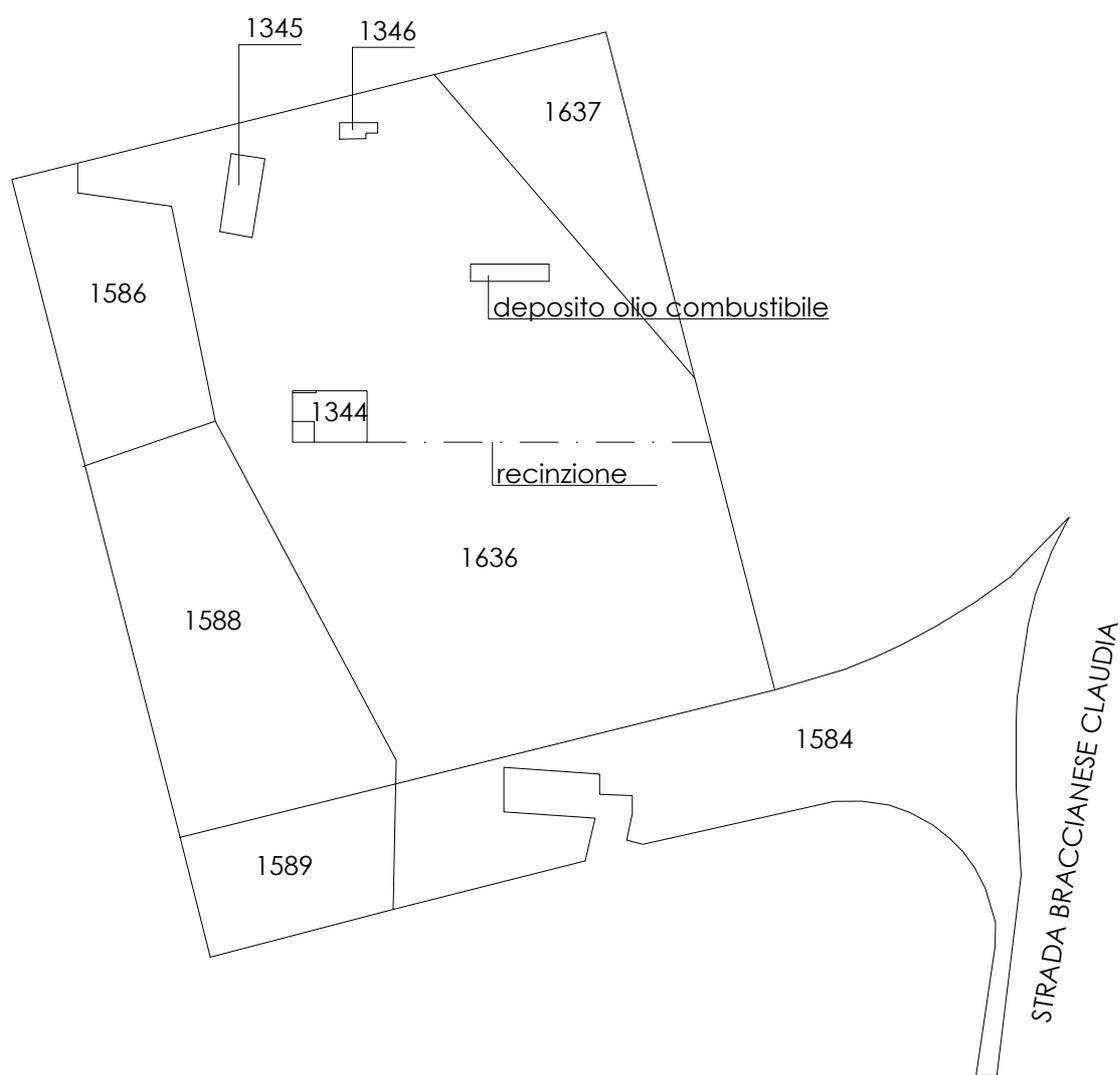
- 1.1. Elaborato grafico con indicazione delle particelle oggetto di procedura esecutiva
- 1.2. Verbale di deliberazione della Giunta Comunale ( n° 112 del 22/05/2019)

Civitavecchia , li 18.01.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
ARCH. MARCO GAGLIARDI



ALLEGATO 1.1 INDICAZIONE DELLE PARTICELLE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA



ORIGINALE



**COMUNE DI CIVITAVECCHIA**

**città metropolitana di Roma Capitale**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

(Deliberazione n. 112 del 22/05/2019)

**OGGETTO: RITIRO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
IN VIA BRACCIANESE CLAUDIA –  
LOCALITÀ FIUMARETTA, GIÀ APPROVATO AI SENSI DELL'ART.1  
BIS COMMA 1 DELLA L.R. 36/87 CON DELIBERAZIONE DI G.C. N. 52  
DEL 5.3.2012**

L'anno 2019, addì ventidue del mese di Maggio alle ore 14:20, nella Sala delle adunanze;

previa l'osservanza di tutte le formalità previste dal Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, vennero convocati i componenti della Giunta Municipale.

All'appello risultano presenti i Signori:

			Presenti
1	Cozzolino Antonio	Sindaco	P
2	Lucernoni Daniela	Vice sindaco	P
3	Manuedda Alessandro	Assessore	P
4	D'anto' Vincenzo	Assessore	P
5	Tuoro Florinda	Assessore	P
6	Perrone Gioia	Assessore	P
7	Ceccarelli Alessandro	Assessore	P
8	Lecis Alessandra	Assessore	P

**Assiste Il Vice Segretario Generale Giglio Marrani il quale provvede alla redazione del seguente verbale.**

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco, **Ing. Antonio Cozzolino** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## **LA GIUNTA**

Esaminata la proposta di deliberazione di seguito riportata.

Visti i pareri favorevoli allegati in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico n. 267/2000;

Ad unanimità dei voti espressi nei modi di legge;

## **DELIBERA**

- Approvare, si come ad ogni effetto approva la proposta di deliberazione n. 130 del 20/05/2019 che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- Dichiarare, si come dichiara, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Testo Unico n. 267/2000 con successiva e separata votazione.

Proposta n. 130 del 20/05/2019

**OGGETTO:** Ritiro del programma integrato di intervento in via  
Braccianese Claudia – località Fiumaretta, già approvato ai sensi dell'art.1  
bis comma 1 della L.R. 36/87 con Deliberazione di G.C. n. 52 del 5.3.2012

#### PREMESSO

- Che il Comune di Civitavecchia, con determinazione del Commissario Straordinario n.185 del 18.5.2006 assunta con i poteri del Consiglio Comunale, ha stabilito di promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento di iniziativa privata, di cui all'art. 16 della L.179/92 ed alla L.R. 22/97;
- Che con il medesimo atto è stato approvato un avviso pubblico contenente i criteri e le procedure da seguire per la presentazione delle proposte da parte dei privati, pubblicato all'Albo Pretorio in data 16.11.2006, con scadenza per la presentazione delle proposte fissata al 16.3.2007, successivamente prorogata, con deliberazione del C.S. n 24 del 9.3.2007, al 30.6.2007;
- Che con Deliberazione della G.C. n. 74 del 27.6.2007 il procedimento amministrativo relativo all'Avviso pubblicato in data 16.11.2006 è stato sospeso ai fini dell'adozione di opportuni provvedimenti indicanti obiettivi e priorità dell'Amministrazione Comunale, nonché modalità di redazione delle proposte e criteri di selezione;
- Che con Deliberazione del C.C. n. 25 del 9.4.2008 è stato approvato un nuovo avviso pubblico contenente criteri, regole e procedure inerenti la partecipazione dei soggetti interessati alla presentazione di Programmi Integrati di Intervento;
- Che con successiva Deliberazione del C.C. n. 80 del 29.7.2008 il medesimo avviso è stato rettificato;
- Che, ad esito dell'istruttoria tecnico-amministrativa e della verifica dell'ammissibilità delle proposte, con definizione concertata dei contenuti delle proposte medesime, sono stati selezionati 11 Programmi Integrati di Intervento in variante al PRG, sottoposti all'adozione da parte del Consiglio Comunale e 2 Programmi Integrati di Intervento, ritenuti conformi al PRG, sottoposti all'approvazione della Giunta Comunale;
- Che con distinte delibere sono stati approvati i Programmi di intervento di seguito elencati:
  1. Del. G.C. 11 del 25.1.2012 - P.I.I. in via Don Milani;
  2. Del. G.C. 52 del 5.3.2012 – P.I.I. in via Braccianese Claudia;
- Che il presupposto per l'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento sopra elencati con Delibera di Giunta Comunale ai sensi dell'articolo 1 bis della LR 36/87 è la conformità degli stessi allo strumento urbanistico generale;
- Che il programma integrato di intervento " " " in via Braccianese Claudia interessa una porzione della zona per Servizi Generali di cui all'art. 21 del PRG vigente, ricompresa nel Piano Particolareggiato di Esecuzione per Servizi Generali n. 1 "Fiumaretta", approvato con Del. C.C. 261 del 6.5.1981, attualmente decaduto;
- Che le NTA del PRG all'articolo 21 destina le zone per servizi generali, quale quella interessata dal Programma Integrato di Intervento in oggetto, *"alla realizzazione di servizi ed impianti ad uso cittadino quali: scuole superiori, ospedali, stazione autocorriere, mercato all'ingrosso, macello, magazzini generali, deposito N.U., officina del gas"* e, nel caso specifico della zona lungo la via Braccianese Claudia, *"oltre ai servizi ed impianti esemplificati al comma precedente, è consentita la realizzazione di*

*impianti produttivi a carattere commerciale ed artigianale, quali rappresentanze commerciali e relative attività di servizio, centri di manutenzione, depositi, attività ausiliarie collegate ai trasporti e simili. Il Comune utilizza queste aree con le modalità previste dall'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865, previa espropriazione delle stesse per pubblica utilità."* ;

- Che il Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione di un "Polo attrattore multifunzionale" consistente in un mix di attività alberghiera (4.855 mq), attività commerciali (2.772 mq), multisala cinematografica (1.520 mq), sala convegni (503 mq) e distributore carburante (239 mq);
- Che, anche considerando superate per decorsi limiti temporali le indicazioni relative all'attuazione pubblica con modalità espropriativa, l'insieme delle funzioni proposte dal Programma non appare coerente con le indicazioni del PRG, chiaramente indirizzate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubblici alla città ed all'offerta di servizi privati alla zona produttiva ed al porto (logistica), qualificando il Programma proposto come strumento attuativo in variante al PRG vigente;
- Che, in conseguenza della qualificazione del Programma Integrato come strumento attuativo in variante al PRG, mancano i presupposti per l'approvazione da parte della Giunta Comunale del P.I.I. ai sensi dell'art. 1bis della L.R. 36/87, qualificando come inefficace tale approvazione, avvenuta senza una preventiva adozione, pubblicazione e raccolta delle osservazioni;
- Che il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) adottato dalla Regione Lazio nel 2007 individua sull'area interessata dal Programma Integrato un bene tipizzato (bene archeologico e relativa fascia di rispetto), imponendo quindi un vincolo paesaggistico a tutela dei beni archeologici che avrebbe richiesto di acquisire i pareri archeologico e paesaggistico, prima dell'approvazione del Programma stesso;
- Che l'approvazione del Programma Integrato di Intervento è avvenuta senza averlo preventivamente sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed in assenza dei pareri necessari alla loro approvazione, con la prescrizione che "prima dell'attuazione del Programma occorrerà acquisire il parere di conformità geomorfologica di cui all'art. 89 del DPR n°380/2001 ed ogni altro parere ritenuto necessario" e quindi, non avendo completato l'iter previsto dalla normativa, è rimasto inefficace; in particolare il P.I.I. " " in via Braccianese Claudia, pur avendo acquisito in data 6.8.2012 il parere geologico e vegetazionale con Determinazione Regionale A08113, è tuttora privo dei pareri archeologico e paesaggistico e non ha svolto la verifica di assoggettabilità a VAS di cui al D.lgs 152/2006;

## **CONSIDERATO**

- che l'AC con deliberazione di Consiglio Comunale numero 108 del 16/10/2017 ha inteso, nell'ottica di una razionalizzazione della pianificazione urbanistica obsoleta, proceduralmente incompleta e in alcuni casi difforme dalla normativa, ritirare la Deliberazione di CC n. 35 del 20.5.2010 relativa a "modifiche e integrazioni alla variante n. 29 al P.R.G. adottata con DCC n. 272/1998 e non ancora approvata dalla regione Lazio";
- che nell'ottica della razionalizzazione su menzionata, è intenzione dell'AC portare a termine il ritiro dei piani integrati adottati con le delibere del 5 marzo 2012 e dei piani di zona compresi nel cosiddetto "quarto PEEP", in piena attuazione delle linee programmatiche di mandato;

- che l'attuazione dei programmi integrati adottati e di quelli approvati comporterebbe l'insediamento di 4.293 nuovi abitanti teorici, attraverso la nuova edificazione su aree libere;
- che i programmi integrati adottati e quelli approvati hanno interessato aree variamente dislocate sul territorio comunale, prevalentemente ai margini della città esistente, configurandosi quali addizioni urbane frammentarie con scarsa capacità di riordino della città esistente;
- che la popolazione residente a Civitavecchia (fonte ISTAT) non è significativamente aumentata negli ultimi 17 anni e pertanto il previsto incremento dell'offerta abitativa per 4.293 abitanti teorici non trova adeguate motivazioni nell'andamento demografico del Comune di Civitavecchia;
- che, in considerazione della rilevante quantità di immobili sfitti o invenduti sul mercato immobiliare cittadino e dell'attuale andamento dei valori di mercato, segnato negli ultimi anni da valori economici decrescenti (fonte O.M.I.), non è giustificato un tale incremento dello stock abitativo;
- che successivamente alla formazione di tali programmi integrati di intervento, con la L. 164/2014, la legislazione nazionale ha introdotto, all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, il contributo straordinario che "attesta l'interesse pubblico" per gli "interventi su aree o immobili in variante urbanistica (... omissis)" - quali sono appunto i programmi integrati citati - e costituisce un criterio oggettivo di valutazione dell'equilibrio tra le convenienze pubbliche e quelle private nella trasformazione urbanistica;
- che i più recenti indirizzi della legislazione urbanistica regionale orientano le azioni dei programmi integrati verso interventi di riqualificazione del territorio urbanizzato ed in particolare nelle aree degradate da riqualificare, privilegiando la sostituzione (demolizione e ricostruzione) e la ristrutturazione edilizia rispetto alla nuova edificazione ed incrementando la disponibilità di aree pubbliche (standard urbanistici) anche per i tessuti edilizi circostanti;
- che, tenuto conto dell'alto numero di varianti intervenute sul PRG del 1968 e dell'intendimento comunicato ripetutamente dalla Regione Lazio di non approvare ulteriori varianti puntuali, appare necessario procedere alla rivisitazione dell'intero Piano Regolatore Generale avviando processi partecipativi con la cittadinanza e le associazioni di categoria e professionali ed arrivando alla definizione di una nuova concezione della città;
- che il protrarsi nel tempo di previsioni urbanistiche contrastanti con il PRG vigente, ancorché inefficaci, determina una condizione di incertezza per la programmazione urbanistica e per l'imposizione fiscale sulle aree edificabili, nonché per il mercato;
- che in considerazione del lungo tempo trascorso dalla formulazione delle proposte da parte dei privati, dell'evoluzione del mercato immobiliare conseguente alla congiuntura economica, dell'evoluzione della disciplina e della legislazione in materia di governo del territorio, è opportuno procedere al ritiro dei programmi integrati di intervento;
  - che il Consiglio Comunale con Deliberazioni n. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 62 e 63 ha ritirato 10 degli 11 programmi integrati adottati il 5.3.2012;
  - che appare pertanto opportuno chiudere l'iter procedurale di strumenti incompleti e non sufficientemente verificati sotto il profilo ambientale né delle utilità pubbliche, ritirando oltre che i programmi integrati di intervento adottati, anche quelli

approvati con anomale procedure, ed in particolare, con la presente deliberazione, il P.I.I. " in via Braccianese Claudia;

- che il Servizio 5 *Edilizia ed Urbanistica, Patrimonio e Demanio* con nota protocollo n. 34674 del 12/04/2019 trasmessa alla società \_\_\_\_\_ mediante messi notificatori, ha avviato il procedimento di ritiro della delibera G.C. 52 del 5.3.2012 di approvazione del Programma Integrato di Intervento \_\_\_\_\_ in via Braccianese Claudia;
- che i soggetti proponenti sopra indicati, avendo ricevuto notizia del procedimento avviato, non sono intervenuti nel procedimento nei termini indicati nell'avviso;
- che la conclusione del procedimento, applicata su un atto mai divenuto efficace per l'assenza dei necessari pareri, si configura quale atto di *mero ritiro*;

#### VISTI

- la L. 1150/1942;
- la L. 179/1992;
- la L.R. Lazio 36/1987;
- la L.R. Lazio 22/1997;
- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. Lazio 7/2017;
- il D.lgs. 267/2000;
- la delibera di CC n.80 del 29.07.2008 e il relativo avviso pubblico approvato

#### DELIBERA

per le motivazioni riportate che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che qui si intendono ripetute e trascritte:

- 1) di prendere atto che l'approvazione del programma integrato di intervento proposto dalla società \_\_\_\_\_ in via Braccianese Claudia, a causa dell'assenza dei necessari pareri e delle condizioni sospensive contenute al punto e) della delibera di approvazione, non ha mai acquisito efficacia;
- 2) di ritirare la delibera di G.C. 52 del 5.3.2012 riguardante l'approvazione del programma integrato di intervento proposto dalla \_\_\_\_\_ e dai \_\_\_\_\_ in via Braccianese Claudia;
- 3) di notificare il presente atto ai soggetti interessati.

Di quanto sopra si è redatto il verbale che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Ing. Antonio Cozzolino  
*(Atto firmato digitalmente)*

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Giglio Marrani  
*(Atto firmato digitalmente)*

