

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

**Giudice Esecutore: Dott.ssa Carmen Margherita Rodà**

**Esecuzione n. R.G. 2027/2003**

**Promossa da:**

**Contro:**

**Udienza del 04.03.2021 ore 9:00**

**Intervenuti:**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

La S.V. Illustrissima in data 11-11-2019 nominava quale esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco con studio in Cerveteri Via Ceretana, n.12, invitandolo a prestare giuramento per il 20-02-2020.

Che l'ordinanza di nomina veniva notificata al sottoscritto, telematicamente in data 12-11-2019,

Che in data 03-02-2020 la S.V. Illustrissima con propria ordinanza disponeva il rinvio dell'udienza al 16-04-2020.

Che con ordinanza del 02-04-2020 la S.V. Illustrissima preso atto del DPCM "sulla emergenza del COVID 2019", disponeva il rinvio dell'udienza già fissata al 16-04 al 08-10-2020.

Che con ordinanza del 09-08-2020, la S.V. Illustrissima, predisponendo l'anticipo dell'udienza già fissata il 08-10-2020, al 24-09-2020 ore 9:00.

All'udienza del 24-09-2020 il sottoscritto porgeva giuramento in qualità di esperto estimatore, nonché, gli venivano posti i seguenti quesiti:

1. Accertare e verificare lo stato dei luoghi nonché la consistenza del lotto ed in particolare della particella frazionata da porre in vendita,
2. Procedere al frazionamento della particella 169 e part 201 del lotto n. 3, previa verifica della sussistenza del gravame - uso civico/demanio collettivo - sulla particella 201 del lotto n. 3,
3. Verificare l'effettiva commerciabilità del lotto n. 3 rideterminando la stima del lotto da porre in vendita successivamente al frazionamento,
4. Il CTU si attenga agli ulteriori quesiti "esecuzione immobiliare",
5. Concede termine per le operazioni peritali gg 120 dall'inizio delle stesse il 06-10-2020 h 10:00 presso gli uffici del Comune di Trevignano Romano.

**Premesso che;**

- In data 28-09-2020 a mezzo email inoltravo istanza telematica, all'ufficio urbanistica del Comune di Trevignano Romano, al fine di poter accedere presso i loro uffici per il 08-10-2020. **Allegato "A"**
- In data 02-11-2020, non avendo avuto alcun riscontro, a mezzo email inoltravo sollecito per accedere presso l'ufficio Urbanistico. **Allegato "B"**
- Che in pari data, venivo contattato dall'ufficio Urbanistica il quale mi fissava l'accesso per il 19-11-2020 ore 10:00.



- In data 18-11-2020 a mezzo sistema informatizzato si acquisivano i seguenti documenti catastali:  
Estratto di mappa; **Allegato "C"**  
Visura catastale. **Allegato "C"**

Come stabilito telefonicamente, in data 19-11-2020 si è potuto accedere agli uffici e interloquire con il responsabile dell'ufficio Urbanistica Arch.

Durante tali operazioni, **Allegato "D"**, sono venute a conoscenza di un ulteriore procedimento recante R.G. 2/2019 attinente i terreni siti in Trevignano Romano Loc. Campo Le Rose facente parte di codesta procedura e più precisamente distinti al foglio 2 p.lle 169-201, per la quale si **acquisivano i seguenti documenti:**

- **Sentenza n. 42 emessa in data 29-09-2020 cron. N. 448. "Commissariato per la liquidazione degli usi civici Per le Regioni Lazio, Umbria e Toscana. Allegato "E"**
- **Relazione CTU Dott. Agr. .... R.G. 2/2019. Allegato "F"**

In data 12-02-2021 alle ore 10:00 come testimonia l'**allegato verbale "G"** è stato eseguito ulteriore sopralluogo congiunto con il custode nominato Avv. Alessia Marchi, al fine di accedere sui luoghi di causa.

Durante tali operazioni è stato possibile rilevare lo stato dei luoghi **"mutato rispetto il 1° sopralluogo del 19-11-2021", ovvero, si è accertato che sono state eseguite opere di miglioria da terze persone, così come documentate dal report fotografico effettuato nel corso dei sopralluoghi.** **Allegato "H"**

Inoltre, è stato preso atto della Pec inviata in data 14-02-2021 dal custode, a tutte le parti in causa, nonché al sottoscritto avente per oggetto:

- 1 Integrare i quesiti del CTU, comprendendo la determinazione dell'indennità di occupazione;
  - 2 Consentire l'occupazione del terzo senza titolo previo versamento dell'indennità di occupazione.
- Il creditore procedente in data 15-02-2021 confermava il consenso con riferimento ai punti 1-2

**Che la S.V. preso atto dell'istanza effettuata dal Delegato alla vendita, Avv. Alessia Marchi, la S.V. Illustrissima, con propria ordinanza del 23-02-2021 poneva al sottoscritto ulteriore quesito, ovvero:**

- **Determinare l'indennità di occupazione.**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

#### **Risposta al quesito n. 1**

*Accertare e verificare lo stato dei luoghi nonché la consistenza del lotto ed in particolare della particella frazionata da porre in vendita;*

E' stato accertato lo stato dei luoghi, nonché verificata la situazione degli usi civici, presso l'ufficio urbanistica.

Dalla documentazione reperita e più precisamente; dalla lettura della sentenza n. **n. 42 emessa in data 29-09-2020 cron. N. 448. "Commissariato per la liquidazione degli usi civici Per le Regioni Lazio, Umbria e Toscana, Allegato "E"** **emerge quanto segue:**



Il terreno censito al catasto terreni del Comune di Trevignano Romano al foglio 2 p.lla 201 costituisce proprietà collettiva dei naturali di quest'ultimo ente, leggasi CTU pag. 17 Allegato "F", ...che solo la superficie di quest'ultimo mappale è gravato da "usi civici di pascolo".

Il terreno censito al catasto terreni del Comune di Trevignano Romano al foglio 2 p.lla 169 ha natura allodiale;  
dalla CTU pag. 17 Allegato "F", ciò a differenza dell'altra particella 169 la quale risulta essere stata a oggi affrancata da qualsiasi voglia diritto di uso civico.

Visto il gravame della particella 201, il sottoscritto procederà alla formazione di un unico lotto attinente la particella 169 del foglio 2.

#### Risposta al quesito n. 2

**Procedere al frazionamento della particella 169 e part 201 del lotto n. 3, previa verifica della sussistenza del gravame - uso civico/demanio collettivo – sulla particella 201 del lotto n. 3,**

Non si procede a quanto richiesto, in quanto la particella 169 non essendo gravata da uso civico ci permette di venderla in unico lotto a corpo, nella sua integrale consistenza di mq 15.630. **Allegato "C"**

#### Risposta al quesito n. 3

**Verificare l'effettiva commerciabilità del lotto n. 3 rideterminando la stima del lotto da porre in vendita successivamente al frazionamento,**

verificata la commerciabilità del lotto "n. 3 della precedente perizia", attinente oggi alla sola particella distinta in catasto terreni del Comune di Trevignano Romano al foglio n. 2 p.lla 169. Si procederà pertanto alla stima aggiornata rideterminando il valore attuale del lotto.

#### Risposta al quesito n. 4

**Il CTU si attenga agli ulteriori quesiti "esecuzione immobiliare",**

Il sottoscritto procederà a rispondere agli ulteriori quesiti sotto riportati

#### I quesiti posti sono:

- 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 5) 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;
- 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;
- 9) 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;
- 10) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11) 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.



- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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;



**Dispone, inoltre, che l'esperto:**

- a) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- b) depositi in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:
- c) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- d) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita
- e) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip
- f) una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip
- g) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta ( es: atto di provenienza; certificato agibilità)
- h) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco eseguiti i rilievi del caso, preso atto di tutti i documenti, le circostanze, le notizie e quant'altro utile allo scopo di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico conferitogli, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di fornire le risposte ai suddetti quesiti posti Con l'ordinanza di nomina.

**L'immobile è sito in Trevignano Romano "Località Campo le Rose", via Campo delle Rose snc.**

**Risposta al Quesito n° 1**



E' stata verificata in via prioritaria la presenza della documentazione Ipotastale in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura ed è risultata idonea alla procedura del pignoramento.

**Dati:**

**L'immobile è sito in Trevignano Romano "Località Campo le Rose", via Campo delle Rose snc**

**(catastalmente)**

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.T del Comune di Trevignano Romano come segue:

- Foglio 2 - particella 169 – Orto irriguo - classe 1 - superficie mq. 15.630 – Reddito Dominicale € 399,57 – Reddito Agrario € 258,31 **Terreno così intestato:**  
proprietà per 1/1 bene personale.

**Allegato "C"**

**Risposta al Quesito n° 2**

La documentazione richiesta è facente parte del fascicolo di causa.

**Risposta al Quesito n° 3**

**Il suddetto immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:**

**Verbale di pignoramento immobili**

- Verbale di pignoramento immobili (tra cui il presente oggetto di stima) in data 17-10-2003 a favore Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma.

**Risposta al Quesito n° 4**

Documento già acquisito e risultante dal fascicolo in atti.

**Risposta al Quesito n° 5**

L'immobile (*terreno*) è sito nel Comune di Trevignano Romano in località Campo le Rose, via Campo delle Rose snc.

Al terreno ci si arriva percorrendo via del Monticello che si diparte dalla via Settevene Palo e precisamente percorrendo la strada che da Anguillara Sabazia porta a Trevignano Romano, ove prima di giungere nel centro abitato del Comune sulla destra si trova l'intersezione con via del Monticello.

E' accessibile inoltre percorrendo la strada che da Bracciano porta a Trevignano Romano, attraversando tutta la cittadina, ove dopo il centro storico, sulla sinistra si trova l'intersezione con via del Monticello.

Al momento dei sopralluoghi (19-11-2020 - 12-02-2021) l'unità immobiliare era così composta:



Al terreno si accede direttamente dalla via denominata "Campo delle Rose" da un cancello carrabile, ove parallelamente a detta via, è materializzato il confine, con muro di blocchetti di tufo di altezza mt 0,70/0.90 sormontato da una rete metallica di altezza mt 1.00 sorretta da paletti di ferro posti ad un interasse di mt 1,5 circa.

Gli altri lati del terreno risultano privi di recinzioni.

Il terreno risulta in parte coperto da 2 gruppi di serre a tunnel multipli con interasse di mt 7,50/8,00, ancorate a terra mediante zoccolo in C. A. delle dimensioni circa di mt 52,5 x 80 e 45 x 80, le stesse accessibili con mezzi meccanici.

La struttura si presenta con tubolari in ferro zincato, priva di teli di nailon (copertura). **Allegato "H"**

Non risultano all'interno delle stesse alcuni impianti di irrigazione ed illuminazione.

Sul terreno insiste un pozzo per irrigazione.

E' presente inoltre, un manufatto seminterrato realizzato in parte in C.A e parte in muratura, abbandonato e da ultimare.

La zona non è asservita da beni di prima necessità.

Dista circa 4 chilometri dal centro storico di Trevignano Romano.

#### **Risposta al Quesito n° 6**

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

#### **Risposta al Quesito n° 7**

L'immobile "terreno" risulta identificato nell'estratto di mappa.

#### **Risposta al Quesito n° 8**

Nel P.R.G. del Comune di Trevignano Romano approvato con deliberazione di G.R. n° 6033 del 23-12-1974; l'unità immobiliare (terreno distinto al foglio 2 particella 169) è compresa in zona Urbanistica; Zona "E II" - zona agricola con D.T. 0,02 mc/mq.

**Il suddetto terreno, in riferimento al Piano Territoriale Paesistico - Ambito Territoriale n. 3 "Laghi di Bracciano e di Vico" approvato dalla Giunta Regionale del Lazio della Legge Regionale del 06-07-1998 n. 24 e pubblicata sul supplemento ordinario n° 1 al B.U.R. n. 21 del 30-07-1998, a la seguente destinazione Urbanistica:**

Foglio 2 - plle 169 - Zona 3 - Zona Agricola di rilevante valore paesaggistico;  
Zona Bianca - Non normata equiparata alla zona agricola.

#### **è soggetto a vincolo di PTPR (tavola B):**

- Beni D'insieme: Vaste località con Valore Tradizionale, bellezze Panoramiche (art. 136 Dlvo. 42/04. Allegato "...")
- Parchi e riserve naturali art. 9 L.R. 24/98. Allegato "..."

#### **Nonché,**

Ricade all'interno del perimetro della Zona di Protezione Speciale (ZPS) giusta Delibera di Giunta Regionale n. 651 del 19-07-2005;



**Nonché,**

Ricade all'interno del perimetro identificato con la zona "A" delle previsioni di cui alla Legge Regionale 6 Ottobre 1977 n. 29 recante norme in materia di aree naturali protette regionali modificata dalla Legge Regionale 3 Novembre 1997 n. 35. **Allegato "M"**

### **Risposta al Quesito n° 9**

Trattasi di terreno, ove insiste un fabbricato seminterrato, e serre agricole.

Il Fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli:

- Concessione edilizia a sanatoria n. 24 del 04-03-2003, ai sensi dell'art.13 della legge 47/85. **Allegato "I"**

N.B. Il manufatto risulta allo stato grezzo, quindi per poterlo completare necessita di S.C.I.A a completamento e i relativi nulla osta, necessari al rilascio della S.C.I.A. Successivamente al completamento il fabbricato dovrà essere accatastato.

Le serre sono state autorizzate con i seguenti titoli:

- Autorizzazione n. 8 del 15-02-1993;
- Autorizzazione n. 11 del 05-02-1996. **Allegato "I"**

Le stesse sono state realizzate con metrature diverse, pertanto andranno adattate, secondo le superfici autorizzate (e come da autorizzazioni su riportate).

**I costi delle autorizzazioni e del ripristino ammontano ad euro circa 20.000,00 (ventimila).**

### **Risposta al Quesito n° 10**

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

### **Risposta al Quesito n° 11**

L'immobile de equo al momento del sopralluogo del 12-02-2021, era occupato da terzi, come da documentazione in atti di causa.

### **Risposta al Quesito n° 12**

Occupato da terzi senza titolo.

### **Risposta al Quesito n° 13**

Non è soggetto a: vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;  
Non è soggetto a usi civici (**come si evidenzia dalla Sentenza in premessa indicata**).

### **Risposta al Quesito n° 14**

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestatario per la quota di 1/1 dell'immobile pignorato in forza dell'atto di compravendita del 28-10-1988 redatto dal Notaio Dott. Arduino Spicacci Minervini Rep. n. 11727 Racc. n. 3065, registrato a Roma il 08-11-1988 al n. 50170. **Allegato "L"**



### Risposta al Quesito n° 15

Il bene pignorato è vendibile in unico lotto, ovvero, terreno distinto al foglio 2 p.lla 169.

### Risposta al Quesito n° 16

- Premesso che un bene può presentare vari valori ( di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi per i terreni agricoli e manufatti connessi (serre, laboratori, magazzini ecc, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato sono in lieve aumento.

Pertanto si avrà:

- struttura delle serre €/mq 6,00;
- manufatto agricolo €/mq 250,00;
- terreno "Valori Agricoli Medi della provincia – Regione Agraria n. 9 – annualità 2019 €/mq 5,00. Allegato "N"

### Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito nel Comune di Trevignano, in località Campo le Rose, via Campo delle Rose snc.

Sono parte integrante del terreno:

- 2 gruppi di serre a tunnel multipli con interasse di mt 7,50/8,00, ancorate a terra mediante zoccolo in C. A. delle dimensioni circa di mt 52,5 x 80 e 45 x 80, le stesse accessibili con mezzi meccanici.  
La struttura si presenta con tubolari in ferro zincato, priva di teli di nailon (copertura).  
Non risultano all'interno delle stesse alcuni impianti di irrigazione ed illuminazione.
- Sul terreno insiste un pozzo per irrigazione.
- E' presente inoltre, un manufatto seminterrato realizzato in parte in C.A e parte in muratura, abbandonato e da ultimare.

**nonché dei seguenti coefficienti di merito:**

- **Stato locativo:** occupato da terzi senza titolo;
- **Proprietà:**
- All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria per la quota di 1/1 dell'immobile pignorato in forza dell'atto di compravendita



del 28-10-1988 redatto dal Notaio Dott. Arduino Spicacci Minervini Rep. n. 11727 Racc. n. 3065, registrato a Roma il 08-11-1988 al n. 50170.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

- serre mq 7800 x €/mq 6,00 = € 46.800,00
- manufatto agricolo mq 86 x €/mq 350,00 = € 30.100,00
- terreno agricolo ma 15.630 €/mq 5,00 = 78.150,00

**Totale complessivo (46.800,00 + 30.100,00 + 78.150,00) = € 155.050,00**  
**(diconsicentocinquantacinquemilazerocinquanta/00)**

Al valore di mercato (€ 155.250,00) andranno detratte le spese; di ripristino, accatastamento (manufatto seminterrato) e sistemazione serre, che si configurano in euro 20.000,00 pertanto si avrà:

**€ 155.050,00 (valore mercato) - € 20.000,00 (spese) = € 135.050,00 (Valore asta).**  
**(diconsicentotrentacinquemilazerocinquanta/00).**

### **FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:**

**1. VENDITA UNICO LOTTO: Terreno + accessori (serre e manufatto agricolo**

**€ 135.050,00 (Valore asta). (diconsicentotrentacinquemilazerocinquanta/00).**

### **2. DATI CATASTALI:**

Dette unità immobiliari risultano censite nel N.C.E.U. del Comune di Trevignano Romano come segue:

- Foglio 2 - particella 169 - Orto irriguo - classe 1 - superficie mq. 15.630 - Reddito Dominicale € 399,57 - Reddito Agrario € 258,31.

**Terreno così intestato:**

### **3. CONFINI:**

Via Campo Campo le Rose - p.lle 201, 81 e 225.

### **PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 135.050,00 (Valore asta). (diconsicentotrentacinquemilazerocinquanta 00).**  
**Il bene (terreno) è sito nel Comune di Trevignano, in località Campo le Rose, via Campo delle Rose snc.**

Sono parte integrante del terreno:

- 2 gruppi di serre a tunnel multipli con interasse di mt 7,50/8,00, ancorate a terra mediante zoccolo in C. A. delle dimensioni circa di mt 52,5 x 80 e 45 x 80, le stesse accessibili con mezzi meccanici.  
La struttura si presenta con tubolari in ferro zincato, priva di teli di nailon (copertura).  
Non risultano all'interno delle stesse alcuni impianti di irrigazione ed illuminazione.
- Sul terreno insiste un pozzo per irrigazione.
- E' presente inoltre, un manufatto seminterrato realizzato in parte in C.A e parte in muratura, abbandonato e da ultimare.

**Quesito con ordinanza del 23-02-2021: Determinare l'indennità di occupazione.**

Al fine del calcolo di indennità di occupazione, va tenuto conto del: ubicazione e consistenza del terreno, dei manufatti esistenti "magazzino agricolo – serre" oggi inutilizzabili per scopi agricoli in quanto fatiscenti, dell'impiantistica (irrigazione e illuminazione) inesistente, nonché, il terreno risulta accessibile ad estranei in quanto privo di recinzioni su tre lati. **In conclusione l'unità immobiliare (terreno) può essere immessa sul mercato, con un canone di locazione annuale di euro 1.000,00**

**Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:**

- A) Istanza accesso agli atti;
- B) Sollecito accesso agli atti;
- C) Estratto e visura catastale;
- D) Verbale del 19-11-2021;
- E) Sentenza;
- F) CTU del Dott Giandomenico Alberati;
- G) Verbale del 12-02-2021;
- H) Foto del 19-11-2020 – 12-02-2021;
- I) Concessioni / Autorizzazioni;
- L) Atto;
- M) Stralcio PTPR;
- N) Valori Medi Agricoli;

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

L'anno duemilaventuno addì 25 del mese di Febbraio, a mezzo sistema posta certificata si deposita l'allegata perizia che si compone di pagine 14 e n. 12 allegati contraddistinti dalla Lettera "A" alla Lettera "N".

**IL C.T.U.  
Geom. Fè Gianfranco**

N.B copia della presente è stata trasmessa a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:  
Avv Alessia Marchi - [alessia.marchi@pecavvocaticivitavecchia.it](mailto:alessia.marchi@pecavvocaticivitavecchia.it) (custode)

