

ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

Fallimento n. 14/2004

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
Immobili in Tolfa

Estimatore: dott. ing. Stefano **GREMIGNAI** - Civitavecchia

Civitavecchia, 16 agosto 2016

Il tecnico estimatore
dott. ing. Stefano Gremignai

dott. ing. Stefano Gremignai



in data **10.02.2016** si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Tolfa per raccogliere informazioni e chiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni in Tolfa di proprietà del Fallimento e nella circostanza ha eseguito un sopralluogo sugli stessi;

in data **29.02** e **04.05.2016** si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico di Tolfa per sollecitare il rilascio del C.D.U. e nell'occasione ha eseguito ulteriori sopralluoghi sui terreni oggetto di stima; in data **25.05.2016** il sottoscritto ha ritirato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tolfa il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto (**allegato n. 3**).

* o * o * o *

Il sottoscritto, preso atto che nel fascicolo del
depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Civitavecchia risulta la certificazione ipo-catastale relativa ai terreni in Tolfa, redatta dalla

in data 29.10.2005, ha eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – S.P.I. e presso gli Uffici Pubblici, dai quali è emerso quanto di seguito riferisce.

* o * o * o *

► ***Atto di acquisto***

Con atto a rogito notaio Paolo Becchetti di Civitavecchia in data 30.07.1987, rep. n. 18377, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Civitavecchia in data **03.08.1987** (n. 4024 R.P. e n. 6163 R.G. di formalità) la
ha acquistato dai signori

i 35/42 di proprietà del terreno di ha 13,92.50 in Tolfa distinto in N.C.T. al foglio 26, particelle 29 (di ha 3,70.40), 42 (ha 1,94.60) e 43 (ha 8,27.50).



Con atto a rogito notaio Paolo Becchetti di Civitavecchia, rep. n. 18503, in data 25.09.1987, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Civitavecchia in data **26.10.1987** (n. 4968 R.P. e n. 8312 R.G. di formalità) la _____ ha acquistato dai signori _____ i restanti 7/42 di proprietà del terreno di ha 13,92.50 in Tolfa distinto in N.C.T. al foglio 26, particelle 29 (di ha 3,70.40), 42 (ha 1,94.60) e 43 (ha 8,27.50) (**allegato n. 4**).

* o * o * o *

RELAZIONE ESTIMATIVA

_____ acquistati i suddetti terreni, ha sottoscritto una Convenzione edilizia con il Comune di Tolfa in data 06.08.1987, trascritta a Civitavecchia in data 23.11.1987, R.P. n. 5449 e R.G. n. 9270 di formalità, con la quale si è impegnata a dare esecuzione al progetto di lottizzazione sul terreno in N.C.T. al foglio 26, particelle 29, 42 e 43 di ha 13,92.50 e, tra l'altro, a cedere gratuitamente al Comune di Tolfa, sempre che il progetto di lottizzazione venisse autorizzato e approvato a termine di legge, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; in particolare: strade residenziali = mq 8.830, spazi per sosta e parcheggio = mq 2.732, aree per servizi pubblici = mq 4.637, come da elaborato di progetto n. 5 e specificato nell'elaborato n. 6.

_____ ha visto approvato il piano di lottizzazione e, nel corso degli anni, sono stati edificati numerosi immobili, tutti trasferiti a terzi.

Allo stato attuale restano di proprietà del _____ terreni, tutti al **foglio 26**:

- **particella 29 di ha 3,10.37 (allegati n. 1 e 2)**

E' una particella di terreno allo stato attuale in gran parte occupata dall'area di sedime di numerosi complessi immobiliari costruiti e venduti a terzi in



ticella 657.

- **particella 43 di ha 6,77.50 (allegati n. 1 e 2)**

E' una particella di terreno in forte pendenza, allo stato attuale bosco ceduo, e nulla osta alla vendita dell'immobile; pertanto il sottoscritto di seguito procede nella stima del suddetto bene.

▶ **Descrizione**

L'immobile oggetto di stima è un bosco ceduo con giacitura particolarmente acclive, che dai margini della porzione edificata della lottizzazione Casalaccio scende verso la S.P. n. 3b Tolfa – Santa Severa che lo lambisce e lo occupa in una piccola parte (**fotografia n. 1**).

Il fondo è completamente boscato con querce e acacie, non è recintato, né fornito di cancello ed è attraversato in modesta parte dalla S.P. n. 3b; il fosso Santa Lucia lo delimita verso Sud nella zona più a valle e il fosso del Casalaccio lo delimita ad Est (**fotografia n. 1**); confina con terreni distinti in N.C.T. al foglio 26 di Tolfa, particelle 41, 815, con fosso del Casalaccio, fosso di Santa Lucia, con particelle 47, 304, 281, 44, salvo altri.

* o * o * o *

▶ **Dati catastali (allegato n. 2)**

N.C.T. Comune di TOLFA (L192)

Foglio 26 **particella 43**

Qualità: **Bosco ceduo**, Classe 3, Superficie ha **6,77.50**

Reddito Dominicale € **55,98** Reddito Agrario € **17,49**

intestato a:

Proprietà 1000/1000

* o * o * o *

▶ **Strumento urbanistico comunale**



Il lotto di terreno in oggetto rientra in gran parte nel Piano di Lottizzazione convenzionata denominato “Casalaccio”, adottato con Delibera Consigliare n. 156 del 31.07.1986, ed ha la seguente destinazione urbanistica:

- in parte verde attrezzato per circa 2.530 mq
- in parte verde pubblico per 20.000 mq
- in parte verde privato.

Nella modesta porzione che non ricade nel P.d.L. ‘ ’ le destinazioni assegnate dal P.R.G. sono le seguenti:

- RV1 – Zone panoramiche agricolo residenziali;
- Viabilità di P.R.G. – strade di servizio locale;
- V3 fasce verdi di rispetto stradali.

Il sottoscritto rimanda al C.D.U. rilasciato in data 25.05.2006, con prot. 4334 ([allegato n. 3](#)).

* o * o * o *

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il sottoscritto ha constatato che sul terreno in oggetto non è stato realizzato alcun edificio.

* o * o * o *

▶ ***Suddivisione in lotti***

Come già riferito, la tipologia e la collocazione consentono la comoda divisibilità degli immobili senza arrecare alcun decremento al valore del bene e in questa parte della relazione il sottoscritto propone la vendita del **Lotto n. 1**.

* o * o * o *

▶ ***Stato di occupazione***

Al momento dei sopralluoghi il terreno oggetto di stima si presentava



libero ed incolto, privo di recinzione e di cancello.

* o * o * o *

▶ ***Vincoli***

Sul terreno in oggetto risultano i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico art. 134 lett. b), art. 142 lett. c) e lett. g) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. del 30.12.1923 n. 3267;
- Vincolo P.A.I. – Area di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione, Area di attenzione geomorfologica (Artt. 9 e 19)
- Vincolo fasce verdi di rispetto stradale art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.

Il sottoscritto rimanda al C.D.U. rilasciato in data 25.05.2006, con prot. 4334 ([allegato n. 3](#)).

* o * o * o *

▶ ***Stima del bene***

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Tolfa, anche attraverso la banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Roma (Regione Agraria n. 9) Anno 2014 e le offerte sui portali telematici “astegiudiziarie.it”, “immobiliare.it” e “casa.it”, il sottoscritto ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, tenuto conto dell'esposizione, della giacitura, di servitù, di comodi e delle risultanze emerse dall'esame del P.R.G. di Tolfa, del Piano di Lottizzazione Convenzionata “Casalaccio” e del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il sottoscritto precisa che il metodo di stima per confronto diretto, applicato per il terreno in oggetto, è il più diffuso nelle stime immobiliari e riportato in



tutti i trattati di Estimo e per ulteriori dettagli rimanda, per esempio, al testo “Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015”.

Il sottoscritto per quanto esposto è pervenuto alla determinazione del più probabile valore di mercato del suddetto terreno, attribuito a corpo pari ad € **67.000,00**.

* o * o * o *

▶ ***Trascrizioni pregiudizievoli***

In data **23.10.1990**, n. 5778 R.P. e n. 9102 R.G. di formalità, a favore di _____ è trascritta a Civitavecchia la domanda giudiziale per la rimozione dei termini arbitrariamente apposti e a riportarli sul confine reale.

▶ ***Ipotecche***

In data **24.02.1990**, n. 306 R.P. e n. 1737 R.G. di formalità, a favore di Banca Provinciale Lombarda S.p.a. contro _____ è iscritta a Civitavecchia ipoteca volontaria di £. 1.360.000.000 a garanzia di mutuo di £. 670.000.0000 sui terreni in N.C.T. al Foglio 26 di Tolfa, part.lle 29, 42 e 43.

In data **02.12.1991**, n. 1808 R.P. e n. 9119 R.G. di formalità, a favore di Banca Toscana S.p.a. contro, tra l'altro, _____ è iscritta a Civitavecchia ipoteca giudiziale di £. 100.000.000 a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 08.11.1991 sui terreni in N.C.T. al Foglio 26 di Tolfa, part.lle 29, 42 e 43.

In data **02.12.1991**, n. 1809 R.P. e n. 9120 R.G. di formalità, a favore di Banca Toscana S.p.a. contro, tra l'altro, _____ è iscritta a Civitavecchia ipoteca giudiziale di £. 160.000.000 a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 08.11.1991 sui terreni in N.C.T. al Foglio 26 di Tolfa,



part.lle 29, 42 e 43.

▶ ***Pignoramenti***

Non risultano pignoramenti sul terreno oggetto di stima.

* o * o * o *

▶ ***Vendita all'incanto***

Per la vendita all'incanto si propone il seguente lotto unico:

LOTTO N. 1

Terreno sito nel Comune di Tolfa, in località Casalaccio, di complessivi mq 67.750 distinto in N.C.T. al foglio 26 del Comune di Tolfa, particella n. 43, bosco ceduo di classe 3, di superficie ha 6,77.50, R.D. € 55,98, R.A. € 17,49; il tutto confina con terreni distinti in N.C.T. al foglio 26 di Tolfa, particelle 41, 815, con fosso del Casalaccio, fosso di Santa Lucia, con particelle 47, 304, 281, 44, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze, quote comuni, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € 67.000,00 a corpo

* o * o * o *

ALLEGATI

Si allegano all'elaborato di Consulenza Tecnica che precede, che si compone di pagine 10 e righe 16 della pagina 11, n. 1 fotografia e dei seguenti documenti:

1. Stralci di mappa catastale del foglio 26 di Tolfa;
2. Visure catastali degli immobili;
3. Certificato di Destinazione Urbanistica;
4. Elenco sintetico delle formalità.



* o * o * o *

*Di tutto quanto sopra, il sottoscritto dott. ing. Stefano Gremignai riferisce
i, G. D. del Tribunale di Civitavecchia, rimanen-
do a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini
ritenute necessarie.*

* o * o * o *

Civitavecchia, 16 agosto 2016

Il tecnico estimatore

dott. ing. Stefano Gremignai

dott. ing. Stefano Gremignai



Fotografia n. 1

Tolfa, edifici della lottizzazione “Casalaccio” e sul basso subito a ridosso dei fabbricati il terreno oggetto di stima (fotografia estratta da “Google Earth”).

