

## TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 22/19 e 62/2020 r.g.e.

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Antonino Geraci

Custode Giudiziario : Dott. Armando Mearini

Consulente Tecnico d'Ufficio : Arch. Ugo Pacifici

### **RELAZIONE INTEGRATIVA DEL C.T.U.**

A seguito della richiesta del Giudice Esecutore del 29/07/2021, con la quale riteneva necessario fornire ulteriori chiarimenti circa la natura del diritto pignorato e stabilire per questo l'eventuale incidenza sul valore di stima dei beni oggetto di causa, il sottoscritto Arch. Ugo Pacifici in qualità di Esperto Estimatore nominato, viene con la presente a descrivere quanto segue.

Le risultanze della presente relazione sono da considerare integrative e sostitutive dell'elaborato peritale precedentemente consegnato.

Per quanto all'estensione della risposta al quesito 16), riscontro già fornito nell'elaborato peritale, tuttavia da implementare come richiesto, con la presente si informa che in data 16 settembre 2021 il sottoscritto ha iniziato una fitta corrispondenza con gli Enti preposti a fornire una risposte riguardanti Usi Civici e diritti reali connessi allegata alla presente relazione.

La prima istanza è stata rivolta all'Ufficio addetto della "Direzione Regionale Agricoltura del Lazio" di Roma, circa la possibilità di consultare la documentazione relativa agli usi civici del Comune di Tuscania. (all. n. 1).

Con la prima risposta fornita dal Dott. \_\_\_\_\_ funzionario del Ministero addetto, contattato via mail, informava il sottoscritto della possibilità di consultare la documentazione in archivio previo orario da concordare, ma non nell'immediato periodo, in quanto, è ed era in corso un trasloco ad altra sede degli uffici della Direzione Regionale degli Usi Civici; circostanza che rendeva impossibile l'accessione a tali Uffici. (All. n. 1)



Il giorno seguente, il 17/09/2021 sempre per le vie brevi, lo scrivente tecnico forniva una richiesta ufficiale insistendo allo stesso Funzionario ministeriale, (all. n. 2) circa la possibilità di accedere agli uffici, con la raccomandazione, in caso di diniego, di comunicare al sottoscritto l'eventuale data per esaminare gli archivi, una volta risolte le problematiche relative al trasloco.

Il responso è stato comunque di negazione, in quanto la ditta addetta al facchinaggio stava inscatolando tutto in quel periodo, rendendo impossibile di fatto l'accesso al pubblico.

Si riporta in allegato la corrispondenza tenuta con il Funzionario addetto al servizio ad attestazione di quanto affermato.

Successivamente, in data 21/10/2021, a mezzo mail, dopo oltre un mese di silenzio dalla prima richiesta, è stato sollecitato lo stesso Funzionario di fornire notizie circa lo stato delle operazioni di trasloco e di eventuali comunicazioni in merito ad orari e date di accesso agli Uffici.

Nessuna risposta.

Ed ancora. In data 09/11/2021, questa volta via p.e.c. è stato inviato un ulteriore sollecito che si allega in copia. Per di più questa volta per via telefonica lo stesso funzionario - ha confermato ancora l'impossibilità di accedere agli uffici per le difficoltà relative al trasloco. (All. 8).

In ogni caso nessuna risposta scritta è stata fornita al sottoscritto.

Percorrendo un'altra strada onde raggiungere l'agognato obiettivo; per le vie brevi dall'Ufficio Tecnico di Tuscania si è venuti a conoscenza dell'esistenza di un elenco di nominativi di Periti Demaniali nominati anni or sono dallo stesso Ente per pratiche svolte inerenti usi civici e altri diritti reali similari; periti che nel corso degli anni hanno lavorato sullo specifico tema, che potrebbero fornire informazioni utili al caso in esame.

Di tali nominativi è stata richiesto riscontro ufficiale tramite p.e.c. in data 05/10/2021 prot. 16302 all'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania. (all. 4).

Nonostante vari solleciti anche e soprattutto telefonici, confermando la riluttanza alla collaborazione del Comune di Tuscania riscontrata anche nella prima parte delle operazioni peritali, nessun risultato è scaturito dalle ricerche dello scrivente tecnico, né da parte dell'Ufficio addetto della Regione Lazio, né da parte del Comune di Tuscania, che ha comprovato le inadeguatezze alla materia di Usi Civici.



Per cui, per i motivi sopraesposti, è evidente che senza le adeguate informazioni derivanti dagli Enti preposti risulta impossibile integrare il quesito 16). Per il quale, non si può far altro che rimandare alle risposte già fornite nell'elaborato peritale.

---

Ed ancora.

Dalle risultanze dell'elaborato peritale e dalla relazione del Custode Dott. A. Mecarini del 19/02/2021 emergono delle criticità circa la possibile presenza di canoni enfiteutici a favore del Comune di Tuscania in tutti i terreni acquistati dalla Società eseguita nell'anno 1997. Tali criticità sono oggetto delle integrazioni richieste dall'Ill.mo G.E. ed alle quali la presente relazione si riferisce.

Giova ricordare che nell'atto di acquisto del terreno dell'anno 1997, Notaio Ugone d'Amelio di Roma, (copia atto in allegati di perizia) con il quale la Società eseguita acquisiva circa cinque ettari di terreno, (oggi pignorati), viene evidenziato l'impegno assunto allora dalla parte venditrice al fine di ottenere l'affrancazione di tutti i terreni compravenduti successivamente alla stipula dell'atto. Pena la nullità dell'atto stesso.

Di tale riscontro è stata fornita richiesta ufficiale dal sottoscritto al Comune di Tuscania, con nota p.e.c. del 22/09/2021 prot. n. 15316 (all. n. 5) chiedendo ufficialmente responso anche negativo.

Alla data del 30/10/2021, ancora non era pervenuta nessuna risposta, nonostante il sollecito via p.e.c. datato 21/10/2021 prot. 17509, esortato anche telefonicamente al Tecnico Comunale Arch. . (all. n. 6).

Ulteriore richiesta di sollecito all'invio della risposta è stata inviata via p.e.c. dal sottoscritto al Comune di Tuscania in data 09/11/2021, prot. n. 18637, che si allega alla presente al n. 7.

Senza "ovviamente" ottenere nessun risultato scritto alla data della presente relazione.

Da contatti telefonici intrapresi con il titolare dell'Ufficio Tecnico, è stato affermato che il Comune di Tuscania non può emettere risposte perché non dispone della documentazione di archivio dalla quale si possa accertare quanto richiesto.

Di tutto ciò il sottoscritto prende atto, rimandando la questione al all'Immo Giudice Esecutore.



In ogni caso, ad evasione del chiarimento richiesto, seguendo la procedura corrente secondo la vigente giurisprudenza, si è proceduto alla quantificazione della spesa da affrontare in una futura affrancazione dei terreni in questione.

I dati catastali dei terreni eventualmente da affrancare corrispondono a: foglio 83, particelle 88/89/90/91/92/93/94/187.

Applicando la procedura di calcolo, secondo la quale il valore di affrancazione dei terreni è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Canone enfiteutico che a sua volta è pari al reddito domenicale rivalutato dell'ottanta per cento, oltre alla rivalutazione dell'Istat.

Tale quantificazione è conteggiata calcolando l'importo necessario per affrancare ogni singola particella, calcolo che per ovvie ragioni non si riporta nella presente trattazione, dalla cui somma scaturisce la spesa complessiva per affrancare tutti i terreni pignorati che ammonta a 13.404 €, da detrarre al valore di mercato dell'immobile staggito secondo i criteri di seguito riportati.

---

Ed ancora.

Dalla recente visura catastale risulta la permanenza del canone enfiteutico in una delle particelle pignorate, precisamente la particella distinta al foglio 83 particella 58, di superficie pari a 1 ettaro 13 are 50 centiare.

Questo dettaglio è riportato anche nel contratto di compravendita dell'anno 1994, già citato nell'elaborato peritale.

La \_\_\_\_\_ al momento dell'acquisto con atto Notaio

\_\_\_\_\_ di Roma di circa quaranta ettari di terreno composto da più particelle, ha preso in carico anche questa particella, appunto gravata da "Livello", dove la stessa S \_\_\_\_\_ compare come "Livellario" (ossia colui che gode del bene avendo l'onere di pagare un canone per il godimento del bene) e il sig. \_\_\_\_\_, risulta come "Concedente" (ossia colui che concede l'appezzamento di terra in cambio di un fitto, appunto: livello).

Ora.

Dal Codice Civile il "livello", di fatto è un istituto corrispondente all'enfiteusi, per cui all'enfiteuta o al livellario è attribuito, oltre al diritto di godere del fondo e di pagare il canone, anche l'eventuale diritto di



affrancazione, cioè il diritto di divenire pieno proprietario mediante il pagamento di una somma di denaro pari a quindici volte l'ammontare del canone (art. 9 Legge n. 1138 del 1970), come sopra accennato.

La \_\_\_\_\_, livellaria della particella in questione, non ha mai esercitato questo diritto rinunciando di fatto alla piena proprietà del bene, come oggi giorno in realtà risulta dagli atti catastali.

Per cui, la stessa Società, non ha mai pagato il canone enfiteutico dal momento dell'atto, ossia dall'anno 1994, ciò significa che, per opinione assolutamente prevalente, chi acquisterà il fondo dal livellario è comunque tenuto al pagamento del canone nei confronti del concedente.

Secondo la consultata giurisprudenza l'obbligazione del pagamento del canone segue il fondo, ossia questo impegno spetta a chiunque diventi livellario, quindi proprietario; senza possibilità di prescrittibilità.

Dallo schema di calcolo allegato risulta un canone di 157,82 € annui, per ogni anno di detenzione del terreno da parte \_\_\_\_\_.

In ogni caso nella presente relazione si calcola il costo di affrancazione da detrarre al valore di mercato precedentemente stimato che ammonterà a 3.156,49 €, importo che sommato alle spese complementari di registrazione, trascrizione e bolli possiamo approssimare in totali **3.800 €**, corrispondente attualmente al costo per l'affrancazione del terreno in questione dall'anno 1994 ad oggi; da detrarre ai valori di stima alla luce della presente relazione integrativa.

---

Prendendo atto della proposta dell'Avv. \_\_\_\_\_, che assiste la Società esecutata e tenendo conto anche dell'ordine del Giudice Esecutore che evidenzia al sottoscritto (disposizione del 27/09/2021 soprarichiamata) di considerare le "osservazioni" depositate dallo stesso Legale, si viene con la presente a relazionare nel merito come segue:

L'avvocato di parte mette in discussione la formazione dell'unico lotto di vendita costituito dall'intero compendio pignorato, come risulta nella risposta al quesito n. 18) della relazione peritale, evidenziando la eterogeneità dei beni in perizia e per questo stabilire tre lotti di vendita separati, suddivisi fra: terreni che comprendono i fabbricati – Abbazia, fabbricati storici e case di abitazione -, terreni lungo la strada pubblica e i rimanenti appezzamenti lungo il Fiume Marta.



In questa suddivisione non si è tenuto conto della generazione di porzioni di terreno non accessibili. Ossia, qualora la proprietà degli stessi venga aggiudicata da persone diverse fra loro, il lotto classificato dall'Avv.

con la lettera C) diventerebbe intercluso, in quanto privo di accesso dalla pubblica via di carattere comunale o provinciale. Quindi raggiungibile soltanto con la creazione di una servitù di passaggio da un fondo confinante. Si ritiene che tale lacuna potrebbe costituire un ostacolo alla futura vendita.

Pertanto, si è ritenuto opportuno suddividere i lotti di vendita non tre, bensì in due lotti, suddivisi come rappresentato graficamente nella planimetria catastale all'allegato 9). Quindi:

- Il **lotto n. 1** – (Nella planimetria delimitato con il colore giallo) - Comprende i fabbricati con i terreni circostanti uniti ai terreni agricoli confinanti per un totale di circa 33 ettari, ubicati sul versante nord-est dell'azienda, avrà un ingresso indipendente dall'esistente accesso, con tanto di ampia cancellata come è visibile nella documentazione fotografica dell'elaborato peritale alla sezione "Terreni agricoli".

Per cui un primo lotto di vendita così formato avrà un valore di mercato calcolato come meglio di seguito specificato in **1.905.000 €** tenendo conto anche delle detrazioni relative ai valori di affrancazione.

- Il **lotto n. 2** – (Nella planimetria delimitato con il colore verde) – E' formato da terreni a vocazione agricola ubicati lungo la strada "Delle Poppe", che hanno una propria connotazione agricola descritta in Perizia, di superficie pari a circa 13 ettari, con un valore di mercato stimato in **148.000 €**, avendo valutato, anche in questo caso le detrazioni relative alle affrancazioni.

L'accesso di questo appezzamento è possibile direttamente dalla Strada delle Poppe che costeggia il lotto di vendita per un tratto di circa 300 ml con una giacitura pianeggiante.

Le motivazioni che avevano orientato lo scrivente tecnico alla formazione dell'unico lotto di vendita, erano generate soprattutto da problematiche derivanti da un eventuale frazionamento degli appezzamenti di terreno ritenuti in prima istanza non conveniente (vedi pagina 62 della Perizia); rivedendo in modo particolare la planimetria catastale e tenendo conto della maggiore conoscenza del vasto territorio esecutato, da parte dei Debitori rispetto al sottoscritto, si è ritenuto di rivedere la soluzione del lotto unico e



riconoscere il compendio pignorato da porre in vendita in due porzioni. (vedere planimetria catastale all. 9).

Quindi, preso atto della disposizione del G.E. riguardo l'invito a rivisitare la relazione peritale, si dispone che i due lotti di vendita avranno i seguenti valori, detraendo gli importi derivanti dalle affrancazioni, avremo:

### LOTTO 1 –

Così suddiviso:

- <u>Abbazia</u> : .....	€ 864.000
-(6) -(13) <u>Fabbricati aziendali</u> : .....	€ 513.000
-(Q) <u>Fabbricato residenziale</u> : .....	€ 241.000
	=====
	€ 1.618.000

- Terreno:

- foglio n. 97 particelle 2,6,7, 8,34,49,50,51,55;

- foglio n. 83 particelle 87, 88\*,89\*,91\*,187\*,96  
97,98,99,111,112,58°;

- foglio n. 84 particelle 5,6,7,8.

Superficie terreno totale 33 ettari 83 are 41 centiare 41 € 300.000

---

Lotto 1..... € 1.918.000

A detrarre valori di affrancazione ..... - € 8.811

A detrarre valore affrancazione livello ..... - € 3.800

**Valore LOTTO 1.....€ 1.905.389**

(6) – (13) – (Q) – [Tra parentesi le sigle riportate nello schema di pag. 68 dell'elaborato peritale]

*n\* = particelle gravate da canone enfiteutico a favore del Comune di Tuscania*

*° Particella gravata da livello*

---



## LOTTO 2 -

Foglio n. 83 particelle 185, 90\*,92\*,93\*,94\*.

Lotto 2.....€ 150.000

A detrarre valori di affrancazione .....- € 1.436

=====

**Valore LOTTO 2.....€ 148.564**

n\* = particelle gravate da canone enfiteutico a favore del Comune di Tuscania

### VALORI DEFINITIVI LOTTI DI VENDITA

In conclusione. In luogo dell'unico lotto descritto e quantificato nell'elaborato peritale in principio, con la presente relazione integrativa vengono stabiliti definitivamente due lotti di vendita, valutati con gli importi arrotondati come di seguito, che insieme determinano il valore di mercato dell'intero compendio pignorato in **duemilionizerocinquantemila** euro da considerare in sostituzione del valore riportato nell'elaborato peritale.

Nei valori di mercato sono state considerate le detrazioni relative alle spese di affrancazione che i futuri alienanti dovranno affrontare successivamente alla vendita. Per cui:

**LOTTO 1 –.....1.905.000** (unmilionenovecentocinquemila)

**LOTTO 2 –.....148.000** (centoquarantottottomila)

=====

**Totale compendio pignor. 2.053.000** (duemilionizerocinquantatremila)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Acquapendente lì 29/11/2021

**L'Esperto Estimatore**

  
Arch. Ugo Pacifici  
Arch. Ugo Pacifici

