

## **TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 102/2020**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

---

GIUDICE: **DOTT.SSA Alessandra DOMINICI**

C.T.U.: **ARCH. Angelo ANZELLINI**

CUSTODE: **AVV.SSA Angela COLUCCI**

---

### **PERIZIA INTEGRATIVA**

---

#### **1. ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO**

#### **2. ALLEGATI:**

1. PLANIMETRIA
2. ATTO DI PROVENIENZA
3. C.E. E ATTO D'OBBLIGO
4. ELABORATI CATASTALI
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



# ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO

## PREMESSO CHE

- Il Pignoramento immobiliare del 01.06.2020 è stato eseguito sul fabbricato di proprietà della ubicato in via Fontanile della Regina snc piani T-S<sub>1</sub>, meglio distinto in NCF al Foglio 51, Particella 533, Subalterno 1.
- Nell'elaborato peritale, sia nella parte descrittiva delle caratteristiche dell'immobile che nella parte relativa alla valutazione, è stata compresa anche una modesta corte, denominata "pertinenziale", per consentire un accesso certo all'immobile, altrimenti impossibile, in quanto intercluso da una Particella di terreno (la n°532), sempre di proprietà di parte eseguita (confermato in questo elaborato integrativo), però non compresa nel Pignoramento.
- In data 26.04.2023 veniva esperita la terza asta telematica e il bene, così come era stato valutato e presentato all'asta (immobile e corte), veniva aggiudicato per la somma di €.132'638.00.
- Nell'elaborato peritale del ctu l'immobile, comprensivo della corte, era stato valutato €.140'000.00, ossia €.160'500.00 poi ridotto di €.20'500.00, per consentire all'acquirente di compensare le spese per la regolarizzazione degli abusi rilevati e per la regolarizzazione catastale della corte.
- In data 12.05.2023 parte eseguita, nonostante non avesse prodotto note critiche all'elaborato peritale nei tempi stabiliti dalla G.E., produceva ricorso in opposizione agli atti del delegato alla vendita in quanto non riteneva corretto vendere la corte pertinenziale individuata arbitrariamente dal ctu e non compresa fra i beni previsti nel pignoramento del 01.06.2020.
- Nell'Udienza del 23.05.2023, la Giudice dell'Esecuzione ha richiesto al ctu un ulteriore approfondimento della situazione in essere, formulando i seguenti quesiti:
  - **QUESITO 1:** DATO ATTO, CONSIDERATO CHE È NECESSARIO VERIFICARE LA PROPRIETÀ DELLA CORTE CIRCOSTANTE L'IMMOBILE DISTINTO AL NCF DEL COMUNE DI CERVETERI F 51 p. 533. MANDA ALL'ESPERTO ESTIMATORE DI INDICARE L'EVOLUZIONE DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PROVENIENZA ALLEGATO ALLA PERIZIA CHE RISULTANO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI MARIA CIANFRIGLIA SPECIFICANDO SE FRA QUESTI VI RIENTRINO GLI IMMOBILI DISTINTI AL NCF DEL COMUNE DI CERVETERI F 51 p 533 e p 532.
  - **QUESITO 2:** MANDA ALL'ESPERTO ESTIMATORE ALTRESÌ DI DESCRIVERE EVENTUALE VEGETAZIONE O STRUTTURE CHE DELIMITANO L'AREA QUALIFICATA IN PERIZIA COME CORTE DAL TERRENO CIRCOSTANTE O OGNI ALTRO ELEMENTO CHE RENDA VISIBILE L'ASSERVIMENTO DELLA CORTE ALL'ABITAZIONE.
- Nella stessa Udienza la Giudice dell'Esecuzione:
  - Ha assegnato all'esperto sino al 18.06.2023 per il deposito nel fascicolo di breve perizia integrativa;
  - Ha assegnato alle parti termine fino al 25.06.2023 per brevi osservazioni;
  - Ha rinviato l'Udienza al giorno 27.06.2023 ore 12:30 per la decisione sul reclamo.

## CONSIDERATO CHE

Analizzata la situazione in essere, il ctu risponde così come di seguito ai Quesiti aggiuntivi posti dalla Giudice dell'Esecuzione.

- **QUESITO 1.** In merito alla verifica sulla proprietà della corte circostante l'immobile distinto al NCF del Comune di Cerveteri al Foglio 51, Particella 533, l'evoluzione dei dati catastali indicati



*nell'atto di provenienza ultraventennale allegato alla perizia del ctu che risultano di proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_ è la seguente:*

- *Con atto di divisione del Notaio Paolo Armati del 31.07.1997, trascritto in data 01.08.1997 ai nn°5365/3563 dei RG/RP, \_\_\_\_\_ diviene proprietaria esclusiva dei terreni come di seguito identificati nel Catasto Terreni del Comune di Cerveteri:*
  - *Foglio 51, Particella 272 (ex 029/b), di Ha 00, a 92, ca 87;*
  - *Foglio 51, Particella 278 (ex 242/b), di Ha 01, a 08, ca 94;*
  - *Foglio 51, Particella 281 (ex 242/e), di Ha 00, a 18, ca 64.*
- *Con frazionamento del 11.03.2005 la citata Particella 278 ha assunto un nuovo identificativo, precisamente:*
  - *La Particella 272 (ex 029/b), è rimasta invariata;*
  - *La Particella 278 (ex 242/b), ha originato la Particella 532 e la Particella 533 (poi passata all'urbano del NCF). Passaggio leggibile nella Visura Storica allegata.*
  - *La Particella 281 (ex 242/e), è rimasta invariata.*
- *Tali nuove attribuzioni degli identificativi catastali sono leggibili nelle Visure Storiche al Catasto Terreni allegate alla presente, dalle quali si evince la ricostruzione storica dalle originali particelle fino alle attuali 532 e 533 che confermano la proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_*

*Pertanto la corte perimetrata nella perizia del ctu depositata è modestissima parte del terreno identificato nel Catasto Terreni del Comune di Cerveteri al Foglio 51, Particella 532, proveniente dalla originaria particella 278, assegnata a \_\_\_\_\_ mediante il citato atto del 31.07.1997 assieme agli altri beni così come riportati nel medesimo atto alla lettera "B".*

*Però tale particella 532 ad oggi risulta catastalmente ancora intestata agli \_\_\_\_\_*

*Tale intestazione catastale deve essere aggiornata con l'unico nominativo titolare del diritto di proprietà delle citate Particelle 532 e 533, ovvero \_\_\_\_\_, così come desumibile dal citato atto di divisione del Notaio Paolo Armati del 31.07.1997, trascritto in data 01.08.1997 ai nn°5365/3563 dei RG/RP.*

- **QUESITO 2.** *In merito alla descrizione della eventuale vegetazione, strutture o ogni altro elemento che delimitano fisicamente l'area qualificata in perizia come corte dal terreno circostante o che ne renda visibile l'asservimento all'abitazione, dalle foto aeree si evincono chiaramente linee vegetative perimetrali di alberi o siepi, da una parte, e muro di sostegno in calcestruzzo della rampa di accesso al seminterrato garage, dall'altra parte, che arrivano fino alla strada di accesso alla parte residenziale. Tale porzione di terreno delimitata fisicamente come sopra specificato, a giudizio del ctu, lascia chiaramente una traccia visibile delle differenze fra essa e la parte restante di terreno della Particella 532, avvalorando ulteriormente l'ipotesi di asservimento della stessa (denominata corte nella perizia) all'abitazione.*
- *Nella Concessione Edilizia n°79 del 06.07.1999, è citato espressamente anche l'atto d'obbligo a rogito del Notaio dr. Renato Ciocci in data 29.04.1999 rep. n°14536 racc. n°3120, nel quale la Commissione Edilizia del Comune di Cerveteri nella seduta del 01.04.1999 verbale n°13, subordinava il rilascio della citata Concessione per la costruzione di una casa rurale e di un magazzino sui terreni di proprietà, identificati nel NCT di Cerveteri al Foglio 51, Particelle 272-278-281, alla presentazione di un atto d'obbligo nel quale la proprietà stessa si impegnava per se stessa, propri eredi ed aventi causa, a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso del costruendo fabbricato di cui al progetto approvato. Tale obbligazione non può essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Cerveteri.*



## **IL CTU in conclusione**

*Dopo quanto premesso e considerato:*

- *Conferma che la Particella 532 (al NCT), relativa al terreno che interclude la residenza, e la Particella 533 (al NCT e al NCF), relativa alla residenza interclusa dal terreno, come risulta dalle rilevazioni precedenti sono di proprietà esclusiva di*
- *Conferma che dai sopralluoghi sul posto e dalle foto aeree sia le linee vegetative perimetrali di alberi o siepi che il muro in calcestruzzo della rampa di accesso al seminterrato garage, arrivando fino alla strada di accesso, delimitano fisicamente una porzione di terreno che può avvalorare l'ipotesi, come del resto è stato, di asservimento della stessa all'abitazione.*
- *Fa presente che nella Concessione Edilizia n°79 del 06.07.1999 è citato anche un atto d'obbligo con il quale la proprietà si impegnava nei confronti del Comune di Cerveteri a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso del costruendo fabbricato di cui al progetto approvato e che tale obbligazione non può essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune stesso.*
- *Informa in merito ai passaggi catastali da fare relativamente alla corte:*
  - *Rettifica dell'intestatario della Particella 532 al NCT;*
  - *Unificazione colturale della Particella 532 al NCT (ora è parte seminativo e parte uliveto);*
  - *Verifica sulla possibilità di separare la corte dal resto della Particella 532 al NCT;*
  - *Frazionamento per identificare la corte dalla Particella 532 al NCT.*

*Tanto si doveva*

Allegati:

1. Planimetria
2. Atto di Provenienza
3. Concessione Edilizia e Atto d'Obbligo
4. Elaborati Catastali
5. Documentazione Fotografica

Civitavecchia, li 16.06.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

