

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 130 del 2025**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: **Dott.ssa Federica Ferretti**

C.T.U.: **Arch. Picchione Maria Giulia**

CUSTODE: **Avv. Caterina Tancredi**

RELAZIONE SINTETICA E PROVVISORIA

Complessivamente si tratta di un fondo ex Ente Maremma Ente a destinazione seminativa. Il compendio immobiliare è formato da 10 particelle di terreno seminativo, distinte in Catasto al foglio 1, con i numeri 768,769,770,771,772,773,774,775,776,777, di uguale consistenza (mq 4.890), derivanti dal frazionamento dell'originaria particella 66 del 26.4.1994 (n. 69.24/1971).

Nel suo complesso il terreno, di complessivi 48.890 mq, ha una conformazione trapezoidale, limitato verso sud dalla particella 777 e a nord dalla part.lla 768, e andamento pianeggiante. Confina lateralmente verso ovest con la pineta e verso est con via di Torre Valdalica (cfr. estratto foglio di mappa e rilievo fotografico CTU allegato).

Sotto il profilo ubicazionale, il terreno è situato in area costiera, vicino al mare, in prossimità della centrale di Torre Valdalica, a pochi minuti dal centro città e ad un'ora di distanza da Roma.

Durante il sopralluogo i terreni 768,769,770,771,772,773,774,775, 776 sono risultati attualmente incolti e liberi da manufatti (a meno di una limitata zona all'ingresso della part.lla 776). La part.lla 777, invece, è in gran parte occupata da manufatti di vario genere (casetta in legno ad uso abitativo, tettoie) non legittimati sotto il profilo urbanistico-edilizio) e da contenitori e materiale di risulta di varia natura (container usati come accumulo/deposito, celle frigorifere, materiale edile di diverso genere, etc.) la cui discarica non risulta mai autorizzata sul terreno.

Le particelle di terreno ricadono in area paesaggisticamente vincolata con D. M. 26 marzo 1975, sottoposta alla normativa di tutela di cui al DLgs 42 del 2004. Il piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR) classifica l'area come *paesaggio naturale agrario*, a meno di una limitata porzione verso strada delle part.lle 775 e 776 classificata paesaggio degli insediamenti urbani in quanto frontistante e limitrofa alle abitazioni presenti sull'altro lato della strada, sempre afferenti la proprietà [REDACTED]

Secondo il PRG comunale, approvato con DPR in data 2.10.1967 e successive varianti, il terreno nel suo complesso, particelle 768,769,770,771,772,773,774,775,776,777, risulta avere la seguente destinazione urbanistica "zona agricola" (tipo edilizio A) disciplinata dall'art. 10 delle NTA del PRG, così modificato dalla L.R. n. 38/1999 e dalla L.R. n. 8/2003 e s.m.i., destinazione sotto ordinata alla disciplina di tutela del DLgs 42 del 2004 e della disciplina d'uso del PTPR regionale.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. allegati A3a								
foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	
1	768	-	-	Seminativo 4	ha are ca 48 90	€ 17,68	€ 11,36	
1	769	-	-	Seminativo 4	ha are ca 4 90	€ 17,68	€ 11,36	
1	770	-	-	Seminativo 4	ha are ca 48 90	€ 17,68	€ 11,36	
1	771	-	-	Seminativo 4	ha are ca 48 90	€ 17,68	€ 11,36	
1	772	-	-	Seminativo 4	ha are ca 48 90	€ 17,68	€ 11,36	
1	773	-	-	Seminativo 4	ha are ca 48 90	€ 17, 8	€ 11,36	
1	774	-	-	Seminativo 4	ha are ca 48 90	€ 17,68	€ 11,36	
1	775	-	-	Seminativo 4	ha are ca 48 90	€ 17,68	€ 11,36	
1	776			Seminativo 4	ha are ca 48 90	€ 17,68	€ 11,36	
1	777			Seminativo 4	ha are ca 48 90	€ 17,68	€ 11,36	

STIMA

Stima di massima provvisoria salvo modifiche all'esito degli accertamenti degli immobili pignorati

• Superficie commerciale

Immobili	Sup. totale terreno	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
- Lotto complessivo terreni agricoli, censiti al Catasto, NCT al foglio 1, part.lla: 768,769,770,771,772, 773,774,775, 776,777	mq 48.900	Superficie commerciale	mq. 48.900
- Singole particelle: 768,769,770,771,772,773,774, 775, 776,777	Sup. singola particella	Superficie commerciale	
	mq. 4.890		mq 4.890
-			

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Sono stati considerati i prezzi unitari del mercato immobiliare per terreni siti nella stessa zona e con caratteristiche simili. I valori sono stati poi mediati con i parametri di quotazioni OMI dell'Agenzia del territorio e del BI.

Tipologia immobile		valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti	
Terreno agricolo seminativo	Val. local	Min. € 3,80/mq÷ Max. 4,40/mq	€/mq 4,10	€/mq 3.87	
	OMI	Min. € 3,40/mq÷ Max. 3,70/mq	€/mq 3,55		
	BI	Min. € 3,70/mq÷ Max. 4,20/mq	€/mq 3,95		
Adeguamenti e correzione del valore di mercato					
Al valore di mercato unitario determinato si ritiene di apportare un aumento del 20% in relazione all'alto valore paesaggistico dell'area, alla vicinanza alla pineta limitrofa e al mare, alla prossimità della strada pubblica di collegamento con la città, alla presenza di acquedotto e di energia elettrica. Il valore unitario diventa così di euro 4,64/mq.					
Al valore ottenuto di euro 226.896,00 (4,64 x 48.900 mq) vanno detratti i costi per liberare la part.la 177 e 176 dai manufatti abusivi e di scarica di materiale vario lì depositati, ammontate in linea di larga massima almeno in 30.000 euro, ottenendo il valore per l'intero compendio di beni oggetto di esecuzione di euro 196.896,00					
arrotondato a euro 197.000					
Per quanto sopra, il valore di mercato dell'intero compendio pignorato è stimato provvisoriamente in euro 197.000					

lì 9 febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maria Giulia Picchione

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

pec: arch.mariagiulia.picchione@pec.archrm.it