



# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



## INTEGRAZIONE GIUSTA DISPOSIZIONE DEL GIUDICE DEL 22/10/2025 (pag. 15 e successive della presente perizia)



PROCEDURA ESECUTIVA n° 164/2023 R.G.E.



Il G.E. Stefano Palmaccio



OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DI TERRENI NEL COMUNE DI  
TREVIGNANO ROMANO (RM)



Creditore procedente: [REDACTED]



Debitore esecutato: [REDACTED]



Pr. Udienza: 25/11/2025



Architetto Roberto Marongiu



Pagina 1 di 17



**PREMESSA**

Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - costituiva la procedura esecutiva n. 164/2023 R.G.E. dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico per via telematica.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

**Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]:**

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 procedente 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*

**Architetto Roberto Marongiu**

**Pagina 2 di 17**

(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 stato richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

- Oppure: se il creditore procedente 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 dalla trascrizione del pignoramento.

- In secondo luogo, se il creditore procedente 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 procedente 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 procedente 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 IVA 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; acquisisca, ove non depositati, 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 comunale 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 in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 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 L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 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 evidenziano 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*

**Architetto Roberto Marongiu**

**Pagina 5 di 17**

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 dei 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 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 a metro quadrato 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 del 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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;*

## **LE OPERAZIONI PERITALI**

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito il sopralluogo dell'immobile in presenza del delegato alla vendita con elaborazione di alcune fotografie.

Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU verificava:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
- certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;
- la certificazione notarile, onde verificare provenienza, dati catastali, eventuali servitù attive e passive sui terreni.

## **RISPOSTA AL QUESITO N° 1**

**1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'III.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:**

**Terreni agricoli località Monte Agliano e precisamente: terreno agricolo della superficie di 14.20.44 (ettari diciassette, are venti, centiare quarantaquattro) confinante con strada di S. Bernardino a nord, con strada interpoderale a sud, salvo altri al N.C.T. foglio 3 particelle: 8,9,62,238,239,241,243,244.**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2007 - Registro Particolare 2251 Registro Generale 3859 Pubblico ufficiale D'AGOSTINO ANTONINO Repertorio 665745/28467 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in TREVIGNANO ROMANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2007 - Registro Particolare 10922 Registro Generale 37139 Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 186239 del 10/04/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77

**Architetto Roberto Marongiu**

**Pagina 7 di 17**

DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in TREVIGNANO ROMANO(RM) SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10342 del 28/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2019 - Registro Particolare 28759 Registro Generale 40838 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 5884/2019 del 19/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO ART 316 C.P.P. Immobili siti in TREVIGNANO ROMANO(RM) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6808 del 30/08/2023 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

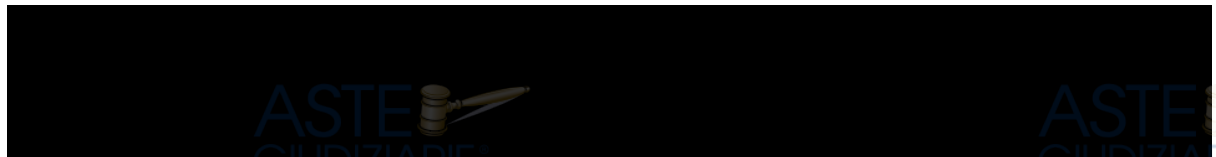
**RISPOSTA AL QUESITO N° 2 2.1 Il Creditore procedente, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

I terreni de quo con atto a rogito Notaio Fenoaltea di Roma in data 7/5/84 rep. 9263,



244-62;

scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio Antonino D'Agostino di Roma in data



241-243-244.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4**

**3.1** Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **sull'immobile pignorato**, nel ventennio preso in considerazione **(provenienza ultraventennale)**.

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2007 - Registro Particolare 10922 Registro Generale 37139 Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 186239 del 10/04/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in TREVIGNANO ROMANO(RM) SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 10342 del 28/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2019 - Registro Particolare 28759 Registro Generale 40838 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 5884/2019 del 19/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO ART 316 C.P.P. Immobili siti in TREVIGNANO ROMANO(RM) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6808 del 30/08/2023 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

## RISPOSTA AL QUESITO N° 5

### 5.1 Descrizione dei beni oggetto di procedura esecutiva:

Trattasi in prevalenza di un bosco ceduo al quale si accede attraverso un sentiero posto al termine di una via sterrata (via Agapito Ercoli) con accesso dal Comune di Monterosi (VT); i terreni sono delimitati soltanto nella iniziale (particella nr. 9) con del filo spinato che poi si interrompe.

#### **Causa presenza di un folto sottobosco è impedito l'accesso all'interno dell'area in esame;**

un sentiero pedonale di campagna permette di giungere per un breve tratto (circa 50 mt) all'interno dell'area poi preclusa per il predetto sottobosco. Si renderà comunque necessario (a carico del futuro acquirente) delimitare fisicamente tutte le aree de quo.

I terreni hanno la seguente utilizzazione agricola al NCT FOGLIO NR. 3 del **Comune di Trevignano Romano (RM)**

Particella 9: qualità agricola BOSCO CEDUO superficie 12.349 mq

Particella 238: qualità agricola BOSCO CEDUO superficie 42.666 mq

Particella 239: qualità agricola BOSCO CEDUO superficie 35.914 mq

Particella 244: qualità agricola BOSCO CEDUO superficie 9.151 mq

**Totale sup. con utilizzazione BOSCO CEDUO 100.080 mq**

Particella 8: qualità agricola SEMINATIVO superficie 5.350 mq

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 9 di 17

Particella 243: qualità agricola SEMINATIVO superficie 580 mq

Particella 241: qualità agricola SEMINATIVO superficie 1.915 mq

**Totale sup. con utilizzazione SEMINATIVO 7.845 mq**

**Particella 62: qualità agricola PASCOLO superficie 6.350 mq**

Servitù attive e passive sull'intera area come da atti di provenienza elencati al punto 2 di risposta al quesito (Cfr. atti di provenienza allegati alla presente CTU)

**La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA**

## **RISPOSTA AL QUESITO N° 6**

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero:

NCT FOGLIO NR. 3 del **Comune di Trevignano Romano (RM)**

Particella 9: qualità agricola BOSCO CEDUO di classe 3 reddito dominicale € 8,93 agrario 3,19 superficie 12.349 mq

Particella 238: qualità agricola BOSCO CEDUO classe 3 superficie 42.666 mq, reddito dominicale € 30,85 agrario 11,02

Particella 239: qualità agricola BOSCO CEDUO classe 3 superficie 35.914 mq reddito dominicale € 25,97 agrario € 9,27

Particella 244: qualità agricola BOSCO CEDUO classe 3 superficie 9.151 mq reddito dominicale € 6,62 agrario € 2,36

**Totale sup. con utilizzazione BOSCO CEDUO 100.080 mq**

Particella 8: qualità agricola SEMINATIVO di classe 5 superficie 5.350 mq, reddito dominicale € 16,58 agrario 11,05

Particella 243: qualità agricola SEMINATIVO classe 5 superficie 580 mq reddito dominicale € 1,80 agrario € 1,20

Particella 241: qualità agricola SEMINATIVO di classe 5 superficie 1.915 mq reddito dominicale € 5,93 agrario 3,96

**Totale sup. con utilizzazione SEMINATIVO 7.845 mq**

**Particella 62: qualità agricola PASCOLO classe 1, superficie 6.350 mq reddito dominicale € 5,90 agrario € 3,28**

**NULLA da annotare all'III.ma S.V.**

**RISPOSTA AL QUESITO N° 7**

Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) con i diritti reali in capo all'esecutato.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e N° 9**

La zona in cui ricadono i terreni in esame sono destinate a zona agricola e in particolare:

Foglio 3 p.lla 62 zona EII

Foglio 3 p.lla 8,9, 238, 241, 243, 244 zona EI

Il tutto come meglio dettagliato nell'accluso CDU (Cfr. Allegato)

**RISPOSTA AL QUESITO N° 10**

I beni sono stati sottoposti a:

Decreto di sequestro ex art. 316 cpp in data 19/23.07.2019 trascritto il 05.08.2019 form. n. 28759.

Sentenza di condanna (provvisoria ex art. 539 cpp) del 07.07.2023, annotata il 30.08.2023 form. 6808.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12**

In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) il terreno è risultato inaccessibile; alla A.d.E. (Cfr. nota A.d.E. prot. 269223/2023) non risultano contratti di locazione registrati e aventi come parte il [REDACTED].

**RISPOSTA AL QUESITO N° 13**

L'immobile, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non è assoggettato ad usi civici (vedi certificato allegato del 18/01/2024).

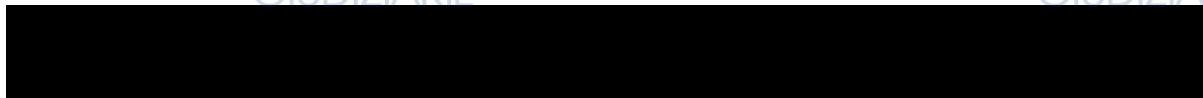
**RISPOSTA AL QUESITO N° 14****RISPOSTA AL QUESITO N° 15**

Analizzati attentamente i terreni de quo, verificata la contiguità delle aree, gli accessi alle aree e le servitù preesistenti, dopo valutazione commerciale e di mercato, ritiene che di individuare un unico lotto.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 16**

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare un Unico Lotto di vendita costituito da:

Terreni agricoli ubicati nel Comune di Trevignano Romano (RM):

**Terreni:**

- Particella 9: qualità agricola BOSCO CEDUO di classe 3 reddito dominicale € 8,93 agrario 3,19 superficie 12.349 mq
- Particella 238: qualità agricola BOSCO CEDUO classe 3 superficie 42.666 mq, reddito dominicale € 30,85 agrario 11,02
- Particella 239: qualità agricola BOSCO CEDUO classe 3 superficie 35.914 mq reddito dominicale € 25,97 agrario € 9,27
- Particella 244: qualità agricola BOSCO CEDUO classe 3 superficie 9.151 mq reddito dominicale € 6,62 agrario € 2,36

**Totale sup. con utilizzazione BOSCO CEDUO 100.080 mq**

- Particella 8: qualità agricola SEMINATIVO di classe 5 superficie 5.350 mq, reddito dominicale € 16,58 agrario 11,05
- Particella 243: qualità agricola SEMINATIVO classe 5 superficie 580 mq reddito dominicale € 1,80 agrario € 1,20



- Particella 241: qualità agricola SEMINATIVO di classe 5 superficie 1.915 mq reddito dominicale € 5,93 agrario 3,96

**Totale sup. con utilizzazione SEMINATIVO 7.845 mq**

- Particella 62: qualità agricola PASCOLO classe 1, superficie 6.350 mq reddito dominicale € 5,90 agrario € 3,28

### RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Trattandosi di terreni agricoli, per la stima degli stessi si utilizzeranno i valori agricoli medi della provincia di Roma

La superficie dei terreni è pari a:

**Terreni:**

**Totale sup. con utilizzazione BOSCO CEDUO 100.080 mq**

**Totale sup. con utilizzazione SEMINATIVO 7.845 mq**

**Totale sup. con utilizzazione PASCOLO 6.350 mq**

Il valore dei terreni agricoli annualità 2022 (ultimo censito), Regione agraria n° 3 nella quale ricade il comune di Trevignano Romano (RM) è pari a:



Ufficio provinciale di ROMA  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023  
Ora: 11.10.56

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. del

Pubblicazione sul BUR  
n. del

| REGIONE AGRARIA N° 3<br>COLLINE DEL SABATINI<br>Comuni di: ANGIUILLARA SABAZIA, BIRACCIANO, CAMPAGNANO DI ROMA,<br>CANALE MONTERIANO, FORMELLO, MAGLIANO ROMANO, MANZIANA,<br>MAZZANO ROMANO, TREVIGNANO ROMANO |                                 |              |                          |                         | REGIONE AGRARIA N° 4<br>COLLINE DEL BASSO TEVERE<br>Comuni di: CAPENA, CASTELNUOVO DI PORTO, CIVITELLA SAN PAOLO, FIANO<br>ROMANO, FILACCIANO, GORLUPOLI, NAZZANO, PONZANO ROMANO, RIANO,<br>RIGNANO FLAMINIO, SACROFANO, SANT ORESTE, TORRETA TIBERINA |              |                          |                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|--|
| COLTURE                                                                                                                                                                                                         | Valore<br>Agricolo<br>(Euro/Ha) | Sup. ><br>5% | Cultura più<br>redduzita | Informazioni aggiuntive | Valore<br>Agricolo<br>(Euro/Ha)                                                                                                                                                                                                                         | Sup. ><br>5% | Cultura più<br>redduzita | Informazioni aggiuntive |  |
| BOSCO CEDUO                                                                                                                                                                                                     | 7600                            |              |                          |                         | 7600                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                          |                         |  |
| BOSCO D'ALTO FUSTO                                                                                                                                                                                              | 9000                            |              |                          |                         |                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                          |                         |  |
| CANNETO                                                                                                                                                                                                         | 4700                            |              |                          |                         | 5100                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                          |                         |  |
| CASTAGNETO                                                                                                                                                                                                      | 25000                           |              |                          |                         |                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                          |                         |  |
| INCOLTO PRODUTTIVO                                                                                                                                                                                              | 3000                            |              |                          |                         | 2000                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                          |                         |  |
| ORTO                                                                                                                                                                                                            | 40000                           |              |                          |                         | 43000                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                          |                         |  |
| ORTO IRRIGUO                                                                                                                                                                                                    | 50000                           |              |                          |                         | 48000                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                          |                         |  |
| PASCOLO                                                                                                                                                                                                         | 7600                            |              |                          |                         |                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                          |                         |  |
| PASCOLO ARBORATO                                                                                                                                                                                                | 7600                            |              |                          |                         | 6800                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                          |                         |  |
| PASCOLO CESPUGLIATO                                                                                                                                                                                             | 7600                            |              |                          |                         | 6800                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                          |                         |  |
| PRATO                                                                                                                                                                                                           |                                 |              |                          |                         | 26000                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                          |                         |  |
| SEMINATIVO                                                                                                                                                                                                      | 35000                           |              |                          |                         | 33000                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                          |                         |  |
| SEMINATIVO ARBORATO                                                                                                                                                                                             | 35000                           |              |                          |                         | 33000                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                          |                         |  |
| SEMINATIVO IRRIGUO                                                                                                                                                                                              | 42000                           |              |                          |                         |                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                          |                         |  |
| OLIVETO                                                                                                                                                                                                         | 33300                           |              |                          |                         | 33300                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                          |                         |  |
| VIGNETO                                                                                                                                                                                                         | 42000                           |              |                          |                         | 40000                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                          |                         |  |

|                                           | Aliquota<br>(%) | Sup.<br>Catastale<br>(mq) | Valore<br>unit. | Valore (€)        |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| Bosco Ceduo                               | 100%            | 100.080 mq                | 7.600/Ha        | 76.060,80         |
| Seminativo                                | 100%            | 7.845 mq                  | 35.000/Ha       | 27.457,50         |
| Pascolo                                   | 100%            | 6.350 mq                  | 7.600/Ha        | 4.826,00          |
|                                           |                 |                           |                 |                   |
| <b>Valore di stima DI TUTTI I CESPITI</b> |                 |                           |                 | <b>108.344,30</b> |

**VALORE DI MERCATO DEL 100% (1/1 DELLA PROPRIETA' DEI TERRENI) DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA** così determinato può essere arrotondato ad **€. 108.000,00 (Euro centottomila/00).**

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 14 fogli di carta formato oltre allegati.

*Santa Marinella, lì 22 gennaio 2024*



## OSSERVAZIONI ALLA CTU

In data 24/01/2024 è stata inviata a mezzo PEC la bozza di CTU alle parti in causa, con termine di note entro e non oltre il 12/02/2024

**NON sono pervenute osservazioni o note alla medesima bozza di CTU.**

Santa Marinella, lì 15 febbraio 2024

Architetto Roberto Marongiu



## INTEGRAZIONE GIUSTA DISPOSIZIONE DEL GIUDICE DEL 22/10/2025

L'Ill.ma S.V. in data 22/10/2025 richiedeva allo scrivente CTU di aggiornare la perizia con le risultanze del nuovo CDU estratto dal delegato alla vendita (datato 13/02/2025), per la modifica alla destinazione urbanistica della particella 241 unitamente alla particella 62 anche al fine della modifica del valore economico del compendio pignorato.

## AGGIORNAMENTO DELLE RISPOSTE AI QUESITI N. 8 E 9

In base al nuovo CDU datato 13/05/2025 la zona in cui ricadono i terreni in esame sono destinate a zona agricola e in particolare:

Foglio 3 p.lle 241 e 62 ricadono in zona EII zona agricola con D.T. 0,02 mc/mq

Foglio 3 p.lle 244, 243, 239, 238, 9 e 8 ricadono in zona EI zona agricola boschiva con D.T. 0,02 mc/mq

## RISPOSTE AL QUESITO N. 16

**Per le motivazioni descritte nella perizia è stato individuato un Unico Lotto di vendita costituito da:**

Terreni agricoli ubicati nel Comune di Trevignano Romano (RM):

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 15 di 17



**Terreni (come da classificazione catastale):**

- Particella 9: qualità agricola BOSCO CEDUO di classe 3 reddito dominicale € 8,93 agrario 3,19 superficie 12.349 mq
- Particella 238: qualità agricola BOSCO CEDUO classe 3 superficie 42.666 mq, reddito dominicale € 30,85 agrario 11,02
- Particella 239: qualità agricola BOSCO CEDUO classe 3 superficie 35.914 mq reddito dominicale € 25,97 agrario € 9,27
- Particella 244: qualità agricola BOSCO CEDUO classe 3 superficie 9.151 mq reddito dominicale € 6,62 agrario € 2,36

**Totale sup. con utilizzazione BOSCO CEDUO 100.080 mq**

- Particella 8: qualità agricola SEMINATIVO di classe 5 superficie 5.350 mq, reddito dominicale € 16,58 agrario 11,05
- Particella 243: qualità agricola SEMINATIVO classe 5 superficie 580 mq reddito dominicale € 1,80 agrario € 1,20
- Particella 241: qualità agricola SEMINATIVO di classe 5 superficie 1.915 mq reddito dominicale € 5,93 agrario 3,96

**Totale sup. con utilizzazione SEMINATIVO 7.845 mq**

- Particella 62: qualità agricola PASCOLO classe 1, superficie 6.350 mq reddito dominicale € 5,90 agrario € 3,28

**RISPOSTA AL QUESITO N° 17 (Aggiornamento a seguito di CDU)**

Nella stima originaria, il valore dei terreni è stato determinato applicando i Valori Agricoli Medi (VAM) coerenti con le qualità colturali catastali (Bosco Ceduo, Seminativo, Pascolo), in quanto l'allora vigente Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) classificava tutte le particelle indistintamente come "Zona Agricola" (zona E).

Tale classificazione urbanistica generica non imponeva vincoli specifici di coltura e, pertanto, si è fatto riferimento alla classificazione catastale in uso.

Con l'acquisizione del nuovo CDU, che ha introdotto la destinazione specifica "Agricola Boschiva" per alcune particelle, si rende ora necessario adottare il criterio della prevalenza urbanistica per la rivalutazione di tali aree.

**Architetto Roberto Marongiu**

**Pagina 16 di 17**

### Ricalcolo dei Valori di Stima Aggiornati

Il ricalcolo viene effettuato applicando il VAM Bosco Ceduo (€7.600/Ha) a tutte le particelle che ricadono nella destinazione urbanistica Agricola Boschiva (incluse quelle precedentemente che in catasto sono classificate a Seminativo).

| Categoria in Base al NUOVO CDU       | VAM (€/Ha) | Superficie Catastale (mq) | Note sull'Aggiornamento                                  | Valore Ricalcolato (€) |
|--------------------------------------|------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|
| Bosco Ceduo (Part. 9, 238, 239, 244) | 7.600      | 100.080                   | INVARIATA: VAM Bosco Ceduo                               | 76.060,80              |
| Bosco Ceduo (Part. 8, 243)           | 7.600      | 5.930                     | AGGIORNATA: Da Seminativo a Bosco Ceduo (prevalenza CDU) | 4.506,80               |
| <b>Subtotale Agricola Boschiva</b>   |            | <b>106.010</b>            |                                                          | <b>80.567,60</b>       |
| Seminativo (Part. 241)               | 35.000     | 1.915                     | RESIDUA: Mantenuta Seminativo (241)                      | 6.702,50               |
| Pascolo (Part. 62)                   | 7.600      | 6.350                     | INVARIATA: VAM Pascolo                                   | 4.826,00               |
| <b>Subtotale Agricola</b>            |            | <b>8.265</b>              |                                                          | <b>11.528,50</b>       |
| <b>VALORE DI STIMA AGGIORNATO</b>    |            | <b>114.275</b>            |                                                          | <b>92.096,10</b>       |

Il Valore di Stima di tutti i cespiti così determinato è pari a € 92.096,10.

**VALORE DI MERCATO DEL 100% (1/1 DELLA PROPRIETA' DEI TERRENI) DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA** così determinato può essere arrotondato ad € 92.000,00 (Euro novantaduemila/00).

Santa Marinella, lì 31 ottobre 2025

Architetto Roberto Marongiu

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 17 di 17