

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

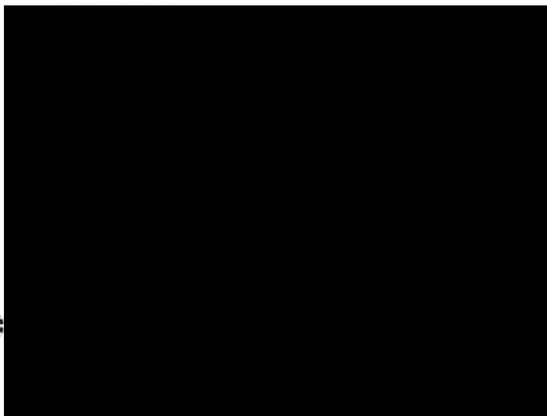
Causa Civile R.G. n. 2003/2014

Attori:

Convenuta:

Terzi chiamati:

Intervenuto volontario:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.I.: Presidente del Tribunale dott. Francesco **VIGORITO**
C.T.U.: dott. ing. Stefano **GREMIGNAI**
Prossima Udienza: 03 aprile 2020

Civitavecchia, 14 marzo 2020

Il C. T. U.

dott. ing. Stefano Gremignai

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

dott. ing. Stefano Gremignai



INCARICO

Il dott. Fausto Cerasoli, G.I. del Tribunale di Civitavecchia, ha nominato consulente tecnico di ufficio il sottoscritto dott. ing. Stefano Gremignai (con studio a Civitavecchia in viale della Vittoria n. 8 ed iscritto dal 1982 al n. 12.553 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma) convocandolo all'Udienza del 20.06.2018, durante la quale il c.t.u. ha prestato giuramento secondo la formula di rito ed è stato incaricato di rispondere ai quesiti appresso trascritti, come ampliati a seguito di scioglimento in data 31.10.2019 della riserva dal G.I. dott. Francesco Vigorito.

* * * * *

QUESITI

1. esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, descriva il CTU gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti la certificazione catastale e ipotecaria aggiornata al ventennio, e verificandone la conformità agli strumenti urbanistici);
2. ove dalle certificazioni ipotecarie risulti la presenza di creditori iscritti il CTU ne darà immediata comunicazione al giudice;
3. dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se gli immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;
4. effettui la stima all'attualità, integrando con indicazione del valore del terreno escluso il valore dei fabbricati ivi realizzati;
5. predisponga ove possibile, uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli;

dott. Ing. Stefano Gremignai



6. restituisca la relazione anche in copia di cortesia cartacea;
7. accerti l'esistenza di costruzioni abusive;
8. operi una doppia valutazione del bene oggetto di comodato, considerando sia l'ipotesi che il comodato sia opponibile, sia quella della inopponibilità del comodato stesso.

* * * * *

RICOSTRUZIONE DEI FATTI

Il sottoscritto prima di rispondere ai quesiti premette una breve ricostruzione di quanto asserito negli atti di causa.

Fascicolo di parte attrice

I signori [redacted] sono comproprietari pro indiviso, unitamente alla sig.ra [redacted] ciascuno per un terzo, dei terreni siti in Comune di Montalto di Castro distinti in C.T. di detto Comune al foglio 61, particelle 293, 333, 334, 335, 337, 338, 339, 340 e 346 e in C.F. allo stesso Comune al foglio 61, particella 310 sub. 2 e 3, unitamente al terreno di pertinenza.

Riferiscono che tali immobili sono loro pervenuti per compravendita con atto notaio Adriano Castaldi in Tuscania del 30.04.2009 rep. 15910 e successiva permuta per atto notaio Luigi Orzi in Viterbo del 08.01.2010 rep. 85975 e precisano che vi insistono fabbricati residenziali, edificati dagli stessi comproprietari e da questi ultimi adibiti a propria abitazione, e precisamente: quanto edificato sulla particella 310 è abitato dal [redacted] e consiste in un villino distinto al foglio 61, particella 310, sub. 2, cat. A/7, e sub. 3, cat. C/2; quanto edificato sulla particella 345 è nel pieno possesso del [redacted]; quanto edificato sulla particella 344 è nel pieno possesso della [redacted] e sul terreno distinto con la particella 346 insiste un impianto fotovoltaico di proprietà della

dall'ing. Stefano Gremignani



[redacted] gestito dalla medesima società, la cui partecipazione di maggioranza fa capo al [redacted]

Riferiscono che la signora [redacted] senza autorizzazione da parte degli altri comproprietari, ha recintato la particella n. 337 e poi l'ha concessa in uso, a non meglio precisato titolo, al sig. [redacted], cugino del di lei marito.

Affermano che i suddetti terreni hanno destinazioni urbanistiche varie e ritengono necessario lo scioglimento della comunione legale, con la conseguente assegnazione in natura a ciascuno per quanto di competenza, tenuto conto dello stato di fatto ed abitativo; in particolare il sig. [redacted] chiede che nella quota di propria spettanza siano inclusi l'immobile in C.F. al foglio 61, particella 310, sub. 2 e 3 con il terreno di pertinenza, in quanto vi ha edificato la propria casa di abitazione, per la cui realizzazione ha richiesto ed ottenuto due mutui fondiari dalla [redacted] A. per complessivi € 300.000.00: il terreno distinto in C.T. al foglio 61, particella 346, su cui insiste l'impianto fotovoltaico gestito dalla società [redacted], di cui è socio di maggioranza; i terreni distinti in C.T. al foglio 61, particella 337, 338, 339, 340 e la porzione di terreno di mq 647 circa, derivante a seguito del frazionamento da effettuarsi opportunamente sulla particella 335.

Il sig. [redacted] chiede che nella quota di propria spettanza siano inclusi la porzione immobiliare distinta in C.F. al foglio 61 particella 345, unitamente al terreno di pertinenza, in quanto propria casa di abitazione, ed i terreni distinti in C.T. al foglio 61, particella 333, 334, 335, al netto di quanto assegnato al sig. [redacted]

Ritengono che nella quota di spettanza della sig.ra [redacted] dovranno essere inclusi l'immobile in C.F. al foglio 61, particella 344, con il terre-

dott. ing. Stefano Grasmignai



no di pertinenza, in quanto propria casa di abitazione, ed il terreno distinto in C.T. al foglio 61, particella 293.

I signori [redacted] hanno citato la [redacted] a comparire dinanzi l'On.le Tribunale Civile di Civitavecchia, per ivi sentire accogliere le seguenti CONCLUSIONI "Voglia l'On.le Tribunale Civile di Civitavecchia, *contrariis relectis*:- disporre la divisione giudiziale degli immobili tutti siti in Montalto di Castro come in narrativa specificati nella loro esatta consistenza catastale, attualmente in comproprietà tra i [redacted] stante la comoda divisibilità degli stessi, tenendo conto della situazione possessoria di fatto esistente, con assegnazione per i motivi in narrativa indicati ai [redacted] delle porzioni altresì in narrativa indicate; il tutto in n. 3 lotti secondo quanto sarà determinato dalla espletanda CTU e salvo conguaglio; ... Con vittoria di spese...".

Fascicolo di parte convenuta [redacted]

La signora [redacted] i costituisce nel giudizio, contestando ed impugnando in toto la domanda attrice perché ritenuta infondata in fatto e in diritto; eccepisce la propria carenza di legittimazione in quanto ha ceduto al sig. [redacted] i terreni oggetto della presente divisione, come da atto notarile rep. n. 20771, racc. n. 9318, del 06.08.2014, notaio Patrizia Brugnoli, ed insiste per l'accoglimento delle seguenti conclusioni "Voglia l'On.le Tribunale adito, *contrariis relectis*, dichiarare parte convenuta carente di legittimazione passiva e per l'effetto rigettare la domanda attrice con conseguente condanna alle spese...".

Fascicolo di parte attrice [redacted]

I signori [redacted] hanno quindi citato i signori [redacted]

[redacted] a comparire dinanzi al Tribu-

dott. ing. Stefano Gremignani



nale Civile di Civitavecchia per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni "Voglia l'On.le Tribunale, *contrariis rejeclis*: disporre la divisione giudiziale degli immobili tutti siti in Montalto di Castro come specificati nell'atto di citazione".

Fascicolo di terzi chiamati ([REDACTED])

I signori [REDACTED]

costituiscono nel giudizio rappresentando sull'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione ex legge 98/2013.

Contestano la divisione proposta dagli attori, che non ritengono né equa né proporzionale rispetto al reale valore della proprietà, anche in considerazione dell'esistenza sul terreno distinto in C.T. al foglio 61. particella 346 di un impianto fotovoltaico gestito dalla [REDACTED], che valutano pari a circa € 900.000,00, e di quanto ricavato dall'impianto stesso.

Osservano che l'unico fabbricato ultimato è quello sulla particella 310 in uso al signor [REDACTED], con valore di mercato pari a circa € 600.000,00, mentre le particelle 344 e 345 presentano fabbricati rustici non ancora ultimati e di essenze arboree ed alberi di ulivi acquistati, impiantati e coltivati dal signor Gianni Petronio.

Sostengono che non esiste alcun rapporto contrattuale tra la società [REDACTED] e i proprietari del terreno e che occorrerà prevedere una regolamentazione di tale rapporto.

Ritengono che una ideale divisione sia quella di assegnare, salvo eventuali conguagli, ad [REDACTED] la particella n. 310; ad [REDACTED] le particelle n. 346, 340, 339, 338; a [REDACTED] la particella n. 337; a [REDACTED] la particella n. 333; a [REDACTED] le particelle n. 293, 344, 345, 334, mentre la particella n. 335 rappresenta un accesso ai singoli terreni da

dott. ing. Stefano Gremignai



gestire in comproprietà.

I signori [REDACTED] chiedono che l'Ecc.mo Giudice adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, voglia accogliere le seguenti conclusioni "In via pregiudiziale: accertare e dichiarare l'improcedibilità della domanda proposta dai signori [REDACTED], per violazione del disposto di cui all'art. 5 legge 98/2013, non avendo avviato - vista l'obbligatorietà della materia *de qua* - il procedimento obbligatorio di mediazione dinnanzi agli organi competenti; in via principale disporre la divisione giudiziale degli immobili siti in Montalto di Castro (VT) come in narrativa descritti, attualmente in comproprietà tra i signori [REDACTED] procedendo alle relative operazioni divisionali, tenendo conto sia della situazione possessoria di fatto esistente sia della richiesta di attribuzione in favore dei signori [REDACTED] delle quote così come specificate in narrativa, salvo eventuali conguagli; o, se del caso, alla vendita all'incanto del bene, con conseguente assegnazione delle quote di spettanze".

Fascicolo di intervenuto volontario ([REDACTED])

Nel corso del Giudizio interviene volontariamente il sig. [REDACTED] il quale riferisce che con atto di compravendita registrato a Roma il 13.11.2018 n. 15194 Serie IT il sig. [REDACTED] gli ha venduto la propria quota di comproprietà pari ad 1/3 del terreno distinto in C.T. al foglio 61 di Montalto di Castro, particella 293 di mq 7.830 e conclude "Voglia il Tribunale adito, dichiarato preliminarmente ammissibile l'intervento spiegato, rigettata ogni contraria istanza, ragione e eccezione, così provvedere "in via pregiudiziale: accertare e dichiarare l'improcedibilità della domanda proposta dai signori [REDACTED]".

dott. ing. Stefano Gremignai



per violazione del disposto di cui all'art. 5 legge 98/2013, non avendo avviato - vista l'obbligatorietà della materia *de qua* - il procedimento obbligatorio di mediazione dinnanzi agli organi competenti; in via principale disporre la divisione giudiziale degli immobili siti in Montalto di Castro (VT) procedendo alle relative operazioni divisionali, tenendo conto sia della situazione possessoria di fatto esistente sia della richiesta di attribuzione in favore dei signori [REDACTED] delle quote, salvo eventuali conguagli; o, se del caso, alla vendita all'incanto del bene, con conseguente assegnazione delle quote di spettanza. *Salvis Juribus*".

* * * * *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, nel corso dell'Udienza del 20.06.2018, accettando, giura di buon adempire all'incarico conferitogli e fissa l'inizio delle operazioni peritali per il 18.07.2018 alle ore 16,30 sui luoghi oggetto di causa.

In data 14.07.2018, 11.02.2019 e 29.01.2020 il c.t.u. per via telematica raccoglie informazioni all'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) sulla consistenza degli immobili oggetto di causa (allegati da n. 5 a n. 30).

Il sottoscritto presso i terreni oggetto di causa, in località Campomorto nel Comune di Montalto di Castro, preavvisate le parti:

in data 18.07.2018 alle ore 16.30 inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio per la causa in intestazione; sono presenti oltre al c.t.u., per gli attori l'avv. [REDACTED] nonché personalmente il [REDACTED] ed il c.t.p. ing. [REDACTED] per i terzi lo stesso [REDACTED] assistito dal proprio c.t.p. arch. [REDACTED] è altresì presente l'ing. [REDACTED], collega di studio del c.t.u.; il c.t.u. legge i quesiti posti dal Giudice, esamina la documen-

dott. ing. Stefano Cremignani



tazione agli atti ed invita le parti a pervenire ad una soluzione bonaria della controversia; trascrive a verbale degli indirizzi p.e.c. dei c.t.p. a cui inviare note e la relazione preliminare e chiede loro di trasmettergli eventuali note preliminari o proposte conciliative entro il 31.08.2018; riconvoca le parti per il 19.09.2018 ore 16,00 sui luoghi e l'ing. [redacted] consegna al c.t.u. il contratto di comodato di fondo rustico con data 12.12.2010, registrato il 01.08.2016 al n. 1713 Serie 3 – Agenza delle Entrate di Roma – Ufficio di Civitavecchia; la riunione è sciolta alle ore 18,05, dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (allegato n. 1);

In data 03.10.2018 alle ore 16,00 prosegue le operazioni per la causa in intestazione; sono presenti oltre al c.t.u., per i terzi lo stesso [redacted], assistito dal c.t.p. arch. [redacted]; è altresì presente l'ing. [redacted], collega di studio del c.t.u.; il [redacted] riferisce che il giorno precedente sui luoghi erano presenti gli attori con il proprio avvocato e c.t.p. ing. [redacted] i quali hanno chiesto conferma dell'appuntamento per il sopralluogo; il [redacted] ha riferito loro che era a conoscenza che l'appuntamento era fissato per il 03.10.2018; il sottoscritto, preso atto dell'assenza di parte attrice, verifica la propria posta elettronica e constata di aver erroneamente confermato all'avv. [redacted] che l'incontro era stabilito per il 02.10, anziché per il 03.10; il [redacted] consegna al c.t.u. i titoli originali degli edifici costruiti sul fondo in oggetto, completi di elaborati grafici, ed il c.t.u. si impegna a riconsegnare quanto ricevuto al [redacted] al termine del proprio mandato; preso atto del mancato contraddittorio, il c.t.u. sospende le operazioni peritali e si riserva di riconvocare tutte le parti per il proseguimento delle operazioni; la riunione è sciolta alle ore 16,15, dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale e constatato che nessuno per parte attrice e/o convenuta è presente (allegato n. 2);

dot. Ing. Stefano Gremigni



in data **23.10.2018** alle ore 15,30 prosegue le operazioni, presenti oltre al c.t.u., per gli attori l'avv. [REDACTED], nonché personalmente il [REDACTED] [REDACTED] ed il c.t.p. ing. [REDACTED]; per i terzi lo stesso [REDACTED] assistito dal proprio c.t.p. arch. [REDACTED] è altresì presente l'ing. [REDACTED], collega di studio del c.t.u., il quale legge i quesiti posti dal Giudice, esamina la documentazione agli atti, ispeziona i luoghi e scatta fotografie; in particolare esamina ed esegue misure di rilievo del villino "A" in uso al [REDACTED] [REDACTED] quindi ispeziona il campo fotovoltaico e, a seguire, il terreno lotto "B" con lo scavo presente e un pozzo con riserva interrata; ispeziona il rustico del villino "C" ed esegue il rilievo dei luoghi; i c.t.p. si riservano di trasmettere al c.t.u. eventuali documenti e fatture dei manufatti in situ entro i successivi 15 giorni; la riunione è sciolta alle ore 17,32, dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (allegato n. 3);

in data **09.01.2019** alle ore 15,00 prosegue le operazioni peritali; sono presenti oltre al c.t.u., per gli attori l'avv. [REDACTED] ed il c.t.p. ing. [REDACTED] [REDACTED] per i terzi il c.t.p. arch. [REDACTED] è altresì presente l'ing. [REDACTED] [REDACTED], collega di studio del c.t.u., il quale legge i quesiti posti dal Giudice, esamina la documentazione agli atti, ispeziona i luoghi, esegue misure di rilievo e scatta fotografie; l'arch. [REDACTED] dichiara che la particella 337 è attualmente nella detenzione della signora [REDACTED] le parti sono d'accordo, vista la complessità dell'incarico, di posticipare i termini di consegna, nel rispetto della data del 30.05.2019; la riunione è sciolta alle ore 15.30, dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (allegato n. 4).

In data **05.02** e **11.02.2019** il sottoscritto si reca all'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia (Servizio di Pubblicità Immobiliare) per accertare la proprietà degli

dott. ing. Stefano Gremitigni



immobili oggetto di causa ed aggiorna l'acquisizione delle informazioni in data **07.02.2020** per via telematica (allegati da n. 31 a n. 42).

In data **13.02.2019** il c.t.u. presenta istanza all'III.mo G.I. dott. Francesco Vigorito, evidenziando quanto emerso nel corso dei sopralluoghi e chiede di essere autorizzato a sospendere le operazioni peritali fino alla prossima udienza in attesa dei chiarimenti e della documentazione eventualmente prodotta nel frattempo dalle parti; all'udienza del 30.05.2019 il Giudice dà termine alle parti fino al 30.10.2019 per note e repliche ed in data 31.10.2019 dispone che il c.t.u. riprenda le operazioni peritali rispondendo ai quesiti posti, accertando l'esistenza di costruzioni abusive ed operando una doppia valutazione del bene oggetto di comodato considerando sia l'ipotesi che il comodato sia opponibile, sia quella della inopponibilità del comodato stesso.

Letta dal fascicolo telematico la relazione dell'ing. ██████████ del 25.09.2019, nella quale il consulente di parte attrice osserva che il c.t.u. non ha acquisito tutti i titoli autorizzativi inerenti il villino distinto in C.F. al foglio 61. particella 310 sub. 2 e 3, il sottoscritto presenta istanza di accesso agli atti al Comune di Montalto di Castro in data 30.12.2019, con prot. 33130, ed in data **23.01.2020** si reca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto di Castro e acquisisce tutti i titoli edilizi inerenti i beni oggetto di divisione (allegati da n. 43 a n. 51).

* * * * *

RISPOSTA AI QUESITI

1. esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, descriva il CTU gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti la certificazione catastale e ipotecaria aggiornata al ventennio, e verificando-

dott. ing. Stefania Gremignani



ne la conformità agli strumenti urbanistici).

Con atto del 30.04.2009 a rogito notaio Adriano Castaldi di Tuscania, rep. 15910 racc. 9227, trascritto a Civitavecchia il 14.05.2009 R.G. 6362 R.P. 3878,

i signori [redacted] vendono ai signori [redacted] [redacted] in comune e pro indiviso in ragione di 1/3 ciascuno, il terreno in località Campomorto nel Comune di Montalto di Castro, della superficie di 30.002 mq in C.T. al foglio 61, particelle 265 (ha 2,00.00) e 269 (1.00.02) (agli atti).

A seguito di frazionamento del 29.09.2009 la particella 265 è soppressa ed ha generato le particelle 292 e 293 ed in data 08.01.2010 i signori [redacted] con atto di permuta cedono al sig. [redacted] il terreno distinto con particella 292 e ricevono il terreno distinto allo stesso foglio 61, particella 290, di mq 12.227.

A seguito di frazionamento del 27.04.2010 la particella 269 è soppressa ed ha generato le particelle 308, 309 e 310; contestualmente la particella 310 diventa ente urbano;

in data 21.09.2011 è presentato l'elaborato planimetrico per la particella 310 che si articola in sub. 1 (area urbana), sub. 2 (villino) e sub. 3 (magazzino);

a seguito di frazionamento del 10.08.2012 la particella 290 è soppressa ed ha generato le particelle 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340;

a seguito di tipo mappale del 28.03.2013 le particelle 308 e 309 sono soppresse ed hanno generato le particella 344, ente urbano, e 345, ente urbano;

a seguito di tipo mappale del 02.05.2013 la particella 336 è soppressa ed ha generato la particella 346, ente urbano;

in data 06.04.2018 è presentato l'elaborato planimetrico per la particella 344 che si articola in sub. 1 (fabbricato in costruzione), sub. 2 (lettoia) e sub. 3 (area di pertinenza);



pertanto a seguito delle suddette trasformazioni ad oggi (29.01.2020) i beni oggetto della divisione sono tutti, in località Campomorto, nel Comune di Montalto di Castro e catastalmente sono così identificati e censiti:

in Catasto Terreni, tutti al foglio 61 di Montalto di Castro (allegato n. 5)

Particella **293**, seminativo, classe 3, sup. ha 0,78.30, R.D. € 58,64, R.A. € 20,22

Particella **310**, ente urbano, sup. ha 0,39.58;

Particella **333**, seminativo, classe 3, sup. ha 0,25.70, R.D. € 19,25, R.A. € 6,64

Particella **334**, seminativo, classe 3, sup. ha 0,19.38, R.D. € 14,51, R.A. € 5,00

Particella **335**, seminativo, classe 3, sup. ha 0,21.67, R.D. € 16,23, R.A. € 5,60

Particella **337**, seminativo, classe 3, sup. ha 0,12.35, R.D. € 9,25, R.A. € 3,19

Particella **338**, seminativo, classe 3, sup. ha 0,06.51, R.D. € 4,88, R.A. € 1,68

Particella **339**, seminativo, classe 3, sup. ha 0,07.81, R.D. € 5,85, R.A. € 2,02

Particella **340**, seminativo, classe 3, sup. ha 0,08.41, R.D. € 6,30, R.A. € 2,17

Particella **344**, ente urbano, sup. ha 0,39.90

Particella **345**, ente urbano, sup. ha 0,20.54

Particella **346**, ente urbano, sup. ha 0,22.44

in Catasto Fabbricati tutti al foglio 61 di Montalto di Castro

Particella **310 sub. 1** cat. corte comune;

Particella **310 sub. 2** cat. A/7, classe 1, cons. 8 vani, sup. cat. 171 mq, rendita € 908,96, piano S1 - T -1;

Particella **310 sub. 3** cat. C/2, classe 5, cons. 50 mq, sup. cat. 43 mq, rendita € 95,54, piano T;

Particella **344 sub. 1**, cat. in corso di costruzione;

Particella **344 sub. 2** cat. C/7, classe U, cons. 114 mq, sup. cat. 114 mq, rendita € 82,43, piano T;



Particella 344 sub. 3 cat. corte comune;

Particella 346, cat. D/I, rendita € 3.284,00, piano T.

* * * * *

Il sottoscritto elenca i titoli di provenienza attraverso i quali, nel tempo, i beni oggetto della massa da dividere sono pervenuti alle attuali parti.

Con atto trascritto a Civitavecchia il 14.05.2009 R.G. 6362 R.P. 3878 a rogito notaio Adriano Castaldi di Toscana, rep. 15910 racc. 9227 del 30.04.2009, i signori [redacted] vendono ai signori [redacted] in comune e pro indiviso in ragione di 1/3 ciascuno, il terreno in località Campomorto nel Comune di Montalto di Castro, della superficie di 30.002 mq in C.T. al foglio 61, particelle 265 (ha 2.00.00) e 269 (1,00.02) (agli atti).

Tale terreno era pervenuto ai signori [redacted] per atto di divisione trascritto a Civitavecchia il 14.10.1983 R.G. 6959 R.P. 5362 a rogito notaio Maurizio Misurale del 20.09.1983, con il quale i signori [redacted] dividevano la loro proprietà indivisa e ai [redacted] è assegnato, tra l'altro, il terreno distinto in catasto al foglio 61 di Montalto di Castro, particella 39 di ha 13,47.40, da cui sono pervenuti i terreni oggetto di divisione.

Tutti i terreni oggetto di divisione erano pervenuti per successione trascritta a Civitavecchia il 02.07.1981 con R.P. 4421, del [redacted], deceduto il 07.03.1981, con la quale lo stesso lasciava, tra l'altro, il terreno distinto in catasto al foglio 61 di Montalto di Castro, particella 39 di ha 13.47.40, da cui sono pervenuti per frazionamento tutti i terreni oggetto di divisione, ai [redacted]

Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita dell'eredità da parte dei [redacted]



██████████ relativa al terreno al foglio 61 di Montalto di Castro, particella 39 di ha 13,47.40, da cui sono pervenuti i terreni oggetto di divisione.

In data **22.07.1982**, R.G. 5898 e R.P. 599, è iscritta ipoteca volontaria di € 580.000.000 contro, tra l'altro, i ██████████ per imposta di successione del ██████████ tra l'altro sul terreno distinto in catasto al foglio 61 di Montalto di Castro, particella 39 di ha 13,47.40, da cui sono pervenuti i terreni oggetto di divisione; l'ipoteca non è stata rinnovata, né cancellata.

In data **26.07.2010** è iscritta ipoteca volontaria di € 440.000,00 a favore della ██████████ per la concessione di un mutuo di € 220.000,00, contro ██████████ ciascuno per la quota di 1/3 sul fabbricato in corso di costruzione distinto in C.F. al foglio 61 di Montalto di Castro con particella 310 e sul relativo terreno distinto in C.T. con particella 310, di mq 3.958 (allegato n. 40).

In data **14.12.2011** è iscritta ipoteca volontaria di € 160.000,00 a favore della ██████████ per la concessione di un mutuo di € 80.000,00, contro ██████████ (██████████ e Albentini Massimo), ciascuno per la quota di 1/3, sul villino, sul magazzino e sul terreno tutti distinti in C.F. al foglio 61 di Montalto di Castro con particella 310 rispettivamente con sub. 2, sub. 3 e sub. 1 (allegato n. 41).

In data **07.08.2014**, è trascritto a Civitavecchia, R.P. 6568 e R.G. 8189, l'atto a rogito notaio Patrizia Brugnoli, rep. 20771/9318 del 06.08.2014 con il quale la ██████████ concede i diritti reali a titolo gratuito al ██████████ tra l'altro, della quota pari a 1/3 di tutti i terreni e fabbricati oggetto di divisione (agli atti).

dott. ing. Stefano Gremignai

Firmato Da: GREMIGNAI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 16be941r14b8086e2a784357275ba6619



In data **08.08.2014**, è trascritto a Civitavecchia, R.P. 6612 e R.G. 8244 l'atto a rogito notaio Patrizia Brugnoli, rep. 20776/9322 del 06.08.2014 con il quale il [redacted] vende al [redacted] la sua quota di diritti reali pari a 1/3 dei terreni distinti in C.T. al foglio 61 di Montalto di Castro con particella 333 di mq 2.570 e particella 340 di mq 841 (agli atti).

In data **08.08.2014**, è trascritto a Civitavecchia, R.P. 6613 e R.G. 8245 l'atto a rogito notaio Patrizia Brugnoli, rep. 20777/9323 del 06.08.2014 con il quale il [redacted] vende alla signora [redacted] la sua quota di diritti reali pari a 1/3 dei terreni distinti in C.T. al foglio 61 di Montalto di Castro con particella 337 di mq 1.235 e particella 338 di mq 651 (agli atti).

In data **14.11.2018**, è trascritto a Civitavecchia, R.P. 7466 e R.G. 10591 l'atto a rogito notaio Patrizia Brugnoli, rep. 23388/11487 del 06.11.2018 con il quale il [redacted] vende al [redacted] tra l'altro, la sua quota di diritti reali pari a 1/3 degli immobili distinti in C.F. al foglio 61 di Montalto di Castro con particelle 346, 310 sub. 1, 2 e 3, 344 sub. 1, 2 e 3; in C.T. al foglio 61 di Montalto di Castro con particelle 293, 334, 335, 339, 345 uscendo completamente dalla proprietà dei beni oggetto di divisione; tuttavia l'atto è sottoposto alla condizione risolutiva nel caso in cui il Comune di Montalto di Castro non rinnovi entro tre anni dalla data di stipula del contratto (06.11.2018) i titoli edilizi necessari alla costruzione degli immobili che dovranno essere edificati sui terreni distinti al foglio 61, particelle 334 e 345 (allegato n. 42).

* * * * *

In occasione del sopralluogo del 18.07.2018, il c.t.p. attrice ha consegnato al c.t.u. il Contratto di comodato di fondo rustico con data 12.12.2010 (registrato il 01.08.2016 con n. 1713 Serie 3) (allegato n. 1), con il quale i signori [redacted] e [redacted]

dot. ing. Stefano Gremignani




 i concedono alla  a titolo gratuito e per una durata minima di 15 anni, il fondo rustico in agro di Montalto di Castro distinto in C.T. al foglio 61, particelle 290 e 293 della superficie complessiva di ha 02,02,57.


 Nel contratto all'art. 3, la  si impegna, su semplice richiesta del comodante, entro 90 giorni, a restituire libero da persone e cose il terreno oggetto di comodato; all'art. 7 la  è autorizzata a realizzare impianti per la produzione di energia elettrica o calorica mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici e dichiara che le opere migliorative, addizionali o di trasformazione realizzate rimarranno integralmente ed esclusivamente a proprio carico e nulla chiederà al proprietario, usufruttuario, né al nudo proprietario per le spese effettuate, che rimarranno gratuitamente acquisite da questi ultimi, salvo il diritto al ripristino del fondo nello stato attuale.

A seguito del frazionamento catastale della particella 290, presentato il 10.08.2012, sono state generate le attuali particelle 333, 334, 335, 336 (ora censita al C.F. come particella 346 sulla quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico da 99,90 Kwh), 337, 338, 339; pertanto i terreni censiti con tali particelle, oltre a quello indicato con particella 293, sono gravati da tale comodato d'uso gratuito, che può essere revocato su semplice richiesta e preavviso di 90 giorni.

* * * * *

Identificati catastalmente i cespiti oggetto di divisione, riportata la certificazione ipotecaria aggiornata al ventennio, il sottoscritto prosegue nella descrizione degli stessi, precisando preliminarmente che i fondi sono porzioni di un unico appezzamento di terreno a destinazione prevalentemente agricola pressoché pianeggiante, in località Campomorto, zona periferica e a ridosso della zona artigia-

dott. ing. Stefano Gramigna



nale del Comune di Montalto di Castro (*allegato n. 5 - fotografia n. 1*).

Nella Variante al P.R.G. di Montalto di Castro, approvata con Deliberazione della Giunta della Regione Lazio n. 118 del 27.02.2018, i terreni ricadono quasi completamente in Zona uso agricolo Tipo "E2", salvo una modesta striscia che ricade in Sottozona produttiva artigianale "D5" per una larghezza di circa 5 metri, posta all'interno lungo il confine con la particella 289.

L'intero compendio immobiliare è un fondo intercluso che, allo stato attuale, raggiunge la via pubblica attraverso un passaggio realizzato sulla adiacente particella 289, di proprietà dell'originario venditore del terreno; tale servitù di passaggio non risulta indicata in mappa catastale, né trascritta presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate: con l'attuazione della Variante al P.R.G il compendio sarà lambito dalla viabilità interna alla sottozona "D5", prevista nella Variante al P.R.G..

Cespite n. 1 – particella 293 (*allegati n. 5 e 6*)

Il bene è un terreno agricolo coltivato a prato naturale, di superficie catastale di mq 7.830; ha pianta pressoché rettangolare ed è e recintato con paletti in legno e rete metallica; è fornito di presa idrica, vi insistono alcuni alberi di eucalipti in prossimità dei confini, una tenda a tunnel, un container, una roulotte e piccoli manufatti precari a servizio del fondo agricolo (*fotografia n. 2*).

Allo stato attuale il lotto è accessibile da strada pubblica, attraverso un passaggio diretto realizzato sulla adiacente particella 292 (di proprietà di terzi) (*fotografia n. 3*) e attraverso un tracciato che si sviluppa sulle particelle 289, 311, 312 e 315 (di proprietà di terzi) (*fotografia n. 1*); nessuna delle due possibili servitù di passaggio è indicata in mappa catastale, né trascritta presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 315, 314, 292.



268, 344, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.

* * * * *

Cespite n. 2 – particella 333 (allegati n. 5 e 14)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 2.570, sul quale è impiantato un giovane uliveto; ha pianta irregolare ed è recintato con rete metallica su paletti in legno e con siepi lungo i confini esterni, mentre resta indiviso con l'adiacente terreno distinto con particella 334 (fotografia n. 4); in corrispondenza del confine con la particella 289, una striscia di terreno di circa 200 ricade in sottozona produttiva artigianale "D5" della Variante al P.R.G..

Allo stato attuale il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso un passaggio diretto realizzato sull'adiacente particella 289 (di proprietà di terzi) (fotografia n. 1).

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 289, 312, 315, 344, 345, 334, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.

* * * * *

Cespite n. 3 – particella 334 (allegati n. 5 e 15)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 1.938 coltivato a prato naturale; ha pianta irregolare ed è in gran parte recintato con rete metallica su paletti in legno e con siepi lungo i confini esterni, mentre resta indiviso con l'adiacente terreno distinto con particella 333 (fotografia n. 4); in corrispondenza del confine con la particella 289, una striscia di terreno di circa 300 ricade in sottozona produttiva artigianale "D5" della Variante al P.R.G..

Il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso il passaggio diretto realizzato sull'adiacente particella 289 (di proprietà di terzi), che prosegue sulla particella 335, strada di penetrazione interna del compendio in divisione, sulla qua-

dotl. ing. Stefano Gremignai



le è collocato il cancello di ingresso al cespite n. 3 (fotografia n. 1).

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 289, 333, 335, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.



* * * * *

Cespite n. 4 – particella 335 (allegati n. 5 e 16)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 2.167; ha pianta irregolare ad elle e di fatto è utilizzato per accedere ai diversi cespiti di proprietà, come strada interna in terra battuta e pavimentata con pietrisco (fotografia n. 5); sul lotto, di forma allungata, insiste l'impianto di pretrattamento e di fitodepurazione dei liquami provenienti dagli edifici esistenti e/o da realizzare sul fondo agricolo (fotografia n. 6); il lotto è bordato su due lati da siepi di lentisco, corbezzolo, fillirea e lecci; in corrispondenza del confine con la particella 289, una striscia di terreno di circa 50 ricade in sottozona produttiva artigianale "D5" della Variante al P.R.G..

L'impianto di fitodepurazione è stato autorizzato a seguito di D.I.A. prot. 12644 del 23.06.2010 presentata dal XXXXXXXXXXXX.

Allo stato attuale il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso il passaggio diretto realizzato sulla adiacente particella 289 (di proprietà di terzi).

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 289, 334, 333, 345, 310, 351, 340, 339, 338, 346, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.

* * * * *

Cespite n. 5 – particella 337 (allegati n. 5 e 20)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 1.235; ha pianta irregolare ed è recintato con paletti in legno e rete metallica; è completo di cancello carrabile in ferro e siepe di alloro; all'interno sono presenti alcuni manufatti precari, quali una tettoia con struttura metallica di dimensioni di m 11,20 x 4,70, altezza



dott. Ing. Stefano Gramignani



compresa tra m 2.90 e 3.50, copertura in lastre di lamiera grecata e pavimentazione in calcestruzzo, in parte tamponata precariamente con pannelli in legno; due baracche metalliche da cantiere: un container metallico; il tutto collocato in situ senza alcuna autorizzazione e/o comunicazione (*fotografie n. 7 e 8*); in corrispondenza del confine con la particella 289, una striscia di terreno di circa 280 ricade in sottozona produttiva artigianale "D5" della Variante al P.R.G..

All'interno del lotto, dotato di impianto elettrico, idrico, videosorveglianza e pavimentato in gran parte con ghiaia, vi sono stoccati anche materiali edili di risulta provenienti da precedenti costruzioni, attrezzature e macchinari edili.

Allo stato attuale il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso il passaggio diretto realizzato sulla adiacente particella 289 (di proprietà di terzi).

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 289, 346, 329, 328, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.

Cespite n. 6 – particella 338 (allegati n. 3 e 21)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 651 coltivato a prato naturale; ha pianta irregolare allungata ed è in parte recintato con paletti in legno e rete metallica e siepe, ma resta indiviso con gli adiacenti terreni distinti con particella 339, 340 e 346 (*fotografia n. 9*).

Allo stato attuale il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso il passaggio diretto realizzato sulla adiacente particella 289 (di proprietà di terzi) che immette nella particella 335, strada di distribuzione interna sulla quale è posto il cancello in ferro che consente l'accesso alla particella 346, sulla quale insiste l'impianto fotovoltaico.

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 346, 335, 339.

dati. ing. Stefano Gremignani



tutte al foglio 61 di Montalto di Castro,

* * * * *

Cespite n. 7 – particella 339 (allegati n. 5 e 22)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 781 coltivato a prato naturale; ha pianta irregolare allungata ed in parte è recintato con paletti in legno, rete metallica e siepe, ma resta indiviso con gli adiacenti terreni distinti con particella 338, 340 e 346 (fotografia n. 9).

Allo stato attuale il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso il passaggio diretto realizzato sulla adiacente particella 289 (di proprietà di terzi) che immette nella particella 335, strada di distribuzione interna sulla quale è posto il cancello in ferro che consente l'accesso alla particella 346, sulla quale insiste l'impianto fotovoltaico.

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 346, 338, 335, 340, 330, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.

* * * * *

Cespite n. 8 – particella 340 (allegati n. 5 e 23)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 841 coltivato a prato naturale; ha pianta irregolare ed è in parte recintato con paletti in legno, rete metallica e siepe, ma è indiviso con gli adiacenti terreni distinti con particella 338, 339 e 346 (fotografia n. 9).

Allo stato attuale il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso il passaggio diretto realizzato sulla adiacente particella 289 (di proprietà di terzi) che immette nella particella 335, strada di distribuzione interna sulla quale è posto il cancello in ferro che consente l'accesso alla particella 346, sulla quale insiste l'impianto fotovoltaico, e a seguire sulla particella 339.

dot. Ing. Stefano Gremignai



Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 339, 335, 351, 350 e 330, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.

* * * * *

Cespite n. 9 – particella 346 (allegati n. 5, 17, 18 e 19)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 2.244 coltivato a prato naturale, sul quale insiste un impianto fotovoltaico, che essendo un impianto produttivo ha visto censire la particella di terreno al C.F. con categoria D/1 e rendita di € 3.284,00, completa di planimetria in scala 1:500, ove è riportata la cabina di trasformazione elettrica ed i filari di pannelli fotovoltaici, il tutto corrispondente con lo stato dei luoghi (fotografie n. 10 e 11); il lotto ha pianta irregolare ed è in parte recintato con paletti in legno, rete metallica e siepe, mentre attualmente resta indiviso con gli adiacenti terreni distinti con particelle 338, 339 e 340; in corrispondenza del confine con la particella 289, una striscia di terreno di circa 100 ricade in sottozona produttiva artigianale "D5" della Variante al P.R.G.,

Allo stato attuale il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso il passaggio diretto realizzato sulla adiacente particella 289 (di proprietà di terzi) che immette nella particella 335, strada di distribuzione interna sulla quale è posto il cancello in ferro che consente l'accesso alla particella 346.

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 289, 335, 338, 339, 330, 329 e 337, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.

L'impianto fotovoltaico è stato realizzato a seguito di S.C.I.A. del 23.12.2010, prot. 27254, con la quale la ██████████ in qualità di legale rappresentante della ██████████, ha comunicato l'installazione di un impianto di 99.90 kWp per la produzione di energia da fonti rinnovabili sul terreno distinto in C.T. al foglio 61, particella 290; alla S.C.I.A. non è allegato alcun



elaborato grafico che specifica la collocazione dell'impianto (allegato n. 51).

Successivamente la [REDACTED] presenta, in qualità di proprietaria, ulteriore S.C.I.A. del 03.03.2011, prot. 3872, per l'istallazione di un impianto fotovoltaico di 20 kWp sullo stesso terreno distinto in C.T. al foglio 61, particella 290; alla domanda è allegato un elaborato grafico con indicata la posizione dei pannelli fotovoltaici, che però non sono stati realizzati.

In pari data il [REDACTED] presenta, in qualità di avente titolo, ulteriore S.C.I.A. del 03.03.2011, prot. 3871, per l'istallazione di un impianto fotovoltaico di 20 kWp sullo stesso terreno distinto in C.T. al foglio 61, particella 290; alla domanda sono allegati il contratto con il quale i [REDACTED] concedono il comodato d'uso per 25 anni a partire dal 18.03.2011 al [REDACTED], della particella 290/parte e un elaborato grafico con indicata la posizione dei pannelli fotovoltaici, che però non sono stati realizzati.

In pari data la [REDACTED] presenta, in qualità di avente titolo, ulteriore S.C.I.A. del 03.03.2011, prot. 3873, per l'istallazione di un impianto fotovoltaico di 20 kWp sullo stesso terreno distinto in C.T. al foglio 61, particella 290; alla domanda sono allegati il contratto con il quale i [REDACTED] concedono il comodato d'uso per 25 anni a partire dal 18.03.2011 alla [REDACTED], della particella 290/parte e un elaborato grafico con indicata la posizione dei pannelli fotovoltaici, che però non sono stati realizzati.

In pari data il [REDACTED] presenta, in qualità di avente titolo, ulteriore S.C.I.A. del 03.03.2011, prot. 3874, per l'istallazione di un impianto fotovoltaico di 20 kWp sullo stesso terreno distinto in C.T. al foglio 61, particella 290; alla domanda sono allegati il contratto con il quale i [REDACTED]

dot. Ing. Stefano Gremignai

██████████ concedono il comodato d'uso per 25 anni a partire dal 18.03.2011 al ██████████, della particella 290/parte e un elaborato grafico con indicata la posizione dei pannelli fotovoltaici, che però non sono stati realizzati.

* * * * *

Cespite n. 10 – particella 310 (allegati n. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 3.958, ora area urbana sulla quale è stato edificato il villino unifamiliare, distinto in C.F. al foglio 61, particella 310 sub.1, 2, 3, il tutto attualmente in uso al ██████████, che vi risiede con la propria famiglia (fotografie n. 12 e 13); il lotto ha pianta quadrilatera ed è interamente recintato con paletti in legno e rete metallica; sul lotto è presente anche un'ampia tettoia in legno, adibita a parcheggio privato sulla cui copertura è collocato un impianto fotovoltaico (fotografia n. 25).

Allo stato attuale il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso il passaggio diretto realizzato sull'adiacente particella 289 (di proprietà di terzi) che immette nella particella 335, adibita a strada interna sulla quale è posto il cancello automatizzato in ferro che consente l'accesso alla particella 310.

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 335, 345, 268, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.

Il villino edificato sulla particella 310 si compone di piano interrato, terra e parziale sottotetto-sottotetto; ha struttura portante in muratura, solai e copertura a tetto con travi, travicelli e tavolato in legno e manto in tegole di laterizio; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il tutto con finiture di pregio ed in ottimo stato di conservazione (fotografie n. 12 e 13).

In dettaglio da un'area porticata, posta sul retro rispetto all'ingresso al

dott. ing. Stefano Gramignani



l'elaborato grafico approvato riporta nello stato di fatto "come approvato", ma in difformità dal titolo edilizio autorizzato, una ulteriore autorimessa detta "garage 2" di mq 29,59 al piano interrato e si chiede, tra l'altro, la realizzazione di un ulteriore vano completamente interrato, denominato "area interclusa non accessibile" (allegato n. 46).

Nel successivo il P.d.C. in Sanatoria n. 75 del 22.09.2016, rilasciato al sig. Manlio Albertini, si riporta come autorizzato il "garage n. 2", realizzato in difformità al titolo originale e si ottiene la sanatoria per modifiche interne e alla posizione di finestre e porte finestre (allegati n. 49 e 50).

Il sottoscritto evidenzia che il "garage n. 2" sebbene sia graficizzato nell'elaborato autorizzato con P.d.C. in Sanatoria n. 75 del 22.09.2016 non è stato oggetto di alcun titolo autorizzativo specifico; a parte ciò, l'intero annesso agricolo al piano terra è stato trasformato in residenziale e collegato alla porzione residenziale del villino; anche il piano sottotetto e parte del piano interrato hanno subito il cambio di destinazione d'uso in residenziale; non è stato realizzato il "pergolato" al piano terra.

Anche le planimetrie catastali dell'immobile (allegati n. 12 e 13) non sono conformi con lo stato dei luoghi e neppure sono state aggiornate a quanto autorizzato con P.d.C. in Sanatoria n. 75/2016 (allegato n. 50).

Per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 11 del 02.04.2014 relativo ai locali facenti parte dell'immobile ad uso residenziale, con attiguo magazzino agricolo, distinto in C.F. al foglio 61 particella 310 sub. 2 e 3; preso atto delle trasformazioni intervenute nell'immobile tale certificato deve essere aggiornato.

Per la tettoia in legno, adibita al parcheggio, sulla quale sono posti in

dell. ing. Stefano Gramignani



opera pannelli fotovoltaici, non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione e/o comunicazione (fotografia n. 25).

* o * * * * *

Cespite n. 11 – particella 344 (allegati n. 5, 24, 25, 26, 27, 28 e 29)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 3.990, ora trasformato in area di pertinenza del villino unifamiliare in corso di costruzione, distinto in C.F. al foglio 61, particella 344 sub. 1 e 3, villino del quale sono state realizzate le murature portanti e il solaio di calpestio e di copertura del piano interrato, il tutto attualmente in uso al [REDACTED], che recentemente ha ceduto la quota al [REDACTED] con atto condizionato del 06.11.2018; il lotto ha pianta rettangolare ed è interamente recintato con paletti in legno e rete metallica; sul lotto è presente inoltre un'ampia tettoia in legno, prevista per il parcheggio privato sulla cui copertura è collocato un impianto fotovoltaico, censita in C.F. al foglio 61, particella 344 sub. 2 (allegati n. 25, 27 e 29).

Allo stato attuale il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso il passaggio diretto realizzato sulla adiacente particella 289 (di proprietà di terzi) che immette nella particella 335, adibita a strada interna, e a seguire sulla particella 333, sulla quale è posto il cancello in ferro che consente l'accesso alla particella 344; il fondo è accessibile anche attraverso un tracciato che si sviluppa sulle particelle 289, 311, 312 e 315 (di proprietà di terzi) e sulla particella 333; nessuna delle due possibili servitù di passaggio risulta indicata in mappa catastale, né trascritta presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 333, 293, 268, 345, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.

Il villino edificato sulla particella 344 è stato realizzato solo allo stato

dot. Ing. Stefano Gremignani



rustico del piano interrato; ha struttura portante in muratura di blocchi in laterizio alveolare e solaio latero cementizio; le pareti non sono intonacate, il tutto privo di finiture (fotografie n. 26, 27 e 28).

In dettaglio il manufatto al piano interrato è di massima corrispondente con l'elaborato grafico autorizzato con l'ultimo titolo autorizzativo, con le precisazioni che seguono.

Il villino è stato autorizzato a seguito di P.d.C. 933 del 19.05.2009 rilasciato ai [REDACTED] per la costruzione di due fabbricati adibiti a n. 3 abitazioni e n. 2 annessi agricoli sulle originarie particelle 265 (di mq 20.000) e 269 (di mq 10.002) (allegati n. 43 e 44).

Il villino edificato sulla attuale particella 344 è individuato negli elaborati grafici come immobile "B". posto in aderenza al villino individuato con lettera "C": il villino "B" si compone di una zona residenziale e di un annesso agricolo al piano terra, di piani interrato non residenziale, tutto all'interno della porzione residenziale al piano terra, e di un piano sottotetto, accessibile ma non residenziale.

In data 20.09.2012 è rilasciato il P.d.C. in Variante n. 1248, con il quale si separano i due villini "B" e "C" e in particolare l'elaborato grafico approvato per il villino "B" riporta nello stato di fatto "come approvato", ma in difformità dal titolo edilizio autorizzato, una ulteriore autorimessa detta "garage 2" di mq 29,59 al piano interrato e si chiede, tra l'altro, la realizzazione di un ulteriore vano completamente interrato, denominato "area interclusa non accessibile" (allegati n. 47 e 48).

Il sottoscritto evidenzia che il "garage n. 2" sebbene sia graficizzato nell'elaborato autorizzato con P.d.C. in Variante n. 1248 del 20.09.2012 non è stato oggetto di alcun titolo autorizzativo specifico.

Per la tettoia in legno, adibita al parcheggio, sulla quale sono posti in



opera pannelli fotovoltaici, non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione e/o comunicazione (fotografia n. 29).

* * * * *

Cespite n. 12 – particella 345 (allegati n. 5, 30)

Il bene è un terreno agricolo di superficie catastale di mq 2.054, ora trasformato in ente urbano di pertinenza di villino unifamiliare, del quale è stato realizzato solo lo sbancamento di fondazione, distinto in C.F. al foglio 61. particella 345 (fotografia n. 30); il lotto ha pianta rettangolare ed è interamente recintato con paletti in legno e rete metallica; sul fondo è presente un'ampia tettoia in legno, prevista per il parcheggio privato di automezzi sulla cui copertura è collocato un impianto fotovoltaico (fotografia n. 31).

Allo stato attuale il fondo è accessibile da strada pubblica, attraverso il passaggio diretto realizzato sulla adiacente particella 289 (di proprietà di terzi) che immette nella particella 335, adibita a strada interna.

Il lotto confina con terreni distinti in C.T. con particelle n. 335, 344, 268, 310, tutte al foglio 61 di Montalto di Castro.

Il villino è stato autorizzato a seguito di P.d.C. 933 del 19.05.2009 rilasciato ai signori ~~_____~~ per la costruzione di due fabbricati adibiti a n. 3 abitazioni e n. 2 annessi agricoli sulle originarie particelle 265 (di mq 20.000) e 269 (di mq 10.002) (allegato n. 43).

Il villino da edificare sulla attuale particella 345 è individuato negli elaborati grafici come immobile "C", posto in aderenza al villino individuato con lettera "B"; in progetto il villino "C" si compone di una zona residenziale al piano terra e di piano interrato non residenziale (allegato n. 44).

In data 20.09.2012 è rilasciato il P.d.C. in Variante n. 1248, con il quale si separano i due villini "B" e "C" e in particolare l'elaborato grafico approvato per il villino "C" riporta solo l'edificio al piano terra, senza la realizzazione del piano

dott. Ing. Stefano Gremignai



interrato (allegato n. 48 e 49).

Per la tettoia in legno, adibita al parcheggio, sulla quale sono posti in opera pannelli fotovoltaici, non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione e/o comunicazione (fotografia n. 31).


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * * *

2. ove dalle certificazioni ipotecarie risulti la presenza di creditori iscritti il CTU ne darà immediata comunicazione al giudice.

Sull'immobile distinto in C.F. e in C.T. al foglio 61 di Montalto di Castro, particella 310, è iscritta ipoteca volontaria di € 440.000,00, trascritta a Civitavecchia il 26.07.2010 con R.G. 9614 - R.P. 2272, a favore di **[REDACTED]** **[REDACTED]** (allegato n. 40).

Sull'immobile distinto in C.F. al foglio 61 di Montalto di Castro, particella 310 sub. 2 (cat. A/7) e sub. 3 (cat. C/2), è iscritta ipoteca volontaria di € 160.000,00, trascritta a Civitavecchia il 14.12.2011 con R.G. 12721 - R.P. 2349, a favore di **[REDACTED]** (allegato n. 41).

Il sottoscritto ha già comunicato la circostanza all'Ill.mo Giudice.

* * * * *

3. dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se gli immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo.

Il sottoscritto in risposta al quesito n. 1 ha suddiviso la proprietà delle parti in 12 cespiti già distinti tra loro e la divisione è possibile, senza ulteriori frazionamenti e costi, in quanto l'intero fondo è stato negli anni successivamente frazionato.

Attuata la divisione, ma decaduto il P.d.C. n. 1248/2012, per il completamento e/o realizzazione dei villini unifamiliari detti "B" e "C" è necessario un


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. Ing. Stefano Gremignani



nuovo titolo autorizzativo, ma suddiviso il terreno originario di oltre 30.000 mq in lotti distinti, e ricadendo i terreni in Zona uso agricolo Tipo "E2" della Variante al P.R.G. di Montalto di Castro, approvato con Deliberazione della Giunta della Regione Lazio n. 118 del 27.02.2018, viene a mancare il requisito del "Lotto minimo di mq 20.000" per il rilascio di un nuovo titolo autorizzativo.

* * * * *

4. **effettui la stima all'attualità, integrando con indicazione del valore del terreno escluso il valore dei fabbricati ivi realizzati.**
5. **predisponga ove possibile, uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli.**

▶ ***Stima del valore del terreno escluso il valore dei fabbricati ivi realizzati***

Il sottoscritto ha adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015": con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Montalto di Castro anche attraverso la banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2019 – Regione Agraria n. 6 – Montalto di Castro e le offerte sui portali telematici "immobiliare.it" e "casa.it", il sottoscritto ha eseguito la stima, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici catastali precedentemente indicate, tenuto conto del tipo di coltura praticata e praticabile, dell'esposizione, della giacitura, di servitù, del facile accesso da strada pubblica, della vicinanza con il centro abitato di Montalto di Castro.

Terreno Seminativo = €/mq 2,50

Terreno ad Uliveto = €/mq 3,50 con servitù di passaggio per le adiacenti particelle 344 e 293;



Terreno Seminativo = €/mq 2,00 con servitù di passaggio per le particelle 334,
293, 333, 344, 345, 310, 340, 339, 338, 346;

e determina il valore a corpo, con riferimento alle superfici catastali:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
1. p.lla 293 – Seminativo	7.830	2,50	€	19.575,00
2. p.lla 333 – Uliveto	2.570	3,00	€	8.995,00
3: p.lla 334 – Seminativo	1.938	2,50	€	4.845,00
4: p.lla 335 – Strada com.	2.167	2,00	€	4.334,00
5: p.lla 337 – Seminativo	1.235	2,50	€	3.087,50
6: p.lla 338 – Seminativo	651	2,50	€	1.627,50
7: p.lla 339 – Seminativo	781	2,50	€	1.952,50
8: p.lla 340 – Seminativo	841	2,50	€	2.102,50
9: p.lla 346 – Seminativo	2.244	2,50	€	5.610,00
10: p.lla 310 – Seminativo	3.958	2,50	€	9.895,00
11. p.lla 344 – Seminativo	3.990	2,50	€	9.975,00
12. p.lla 345 – Seminativo	2.054	2,50	€	5.135,00
VALORE TOTALE			€	77.134,00

IPOTESI DI DIVISIONE "A"

valore del terreno escluso il valore dei fabbricati ivi realizzati

Essendo gli originari dividendi ciascuno proprietari di 1/3 dell'intero, con valore della quota di proprietà pari a € 77.134,050 / 3 = € 25.711,33, il sottoscritto, sulla scorta del valore dei singoli cespiti, propone la seguente divisione:

al condividente "A"

i cespiti 4, 7, 8, 9 e 10 di valore complessivo di € 23.894,00

al condividente "B"

dott. ing. Stefano Gremignani



i cespiti 1 e 11 di valore complessivo di € 29.550,00

al condividente "C"

i cespiti 2, 3, 5, 6 e 12 di valore complessivo di € 23.690,00

Il condividente "B" deve corrispondere a conguaglio l'importo di € 1.817,33 al condividente "A" e di € 2.021,33 al condividente "C".

* * * * *

6. restituisca la relazione anche in copia di cortesia cartacea.

Il sottoscritto a seguito di deposito telematico della presente relazione di c.t.u. presso la Cancelleria del Tribunale, nel restituire i fascicoli delle parti, provvede al deposito anche della copia di cortesia cartacea, completa di tutti gli allegati e fotografie.

* * * * *

7. accerti l'esistenza di costruzioni abusive.

Come già riferito in risposta al primo quesito, sono presenti i seguenti abusi edilizi, eseguiti in difformità dal titolo autorizzativo:

Sul terreno indicato con **cespite 10**

- E' stata realizzata fuori sagoma del fabbricato l'ulteriore autorimessa detta "garage 2" di mq 29,59 al piano interrato del villino; pertanto è da rimuovere e ripristinare lo stato dei luoghi;
- l'intero annesso agricolo al piano terra, di circa 40 mq, è stato trasformato in residenziale; pertanto è da ripristinare lo stato dei luoghi;
- il piano sottotetto, di circa 50 mq, e parte del piano interrato, per la superficie di circa 90 mq, hanno subito il cambio di destinazione d'uso in residenziale; pertanto è da ripristinare lo stato dei luoghi.
- Su basamento in calcestruzzo di dimensioni di m 19,00 x 6,00 = mq 114,00 è

Dott. ing. Stefano Gremignai



stata realizzata una tettoia con struttura interamente in legno sulla cui copertura sono collocati 60 pannelli fotovoltaici; il tutto senza alcun titolo autorizzativo; pertanto tale opera è da rimuovere.

Sul terreno indicato con **cespite 11**

- È stata realizzata fuori sagoma del fabbricato l'ulteriore autorimessa detta "garage 2" di mq 29,59 al piano inferrato del rustico; pertanto è da rimuovere e ripristinare lo stato dei luoghi;
- Su basamento in calcestruzzo di dimensioni di m 19,00 x 6,00 = mq 114,00 è stata realizzata una tettoia con struttura interamente in legno sulla cui copertura sono collocati 60 pannelli fotovoltaici; il tutto senza alcun titolo autorizzativo; pertanto tale opera è da rimuovere.

Sul terreno indicato con **cespite 12**

- Su basamento in calcestruzzo di dimensioni di m 13,00 x 6,00 = mq 78,00 è stata realizzata una tettoia con struttura interamente in legno sulla cui copertura sono collocati 45 pannelli fotovoltaici; il tutto senza alcun titolo autorizzativo; pertanto tale opera è da rimuovere.

* * * * *

- 8. operi una doppia valutazione del bene oggetto di comodato, considerando sia l'ipotesi che il comodato sia opponibile, sia quella della inopponibilità del comodato stesso.**

Evidenziati gli abusi edilizi riscontrati sui terreni oggetto di divisione, il sottoscritto procede con la stima dei beni, ipotizzato il pristino stato dei luoghi come da titoli autorizzativi, non opponibile il Comodato d'uso del 12.12.2010 (allegato n. 7) e i beni liberi da trascrizioni pregiudizievoli.

• *Stima del valore del terreno compreso il valore dei fabbricati ivi realizzati e*

dati. ing. Stefano Gremignol



non opponibile il Comodato d'uso stipulato in data 12.12.2010.

Con i criteri precedentemente indicati, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Montalto di Castro, per gli immobili, anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2019 Semestre I (Montalto di Castro – Extraurbana - Residenziale) e tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetust , allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante ha assegnato i seguenti valori unitari o a corpo, da sommare al valore del terreno, precedentemente indicato, su cui insiste il manufatto

Impianto fotovoltaico da 100 kWp. a corpo	€	150.000,00
Villino sup. residenziale	€/mq	2.000,00
Villino superficie non residenziale P. terra.	€/mq	1.200,00
Villino superficie non residenziale P. int.	€/mq	800,00
Villino superficie non residenziale P. sottotetto	€/mq	1.200,00
Rustico al piano interrato	€/mq	300,00

e determina il valore a corpo all'attualit , essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
1. p.lla 293 – Seminativo	7.830	2,50	€	19.575,00
2. p.lla 333 – Uliveto	2.570	3,00	€	8.995,00
3. p.lla 334 – Seminativo	1.938	2,50	€	4.845,00
4. p.lla 335 – Strada com.	2.167	1,50	€	3.250,50
5. p.lla 337 – Seminativo	1.235	2,50	€	3.087,50
6. p.lla 338 – Seminativo	651	2,50	€	1.627,50
7. p.lla 339 – Seminativo	781	2,50	€	1.952,50

dott. ing. Stefano Gremignai



8. p.lla 340 – Seminativo	841	2,50	€	2.102,50
9. p.lla 346 – Seminativo	2.244	2,50	€	5.610,00
9. impianto fotovoltaico		A corpo	€	150.000,00
10. p.lla 310 – Seminativo	3.958	2,50	€	9.895,00
10. p. interrato non resid.	134	800,00	€	107.200,00
10. p. terra non resid.	40	1.200,00	€	48.000,00
10. p. terra residenziale	110	2.000,00	€	220.000,00
10. p. terra sottotetto n.r.	50	1.200,00	€	60.000,00
11. p.lla 344 – Seminativo	3.990	2,50	€	9.975,00
11. p. interrato al rustico	134	300,00	€	40.200,00
12. p.lla 345 – Seminativo	2.054	2,50	€	5.135,00
VALORE TOTALE			€	701.450,50

IPOTESI DI DIVISIONE "B"

valore dello stato di fatto compreso il valore dei fabbricati ivi realizzati, ipotizzati il pristino stato dei luoghi come da titoli autorizzativi, non opponibile il Comodato d'uso del 12.12.2010 e i beni liberi da trascrizioni pregiudizievoli.

Essendo gli originari dividendi ciascuno proprietari di 1/3 dell'intero, con valore della quota di proprietà pari a € 701.450,50 / 3 = € 233.816,83, il sottoscritto, sulla scorta del valore dei singoli cespiti, propone la seguente divisione:

al dividente "A"

il cespite 10 di valore complessivo di € 445.095,00

al dividente "B"

i cespiti 1, 2, 3, 5 e 11 di valore complessivo di € 86.677,50

al dividente "C"

i cespiti 4, 6, 7, 8, 9 e 12 di valore complessivo di € 169.678,00

dott. ing. Stefano Grémignat



Il condividente "A" a conguaglio deve corrispondere l'importo di € 147.139,33 al condividente "B" e di € 64.138,83 al condividente "C".

↳ *Stima del valore del terreno compreso il valore dei fabbricati ivi realizzati e opponibile il Comodato d'uso stipulato in data 12.12.2010.*

Evidenziati gli abusi edilizi riscontrati sui terreni oggetto di divisione, il sottoscritto procede con la stima dei beni, ipotizzando il pristino stato dei luoghi come da titoli autorizzativi, opponibile il comodato d'uso del 12.12.2010 (allegato n. 1) e i beni liberi da trascrizioni pregiudizievoli.

Con i criteri precedentemente indicati, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Montalto di Castro, per gli immobili, anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2019 Semestre I (Montalto di Castro - Extraurbana - Residenziale) e tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante ha assegnato i seguenti valori unitari o a corpo, da sommare al valore del terreno, precedentemente indicato, su cui insiste il manufatto.

Preso atto che il contratto di comodato ha una durata di 15 anni a partire dal 12.12.2010, la riconsegna delle originarie particelle 290 e 293 ai rispettivi condividenti avverrà alla data del 12.12.2025.

Il sottoscritto ai valori precedentemente indicati applica un decremento del 50% al valore attuale dell'impianto fotovoltaico a tale data futura, per tener conto del degrado d'uso della struttura al momento della riconsegna e un coefficiente di capitalizzazione del 90% al valore dei terreni attualmente oggetto di comodato gratuito a favore della ██████████, per tener conto che la stessa riconsegnerà i cespiti gravati da comodato alla data del 12.12.2025 e determina il

dott. ing. Stefano Gremignani



valore a corpo all'attualità, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva;

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario			Valore
1. p.lla 293 – Seminativo	7.830	0,90	2,50	€	17.617,50
2. p.lla 333 – Uliveto	2.570	0,90	3,00	€	6.939,00
3. p.lla 334 – Seminativo	1.938	0,90	2,50	€	4.360,50
4. p.lla 335 – Strada com.	2.167	0,90	1,50	€	2.925,45
5. p.lla 337 – Seminativo	1.235	0,90	2,50	€	2.778,75
6. p.lla 338 – Seminativo	651	0,90	2,50	€	1.464,75
7. p.lla 339 – Seminativo	781	0,90	2,50	€	1.757,25
8. p.lla 340 – Seminativo	841	0,90	2,50	€	1.892,25
9. p.lla 346 – Seminativo	2.244	0,90	2,50	€	5.049,00
9. impianto fotovoltaico			A corpo	€	75.000,00
10. p.lla 310 – Seminativo	3.958	1,00	2,50	€	9.895,00
10. p. interrato non resid.	134	1,00	800,00	€	107.200,00
10. p. terra non resid.	40	1,00	1.200,00	€	48.000,00
10. p. terra residenziale	110	1,00	2.000,00	€	220.000,00
10. p. terra sottotetto n.r.	50	1,00	1.200,00	€	60.000,00
11. p.lla 344 – Seminativo	3.990	1,00	2,50	€	9.975,00
11. p. interrato al rustico	134	1,00	300,00	€	40.200,00
12. p.lla 345 – Seminativo	2.054	1,00	2,50	€	5.135,00
		VALORE TOTALE			620.189,45

IPOTESI DI DIVISIONE "C"

Valore dello stato di fatto all'attualità compreso il valore dei fabbricati ivi realizzati, ipotizzati il pristino stato dei luoghi come da titoli autorizzativi, opponibile il

dott. ing. Stefano Gremignani



Comodato d'uso del 12.12.2010 e i beni liberi da trascrizioni pregiudizievoli.

Essendo gli originari dividendi ciascuno proprietari di 1/3 dell'intero, con valore della quota di proprietà pari a € 620.189,45 / 3 = € 206.729,82, il sottoscritto, sulla scorta del valore dei singoli cespiti, propone la seguente divisione:

al dividente "A"

il cespite 10 di valore complessivo di € 445.095,00

al dividente "B"

i cespiti 1, 2, 3, 5 e 11 di valore complessivo di € 81.870,75

al dividente "C"

i cespiti 4, 6, 7, 8, 9 e 12 di valore complessivo di € 93.223,70

Il dividente "A" a conguaglio deve corrispondere l'importo di € 124.859,07 al dividente "B" e di € 113.506,12 al dividente "C".

OSSERVAZIONI ALLA C.T.U.

Il sottoscritto in data 07.02.2020 ha inviato via p.e.c. copia della suddetta relazione di consulenza tecnica preliminare alle parti ed ai loro c.t.p., con termine per eventuali note e/o osservazioni critiche fino al 08.03.2020 ed in data 07.03.2020 ha ricevuto le osservazioni di parte attrice a firma del c.t.p. ing. ~~XXXXXXXXXX~~ complete di allegati (allegato n. 52), il quale ritiene l'ipotesi di divisione "A" formulata dal c.t.u. quella più corretta nel caso in cui fosse assegnata al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ la quota indicata con lettera "A", al ~~XXXXXXXXXX~~ la quota indicata con lettera "B" e alla ~~XXXXXXXXXX~~ la quota indicata con lettera "C".

Il c.t.p. attrice sostiene quindi che in data antecedente alla variante n. 1014 del 11.11.2009 (allegati n. 45 e 46), è stata presentata una prima variante con

dati ing. Stefano Gramignoli

D.I.A. prot. 14116 del 15.06.2009 che autorizza lo spostamento del garage n. 2, che ritiene quindi in regola, allega uno stralcio dell'elaborato grafico (allegato n. 52) e ritiene che, ripristinato il sottotetto a soffitta, ripristinata la camera da letto ad annesso agricolo, l'abitazione in uso al [REDACTED] sia legittimata.

Il sottoscritto rileva di non aver rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto di Castro tale D.I.A. del 15.06.2009 citata dal c.t.p., il quale si limita solo a produrre lo stralcio di un elaborato grafico, peraltro integrato con annotazioni a penna, senza la Domanda di Inizio Attività, senza la relazione tecnica asseverata e senza eventuali comunicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'ing. [REDACTED] evidenzia inoltre che sul terreno di cui al cespite n. 12 – particella 345 è presente un pozzo regolarmente denunciato.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto per quanto sopra, conferma in tutte le sue parti la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio con data 07 febbraio 2020 (che precede), alla quale rimanda per una più ampia disamina della questione.

* * * * *

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. ing. Stefano Gremignai riferisce all'Ill.mo dott. Francesco Vigorito, Presidente del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini che fossero necessarie.

* * * * *

ALLEGATI

L'elaborato di Consulenza Tecnica che precede si compone di pagine 41.

dott. ing. Stefano Gremignai



n. 31 fotografie e dei seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo del 16.07.2018 ed allegato (contratto di Comodato di fondo rustico);
2. Verbale di sopralluogo del 03.10.2018;
3. Verbale di sopralluogo del 23.10.2018;
4. Verbale di sopralluogo del 09.01.2019;
5. Estratto di mappa catastale del foglio 61 di Montalto di Castro;
6. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 293;
7. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 310;
8. Elaborato planimetrico in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 310;
9. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.lla 310/1;
10. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.lla 310/2;
11. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.lla 310/3;
12. Planimetria catastale in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.lla 310/2;
13. Planimetria catastale in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.lla 310/3;
14. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 333;
15. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 334;
16. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 335;
17. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 346;
18. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 346;
19. Planimetria catastale in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 346;
20. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 337;
21. Visura catastale in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 338;
22. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 339;
23. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 340;

dotl. Ing. Stefano Gramignani



24. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 344;
25. Elaborato planimetrico in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 344;
26. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 344/1;
27. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 344/2
28. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 344/3;
29. Planimetria catastale in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 344/2;
30. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 345;
31. Ispezione ipotecaria al nominativo di [REDACTED]
32. Ispezione ipotecaria al nominativo di [REDACTED]
33. Ispezione ipotecaria al nominativo di [REDACTED]
34. Ispezione ipotecaria al nominativo di [REDACTED]
35. Ispezione ipotecaria al nominativo di [REDACTED]
36. Ispezione ipotecaria al nominativo di [REDACTED]
37. Ispezione ipotecaria al nominativo di [REDACTED]
38. Ispezione ipotecaria al nominativo di [REDACTED]
39. Ispezione ipotecaria al nominativo di [REDACTED]
40. Nota di ipoteca RP 2272 del 26.07.2010;
41. Nota di ipoteca RP 2349 del 14.12.2011;
42. Nota di trascrizione RP 7466 del 14.11.2018;
43. P.d.C. n. 933 del 19.05.2009;
44. Stralcio elaborato grafico approvato con P.d.C. n. 933/2009;
45. P.d.C. in Variante n. 1014 del 11.11.2009;
46. Stralcio elaborato grafico approvato con P.d.C. Variante n. 1014/2009;
47. P.d.C. in Variante n. 1248 del 20.09.2012;
48. Stralcio elaborato grafico approvato con P.d.C. in Variante n. 1248/2012;

dall'ing. Stefano Gremignai





- 49. P.d.C. in Sanatoria n.75/2016 del 22.09.2016;
- 50. Stralcio elaborato grafico approvato con P.d.C. in Sanatoria n. 75/2016;
- 51. S.C.I.A. del 23.12.2010 con prot. 27254;
- 52. Note, complete di allegati, ricevute in data 07.03.2020 dall'ing. 
, t.p. attrice.



* * * * *

Civitavecchia, 14 marzo 2020

Il consulente tecnico d'ufficio.

dot. ing. Stefano Gremignai



dot. ing. Stefano Gremignai

Firmato Da: GREMIGNAI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.: NG CA 3 Serial#: 150e94f0146808e2c784357275ba6519



ASTE GIUDIZIARIE.IT
ORIGINALE

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Causa Civile R.G. n. 2003/2014

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Attori:
Convenuta:
Terzi chiamati:
Intervenuto volontario:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
MEMORIA INTEGRATIVA**

ASTE GIUDIZIARIE.IT

G.I.: Presidente del Tribunale dott. Francesco **VIGORITO**
C.T.U.: dott. ing. Stefano **GREMIGNAI**
Prossima Udienza: 25 novembre 2020

Civitavecchia, 26 ottobre 2020

Il C. T. U.
dott. ing. Stefano **Gremignai**

ASTE GIUDIZIARIE.IT

dott. Ing. Stefano Gremignai

Firmato Da: GREMIGNAI STEFANO Emesso Da: APUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 571b931ad0c38a66ab423da190e8a7485



PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Stefano Gremignai (con studio a Civitavecchia in viale della Vittoria n. 8 ed iscritto dal 1982 al n. 12.553 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma) convocandolo all'Udienza del 20.06.2018, come da incarico di c.t.u. ricevuto in data 20 giugno 2018 dal G.I. dott. Fausto Cerasoli, ha trasmesso la propria "Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio - Preliminare", con data 07 febbraio 2020, completa di allegati e fotografie alle parti ed ai c.t.p. con termine fino al giorno 08.03.2020 per eventuali note di osservazioni al suddetto elaborato ed in data 07.03.2020 ha ricevuto le osservazioni di parte attrice a firma del c.t.p. ing. [REDACTED] complete di allegati (allegato n. 52), alle quali ha risposto nella relazione definitiva, depositata in data 14.03.2020 per via telematica in Cancelleria del Tribunale di Civitavecchia.

Con Ordinanza del 31.03.2020 il Presidente del Tribunale di Civitavecchia, dott. Francesco Vigorito, considerato che, a causa dell'emergenza sanitaria, le operazioni di consulenza sono sospese per l'impossibilità di accedere sui luoghi di causa fino alla cessazione della situazione di emergenza, che è opportuno fissare una data di rinvio che consenta la conclusione delle operazioni di consulenza, ha rinviato la causa all'udienza del 25 novembre 2020, disponendo che i termini per il deposito del CTU vengano computati in base a tale udienza.

Il sottoscritto in data 10.10.2020 riceve le note, complete di un allegato, dell'arch. [REDACTED] c.t.p. convenuta, terzi chiamati e intervenuto volontario (allegati n. 53 e 54).

* * * * *

OSSERVAZIONI ALLA C.T.U.

L'arch. [REDACTED] ritiene condivisibile il lavoro di analisi e sintesi effettuato dal c.t.u. nella ricostruzione del quadro complessivo della vicenda oggetto

dott. Ing. Stefano Gremignai



di causa, alquanto complessa; esaurienti e condivisibili le risposte date ai quesiti posti dal Giudice, fatta eccezione per la considerazione sui garage esterni alle abitazioni esistenti e la tettoia in legno con soprastante impianto fotovoltaico da 20 Kwp, ritenuti dal CTU abusivi.

L'arch. [REDACTED] sostiene che per la realizzazione del garage fu approvata specifica variante con titolo edilizio già inviato al c.t.u. dagli uffici comunali in data successiva al 7 febbraio 2020.

Il sottoscritto ribadisce di non aver rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto di Castro tale titolo autorizzativo, né di averlo ricevuto dagli Uffici del Comune di Montalto di Castro.

L'arch. [REDACTED] sostiene che per la tettoia fu inviata al Comune comunicazione ai sensi del D. Lgs n. 115/2008, che allega (allegato n. 5A).

Il sottoscritto osserva che tale comunicazione con data 06.10.2010 e firma di [REDACTED] fa riferimento alla realizzazione di una pergola con copertura di pannelli fotovoltaici, senza alcun elaborato grafico di riferimento.

Il sottoscritto rileva che sui luoghi ha rinvenuto tre distinte tettoie in legno con soprastanti pannelli fotovoltaici, elementi strutturali ben diversi tipologicamente dalla pergola, come dichiarato nella comunicazione a cui fa riferimento l'arch. [REDACTED]; una pergola è un manufatto di carattere ornamentale, avente una struttura leggera, sfornita di fondamenta e quindi mobile con facilità, con la destinazione di sostegno anche di pannelli fotovoltaici, ma in modo tale da lasciare spazi per il filtraggio della luce e dell'acqua; la tettoia è un manufatto strutturale, con copertura rigida ed impermeabile, come quelle visionate sui luoghi e, in tal caso, soggette a S.C.I.A. ed al rispetto delle normative tecnico urbanistiche.

Per quanto sopra il sottoscritto conferma che le tre tettoie completamente



in legno e con basamento in calcestruzzo, destinate al parcheggio delle autovetture, e dotate di pannelli fotovoltaici sulla copertura sono prive di titolo edilizio (fotografia n. 25, 29 e 31).

L'arch. Meloni osserva che nella particella 345 è presente un pozzo che fu realizzato per servire le tre abitazioni previste originariamente e che le spese per la costruzione del pozzo e della vasca di accumulo furono equamente sostenute da tutti i tre proprietari, la cui collocazione fu scelta perché si trovava in posizione baricentrica rispetto alle tre abitazioni in progetto: ritiene che il valore della particella 345 dovrebbe essere incrementato nelle ipotesi di divisione B e C, oppure, nel complesso, si potrebbe considerare un valore trascurabile e soprassedere.

Il sottoscritto precisa che il pozzo, in quanto realizzato dalle parti per alimentare le tre particelle 310, 345, 344, rimarrà nell'uso comune alle tre particelle.

L'arch. [REDACTED] osserva che la particella 335 è di fatto una servitù per tutti in quanto, oltre ad essere ingresso per le tre abitazioni, contiene tutti i servizi comuni e che nelle varie ipotesi di divisione deve essere considerata la necessaria apposizione della servitù: il sottoscritto precisa di aver già indicato le servitù di passaggio per ciascun fondo intercluso nella relazione d'ufficio con data 14 marzo 2020 (già depositata in atti), alla quale rimanda.

L'arch. [REDACTED] ritiene da scongiurare l'ipotesi di divisione "A" in quanto non terrebbe conto dei mutui contratti per la realizzazione dello stato attuale dei luoghi e che tale ipotesi provocherebbe danni certi alle due parti che ad oggi non hanno realizzato o completato le opere inizialmente autorizzate, in quanto verrà meno il lotto minimo previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente per la costruzione di abitazioni residenziali.

Il sottoscritto pende atto, ma evidenzia che ha elaborato tale proposta in

(dott. ing. Stefano Gremignai



risposta a specifici quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice.

L'arch. [redacted] rileva che a pag. 15 della relazione del c.t.u. si legge: *"In data 07.08.2014, è trascritto a Civitavecchia, R.P. 6568 e R.G. 8189, l'atto a rogito notaio Patrizia Brugnoli, rep. 20771/9318 del 06.08.2014 con il quale la signora [redacted] concede i diritti reali a titolo gratuito al [redacted], tra l'altro, della quota pari a 1/3 di tutti i terreni e fabbricati oggetto di divisione (agli atti)"* e precisa che la quota di 1/3 di tali terreni e fabbricati rientrava nella divisione del patrimonio familiare a seguito della separazione legale matrimoniale, a cui è stato attribuito il valore di € 250.000,00, in quanto dall'atto di omologa del tribunale di Civitavecchia la signora [redacted] riceve in compenso la casa di proprietà per lo stesso valore pur rimanendo il mutuo acceso per l'edificazione nel comparto in oggetto a nome del [redacted].

Il sottoscritto prende atto della precisazione del c.t.p..

L'arch. [redacted] evidenzia che nel contratto di comodato si fa riferimento alle particelle 293 e 290 e che se la particella 293 come le particelle 333 e 334 (ex 290) sono sempre state in uso alla [redacted]; chiede, come ha potuto la soc. [redacted] che registra tale atto solo nel 2016, fare attività agricola su dette particelle non avendole mai avute nella propria disponibilità?

Il sottoscritto ritiene che la domanda che pone l'arch. [redacted] esuli dai quesiti posti al c.t.u..

L'arch. [redacted] precisa che il [redacted] ha venduto al [redacted] le particelle 333 e 340 e alla [redacted] le particelle 337 e 338.

Il sottoscritto ha già riferito in proposito a pag. 16 della propria relazione depositata in data 14.03.2020 (già depositata in atti).

In relazione alla particella 337 l'arch. [REDACTED] precisa che vi insistono strutture provvisorie perché tale particella è destinata nel Piano di sicurezza e coordinamento nella fase di Esecuzione ad area di cantiere, baraccamenti e stoccaggio materiale come previsto dalle norme di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro, anche se sospesi fino alla sentenza definitiva.

Il sottoscritto prende atto di tale precisazione.

In relazione ai quattro impianti da 20 KW che non sono stati realizzati, l'arch. [REDACTED] osserva che la proprietà aveva firmato quattro comodati d'uso gratuito sulla particella ex 290 un anno dopo la costruzione dell'impianto della soc. [REDACTED] e precisa che fra i documenti delle quattro SCIS degli impianti da 20 KW erano presenti i contratti, mentre in quello "precedente" della soc. [REDACTED] no e reputa che ciò comprovi che fino al 2016 non esisteva nessun contratto fra la proprietà e la soc. [REDACTED]

Il sottoscritto prende atto delle considerazioni dell'arch. [REDACTED], il quale evidenzia inoltre la illegittimità di una istanza di sanatoria presentata nel 2016 dal solo richiedente, proprietario per 1/3, senza l'assenso dell'intera proprietà.

In conclusione l'arch. [REDACTED] chiede di integrare la relazione di c.t.u. con gli ulteriori spunti di riflessione sopra riportati nel prosieguo dei lavori disposto dall'III.mo Presidente del Tribunale Dott. Francesco Vigorito, che stabilisce: dispone che il CTU prosegua le operazioni peritali accertando l'esistenza di costruzioni abusive ed operi alla doppia valutazione sia in presenza di contratto di comodato d'uso che in assenza o opponibile, non considerando l'ipotesi "A" che risulterebbe oltre al danno subito dagli attori anche la beffa di ritrovarsi senza alcun bene commerciabile.

Il sottoscritto nella propria relazione di c.t.u. con data 14.03.2020 (già depositata in atti) ha già risposto puntualmente ai quesiti del Giudice procedendo da

del v. ing. Stefano Granigola



pag. 32 a pag. 34 ad una prima ipotesi di divisione "A" con valore del terreno, escluso il valore dei fabbricati realizzati; da pag. 34 a pag. 35 riferendo in merito all'esistenza di costruzioni abusive; quindi a seguire da pag. 35 a pag. 38 effettuando una ipotesi di divisione "B" con valore del terreno, compreso il valore dei fabbricati realizzati, con il Comodato d'uso del 12.12.2010 non opponibile e da pag. 38 a pag. 40 effettuando una ipotesi di divisione "C" con valore del terreno, compreso il valore dei fabbricati realizzati, ma con il Comodato d'uso del 12.12.2010 opponibile.

* * * * *

CONCLUSIONI

Il sottoscritto per quanto sopra conferma in tutte le sue parti la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio con data 14 marzo 2020 (già depositata in atti), alla quale rimanda per una più ampia disamina della questione.

Allega, per la migliore comprensione del testo, due allegati grafici che, su base catastale, riportano l'ipotesi di divisione "A" (allegato n. 55) e l'ipotesi di divisione "B" e "C" identiche tra loro nella proposta di assegnazione dei cespiti ai condividenti (allegato n. 56), ma che si differenziano nei congruagli in quanto l'ipotesi "B" considera il Comodato d'uso del 12.12.2010 non opponibile, mentre l'ipotesi "C" lo considera opponibile.

* * * * *

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. ing. Stefano Gremignai riferisce all'Ill.mo dott. Francesco Vigorito, Presidente del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini che fossero necessarie.

* * * * *



Allegati all'elaborato di Consulenza Tecnica depositato in data

14.03.2020;

1. Verbale di sopralluogo del 16.07.2018 ed allegato (contratto di Comodato di fondo rustico);
2. Verbale di sopralluogo del 03.10.2018;
3. Verbale di sopralluogo del 23.10.2018;
4. Verbale di sopralluogo del 09.01.2019;
5. Estratto di mappa catastale del foglio 61 di Montalto di Castro;
6. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 293;
7. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 310;
8. Elaborato planimetrico in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 310;
9. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 310/1;
10. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 310/2;
11. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 310/3;
12. Planimetria catastale in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 310/2;
13. Planimetria catastale in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 310/3;
14. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 333;
15. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 334;
16. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 335;
17. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 346;
18. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 346;
19. Planimetria catastale in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 346;
20. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 337;
21. Visura catastale in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 338;
22. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 339;

dott. ing. Stefano Gremignani

23. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 340;
24. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 344;
25. Elaborato planimetrico in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 344;
26. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 344/1;
27. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 344/2;
28. Visura catastale storica in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 344/3;
29. Planimetria catastale in C.F. foglio 61 di Montalto di Castro, part.IIa 344/2;
30. Visura catastale storica in C.T. foglio 61 di Montalto di Castro, particella 345;
31. Ispezione ipotecaria al nominativo di
32. Ispezione ipotecaria al nominativo di
33. Ispezione ipotecaria al nominativo di
34. Ispezione ipotecaria al nominativo di
35. Ispezione ipotecaria al nominativo di
36. Ispezione ipotecaria al nominativo di
37. Ispezione ipotecaria al nominativo di
38. Ispezione ipotecaria al nominativo di
39. Ispezione ipotecaria al nominativo di
40. Nota di ipoteca RP 2272 del 26.07.2010;
41. Nota di ipoteca RP 2349 del 14.12.2011;
42. Nota di trascrizione RP 7466 del 14.11.2018;
43. P.d.C. n. 933 del 19.05.2009;
44. Stralcio elaborato grafico approvato con P.d.C. n. 933/2009;
45. P.d.C. in Variante n. 1014 del 11.11.2009;
46. Stralcio elaborato grafico approvato con P.d.C. Variante n. 1014/2009;
47. P.d.C. in Variante n. 1248 del 20.09.2012;

dott. ing. Stefano Gremignai



48. Stralcio elaborato grafico approvato con P.d.C. in Variante n. 1248/2012;
49. P.d.C. in Sanatoria n.75/2016 del 22.09.2016;
50. Stralcio elaborato grafico approvato con P.d.C. in Sanatoria n. 75/2016;
51. S.C.I.A. del 23.12.2010 con prot. 27254;
52. Note, complete di allegati, ricevute in data 07.03.2020 dall'ing. Fabrizio Mezzoprete, c.t.p. attrice.

* * * * *

Si allegano all'elaborato di Consulenza Tecnica che precede, che si compone di pagine 10, i seguenti allegati, che seguono la numerazione degli allegati alla relazione di c.t.u. depositata in data 14.03.2020:

53. Note con data 06-08.10.2020 dell'arch. [REDACTED] c.t.p. convenuta;
54. Allegato alle note con data 06-08.10.2020 dell'arch. [REDACTED];
55. Planimetria su base catastale con ipotesi di divisione "A";
56. Planimetria su base catastale con ipotesi di divisione "B" e "C".

* * * * *

Civitavecchia, 26 ottobre 2020

Il consulente tecnico d'ufficio

dott. ing. Stefano Gremignai



ASTE GIUDIZIARIE.IT
ORIGINALE

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

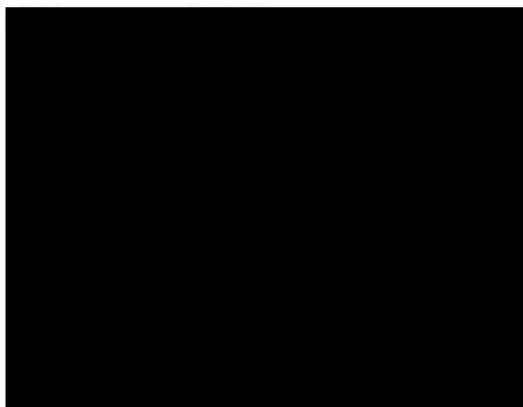
Causa Civile R.G. n. 2003/2014

Attori:

Convenuta:

Terzi chiamati:

Intervenuto volontario:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INTEGRAZIONE

G.I.: Presidente del Tribunale dott. Francesco **VIGORITO**

C.T.U.: dott. ing. Stefano **GREMIGNAI**

Prossima Udienza: 20 aprile 2022

Civitavecchia, 30 marzo 2022

Il C. T. U.
dott. ing. Stefano Gremignai
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

dott. ing. Stefano Gremignai



PREMESSA

Il G.I. dott. Francesco Vigorito in udienza del 10.11.2021 ha concesso alle parti termine di giorni 15 per il deposito della documentazione già in possesso delle parti e ulteriore termine entro il 28 febbraio 2022 per il deposito della documentazione comprovante il ripristino e l'eventuale sanatoria dell'ulteriore illecito indicato dal CTU; ha disposto che il CTU una volta effettuato l'ulteriore deposito (entro il 28 febbraio 2022) rediga, entro il 30 marzo 2022, una relazione integrativa volta ad accertare se gli illeciti indicati sono stati eliminati.

* * * * *

OPERAZIONI PERITALI

In data **25.02.2022** il c.t.p. attrice, ing. [REDACTED] trasmette al c.t.u. una nota integrativa nella quale riferisce che i luoghi sono stati ripristinati come da titoli autorizzativi ed allega C.I.L.A. con prot. 5557 del 25.02.2022 relativa alla "Manutenzione straordinaria del sottotetto" (allegati n. 58, 59 e 60).

In data **04.03.2022** il sottoscritto riconvoca le parti sui luoghi per verificare lo stato attuale degli stessi per il 10.03.2022, sopralluogo rinviato al 21.03.2022 per indisponibilità di parte attrice.

Il **21.03.2022** alle ore 15,30 il c.t.u. prosegue le operazioni peritali, presenti per gli attori lo [REDACTED] l'avv. [REDACTED] ed il c.t.p. ing. [REDACTED] per i terzi lo [REDACTED]; è altresì presente l'ing. [REDACTED], collega di studio del c.t.u., il quale legge quanto disposto dal Giudice all'udienza del 10.11.2021, ispeziona i luoghi e scatta fotografie; l'avv. [REDACTED] in ordine alla variante intermedia tra il P.d.C. 933 del 19.05.2009 e la Variante n. 1014 del 11.11.2009, che il c.t.u. non ha reperito, dichiara che è stata depositata nel fascicolo telematico e trasmessa via p.e.c. al c.t.u.; ad ogni buon conto

dott. ing. Stefano Gremignai



si impegna a trasmetterla nuovamente al c.t.u. debitamente firmata digitalmente dal tecnico comunale entro martedì 22 marzo.

Il c.t.u. esamina tutti i punti indicati nella propria relazione del 14.03.2022 (pag. 34 – 35) e scatta fotografie.

Il [REDACTED] rileva di non aver accesso al pozzo posizionato nel terreno distinto con p.lla 345 e asserisce di averlo realizzato; evidenzia inoltre di non aver autorizzato la richiesta del P.d.C. in Sanatoria n. 75/2016 del 22.09.2016.

Il [REDACTED] rileva che il pozzo è sul terreno destinato da sempre al [REDACTED]; per quanto riguarda la concessione in sanatoria si riserva di contestarla nella comparsa conclusionale; la riunione è sciolta alle ore 16,30, dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (allegato n. 57).

Il sottoscritto in data 22.03.2022 riceve ulteriore documentazione dal c.t.p. attrice ing. [REDACTED]

Relazione del 25.02.2022 (allegato n. 58);

C.I.L.A. con prot. 5557 del 25.02. 2022 (allegato n. 59);

Elaborato grafico della C.I.L.A. con prot. 5557 del 25.02.2022 (allegato n. 60);

D.I.A. prot. 14116 del 15.06.2009 (allegato n. 61);

Elaborato grafico della D.I.A. prot. 14116 del 15.06.2009 (allegato n. 62);

P.d.C. 933 del 19.05.2009 (già in atti);

Elaborato grafico del P.d.C. 933 del 19.05.2009 (già in atti);

P.d.C. 1014 del 11.11.2009 (già in atti);

Elaborato grafico del P.d.C. 1014 del 11.11.2009 (già in atti);

Elaborato grafico del P.d.C. 1248 del 20.09.2012 (già in atti);

e documentazione varia connessa ai suddetti titoli edilizi.

Il sottoscritto in data 25.03.2022 riceve dal [REDACTED]

dott. ing. Stefano Gremignani



l'elaborato grafico del P.d.C. 1014 del 11.11.2009 (già in atti) e in data 28.03.2022 l'elaborato grafico, in formato DWG, della variante con l'autorimessa esterna alla sagoma del fabbricato, relativa al cespite 11. documento che non dimostra che lo stesso sia stato presentato e approvato dall'Amministrazione comunale di Montalto di Castro.


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * * *

INTEGRAZIONE

Con riferimento a quanto riferito a pag. 34 e 35 della propria relazione del 14 marzo 2020 (in atti) in merito ad abusi edilizi, sulla scorta di quanto ricevuto dalle parti e del sopralluogo effettuato il 21 marzo 2022, il sottoscritto riferisce puntualmente:

Sul terreno indicato con **cespite 10**

- *E' stata realizzata fuori sagoma del fabbricato l'ulteriore autorimessa detta "garage 2" di mq 29,59 al piano interrato del villino, pertanto è da rimuovere e ripristinare lo stato dei luoghi;*

dai documenti prodotti si riscontra che tale ampliamento è stato realizzato a seguito di D.I.A. prot. 14116 del 15.06.2009 (allegati n. 61 e 62);

- *l'intero annesso agricolo al piano terra, di circa 40 mq, è stato trasformato in residenziale;*

il sottoscritto nel sopralluogo del 21.03.2022 ha accertato che l'annesso agricolo è stato ripristinato e separato dall'abitazione in conformità al P.d.C. in Sanatoria n. 75/2016 prot. 14116 del 15.06.2009 (allegati n. 49 e 50);

- *il piano sottotetto, di circa 50 mq, e parte del piano interrato, per la superficie di circa 90 mq, hanno subito il cambio di destinazione d'uso in residenziale; pertanto è da ripristinare lo stato dei luoghi.*


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. Ing. Stefano Grenigual



Con C.I.L.A. prot. 5557 del 25.02.2022 (allegati n. 59 e 60) il piano sottotetto è stato ripristinato nella destinazione non residenziale con la realizzazione di un lavatoio, di uno stenditoio e di un ripostiglio; il piano interrato è stato ripristinato con la rimozione del soggiorno e della cucina.

- *Su basamento in calcestruzzo di dimensioni di m 19,00 x 6,00 = mq 114,00 è stata realizzata una tettoia con struttura interamente in legno sulla cui copertura sono collocati 60 pannelli fotovoltaici; il tutto senza alcun titolo autorizzativo; pertanto tale opera è da rimuovere.*

Nel corso del sopralluogo del 21.03.2022 il sottoscritto ha verificato che i pannelli fotovoltaici e la copertura in legno sono stati rimossi, resta il basamento in calcestruzzo e il pergolato in legno, che possono considerarsi rientranti nell'attività libera di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

Sul terreno indicato con **cespite 11**

- *E' stata realizzata fuori sagoma del fabbricato l'ulteriore autorimessa detta "garage 2" di mq 29,59 al piano interrato del rustico; pertanto è da rimuovere e ripristinare lo stato dei luoghi;*

Le parti non hanno prodotto alcuna documentazione che dimostri il titolo autorizzativo di tale ampliamento che nell'elaborato grafico autorizzato con P.d.C. in Variante n. 1014 del 11.11.2009 è rappresentato come già autorizzato (allegati n. 45 e 46), mentre non risulta indicato nell'elaborato grafico autorizzato con P.d.C. n. 933 del 19.054.2009, precedente titolo autorizzativo (allegati n. 43 e 44).

- *Su basamento in calcestruzzo di dimensioni di m 19,00 x 6,00 = mq 114,00 è stata realizzata una tettoia con struttura interamente in legno sulla cui copertura sono collocati 60 pannelli fotovoltaici; il tutto senza alcun titolo autorizzativo; pertanto tale opera è da rimuovere.*

dotl. Ing. Stefano Gremignai



Nel corso del sopralluogo del 21.03.2022 il sottoscritto ha verificato che i pannelli fotovoltaici e la copertura in legno sono stati rimossi, resta il basamento in calcestruzzo e il pergolato in legno, che possono considerarsi rientranti nell'attività libera di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

Sul terreno indicato con **cespite 12**

- *Su basamento in calcestruzzo di dimensioni di m 13,00 x 6,00 = mq 78,00 è stata realizzata una tettoia con struttura interamente in legno sulla cui copertura sono collocati 45 pannelli fotovoltaici; il tutto senza alcun titolo autorizzativo; pertanto tale opera è da rimuovere.*

Nel corso del sopralluogo del 21.03.2022 il sottoscritto ha verificato che i pannelli fotovoltaici e la copertura in legno sono stati rimossi, resta il basamento in calcestruzzo e il pergolato in legno, che possono considerarsi rientranti nell'attività libera di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto per quanto sopra rileva che tutte le opere eseguite senza titolo autorizzativo come indicate a pag. 34 e 35 della propria relazione del 14 marzo 2020 (in atti) sono state rimosse e/o sanate, con la sola esclusione di quanto riferito per il terreno indicato con **cespite 11** ove è stata realizzata fuori sagoma del fabbricato l'ulteriore autorimessa detta "garage 2" di mq. 29,59 al piano interrato del rustico; pertanto tale ampliamento è da rimuovere e da ripristinare lo stato dei luoghi come da elaborato grafico approvato con P.d.C. n. 933 del 19.054.2009 (allegati n. 43 e 44).

* * * * *

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.l.u. dott. ing. Stefano Gremignai riferisce all'Ill.mo dott. Francesco Vigorito, Presidente del Tribunale di Civitavecchia.

dott. ing. Stefano Gremignai



rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini che fossero necessarie.

* * * * *


 ALLEGATI

Si allegano all'elaborato di Consulenza Tecnica che precede, che si compone di pagine 7, i seguenti allegati, che seguono la numerazione degli allegati alla relazione di c.t.u. depositata in data 14.03.2020 e dell'integrazione depositata il 26.10.2020:

57. Verbale di sopralluogo del 21.03.2022;
58. Note con data 25.02.2022 dell'ing. [REDACTED] t.p. attrice;
59. C.I.L.A. con prot. 5557 del 25.02. 2022;
60. Elaborato grafico della C.I.L.A. con prot. 5557 del 25.02.2022;
61. D.I.A. prot. 14116 del 15.06.2009;
62. Elaborato grafico della D.I.A. prot. 14116 del 15.06.2009.

* * * * *

Civitavecchia, 30 marzo 2022

Il consulente tecnico d'ufficio

dot. ing. Stefano Gremignai


 ASTE
GIUDIZIARIE.it


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

dot. ing. Stefano Gremignai

