

Arch. Pierfrancesco Rossi  
00067 Morlupo (Rm)  
via San Pellegrino, 2  
p.rossi@pec.archrm.it



**R.G.E. 2111/2006**

G.E. Testa Piccolomini Clelia del Tribunale Ordinario di Tivoli

CTU: arch. Pierfrancesco Rossi

udienza del **14/02/2017**

Procedimento esecutivo a favore di:

Sigg.

contro

Sigg.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il giudice Dott. Clelia Testa Piccolomini del Tribunale di Tivoli, nell'udienza del 18/10/2016 su istanza dei difensori dei creditori procedenti ha richiesto un'integrazione della relazione tecnica di CTU che lo scrivente aveva a suo tempo depositato alla Cancelleria Esecuzioni immobiliare del Tribunale di Tivoli, al fine di verificare la possibilità di suddividere i terreni oggetto di esecuzione immobiliare in più lotti commerciali.

**Risultanze dati catastali**

Considerando la specifica richiesta di chiarimento sulla suddivisione dei soli terreni agricoli e quindi prescindendo dai fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare l'elenco delle particelle catastali interessante è il seguente:



Catasto Terreni foglio 19, partt.:

Particella n.	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
390	seminativo	3	Mq 8.135	€ 31,51	€ 25,21
391	seminativo	3	Mq 25.844	€ 100,10	€ 80,08
389	seminativo	3	Mq 55.250	€ 214,01	€ 171,21
281	seminativo	3	Mq 644	€ 2,49	€ 2,00
393	Inc. prod.	U	mq 4.565	€ 0,94	€ 0,24
394	Inc. prod.	U	Mq 2.279	€ 0,47	€ 0,12
411	uliveto	2	mq 158	€ 0,69	€ 0,29
412	uliveto	2	mq 2.351	€ 10,32	€ 4,25
413	uliveto	2	mq 17.940	€ 78,75	€ 32,43
142	seminativo	3	Mq 500	€ 1,94	€ 1,55
144	Inc. prod.	U	Mq 680	€ 0,14	€ 0,04
290	ente urbano	-	Mq 19	-	-
294	ente urbano	-	Mq 217	-	-
295	ente urbano	-	Mq 21	-	-
290	ente urbano	-	Mq 19	-	-
291	ente urbano	-	Mq 81	-	-
292	ente urbano	-	Mq 95	-	-
19	Inc. Prod.	U	Mq 4.050	€ 0,83	€ 0,21

### Verifica della suddivisibilità in lotti

Va intanto premesso che si tratta, come elencato nello schema precedente di più particelle agricole e che ogni intervento di suddivisione in lotti non prevede e non deve prevedere nessun tipo di frazionamento particellare e quindi variazione catastale se non, ovviamente la voltura relativa al passaggio di proprietà, ma solamente l'accorpamento fra loro di particelle al fine di creare lotti di dimensioni ottimali ai fini commerciali. Questo procedimento nulla osta in termini di regolarità urbanistico-edilizia in quanto riguarda l'alienazione di beni già catastalmente suddivisi e quindi singolarmente alienabili.

Si ritiene opportuno e doveroso anche specificare che la complessiva capacità edificatoria al fine della conduzione agricola del fondo è stata completamente saturata dai fabbricati di diversa destinazione già presenti nel comprensorio interessato al procedimento di esecuzione immobiliare. E' quindi esclusa ogni ulteriore attività edificatoria, tenendo anche conto che, ai limiti imposti dalla normativa regionale sugli interventi edificatori in area agricola, si sovrappongono anche i vincoli di tutela dell'adottato Piano di Assetto del Parco di Veio.

### Suddivisione in lotti

Ad esclusione dei fabbricati a diversa destinazione e delle particelle di terreno su cui gli stessi ricadono, le quali sono state escluse dalla suddivisione dei lotti agricoli sono stati individuati n. 4 lotti agricoli così suddivisi:

1. Lotto agricolo di mq 20.219 (ha 2,0219) composto dalle particelle 413 e 394, la particella 413 è a qualità prevalente "uliveto" per una superficie di mq 17.940(ha 1,740), la part.IIa 394 è a qualità prevalente "incolto produttivo" per una superficie di mq 2.279 (ha 0,2279).
2. Lotto agricolo di mq 31.053 (ha 3,1053) composto dalle particelle 391 e 393 e 281, la particella 391 è a qualità prevalente "seminativo" per una superficie di mq 25.844(ha 2,5844), la part.IIa 393 è a qualità prevalente "incolto produttivo" per una superficie di mq 4.565 (ha 0,4565), la part.IIa 281 è a qualità prevalente "seminativo" per una superficie di mq 644 (ha 0,0644).
3. Lotto agricolo di mq 59.300 (ha 5,930) composto dalle particelle 389 e 19, la particella 389 è a qualità prevalente "seminativo" per una superficie di mq 55.250(ha 5,5250), la part.IIa 19 è a qualità prevalente "incolto produttivo" per una superficie di mq 4.050 (ha 0,4050).
4. Lotto agricolo di mq 1.180 (ha 0,118) composto dalle particelle 142 e 144, la particella 142 è a qualità prevalente "seminativo" per una superficie di mq 500(ha 0,050), la part.IIa 144 è a qualità prevalente "incolto produttivo" per una superficie di mq 680 (ha 0,0680).

Sono escluse da questa suddivisione le particelle agricole 390, 411 e 412, da accorpate in ulteriori lotti comprensivi dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare.

### Stima commerciale dei lotti agricoli

Sono stati determinati i seguenti valori di mercato per i lotti individuati:

lotto 1:	€ 89.000,00
lotto 2:	€ 89.000,00
lotto 3:	€ 119.000,00
lotto 4:	€ 2.000,00



## Conclusione

Sono stati individuati n. 4 lotti agricoli così suddivisi:

Lotti	particelle	Sup. totale mq	Uliveto mq	Seminativo mq	Inc. produttivo mq	Valore commerciale
<b>1</b>	413 - 394	20.219	17.940	-	2.279	<b>€ 89.000,00</b>
<b>2</b>	391 - 393 - 281	31.053	-	26.488	4.565	<b>€ 89.000,00</b>
<b>3</b>	389 - 19	59.300	-	55.250	4.050	<b>€ 119.000,00</b>
<b>4</b>	142 - 144	1.180	-	500	680	<b>€ 2.000,00</b>

Tanto si doveva per il mandato conferito.

Morlupo, 20/12/2016



Il CTU  
Arch. Pierfrancesco Rossi

Allegati

- Mappale con suddivisione lotti (n. 2 pagg.)

