

GEOMETRA Marziale Luca

Vicolo A. Olivieri,1 00019 Tivoli (Rm)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tipo procedura: Procedimento Esecutivo n°327/12 R.G. .Es.

Promosso da : MPS Gestioni Crediti Banca spa

In Danno : [REDACTED]

Giudice esecutore : Dott.ssa Testapiccolomini (ex A. Di Giulio)

Il sottoscritto Geom. Marziale Luca, con studio in Tivoli, Vicolo A. Olivieri 1, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n°8669, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Soc. MPS Gestioni Crediti Banca spa nei confronti del sig. [REDACTED], ed invitato a comparire all'udienza del 11/03/2014 per il conferimento dell'incarico ai finalizzato alla determinazione del valore dei beni pignorati.

Le operazioni di consulenza, iniziate il giorno 16/10/2014, si sono conclusero il giorno 26/09/2014.

Identificazione catastale e descrizione del bene pignorato:

Come da Atto di Pignoramento, allegata al fascicolo depositato in atti (Allegato 1), dello, l'immobile oggetto del pignoramento è costituito da n. 3 lotti di terreno si nel Comune di Marcellina (RM) località "Campetella", in particolare :

1

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-
0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. al foglio 10 P.IIe 664 seminativo arborato, classe 2 are 10,40 R.D. Euro 6,45 e R.A. Euro 3,45 (visura N.C.T. storica - All.2);
2. piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. al foglio 10 P.IIe 665 seminativo arborato, classe 2 are 15,70 R.D. Euro 9,73 e R.A. Euro 5,27 (visura N.C.T. storica - All.2.1);
3. quota pari ad 1/2 dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. al foglio 10 P.IIe 666 seminativo arborato, classe 4 are 20,05 R.D. Euro 3,11 e R.A. Euro 1,55 (visura N.C.T. storica - All.2.3);

Gli appezzamenti di terreno sono tra loro contigui e due dei tre (p.IIe 664 e 665) sono adiacenti alla strada provinciale Maremmana inferiore mentre, la particella n.666, separata dalla p.IIa 664 attraverso il fosso "Campetella" stralcio catastale All. "2", (Stralcio di mappa Catastale All. "2.4" e Sovrapposizione mappa Catastale con mappa Satellitare All."2.5").

- L'appezzamento di terreno distinto con il mappale 664, a cui si accede mediante cancello carrabile posizionato sulla strada Provinciale Maremmana Inferiore, risulta essere recintato con paletti e rete metallica. La forma geometrica del lotto è conforme a quanto presente in mappa catastale. il terreno risulta essere pianeggiante, e sullo stesso sono messe a dimora n.6 piante da frutto, n.2 olivi ed una noce.

2

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it

confine tra p.lla 664 e 665

accesso da via Maremmana Inferiore

3

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-

0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it



lato sud p.lla 665 adiacente fosso "Campetella"
passaggio pedonale

4

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-
0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it



- L'appezzamento di terreno distinto con il mappale 664 , vi si accede dalla p.lla 665 e, inoltre prevede un ulteriore accesso tramite cancello carrabile posto sulla strada Provinciale Maremmana Inferiore, non ancora realizzato completamente.

La forma geometrica del lotto è conforme a quanto presente in mappa catastale.

Il lotto di terreno, di forma pressoché rettangolare è recintato per tre lati da muro in cemento e rete metallica zincata rigida

5

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mentre il quarto lato, irregolare al resto ed adiacente al fosso Campetella, possiede una steccato realizzato con struttura metallica.

6

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-
0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'appezzamento di terreno risulta ben livellato, e sul medesimo sono presenti n.4 alberi da frutto.

Nel fondo agricolo insiste un manufatto in legno a forma rettangolare di recente realizzazione, delle dimensioni di mq. 105,00 circa (ml.15,50 circa x ml.6,80 circa) con copertura a tetto e porticato delle dimensioni mq.77,50 circa (ml.15,50 x ml.5,00) il tutto ancorato su un basamento in C.A. della superficie di mq. 183,00 circa.

7

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

prospetto lato ovest

prospetto lato nord

8

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-

0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it



prospetto lato sud/est

Sono presenti altri due basamenti in c.a. delle dimensioni rispettivamente di mq. 13 circa, dove è posta una tettoia delle medesime dimensioni e, altro basamento di mq. 30 circa.

9

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- All'appezzamento di terreno distinto con il mappale 666 , vi si accede dalla p.lla 664 e, mediante passerella in c.a. che attraversa la sede del fosso "Campatella"; il terreno possiede geometria e dimensioni corrispondenti alla mappa catastale. Il terreno è anch'esso recintato con paletti e rete metallica; vi sono messi a dimora n.20 piante di ulivo giovani ed altre n.10 piante da frutto (melo, pesco, mandorlo)

Situazione Urbanistica:

Gli immobili sono siti nel Comune Marcellina, Via Maremmana Inferiore; i suddetti lotti di terreno sono identificati al N.C.E.U. al foglio 10 di Marcellina, con i mappali:

n. 664 seminativo arborato, classe 2 are 10,40 R.D. Euro 6,45 e R.A. Euro 3,45 (visura N.C.T. storica - All.2);

n. 665 seminativo arborato, classe 2 are 15,70 R.D. Euro 9,73 e R.A. Euro 5,27(visura N.C.T. storica - All.2.1);

n. 666 seminativo arborato, classe 4 are 20,05 R.D. Euro 3,11 e R.A. Euro 1,55 (visura N.C.T. storica - All.2.3);

10

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it

Tutti i lotti sopramenzionati sono ricadenti in zona E del P.R.G. con destinazione Agricola, sottoposta a vincolo di rispetto del fosso delle Campetelle; nonché soggetto al regime di vincolistico:

- Legge 64/74;
- R.D. 3267/23;
- P.T.P.R. art.25 Paesaggio agrario di valore.

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica prot.n.37/2014 del 20/08/2014 (C.D.U. Allegato "3")

A seguito degli effettuati accessi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Marcellina (copia richiesta Allegato "4") è emerso che gli immobili, descritti e insistenti sulla p.lla 664 ovvero manufatto in legno di mq. 105,00 circa più porticato di mq.77,00 circa, tettoia di mq.13 circa e tutte le opere in cemento realizzate, risultano privi di alcun provvedimento autorizzativo sia del Comune che dagli Enti sopracomunali.

Si è potuto reperire presso l'ufficio tecnico del Comune di Marcellina una comunicazione per attività libera con prot. 7761 del 08/11/2012 , pratica n.131, a firma del sig. [REDACTED], al fine di installare capanno in legno a uso temporaneo con durata non oltre giorni novanta (allegato "5").

Pertanto i manufatti presenti sulla p.lla 664 sono del tutto irregolari.

Valore di mercato:

Terreno foglio 10 p.lla 664:

Il terreno ricade in zona "E" del Piano Regolatore Generale del Comune di Marcellina con destinazione agricola (certificato di destinazione Urbanistica All."3"). Il fondo agricolo risulta essere recintato, ben livellato, vi insistono alcune piante di olivo e da frutto, con accesso diretto dalla strada provinciale Maremmana Inferiore. il fondo consta una superficie catastale di mq.1040; l'esposizione ed il microclima della zona non sono

11

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it

particolarmente favorevoli, in quanto il terreno è ubicato in corrispondenza del fondo valle in cui è presente il fosso denominato "Campetella";

Premesso ciò, vista la natura del terreno, l'esposizione, la destinazione urbanistica, ed a seguito di comparazione con le compravendite di fondi simili nella zona si può **determinare un prezzo a corpo pari ad €.9.500,00 (novemilacinquecento//00).**

Terreno foglio 10 p.IIIa 665:

Il terreno ricade anch'esso in zona "E" del Piano Regolatore Generale del Comune di Marcellina con destinazione agricola (certificato di destinazione Urbanistica All."3"). Il fondo agricolo risulta essere ben recintato e livellato, vi sono alcune piante da frutto ed ornamentali (mimosa), con accesso diretto sia dalla strada provinciale Maremmana Inferiore (in corso di realizzazione) e sia da passaggio pedonale dalla p.IIIa 664.

E' presente fornitura elettrica e pozzo idrico.

Il fondo consta di una superficie catastale di mq.1570; l'esposizione ed il microclima della zona sono i medesimi del lotto sopradescritto.

Premesso ciò, vista la natura del terreno, l'esposizione, la destinazione urbanistica, ed a seguito di comparazione con le compravendite di fondi simili nella zona si può **determinare un prezzo a corpo pari ad €.16.500,00 (sedicimilacinquecento//00).**

Gli immobili insistenti sul lotto di terreno, risultano irregolari e pertanto viene detratto il costo stimato della demolizione e trasporto a discarica, pari ad

€.7.000,00(settemila//00). Pertanto il valore del fondo è di €.9.500,00

(novemilacinquecento//00)

Terreno foglio 10 p.IIIa 666:

Il terreno ricade anch'esso in zona "E" del Piano Regolatore Generale del Comune di Marcellina con destinazione Agricola (certificato di destinazione Urbanistica All."3"). Il fondo agricolo risulta essere recintato e vi si trovano, alcune piante di olivo e piante da frutta. L'accesso è esclusivo dal lotto distinto con la p.IIIa 665 della medesima proprietà.

12

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it

Il fondo consta di una superficie catastale di mq.2050; pur possedendo una pendenza e una quota maggiore, l'esposizione a Nord non migliora le caratteristiche del microclima della zona, non è particolarmente favorevole.

Premesso ciò, vista la natura del terreno, l'esposizione, la destinazione urbanistica, ed a seguito di comparazione con le compravendite di fondi simili nella zona si può determinare un prezzo a corpo pari ad €.18.000,00 (diciottomila//00);

Quota in esecuzione pari al 50% del bene , €.9000,00 (novemila//00)

Per tanto il valore del compendio immobiliare di cui all'atto di pignoramento è pari ad **Euro 28.000,00 (ventottomila//00)**

Si precisa che, da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, fino alla data del 08/10/2014, nulla risulta mutato dalla Certificazione Notarile del 06/12/20012, presente in atti.

Tivoli lì 08/10/2014 Il C.T.U. geom. Marziale Luca

13

Geom. Marziale Luca – Vicolo A. Olivieri, 1 -00019 Tivoli (Rm) Fax 0774.318672 – Tel. 0774.1926420-
0774.335165- Cell.347.7768098- Email : luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it