

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
Sezione Procedure Concorsuali

Giudice Delegato: Dott.Guglielmo Garri
Liq.Giudiziale: 31/2023
Società: CASTAGNOLE IMMOBILIARE EDILIZIA SRL
Curatore: Dott.Carmine Buglione
CTU Arch.Alessandra De Astis

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Relativa ai terreni siti in Marino, Via Castagnole di sotto e Via Giovanni Spadolini

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441
Iscritta al Tribunale di Roma
C.F.DST LSN65P47H501J P.I. 09799961009
Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503 00178
Tel.06/51841698 fax 06/51980043E-mail alessandra.de.astis@alice.it

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra De Astis, con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma, con il n°9441, è stata incaricata dal Curatore della liquidazione giudiziale Dott.Carmine Buglione, previa autorizzazione del 23/03/2024 da parte del G.D. Dott. Guglielmo Garri, di redigere la presente perizia riguardante:

1. Terreni siti in Marino, Via Castagnole di sotto ed in Via Giovanni Spadolini

al fine di valutare i beni dal punto di vista commerciale di proprietà della società fallita.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Comune di Marino Catasto Fabbricati e Terreni, la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica a mezzo PEC in data 14/12/2023 nonché l'esame della documentazione fornitami, il giorno 18 Dicembre 2023 ho eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima.

Successivamente ho eseguito le visure ipotecarie necessarie per verificare la provenienza dei terreni, in particolare in relazione alla TRASCRIZIONE del 02/03/2020 - Registro Particolare 7038 Registro Generale 10002 a rogito Notaio Dott. CICCAGLIONE ALESSANDRO Repertorio 3123/2408 del 12/02/2020- VENUTA AD ESISTENZA DI COSA FUTURA per appurare l'avvenuta permuta, come meglio indicato nell'allegato 3, in riferimento ai terreni siti in loc. Castagnole di sotto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili si trovano nel comune di Marino, **Marino** è un comune italiano di circa 4700 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio.

Situata a sud del capoluogo, sui Colli Albani nell'area dei Castelli Romani, stretta tra Rocca di Papa, Castel Gandolfo e Grottaferrata, la città è stata per tutto il Medioevo un importante avamposto militare sull'Agro Romano, un frequentato luogo di villeggiatura^[6] ed un importante centro commerciale grazie alla sua posizione strategica sulla via corriera tra Roma e Napoli frequentata fino alla riapertura della più rapida via Appia Nuova attorno al 1780.

Centro legato soprattutto alla viticoltura, è la patria dell'omonimo vino bianco a denominazione di origine controllata ed il suo nome è legato alla celebre Sagra dell'Uva, la manifestazione più antica in Italia nel suo genere

In particolare i terreni oggetto di stima, costituiscono due appezzamenti collocati in due aree diverse e distanti tra loro:

TERRENI SITI IN VIA CASTAGNOLE DI SOTTO

I terreni siti in Marino loc. Via Castagnole di sotto, risultano meglio identificati all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Terreni del Comune di Marino :

1. terreno in qualità di vigneto, sito in Via Castagnole di Sotto, Marino (RM), contraddistinto al fg. 32 particella 4, classe 3 sup.mq. 1050,00 reddito dominicale € 20,61- reddito agrario € 6,51
2. terreno in qualità di vigneto, sito in Via Castagnole di Sotto, Marino (RM), contraddistinto al fg. 32 particella 88, classe 3 sup.mq.227,00 reddito dominicale € 4,45- reddito agrario € 1,41
3. terreno in qualità di vigneto, sito in Via Castagnole di Sotto, Marino (RM), contraddistinto al fg. 32 particella 90 classe 2 sup.mq. 380,00 reddito dominicale € 11,58- reddito agrario € 3,14
4. terreno in qualità di canneto, sito in Via Castagnole di Sotto, Marino (RM), contraddistinto al fg. 32 particella 92, classe 3 sup.mq. 240,00 reddito dominicale € 0,74- reddito agrario € 0,50
5. terreno in qualità di canneto, sito in Via Castagnole di Sotto, Marino (RM), contraddistinto al fg. 32 particella 93, classe 3 sup.mq. 250,00 reddito dominicale € 0,77- reddito agrario € 0,52
6. terreno in qualità di vigneto, sito in Via Castagnole di Sotto, Marino (RM), contraddistinto al fg. 32 particella 94, , classe 1 sup.mq. 1300,00 reddito dominicale € 56,06- reddito agrario € 14,77

7. terreno in qualità di vigneto, sito in Via Castagnole di Sotto, Marino (RM), contraddistinto al fg. 32 particella 437, classe 2 sup.mq. 0,9 reddito dominicale € 0,18- reddito agrario € 0,06
8. terreno in qualità di vigneto, sito in Via Castagnole di Sotto, Marino (RM), contraddistinto al fg. 32 particella 438, classe 4 sup.mq. 669,00 reddito dominicale € 7,77- reddito agrario € 3,46





I terreni, dal sopralluogo effettuato, risultano privi di recinzione e privi di alcuna manutenzione. In particolare, sui terreni, contraddistinti al fg. 32 particella 92, 93, 94, 437 e 438, si è riscontrato, un sentiero sterrato, presumibilmente a causa della viabilità di autoveicoli di tipo agricolo. Sui terreni non insistono manufatti.









Dalla richiesta di certificato di destinazione urbanistica, in riferimento a detti terreni risulta quanto segue riportando il certificato in originale:



Comune di Marino

Area Metropolitana di Roma Capitale

telefono 06/936621 - codice fiscale 02927790580 - p. IVA 01135971008

IL DIRIGENTE AREA V^

Cert. n. 165 /Urb/2023

Vista la domanda Prot. 88425 del 15.12.2023;

Inoltrata dall' Arch. Alessandra De Astis;

Vieti gli atti d'ufficio;



Vista la Variante Speciale, redatta ai sensi dell'art. 4 (variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi) e 9 (attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi) L.R. 28/80 e s.m.i. e art. 29 L. 47/85 (varianti agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni), Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 210 del 13.05.2011, pubblicata sul B.U.R.L. del 28.06.2011 - Supplemento ordinario n. 129 al Bollettino Ufficiale n. 24.

Vista la Deliberazione n. 21 del 30.06.2020 svente per oggetto: Adozione della Variante al Piano Regolatore Generale finalizzata alla piena attuazione delle disposizioni della legge regionale n. 7 del 2017;

Vista la Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.06.2021, avente per oggetto: Piano Urbanistico Generale del Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99 ADOZIONE.

ATTESTA

Che il terreno sito in Marino distinto in catasto al Fg. 32 part.lla 46-88-90-92-93-94-437-438, ricade come segue: Comprensorio Edilizio Soggetto a progettazione Unitaria Denominato E5.

N.B. Insedimenti Residenziali - Comprensorio soggetto a progettazione edilizia unitaria, Approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 15.07.2013, fuso con il Comprensorio denominato E9 a causa di ritrovamenti archeologici per tanto la cubatura del Comparto E5 è stata inglobata nel Comparto E9 ed ha assunto la destinazione di Verde Pubblico e Parcheggio.

Con le seguenti prescrizioni:

La variante speciale individua, con apposito perimetro e sigla distintiva riportati sulle tavole di realizzazione, alcuni comprensori con destinazione edificabile e per spaz. pubblici di dotazione di ciascuna dei nuclei in cui i comprensori stessi ricadono.

La destinazione edificabile attiene in prevalenza a nuove costruzioni ed uso residenziale salvo alcuni casi che prevedono, con specifica destinazione, interventi di completamento.

L'edificazione di nuove costruzioni dovrà avvenire sulla base di un volume corrispondente all'applicazione alla superficie con tale destinazione dell'indice di fabbricabilità qui di seguito indicato per ciascun nucleo edilizio:

Nucleo edilizio n. 3 - Vicolo del Divino Amore, CastagnoleI-CastagnoleII 0,45 mc/mq.

Il volume così calcolato sarà incrementato nella misura del 50% di quella risultante dall'applicazione dello stesso indice alla superficie con destinazione pubblica, qualora i proprietari si obbligino a cedere gratuitamente al Comune dette aree. Il volume complessivo sarà in quel caso accorpato sull'area con destinazione edificabile e ripartito tra tutti i proprietari delle aree ricadenti nel perimetro del comprensorio in misura direttamente proporzionale alle superfici di proprietà con destinazione pubblica cedute.

Il maggior volume consentito in caso di cessione gratuita degli spaz. pubblici, sarà attribuito nella stessa misura proporzionale delle aree con destinazione a sottozona B2 ricadente all'interno del perimetro del comprensorio in aggiunta alla cubatura determinata sulla base delle disposizioni di cui alla precedente lettera b), anche oltre il limite del 700 mc. stabilito.

In tal caso, in deroga alle prescrizioni afferenti all'attuazione della sottozona Bs2, potranno essere realizzate sul lotto di terreno interessato costruzioni distinte da quella da completare, qualora risultino improponibili adeguate soluzioni architettoniche con l'accorpamento sull'esistente del maggior volume consentito e sempreché le nuove costruzioni rispettino i distacchi da confini e tra i fabbricati, le altezze massime e le distanze di rispetto stradale e ferroviario.

L'accordo tra i proprietari interessati in ordine alla cessione gratuita delle aree ed alla ripartizione della cubatura complessiva nella suddetta proporzione deve essere perfezionato con apposito atto formale su richiesta del Comune e, comunque, contestualmente alla presentazione del progetto edilizio comprensoriale unitario.

La cessione, comunque, se accettata, potrà essere richiesta dal Comune anche prima della definizione del progetto comprensoriale qualora ciò sia imposta da esigenze di attuazione delle opere di urbanizzazione dei nuclei edilizi.

In caso di mancata accettazione della cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, l'attuazione del comprensorio avverrà sulla base del solo indice suindicato, senza alcuna maggiorazione, da applicare alla superficie edificabile, mentre le aree con destinazione pubblica resteranno assoggettate al procedimento espropriativo, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di disporre l'attuazione di singoli comprensori attraverso piani di lottizzazione da parte dei proprietari o d'ufficio ai sensi dell'art. 28 - penultimo comma - della legge 1150/42 e dell'art. 21 della L.R. 35/78. Detto piano dovrà essere redatto sulla base delle previsioni della variante speciale e delle statuizioni di cui alle presenti norme, comprese l'incentivazione volumetrica correlata alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree pubbliche.

L'edificazione all'interno dei singoli comprensori è sempre subordinata alla previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto edilizio unitario contenente l'esatta delimitazione e superficie delle aree pubbliche e private nonché le indicazioni planimetriche delle costruzioni da realizzare.

Le concessioni edilizie relative alle costruzioni saranno rilasciate sulla base di singoli progetti esecutivi redatti conformemente alle indicazioni del progetto unitario.

L'altezza massima degli edifici non deve superare, con i due piani fuori terra consentiti, la misura indicata dal precedente art. 7 al quale si fa riferimento anche per quanto riguarda la misura dei distacchi e la profondità delle zone di rispetto stradale e ferroviario laddove prescritta. Per le tipologie edilizie e la copertura delle costruzioni valgono le norme di cui alla lettera c) del presente articolo.

La destinazione d'uso delle nuove costruzioni e del completamento è quella residenziale nonché per le attività strettamente connesse alla residenza indicate anche in quanto alla loro localizzazione nelle norme di cui alle lettere b) e c) del presente articolo, applicabili nella fattispecie per quanto attiene alle modifiche della attuali destinazioni d'uso consentite.

Il terreno di che trattasi è altresì interessato:

Al disposto della Deliberazione del C.C. n. 21/2020 in quanto il terreno in oggetto ricade all'interno del perimetro della Proposta di Variante delle Zone Territoriali Omogenee all'interno del Nucleo Spontaneo e degli Ambiti Territoriali (ambito 3.05) ai sensi degli Artt. 2 e 3 della legge regionale n. 7/2017, come Zona BS (Insediamenti residenziali), Sottozona BS2 (completamento e nuova costruzione).

Zona Bs - Insediamenti residenziali

La zona Bs di cui alla proposta di variante per la riqualificazione urbanistica dei nuclei edilizi spontaneamente sorti, comprende le aree con utilizzazione di tipo residenziale o mista (residenziale e per attività non residenziali di modesta entità integrate con le residenze) e le aree attualmente ad uso industriale ed artigianale da riconvertire ai fini della riqualificazione urbanistica delle zone degradate e sotto dotate di Standard urbanistici, servizi ed infrastrutture.

Sottozona Bs 2 - Completamento e nuova costruzione.

Sono comprese in questa sottozona le aree sulle quali insistono costruzioni che presentano caratteri tipologici e dimensionali non omogenei rispetto al tessuto edilizio esistente e lotti rimasti ineditati. Tale destinazione, pertanto, è preordinata al completamento di detti edifici con l'applicazione alla superficie delle aree interessate dell'indice di fabbricabilità fondiario stabilito per il nucleo edilizio in cui ricadono, come di seguito indicato:

nucleo edilizio n. 3 - Vicolo Divino Amore-CastagnoleI-Castagnole 0,55 mc/mq.

Il volume consentito in ciascun lotto di terreno è quello corrispondente all'applicazione dell'indice di fabbricabilità "fondiario" proprio del nucleo di appartenenza come sopra indicato alla superficie del terreno di proprietà asservita alla costruzione da completare.

Il volume così determinato deve comprendere anche la cubatura della costruzione esistente con esclusione, oltre che degli eventuali volumi tecnici e per locali accessori come definiti nel precedente art. 6, anche dei volumi interrati sottostanti alla costruzione destinati a garage e cantine nonché dei locali sottotetto al di sopra del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, questi ultimi purché con altezza interna al colmo del tetto o all'intradosso del solaio di copertura non superiore a mt. 2,20.

E', tuttavia, consentita la demolizione dell'esistente e la ricostruzione sulla base del nuovo volume anche in posizione diversa da quella originaria; in tal caso, l'ubicazione della costruzione deve osservare le misure dei distacchi prescritti dalle norme di cui all'art. 7, delle fasce di rispetto e dei vincoli paesaggistici.

Le sopraelevazioni sono consentite per un solo piano oltre all'esistente e devono essere comunque contenute entro l'altezza massima stabilita dallo stesso art. 7.

Gli eventuali ampliamenti a livello della costruzione esistente non possono impegnare le zone di distacco prescritte dalle presetti norme ovvero quelle esistenti, se inferiori e compatibili con la salvaguardia dei diritti dei terzi.

Il volume di completamento assume, di norma, la destinazione residenziale, a meno che non attenga all'ampliamento di locali allo stesso livello ovvero ad interi edifici con diversa destinazione d'uso attuale, nel qual caso possono assumere tale diversa destinazione.

Per destinazione attuale deve intendersi quella dichiarata nell'istanza di condono edilizio, e per le costruzioni legittimamente realizzate, quella indicata nella licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata.

Nella zona Bs2 non sono consentite modifiche delle attuali destinazioni residenziali mentre quelle non residenziali possono essere variate in residenziali o in altre non residenziali comprese tra quelle indicate nel precedente punto a) per le sottozone Bs1.

Al disposto della Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021 con la quale è stato Adottato il Piano Urbanistico Generale (PUGC) del Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99.

Il terreno in oggetto ricade nei Nuclei oggetto di recupero - Nr:

Parte in Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare Na1 - art. 94 e 95 delle NTA.

Parte in Aree libere o parzialmente edificate per il completamento e le dotazioni pubbliche - Na2 - art. 94 e 95 delle NTA.

Parte Viabilità/Parcheggi.

Il terreno in questione è sottoposto altresì al:

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI ALBANI: Limitazioni stabilite dalla ex L.1497/39, a seguito del D.M. 29.08.1959, e s.m.i. per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 5 del 10.06.2021, il terreno in oggetto ricade:

Secondo i sistemi ed ambiti del paesaggio nella Tavola A come:

Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Secondo i Beni Paesaggistici nelle Tavole B come:

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - art. 134 co. I lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004.

Beni Dichiarativi cd 058_001, lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 delle N.T.A.).

Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co.I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs 42/2004.

Beni ricognitivi di legge:

m058_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42 N.T.A.);

Il terreno di che trattasi ricade all'interno dell'ampliamento del perimetro del Parco dei Suburbano dei Castelli Romani, approvato con legge regionale n. 14 del 11 agosto 2021, art. 82.

Vincolo aeroportuale

Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2017.

Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/04/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", dalla quale si rileva:

... "La scrivente, in data 12 novembre 2008 è stata destinataria di una missiva ormai celeberrima, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge ... " dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti sentenze, per le quali il diritto di semina risulta affrancato sin dal 1860, mentre il cipollatico è stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civici dello stesso contenuto...".

Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso la predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal 1999, sia le relative CTU emesse per le medesime cause.

Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato, risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'Arch. Alessandra De Astis, in qualità di CTU CTU nominato nella liq. Giudiziale 31/2023, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia così come modificato ed integrato).

Marino 18.12.2023

Il Tecnico Istruttore
Geom. Giuseppe Aquilani

Bonifico
PagoPa RRN 189318529
Del 14.12.2023 Euro 50.00

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. Ai sensi dell'Art. 15 Legge 12-11-2011 N° 183



Il Dirigente
Arch. Michela Gentilini

In riferimento a detto certificato è stata trasmessa una PEC al Comune di Marino per chiarimenti dal Dott. Buglione in relazione ai vincoli presenti ed in particolare in relazione alla cessione gratuita.

Il Comune in merito precisa con PEC del 05/02/2024

La porzione di terreno da destinare al Comune non è stata ancora ceduta, ma c'è il vincolo di cessione gratuita come stabilito nella convenzione urbanistica stipulata tra Rappresentanti della Soc. Castagnole Imm.re Edilizia ed il comune ..."

art. 5 della Convenzione i proprietari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree destinate alle urbanizzazioni "... questo in quanto , come riportato nel CDU, hanno acquisito le cubature delle aree con destinazione pubblica.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico vigente sull'area, lo stesso non incide sull'eventuale cessione, può incidere sul prezzo in quanto è privo di cubature e nell'area oltre al vincolo paesaggistico insiste il vincolo archeologico ,sull'area stessa son stati ritrovati importanti ritrovamenti archeologici.

Per quanto riguarda il vincolo aeroportuale, lo stesso insiste su tutto il territorio di Marino e non incide sull'eventuale vendita.

E successivamente con PEC del 07/03/2024 in merito alla cessione di detti terreni il comuni riportandosi al CDU rilasciato precisa:

*"I terreni per i quali risultano ancora di proprietà della Soc. Castagnole Immobiliare Edilizia distinti in catasto al Fg. 32 part.lla 46-88-90-92-93-94-437- 438, oggetto di un Piano attuativo convenzionato, così come specificato nel CDU, **non hanno porzioni residuali** per le quali si possa procedere con eventuali cessioni da parte della S/V, in quanto così come rilevato nella precedente nota chiarificatrice tutte le aree sopra citate sono oggetto di urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere gratuitamente all'A.C. successivamente alla loro realizzazione e collaudate secondo la normativa vigente, così come previsto nella convenzione stipulata tra la Soc. Castagnole Immobiliare Edilizia e il Comune di Marino.*

Dette opere, attualmente, non sono state ancora realizzate, pertanto le aree destinate a Parcheggi e Verde pubblico oggetto di urbanizzazioni così come

previsto negli elaborati grafici allegati alla convenzione, saranno prese in carico dall'A.C. solo esclusivamente dopo la loro realizzazione e collaudo.

*Pertanto alla luce di quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni identificati all'Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Roma, Comune di Marino, Catasto Terreni la Foglio32 part.lla **46-88-90-92-93-94-437- 438 non presentano alcuna cubatura residuale in quanto già ceduta** come stabilito nella convenzione urbanistica stipulata tra Rappresentanti della Soc. Castagnole Imm.re Edilizia ed il comune ..." art. 5 della Convenzione i proprietari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree destinate alle urbanizzazioni ".*

Tali aree pertanto non presentano alcun valore di stima in quanto non possono essere vendute.

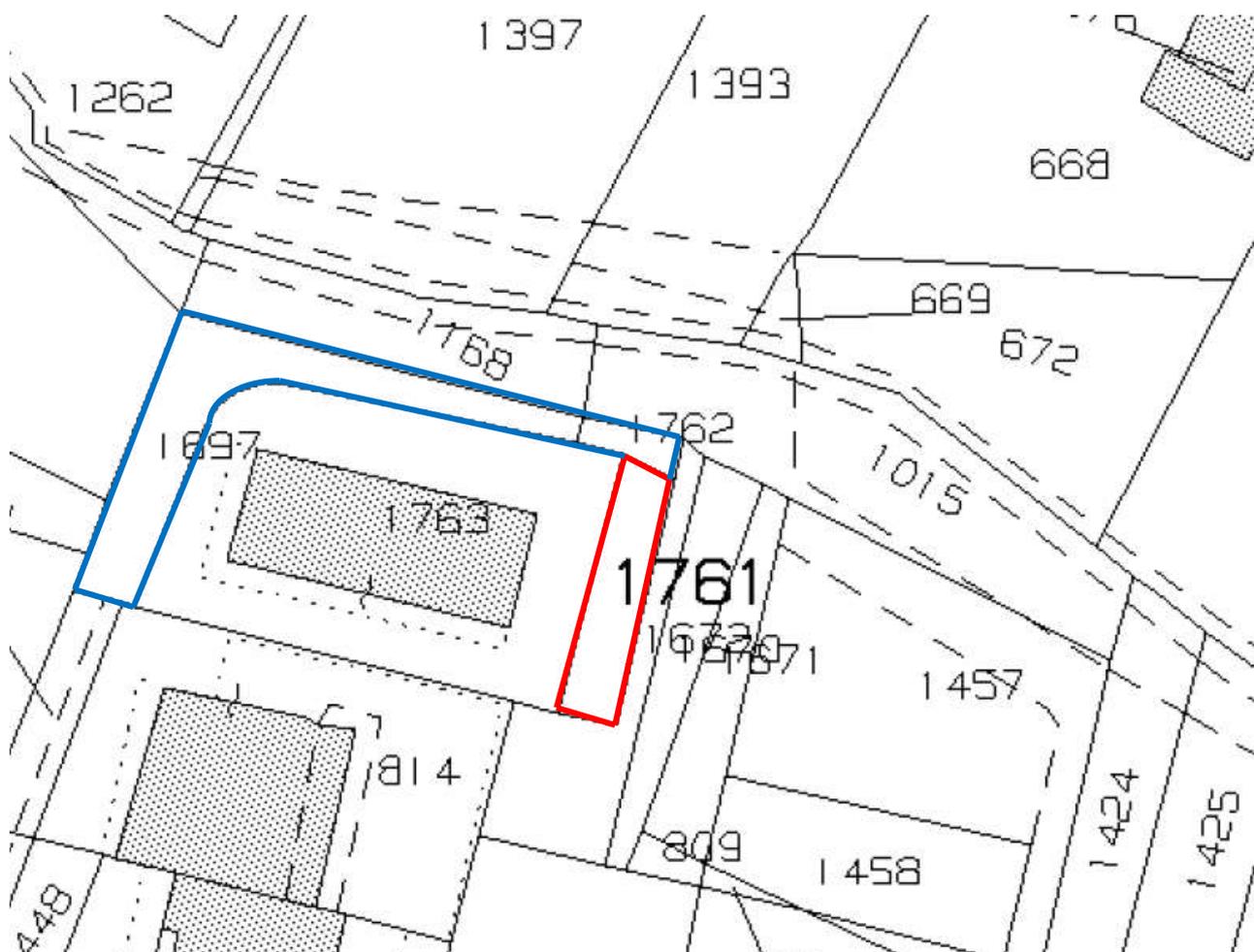
TERRENI SITI IN VIA GIOVANNI SPADOLINI

I terreni siti in Marino loc. Via Giovanni Spadolini, risultano meglio identificati all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Terreni del Comune di Marino :

1. terreno in qualità di prato, sito in Via Giovanni Spadolini, Marino (RM), contraddistinto al fg. 29 particella 1761, classe 3 sup.mq.71,00 reddito dominicale € 0,15- reddito agrario € 0,20
2. terreno in qualità di vigneto, sito in Via Giovanni Spadolini, Marino (RM), contraddistinto al fg. 29 particella 1762, classe 3 sup.mq.17,00 reddito dominicale € 0,04- reddito agrario € 0,05
3. terreno in qualità di vigneto, sito in Via Giovanni Spadolini, Marino (RM), contraddistinto al fg. 29 particella 1697 classe 2 sup.mq. 140,00 reddito dominicale € 0,29- reddito agrario € 0,40



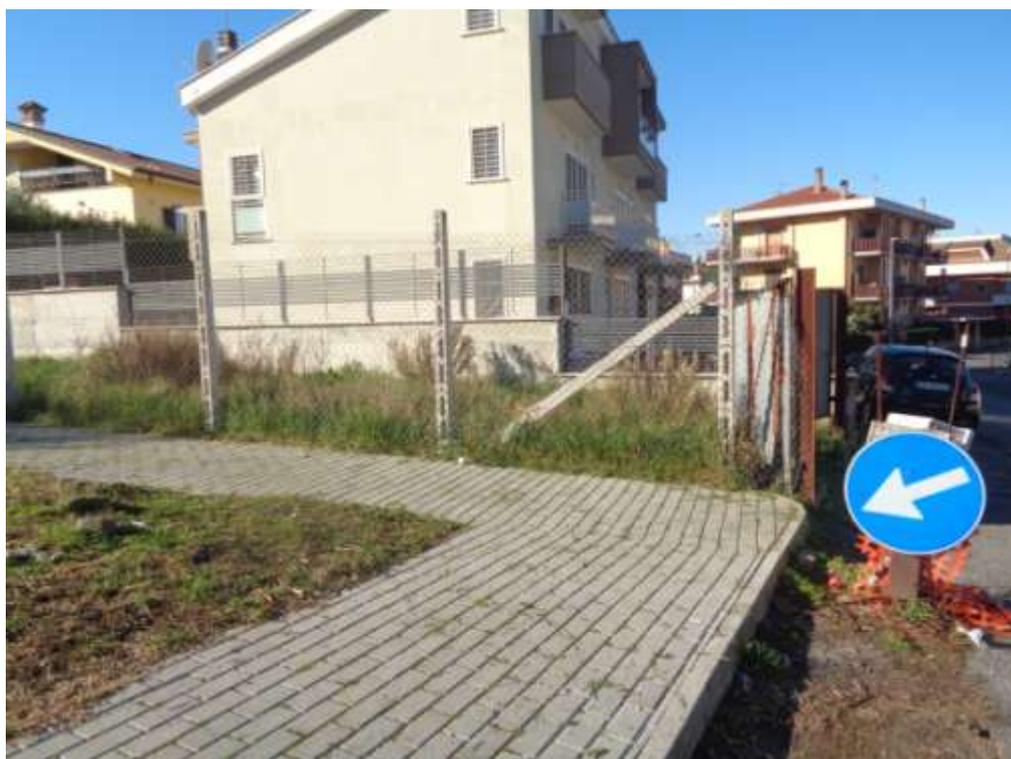


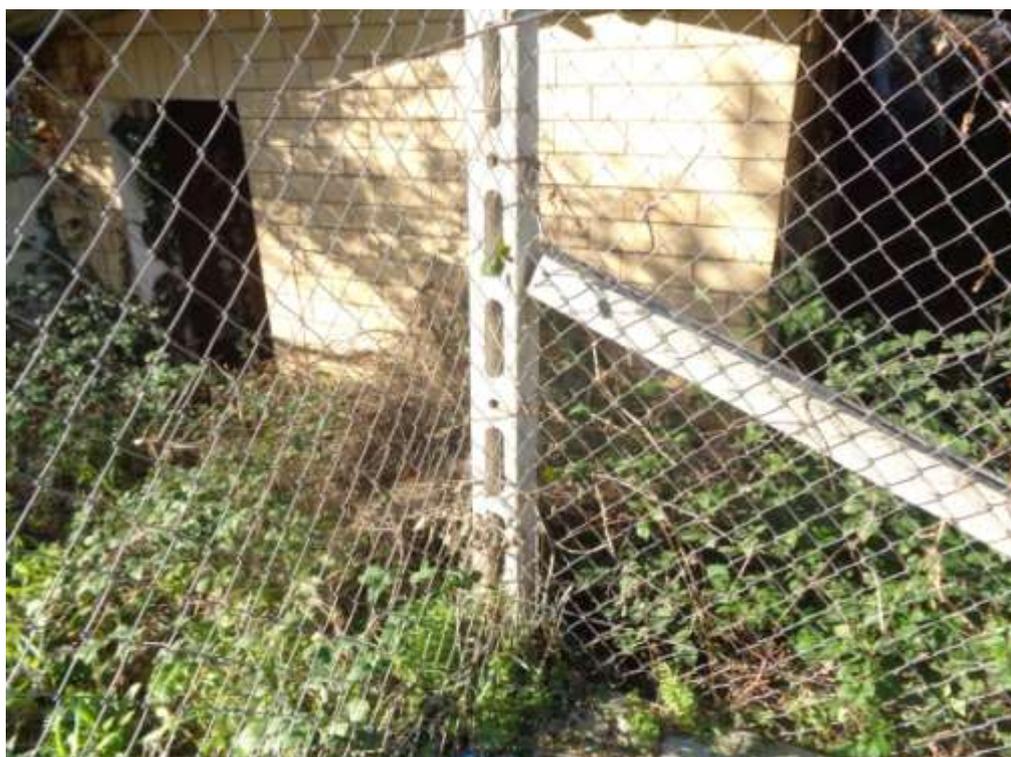


I terreni, dal sopralluogo effettuato, risultano recintati ma privi di alcuna manutenzione. In particolare, i terreni, contraddistinti al fg. 29 particella 1671, 1672 1697 sono attualmente utilizzati rispettivamente:

- le particelle 1697 e 1762 (indicati in blu) sono attualmente utilizzate per la viabilità
- la particella 1761 (indicata in rosso) con rete metallica e protetta da cancello in onduline chiuso con catena e lucchetto è completamente incolta.











Dalla richiesta di certificato di destinazione urbanistica, in riferimento a detti terreni risulta quanto segue riportando il certificato in originale:



Comune di Marino

Area Metropolitana di Roma Capitale

telefono 06/936621 codice fiscale 02927790530 p. IVA01135971008

IL DIRIGENTE AREA V^a

Cert. n. 190/Urb/2023

Vista la domanda Prot. 88426 del 15.12.2023;
Inoltrata dall' Arch. Alessandra De Astis;
Visti gli atti d'ufficio;



Vista la Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29.10.2004;

Vista la Delibera del Commissario Straordinario n. 88 del 29.07.2005 avente per oggetto: Presa d'atto della graficizzazione delle modifiche apportate dal Comitato Tecnico Regionale in sede di approvazione alla Variante al P.R.G.;

Vista la Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021, avente per oggetto: Piano Urbanistico Generale del Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99 ADOZIONE.

ATTESTA

Che il terreno sito in Marino distinto in catasto al Fg. 29 part.lla 1761-1762-1697, ricade come segue:

Particelle 1697-1762 Viabilità.

Particella 1761 Zona B, Sottozona B/3.

Con le seguenti prescrizioni:

Prescrizione introdotta dal voto 44/11 del 13/11/03 seduta N° 72/bis del 21/10/04 dal C.T.R.

ZONE B

Occorre, infine, approfondire un aspetto, segnalato dagli Uffici Tecnici Comunali con nota alla Regione e contenuto nella richiamata Delibera consiliare n. 25/04, relativo all'applicazione degli indici nelle zone "B" in G. Mario delle Mole e Marino Centro.

In particolare per le zone B1 coincidenti con le zone B2 e per le zone B3 si rilevano discrepanze fra la densità territoriale riportata nelle norme tecniche ed i relativi indici edificatori introdotti con la variante in esame, tenuto conto, peraltro, della riduzione da 20,00 mq a 9, 00 mq della superficie a standard, da reperire in sede di redazione del P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi).

Al riguardo, per l'attuazione delle stesse dovrà applicarsi il procedimento di calcolo di cui alla Tab. "A" delle N.T.A. vigenti, tenendo conto dello standard minimo di 9,00 mq/ab attraverso il quale si determinerà l'indice fondiario medio del comparto.

L'A.C., nelle aree ove tale superficie non fosse reperibile, valuterà l'opportunità di consentire che lo scorporo di tali oneri possa avvenire attraverso monetizzazione degli stessi, fino al raggiungimento dello standard minimo prescritto.

SOTTOZONA B3 (densità abitativa 150 ab/ha) Art. 30

Questa sottozona riguarda aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alla sottozona B1/B2.

Gli interventi edificatori avverranno con P.U.A. con I.P. 3.06 mc/mq ed altezza massima 10,50 mt.

In assenza di P.U.A. sarà consentito l'intervento diretto con i seguenti indici e prescrizioni:

- l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve essere superiore a 3,00 mc/mq (I.P.);
- l'altezza massima non deve superare i mt 10,50. Su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra e due piani abitabili se il piano terreno viene adibito a destinazione d'uso non abitative consentite.
- gli spazi liberi devono essere sistemati a giardini salvo viali di accesso ed eventuali rampe di accesso al piano seminterrato;
- sono vietate costruzioni accessorie;

- non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto e delle mansarde;
- le costruzioni esistenti che superino i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura purchè la domanda della relativa concessione contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale, e comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente;
- Nel caso di nuove costruzioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. ogni 100 mq residenziali;
- la distanza minima dai confini non deve essere inferiore a ml. 5,00.

Con Determinazione Dirigenziale n. 462 del 10.05.2018 avente per oggetto: " Approvazione circolare recante chiarimenti sull'applicazione delle norme di P.R.G., con particolare riferimento alla Zona omogenea B, a seguito della Deliberazione di C.C. n. 52 del 27.12.2017. " è stato tra l'altro stabilito:
Che l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto è quello riportato nell'art. 30 - Zona di Completamento B - delle N.T.A. della Sottozona B/3.
Che il reperimento delle aree a standard è quello stabilito all'art. 3 del D.M. 1444/68 e non è in alcun modo possibile monetizzare in tutto o in parte gli standard derivanti dal calcolo.

Il terreno di che trattasi è altresì interessato:

Al disposto della Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021 con la quale è stato Adottato il Piano Urbanistico Generale (PUGC) del Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99.

Il terreno di cui alla particella 1761 ricade in Tessuti prevalentemente residenziali - Tessuti recenti e non recenti, con impianto urbano leggibile e riconoscibile con edilizia mista: - con edilizia prevalentemente mista e densità medio alta - T7a (art. 89 delle NTA);

Il terreno di cui alle particelle 1697-1762 ricade in aree destinate alla Viabilità.

Il terreno in oggetto è ricade nelle Componenti idrogeomorfologiche (art. 50 delle NTA):

Reticolo idrografico:

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori (20m), art. 13 co 1 lett.a RD 523-366/1904.

Il terreno in questione è sottoposto altresì al:

Vincolo aeroportuale

Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2017.

Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico, si richiama il contenuto della nota prot. P40356/GR/04/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", dalla quale si rileva:

.. " La scrivente, in data 12 novembre 2008 è stata destinataria di una missiva ormai maldeborrino, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge .." dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti sentenze, per le quali il diritto di semina risulta affiancato sin dal 1860, mentre il dipollatico è stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civici dello stesso contenuto..".

Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso la predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal 1999, sia le relative CTU emesse per le medesime cause.

Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcune dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, alle stato, risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato..".

Il presente certificato si rilascia a richiesta dell'Arch. Alessandra De Astis, in qualità di CTU nominato nella liq. Giudiziale 31/2023, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia così come modificato ed integrato).

Marino 10.12.2023

Il Tecnico Istruttore
Geom. Giuseppe Aquilani

Hon.ifico

PagoPa RRN 189318529
del 14.12.2023 Euro 50,00

Il presente certificato non può
essere prodotto agli organi della
pubblica amministrazione e ai privati
gestori di pubblici servizi. Ai sensi
dell'Art. 15 Legge 12-11-2011 N° 183



Il Dirigente
Arch. Michele Gentilini



Pertanto, come suindicato le particelle 1769 e 1762 del Foglio 29 rappresentano la viabilità e pertanto non sono trasferibili.

La particella 1762, seppur ricadente in zona B/3 non ha superficie sufficiente per l'edificazione in quanto ha una consistenza di soli mq.71,00 catastali con un perimetro che per ampiezza non consente i regolari distacchi prescritti dalla normativa.

Tale terreno pertanto per le sue peculiarità, non può essere valutato come un terreno edificabile in quanto non presenta la necessaria consistenza, né come agricolo per la posizione all'interno di area urbanizzata:

Ipotizzando un utilizzo come parcheggio scoperto da un eventuale aggiudicatario, il giusto valore di stima può essere indicato in € 10.000,00 complessivi.

CONCLUSIONI

1. Le particelle di terreno site in Marino, in Via Castagnole di Sotto, Marino (RM), contraddistinte al fg. 32 particella 4, particella 88, particella 90, particella 92, particella 93, particella 94, particella 437 e particella 438, sono oggetto di Convenzione con il Comune di Marino a cui devono essere cedute
2. Le particelle di terreno site in Marino, in Via Giovanni Spadolini, Marino (RM), contraddistinte al fg. 29 particella 1697 e 1762, rappresentano viabilità
3. La particella di terreno sita in Marino, in Via Giovanni Spadolini, Marino (RM), contraddistinte al fg. 29 particella 1761 di mq. 71,00 di consistenza, confinante con distacco su particella 1762, distacco su particella 1763, distacco su particella 1673, salvo altri, con destinazione B73 di PRG priva di potenzialità edificatorie per la esigua consistenza, è stimata a corpo € 10.000,00

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.8 pagine dattiloscritte, inclusa la presente e di n. 6 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità.

Il C.T.U. si ritiene fin d'ora disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento di quanto esposto nella su estesa Consulenza Tecnica d'Ufficio, qualora l'Autorità Giudiziaria lo ritenga opportuno.

Il presente elaborato si compone di n° 26 pagine dattiloscritte e n° 6 allegati.

Roma, lì 08.04.2024

In Fede

Arch. Alessandra De Astis



ALLEGATI:

1. CDU
2. Documentazione Fotografica
3. Visure catastali
4. Estratti di mappa
5. Comunicazione PEC del Comune di Marino
6. Visura ipotecaria