

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**DIVISIONE GIUDIZIARIA RG N.81796/2008**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N.71927/1992**  
**Giudice Dott.ssa BIANCA FERRAMOSCA**

**RELAZIONE UNITARIA**

\_\_\_ Il sottoscritto Arch. Antonio Memmola, CTU della procedura in epigrafe, all'udienza del 20 febbraio 2019 il Giudice Dott.ssa Bianca Ferramosca ha chiesto all'esperto stimatore di provvedere ad una relazione unitaria della perizia di stima, ad indicare con precisione, in relazione ai tre beni, oggetto della procedura, l'attuale valore al netto delle decurtazioni, agli stessi ascrivibili, a titolo di costi di demolizione e/o di sanatoria e/o di garanzia di accesso e/o di smaltimento di materiali pericolosi, rinviando all'udienza del 10 aprile 2019 ore 9,30 per la prosecuzione delle attività di vendita, assegnando al CTU termine sino al 20 marzo 2019 per il deposito dell'elaborato che sostituisca nei valori le perizie precedentemente depositate, disponendo che per detta udienza il custode provveda al deposito di bozza di vendita telematica in unico lotto (vedere allegato n.1).



\_\_\_ Successivamente il giorno 21/02/2019 lo scrivente ha effettuato la verifica della situazione catastale aggiornata, dove risulta, dagli estratti di mappa (vedere allegato n.2), che per il lotto precedentemente indicato con il n.4, è necessario regolarizzare il classamento dell'immobile, in quanto è riportato ancora come area urbana (vedere allegato n.3) mentre il lotto n.5, la particella 599 risulta soppressa nel mappale, assumendo con la modifica identificativa la particella 2016 graffata con la particella 235 (vedere allegato n.4), a seguito della Variazione Territoriale del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 Legge Regionale 32 il Comune di Zagarolo M141, è trasferito al Comune di San Cesareo M295 (n.69/2016).

\_\_\_ Lo scrivente, per quanto sopra riportato, ha fatto istanza alla S.V. Ill.ma per essere autorizzato, ad effettuare l'aggiornamento della situazione catastale, ponendo a carico del creditore precedente le relative spese (vedere allegato n.5).

\_\_\_ Il giorno 4/03/2019 la S.V. Ill.ma ha disposto che l'istante proceda alla stima indicando espressamente i costi per le variazioni necessarie alla regolarizzazione catastale detraendoli dal valore di stima, oneri questi che resteranno quindi a cura dell'aggiudicatario (vedere allegato n.6).



\_\_\_ Lo scrivente, come disposto dal G.E., con il presente elaborato peritale determina il valore dei beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, i quali integrano e sostituiscono quelli indicati nelle precedenti perizie. Per facilità di confronto i precedenti elaborati, nel proseguo della perizia, si farà riferimento alla vecchia numerazione dei lotti, per poi determinare un unico valore complessivo.

\_\_\_ I beni residui oggetto del pignoramento di proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\* sono i seguenti:

Lotto n.3. Comune di Zagarolo, loc. Pidocchiosa, quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  dell'intero su un terreno di mq.644, al NCT foglio 67 particella897/A.

Lotto n.4. Comune di Zagarolo, loc. Pidocchiosa, quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  dell'intero su un terreno di mq.471 con sovrastante fabbricato di mq.230, al NCT foglio 67 particella 740.

Lotto n.5. Comune di Zagarolo, loc. Pidocchiosa, quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  dell'intero su terreno di mq.911, con sovrastante fabbricato di mq.320, al NCT foglio 67 particelle 235-599.

\_\_\_ L'ulteriore quota di  $\frac{1}{2}$ , con trasferimento tramite vendita con incanto del fallimento ditta \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , è di proprietà della Soc. \*\*\*\*\*



SrL, rispettivamente in data 18/03/1998, del 22/06/1999, e dell'11/01/2000.

\_\_\_ Gli immobili risultano censiti al Comune di Zagarolo, trasferiti al Comune di San Cesareo, al NCT, lotto n.3 foglio 67 particella 897, terreno seminativo di mq.644, lotto n.4 al foglio 67 particella 740 senza classamento, con una superficie di mq.471 e sovrastante magazzino di mq.250, lotto n.5 al foglio 67 particella 599 ora individuato con la particella 2016 graffiata con la particella 235 senza classamento.

\_\_\_ I beni sono tenuti dai proprietari, tramite il Sig. \*\*\*\*\*, come da situazione accertata a seguito degli accessi effettuati dallo scrivente CTU, e dal Custode Dott. Luca Cimino.

\_\_\_ Gli strumenti urbanistici prevedono per lotto n.4 zona B/3 di completamento, e i lotti n.3 e 5 zona E agricola, con il nuovo PRG adottato dal C.C. del 13/12/2002 n.54, ricadono in zona B di completamento. Gli accessi ai lotti 3 e 4 in origine, per l'utilizzazione agricola, era previsto attraverso la stradina Vicinale Pidocchiosa San Cesareo, successivamente con la realizzazione della strada privata da Via Nazario Sauro, l'accesso è risultato possibile per un periodo di tempo mediante il passaggio attraverso un lotto limitrofo, attualmente



di altra proprietà che ne impedisce l'utilizzo.  
 Pertanto allo stato attuale non risulta possibile l'accesso ai lotti n.3 e n.5. Il 14/11/1985 con la legge n.47 del 28/02/1985 per opere ad abuso non residenziale, ai locali dei lotti 4 e 5, è stata presentata la domanda di sanatoria per opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3-4-5-6-7. La situazione dei valori dei lotti riguardante la zona interessata, comprese le detrazioni da applicare singolarmente, è la seguente:

Lotto n.3, Terreno mq.644x€.	27,95=	€.18.000,00+
Lotto n.4, Locale con terreno		
	Mq.250x€.	192,00=
		€.48.000,00+
Lotto n.5, Locale con terreno		
	Mq.320x€.	100,00=
		<u>€.32.000,00=</u>
	Totale	<u>€.98.000,00=</u>

\_\_\_ Il valore complessivo dei lotti nn.3-4 e 5 risulta di €.98.000,00 al quale occorre detrarre i seguenti oneri:

\_\_\_ Il capannone in lamiera del lotto n.3 è abusivo ed occorre eliminarlo con una spesa di circa €.4.540,00.

Per gli oneri della sanatoria dei lotti nn.4 e 5 la spesa è di circa €.5.300,00+€.6.000,00= €.11.300,00. Oneri per la rimozione, e smaltimento eternit lotto n.4, è di €.5.200,00 per il lotto n.5, è di



€.9.600,00 mentre per il ripristino della copertura, lotto n.4 è di €.4.500,00 per il lotto n.5, è €.6.400,00=.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per costituire l'accesso ai lotti n.3 e n.5 con istituzione della servitù di passaggio ovvero, tramite azione giudiziale, si stima per la sistemazione degli accessi, in un importo di circa €.7.000,00=.

L'onero dovuto alla sistemazione catastale per la variazione del lotto n.4, e del lotto n.5 è di €.1.460,00=.

Pertanto il totale delle riduzioni è di €.50.000,00=.

\_\_\_ Valore totale dei tre beni ridotti, lotti nn.3-4 e 5 è di €.98.000,00-€.50.000,00= **€.48.000,00=**

\_\_\_ Tanto doveva lo scrivente nella relazione unitaria per la formazione di un unico lotto, con i relativi adempimenti da adottare, riferiti alle precedenti relazioni della C.T.U.

Roma lì 19-03-2019

Il C.T.U.

(Arch. Antonio Memmola)



**ALLEGATI:**

1. Verbale della causa;
2. Estratti di mappa;
3. Visura storica per immobile F.67, P.740;
4. Visura storica per immobile F.67, P.599;
5. Istanza al Giudice Dott.ssa FERRAMOSCA;
6. Provvedimento del Giudice Dott.ssa FERRAMOSCA;



