



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE INTEGRATIVA



Numero di Ruolo generale: 289/2023

Giudice: LUPIA FRANCESCO

Parti: BANCA SELLA SPA

Debitore:



In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, veniva nominato in data 13.12.2024 e dopo aver prestato giuramento telematico in data 16.12.2024, il Giudice dell'esecuzione affida all'esperto il seguente incarico ponendo il seguente quesito :

Integrare la perizia con :

l'indicazione dei confini dei beni che verranno posti in vendita;

Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni ;

Indicazioni in merito alla presenza di eventuali diritti di godimento collettivo;

Visure catastali afferenti i terreni;

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di rispondere al quesito, il sottoscritto ha eseguito le seguenti operazioni peritali:

In data 21.12.2024 inoltrava richiesta presso il Comune di Cervara per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica ed uso civico. (Allegato 1).

In data 21.02.2025 riceveva dal Comune di Cervara il certificato di destinazione urbanistica ed uso civico. (Allegato 2).

In data 24.02.2025 richiedeva ed otteneva dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio la documentazione catastale degli immobili ((Allegato 3).

Espletate le operazioni peritali necessarie ed analizzata la documentazione catastale ed il certificato di destinazione urbanistica , si è attestato quanto segue :

RISPOSTA

INDICAZIONE DEI CONFINI DEI BENI POSTI IN VENDITA

L'immobile ad uso abitazione distinto al Fg. 4, part. 64, confina con :

1° confine : fg 4 p.la 438; 2° confine Fg 4 p.la 406 ; 3° confine : Fg 4 p.la 373

L'immobile destinato a terreno distinto al Fg 4, p.la 66 confina con :

1° confine : fg 4 p.la 315; 2° confine fg 4 p.la 317 ; 3° confine fg 4 P.la 416

L'immobile destinato a terreno distinto al Fg 4, p.la 67 confina con :

1° confine : fg 4 p.la 411; 2° confine fg 4 p.la 317 ; 3° confine fg 4 P.la 411

L'immobile destinato a terreno distinto al Fg 4, p.la 373 confina con :

1° confine : fg 4 p.la 64; 2° confine : fg 4 p.la 310 ; 3° confine fg 4 P.la 374



L'immobile destinato a terreno distinto al Fg 4, p.lla 403 confina con :

1° confine : fg 4 p.lla 406; 2° confine : fg 4 p.lla 77 ; 3° confine fg 4 P.lla 360

L'immobile destinato a terreno distinto al Fg 4, p.lla 406 confina con :

1° confine : fg 4 p.lla 403; 2° confine : fg 4 p.lla 64 ; 3° confine fg 4 P.lla 67

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cervara è risultato quanto segue
I terreni censiti nel Catasto Terreni di questo Comune, Foglio 4 particelle 64-66-67-373-403 406 ,
risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE : Programma di fabbricazione con annesso Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 15/10/1971 e dal Provveditore ai LL.PP. con decreto n. 7745 del 29/10/19;
- B) DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona b1 – **Uso agricolo**;
- C) PRESCRIZIONI: Aree destinate all'insediamento sparso di tipo residenziale ed all'agricoltura e pertanto a ville isolate ed agli edifici per abitazione degli addetti ai lavori agricoli, sono consentiti fabbricati per depositi, laboratori artigianali ed industrie limitatamente a trattamento e trasformazione di prodotti agricoli.
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 0,03 mc/mq;
AREA COPERTA: non superiore ad 1/40 della superficie di fondo
ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA : Mt 7,00 corrispondente a n.2 piani fuori terra;
LOTTO MINIMO: MQ. 10.000

I terreni censiti al Foglio 4, particelle 64-66-67-373-403-406, secondo la tav. 26_376 B, approvata con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, ricadono sia nelle zone urbanizzate dei PTPR, che nel vincolo paesaggistico di cui D.Lgs 42/2004, art. 142, c.1, lett.g) - aree boscate.

I terreni censiti al Foglio 4, particelle 64-66-67-373-403-406 , ricadono in area sottoposta da Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n° 3267)

Inoltre che in data 25 gennaio 2008 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 è stato adottato il nuovo PRG e che pertanto, dalla data di adozione e fino all'approvazione definitiva, si applicano le disposizioni di cui alla L. n. 1902/1952 e sue successive modifiche ed integrazioni, **in materia di misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del piano regolatore stesso.** Pertanto si certifica che le suddette particelle , **ricadono in parte in zona B3** – Completamento Edilizio in aree sottoposte a recupero L.R. 28/80 e regolamentata da

Art. 14 Zona B - Completamento Edilizio. Norme generali Riguarda le aree edificate in tutto o in parte, diverse, per caratteristiche storico ambientali, dalla zona A, nel cui ambito il piano si attua per intervento edilizio diretto (ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Art. 17 Sottozona B3 - Completamento edilizio in aree sottoposte a recupero (L.R. 28/80) Riguarda quelle parti del territorio interessate da fenomeni di edilizia spontanea a prevalente carattere residenziale, per le quali le previsioni del PRG si attuano mediante la redazione di strumenti attuativi. In tali aree gli strumenti attuativi saranno redatti in conformità alla Legge Regionale n. 28/80 s.m.i. secondo un indice di fabbricabilità territoriale (IFT) massimo pari a 0,64 mc/mq di cui l'80% con destinazione residenziale ed il restante 20% con destinazione non residenziale. In tale sottozona è consentito, nei lotti interclusi, così definiti dalla legge R.L. 76/85, ed inedificati aventi superficie non superiore a 1500 mq, il rilascio del Permesso di Costruire anche in assenza di strumento attuativo. Per i lotti interclusi di cui al precedente comma, l'indice di fabbricabilità fondiario (IFF) si limita alla sola quota residenziale, pari a 0.51 mc/mq, e si applica alla superficie netta dei lotti. L'altezza



massima Hmax, per gli edifici realizzati nei lotti interclusi prima della redazione degli strumenti urbanistici attuativi non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente più alto tra quelli che intercludono il lotto.

INDICAZIONI IN MERITO ALLA PRESENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI GODIMENTO COLLETTIVO.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cervara è risultato quanto segue :
I terreni censiti al Foglio 4, particelle 64-66-67-406 risultano gravati da uso civico.

VISURE CATASTALI AFFERENTI I TERRENI

In data 24.02.2025 richiedeva ed otteneva dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio la documentazione catastale degli immobili e si allega alla presente ((Allegato 3).

CONCLUSIONI

Il C.T.U., ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, integra con la presente relazione, la perizia di stima già in atti.

Rimanendo a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, deposita la presente relazione.

Allegati :

- 1)Richiesta Certificato d destinazione urbanistica ed uso civico
- 2)Certificato d destinazione urbanistica ed uso civico
- 3)Visure catastali degli immobili ed estratto di mappa

Guidonia Montecelio li 22.02.2025

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo