

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 192/2024

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

---

GIUDICE: DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.: ING. MAURA BATTILOCCHIO

CUSTODE: AVV. ANTONELLA ASTOLFI

---

### INTEGRAZIONE

---



Facendo seguito alla richiesta di integrazione della CTU del 06/05/2025, la sottoscritta ing. Maura Battilocchio previa interlocuzione con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tolfa riferisce quanto segue:

- Che i titoli edilizi non sono stati formalmente annullati o revocati dal Comune o se sono stati fatti tali annullamenti o revoche non sono presenti all'interno del fascicolo presente in Comune;
- Che il PdC 185 del 9.11.2011 e il PdC 190 del 21.03.2012 risultano illegittimi in quanto ricadono in area vincolata fin dal 1986 alla destinazione urbanistica di verde pubblico, con la specifica "nucleo elementare del verde" e pertanto risulta indisponibile per le trasformazioni previste dal PdC 185 del 9.11.2011 e dal PdC 190 del 21.03.2012;
- La curatela fallimentare deve fare la revisione del Piano di Lottizzazione contemplando la monetizzazione di tutti i volumi in eccedenza e degli standard urbanistici collettivi non ceduti al Comune con la competenza del Consiglio Comunale, ma non è possibile quantificare i relativi costi (perché possono essere quantificati solo in seguito a progettazione dell'intero Piano di Lottizzazione, considerando la volumetria complessiva e pertanto solo in seguito a: Analisi Preliminare, Elaborazione del Piano, Redazione della Convenzione Urbanistica, Adozione e Approvazione, Esecuzione);
- Ad oggi gli immobili non sono oggetto di ordinanza di demolizione, possono però essere oggetto di ordinanza di demolizione in futuro, in quanto in totale difformità urbanistica, ovvero essere soggette all'acquisizione al patrimonio pubblico comunale con le competenze del Consiglio Comunale.

Stima del valore d'uso:

**Immobile Abitazione sub. 508 – Lotto 1**

Reddito da locazione:  $Mq\ 39 * 4,25\ €/Mq = 165,75\ €$  mensili - **Reddito annuo:** 1989,00 €

**Immobile Abitazione sub. 509 – Lotto 2**

Reddito da locazione:  $Mq\ 35 * 4,25\ €/Mq = 148,75\ €$  mensili - **Reddito annuo:** 1785,00 €

**Immobile Abitazione sub. 505 – Lotto 3**

Reddito da locazione:  $Mq\ 37 * 4,25\ €/Mq = 157,25\ €$  mensili - **Reddito annuo:** 1887,00 €

**Immobile Abitazione sub. 506 – Lotto 4**

Reddito da locazione:  $Mq\ 52 * 4,25\ €/Mq = 221,00\ €$  mensili - **Reddito annuo:** 2652,00 €

Si allega parere rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Tolfa.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Maura Battilocchio





COMUNE DI TOLFA  
CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE  
SETTORE TERZO – UFFICIO TECNICO

Prot. n°                      del :

**Ing. Maura Battilocchio**

Pec: [m.battilocchio@pec.ording.roma.it](mailto:m.battilocchio@pec.ording.roma.it)

**Oggetto:** Parere accesso agli atti prot. 7340 del 26-05-2025

Facendo seguito alla richiesta del CTU ing. Maura Battilocchio di pari oggetto e anche in riferimento al precedente accesso agli atti prot. 986 del 23-01-2025, si conferma quale nota istruttoria del 27.07.2022 prot. 8181 la condizione di non conformità urbanistica degli edifici distinti al NCEU al foglio 23 p.lle 255 e 257 costituenti trasformazioni edilizie di manufatti ex stalle previste in demolizione nel PDL proprietà **[REDACTED]**

Inoltre in relazione alla richiesta di parere prot. 7340 del 26-05-2025 si riferisce quanto segue:

- Che i titoli edilizi non sono stati formalmente annullati o revocati dal Comune o se sono stati fatti tali annullamenti o revoche non sono presenti all'interno del fascicolo presente in Comune;
- Che il PdC 185 del 9.11.2011 e il PdC 190 del 21.03.2012 risultano illegittimi in quanto ricadono in area vincolata fin dal 1986 alla destinazione urbanistica di verde pubblico, con la specifica "nucleo elementare del verde" e pertanto risulta indisponibile per le trasformazioni previste dal PdC 185 del 9.11.2011 e dal PdC 190 del 21.03.2012;
- **[REDACTED]** deve fare la revisione del Piano di Lottizzazione contemplando la monetizzazione di tutti i volumi in eccedenza e degli standard urbanistici

collettivi non ceduti al Comune con la competenza del Consiglio Comunale, ma non è possibile quantificare i relativi costi;

- Ad oggi gli immobili non sono oggetto di ordinanza di demolizione, possono però essere oggetto di ordinanza di demolizione in futuro, in quanto in totale difformità urbanistica, ovvero essere soggette all'acquisizione al patrimonio pubblico comunale con le competenze del Consiglio Comunale.



**Il Responsabile del Servizio**  
arch. Ermanno Mencarelli