
TRIBUNALE DI TIVOLI

RELAZIONE TECNICA IN MERITO AD ATTIVITÀ SVOLTE E DOCUMENTAZIONE REPERITA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ceci Giampiero,
nell'Esecuzione Immobiliare



R.G.E.I. 178/2015

PARTE CREDITRICE: **UNIPOL BANCA S.p.A.**

PARTE DEBITRICE:

CREDITORE PROCEDENTE:

UNIPOL BANCA S.p.A.
c/o Avv. Antonio Formaro
studioformaro@ordineavvocatibopec.it

CREDITORI INTERVENUTI:

EQUITALIA SUD S.p.A.
c/o immobiliari.lazio@pec.equitaliasud.it

PARTE DEBITRICE:

esecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacert.it

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Marco Marchionni
marco.marchionni@pecavvocatitivoli.it



SOMMARIO

Relazione tecnica in merito ad attività svolte e documentazione reperita.....	1
R.G.E.I. 178/2015	1
Incarico.....	3
Premessa.....	4
Identificazione degli immobili	5
Dati Catastali	7
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Censo, livello, usi civici	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Provenienze ultraVennali dei beni	12
Formalità - Ispezioni ipotecarie	13
Inquadramento urbanistico	14
Titoli edilizi	15
Attività edilizia eseguita in assenza di titoli edilizi	16
Stato degli Immobili ad oggi	20
Proposta di formazione del lotto di vendita.....	21



INCARICO

Con provvedimento del 16/05/2022 il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in sostituzione dell'Architetto De Juliis, precedentemente nominato, ed in continuità a quanto già eseguito dallo stesso, come da Ordinanza di seguito riportata in stralcio:

rilevato:

che il CTU arch. De Juliis ha ripetutamente – e in modo giustificato – più volte fatta presente l'impossibilità di procedere alla valutazione del compendio staggito in assenza della documentazione urbanistica reiteratamente richiesta presso i competenti uffici del Comune di Mazzano Romano;

che purtuttavia, preso atto dei rilievi formulati dal creditore procedente con le sue memorie – e pur ribadendo la bontà e la precisione dell'attività svolta dall'arch. De Juliis -, si ritiene opportuno verificare, assegnando l'incarico ad altro CTU, la possibilità di pervenire ad una stima del compendio che possa consentire l'utile vendita dello stesso,

P.Q.M.

revoca la nomina dell'arc. De Juliis;

nomina in sostituzione l'ing. Giampiero Ceci, che potrà assumere l'incarico con le usuali modalità; dispone la comparizione del CTU per l'udienza dell'11.7.2022 ore 9,30.

All'udienza del 11/07/2022 il sottoscritto veniva convocato per il conferimento dell'incarico che contestualmente veniva assunto. Ricevuto l'incarico si procedeva prendendo contatti con l'ufficio tecnico comunale che denunciava da subito difficoltà nel reperimento dei titoli edilizi anche per il recente insediamento del nuovo istruttore tecnico. Si rendeva pertanto necessario richiedere una breve proroga dei tempi con le motivazioni che di seguito si evidenziano. Detta proroga veniva accordata.

OGGETTO: RICHIESTA PROROGA TERMINI E DIFFERIMENTO PROSSIMA UDIENZA

Premesso,

Che il Giudice per le Esecuzioni, dott. M. Piovano, all'udienza del 11/07/2022 ha conferito al sottoscritto ing. Giampiero Ceci l'incarico di Esperto stimatore, subentrando ad altro tecnico.

Che seguivano istanze di accesso agli atti, solleciti ed accessi presso gli uffici comunali e i beni staggiti, rilevando una inusuale e complessa situazione, meritevole di attenti approfondimenti.

Che con le comunicazioni seguenti gli uffici comunali riscontravano parzialmente le istanze dello scrivente CTU inviando, separatamente, alcuni documenti tecnici e provvedimenti amministrativi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- *Prot. N.369 del 16-01-2023 - Tribunale di Tivoli - RGEI 178/2015;*
- *Prot. N.678 del 26-01-2023 - Sopralluogo del 30.01.2023 proprietà*
- *Prot. N.879 del 01-02-2023 - Integrazione della documentazione relativa all'esecuzione immobiliare RGI.178/2015;*
- *Prot. N.1026 del 07-02-2023 - Trasmissione denuncia di smarrimento fascicolo relativo al Permesso di Costruire in sanatoria n. 250/2008;*

Che tuttavia, rispetto anche a quanto richiesto con propria istanza e del precedente CTU del 02/3/2021, rimangono ancora da acquisire talune informazioni ed eventuali documenti per poter meglio comprendere la legittimità e la titolarità di tutti i manufatti presenti sulle particelle staggite. Documentazione per la quale, per quanto è dato sapere, pare vi siano in corso ulteriori attività e ricerche di archivio da parte dei competenti uffici.

Che in ogni caso la documentazione recentemente acquisita deve essere attentamente valutata e ricondotta alle necessità della presente procedura esecutiva.

Che è pertanto in corso di redazione una relazione sulle attività svolte e su detta documentazione acquisita dallo scrivente, per il completamento della quale si rende in ogni caso necessaria una breve proroga dei termini precedentemente fissati.

Stante quanto evidenziato si procede di seguito con un breve inquadramento preliminare, anche a riepilogo dello stato di fatto degli immobili, delle criticità emerse e delle attività svolte. Infine, come richiesto, poste le particolarità e complessità emerse, si formula una proposta di formazione del lotto di vendita dei beni staggiti per la quale però, come si vedrà, si rende necessaria una preventiva condivisione del Comune di Mazzano Romano in qualità di proprietario di manufatti abusivi realizzati sul medesimo lotto ed in parte già acquisiti, con procedura da perfezionarsi, al patrimonio comunale.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Mazzano Romano (RM), località Agnese, strada delle Zoccate n. 16. L'accesso al compendio avviene, appunto, da via delle Zoccate n. civ. 16 attraversando però una particella catastale esclusa dalla procedura.

Al momento dell'Atto di Pignoramento gli immobili risultavano identificati in catasto come segue:

Bene immobile n.1 -Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (Rm) Foglio 1, Particella 244, sub 501, cat A/7, Consistenza 7,5 vani, graffato con le Particelle 254, 255;

Bene immobile n.2 - Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (Rm) Foglio 1, Particella 297, cat C/2, consistenza 18 mq.

L'Atto di Pignoramento rep 1475 del 17/03/2015 è stato notificato il 13/03/2015, ritirato in data 17/03/2015, iscritto a ruolo con deposito del titolo esecutivo e del precetto del 29/04/2015, trascritto in data **07/05/2015**.

N.B. Allo stato attuale la Particella 244 sub 501 risulta soppressa, con denuncia del 06/05/2015 e sostituita dalla Particella 302 sub 501 graffato con le particelle 254-255 e Particella 302 sub 502 per -Frazionamento-Ampliamento-Variazione di destinazione parziale da A/7 a D/2. La Particella 297 risulta ancora esistente.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

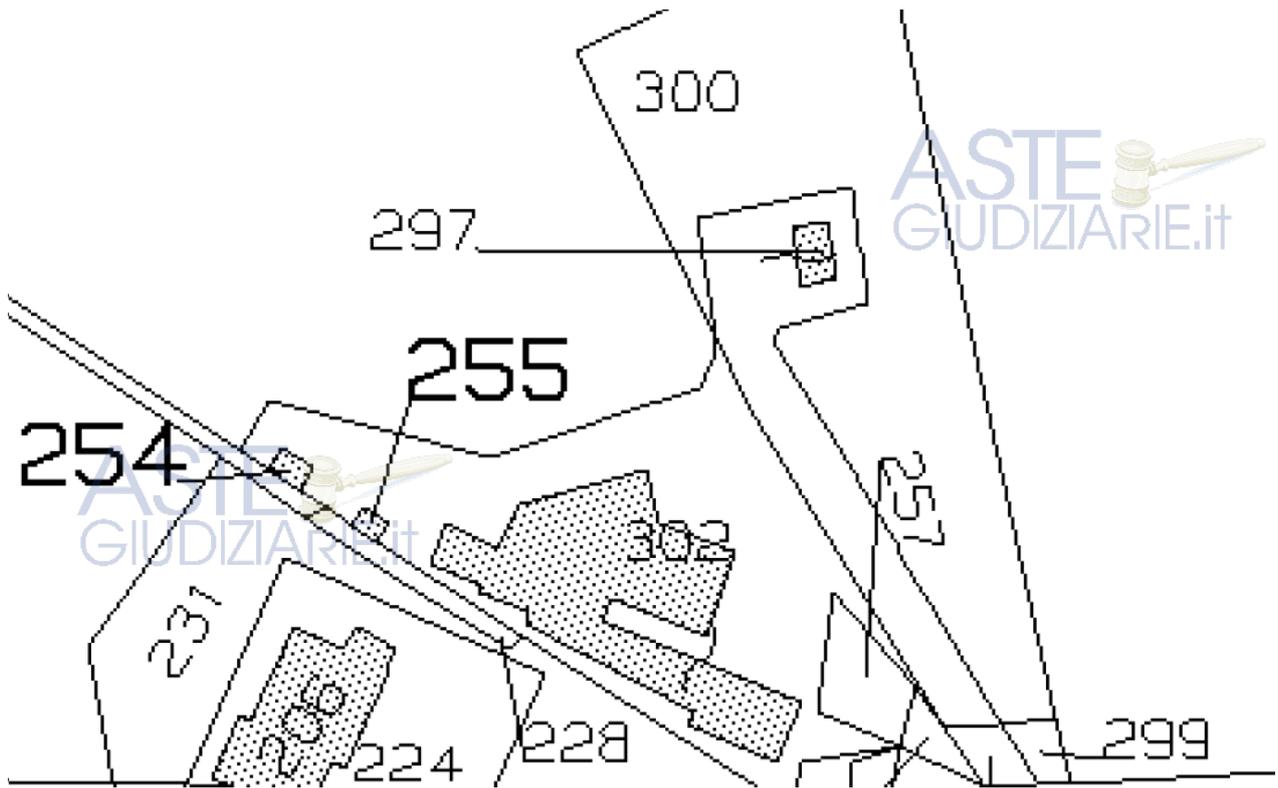


Foto satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



DATI CATASTALI

BENE IMMOBILE N.1

Al momento del pignoramento l'immobile era identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano Romano (Codice: F064) Provincia di ROMA **come segue:**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	1	244 254 255	501		A7	1	7,5 vani		1.162,03 €		

Indirizzo catastale: Località L'Agnese snc piano: T

Intestatari catastali:

C.F.:

- Proprietà per 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.:



Richiedente: CCEGPR69C17C858E
Quistione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)



Allo stato attuale la particella 244 è stata sostituita con la particella 302 che contiene due subalterni:

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1	302 254 255	501		A7	1	7,5 vani	191 mq	1.162,03 €	

Indirizzo catastale:

Località L'Agnese snc piano: T

Intestatari catastali:

C.F.:

Proprieta` per 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.:



Richiedente: CCEGPR69C17C858E
 Istanza: A3(29x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1	302	502		D2				4.676,00€	T-1

Indirizzo catastale: Località L'Agnese snc piano: T -1

Intestatari catastali:

C.F.:

- Proprietà per 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



N.B. Si evidenzia che parte dell'immobile situato al piano terra già ricompreso nella particella 244 sub 501 è, allo stato attuale, inserito nel sub 502.



BENE IMMOBILE N.2

Al momento del pignoramento l'immobile era identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano Romano (Codice: F064) Provincia di ROMA come segue:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	1	297			C2	6	18 mq		29,75€		

N.B. Allo stato attuale la particella 297 è stata rettificata inserendo la superficie catastale pari a 71 mq.

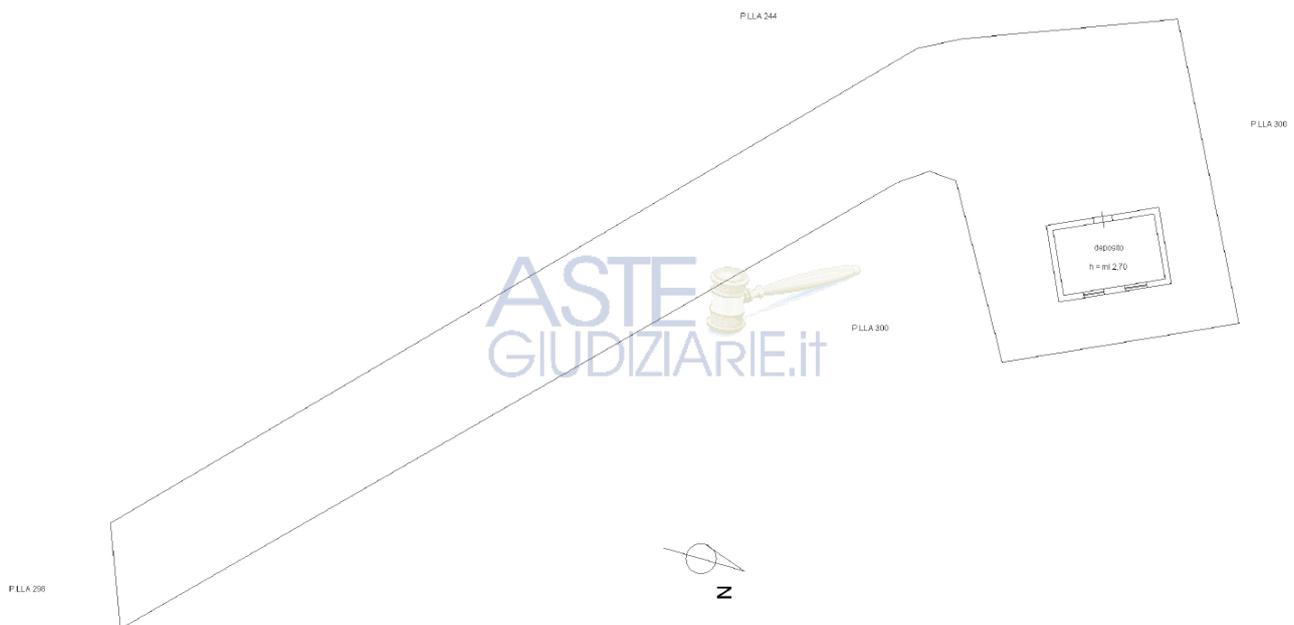
Indirizzo catastale: Località L'Agnese snc

Intestatari catastali:

C.F.: · Proprietà per 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.:

data di presentazione 17/06/2013 prot. n. RM0476734 (anteriore al pignoramento)



[ALLEGATO - Catastali]

Corrispondenza catastale

In merito al Bene immobile n.1 in Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (Rm) Foglio 1, Particella 244, sub 501, cat A/7, Consistenza 7,5 vani, graffato con le Particelle 254, 255; ora Particella 302 sub 501- 502, si evidenzia che nel corso del sopralluogo si è proceduto ad una prima verifica delle consistenze che, fatta esclusione per alcune stanze risultate inaccessibili per indisponibilità delle chiavi, è apparsa per lo più conforme a quanto riportato in planimetria catastale di uiu.

In merito al Bene immobile n.2 in Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (Rm) Foglio 1, Particella 297, cat C/2, consistenza 18 mq, si evidenzia che nel corso del sopralluogo si è potuto appurare un ampliamento molto consistente rispetto a quanto presente in planimetria catastale.

Si evidenzia inoltre che, quanto censito in catasto e rappresentato nelle relative planimetrie di u.i.u. è solo parzialmente supportato da idonei titoli autorizzativi edilizi. L'ultimo rilasciato è il PdC in sanatoria n. 250 del 26/05/2008, come meglio chiarito di seguito nella presente relazione tecnica, mentre le attività catastali più recenti sono successive al 2012 (data di presentazione del 17/06/2013 e denuncia del 06/05/2015).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Dal certificato notarile in atti si evince che gli immobili oggetto della presente procedura, alla data del pignoramento risultavano intestati come segue:

- - Codice fiscale:
Quota 1/1 di piena proprietà.

L'esecutata è deceduta in data 30/05/2018, gli immobili risultano oggi nella disponibilità della sorella dell'esecutata, Sig.ra

Con relazione in atti il Custode giudiziario riferisce che è in corso l'iter per l'accertamento del regime patrimoniale della parte esecutata alla data della notifica del pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo una porzione immobiliare al piano terra è stata trovata occupata dalla sorella dell'esecutata, Sig.ra . La porzione immobiliare al piano primo ed una al piano terra dal sig. Donato Piluso che si è dichiarato comodatario.

Dal certificato storico di residenza risulta che l'esecutata risiedeva presso gli immobili in argomento dal 25/11/2008 alla data del decesso 30/05/2018. Dallo stato di famiglia si evince che il nucleo familiare era costituito dalla sola esecutata.

[ALLEGATO - **Certificati anagrafici**]

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Registro, per la verifica di esistenza contratti di locazione degli immobili/comodato a nome dell'esecutata ha dato esito negativo; non risulta cioè registrato alcun contratto di locazione a nome dell'esecutata.

[ALLEGATO - **Certificato Ag. Entrate - Locazione**]



CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'istanza inoltrata Agli Uffici preposti del Comune di Mazzano Romano per l'attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento è stata riscontrata con il certificato di Destinazione urbanistica in cui viene riportato quanto di seguito.

In riferimento all'analisi territoriale per l'accertamento del Demanio Civico e degli Usi Civici del dott. for. C. Miraldi presenti sul territorio di questo Comune, la part.lla 302 distinta al f. 1, risulta: **Allodio**.



[ALLEGATO – Istanza **Attestazione Usi Civici, censi, livelli- CDU**]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non sono inseriti in condominio pertanto non vi sono vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Dalla relazione del custode Giudiziario e dal Certificato notarile in atti si evince quanto segue:

le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata, che le ha acquistate con atto di compravendita del 21 novembre 2008, notaio Nicola Maggiore, rep 54228, trascritto a Roma 2 in data 09 dicembre 2008, ai nn 43778 reg gen e 74169 reg part dalla sig.ra

A quest'ultima erano pervenuti in forza di successione in morte di _____, titolare della quota di 1/2, deceduto in data _____, den n. 30, vol 291, del 26 novembre 2003, successione NON trascritta. Eredità devoluta per testamento olografo. **NON RISULTA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE.**

Ai sigg. _____ e _____ L'UTILE DOMINIO era pervenuto in forza di atto di compravendita del 27 aprile 1974, notaio Benedetti Ferretti, rep 29447 al reg part 11827 reg gen 14152.

A _____ parte del terreno su cui è stato costruito il fabbricato è pervenuto in forza di contratto di compravendita del 21 marzo 2007, rep 836, notaio Gigliola Giordani, trascritto a Roma 2 in data 04 aprile 2007 ai nn 13485 reg part 27850 reg gen.

Risulta atto amministrativo del Sindaco del Comune di Mazzano Romano del 06 luglio 2005, rep 93 di legittimazione di occupazione terreni di demanio collettivo trascritto a Roma 2 al reg part 38145 reg gen 65267 del 05 ottobre 2005 a favore di _____



Passaggio a dal Comune di Mazzano Romano per il diritto del concedente e dai
sigg per il diritto di livellario parziale in
ragione di 1/3 ciascuno.

Ai sigg era pervenuto per successione in morte di
deceduto in data 04 febbraio 1989, denuncia di successione n. 8 vol 12674, registrata in data 12
luglio 1989, successione non trascritta.

Al sig. era pervenuto per atto di acquisto del 06 aprile 1974 rep 29403, notaio
Benedetto Ferretti, trascritto a Roma 2 in data 19 aprile 1974 al reg part 10480 reg gen 12466, nonché
in forza di atto di acquisto del 01 giugno 1974 rep 29525, trascritto a Roma 2 in data 06 agosto 1974,
reg part 14643, reg gen 17601.

[ALLEGATO -Istanza Archivio notarile Atto di compravendita - **Provenienza**]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 31/01/2023-20/04/2023, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1. Comune di MAZZANO ROMANO (RM) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00244 Subalterno -
Comune di MAZZANO ROMANO (RM) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00244 Subalterno 0501

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 09/12/2008 - Registro Particolare 43788 Registro Generale 74169
Pubblico ufficiale MAGGIORE NICOLA Repertorio 54228/16875 del 21/11/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 09/12/2008 - Registro Particolare 16479 Registro Generale 74170
Pubblico ufficiale MAGGIORE NICOLA Repertorio 54229/16876 del 21/11/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 07/05/2015 - Registro Particolare 12367 Registro Generale 17183
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1475/2015 del 17/03/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MAZZANO ROMANO (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 1 - Particella 302



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 19/04/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MAZZANO ROMANO (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 1 - Particella 302 - Subalterno 501



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 19/04/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

N.B. Ad oggi non risultano ancora trascrizioni in favore del patrimonio comunale disponibile dei fabbricati abusivi realizzati sui terreni staggiti per i quali il Comune di Mazzano ha accertato l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione.



[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree in oggetto sono inquadrate dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2:

-nella Tav. A: L'area è ricompresa in parte nel Sistema del Paesaggio naturale Agrario ai sensi dell'art.23 delle NTA del PTPR ed in minima parte nel Sistema del Paesaggio naturale di continuità ai sensi dell'art.24 delle NTA del PTPR.

-nella Tav. B l'area è sottoposta al Vincolo dichiarativo ai sensi dell'art 134let. c) d) del D lgs 42/04 e ss. mm. ed ii. ' Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche' normate ai sensi dell'art.8 delle NTA del PTPR.

Ai sensi dell'art 25 delle NTA del PRG vigente nel Comune di Mazzano Romano, approvato con DGR n. 620 del 16/02/1994, la Particella 302 ricade in zona urbanistica omogenea agricola 'E' sottozona E1; tale sottozona è destinata prevalentemente all'agricoltura intensiva, sono consentite costruzioni



necessarie alla conduzione del fondo con i parametri ed indici meglio specificati dell'Allegato Certificato di destinazione urbanistica, di seguito in stralcio.

- 
- lotto minimo : m² 10.000;
 - indice di edificabilità fondiaria: 0,05 m³/m² di cui soltanto lo 0,03 potrà essere utilizzato come massimo per uso residenziale;
 - altezza massima : m. 7,50;
 - distacco minimo dai confini: m.5;
 - distacco minimo dalle strade: m. 10.
- Per i manufatti annessi alla conduzione agricola si può consentire l'intervento su lotti non inferiori a m² 3000 con una altezza massima di ml. 2,30 ed un indice fondiario di 0,01 m³/m² Tali interventi sono comunque subordinati ad un piano di utilizzazione aziendale, così come previsto per le zone di trasformabilità limitata dall'art. 5b del piano territoriale paesistico n. 4 oftrv



[ALLEGATO – Certificato di Destinazione Urbanistica]

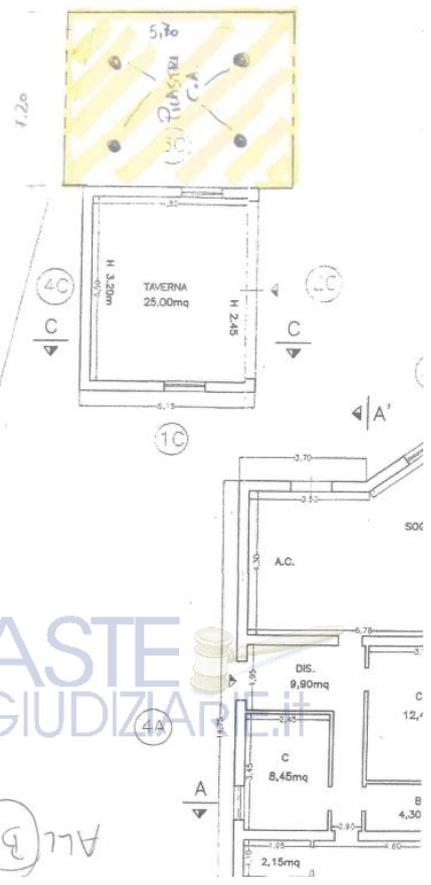
TITOLI EDILIZI

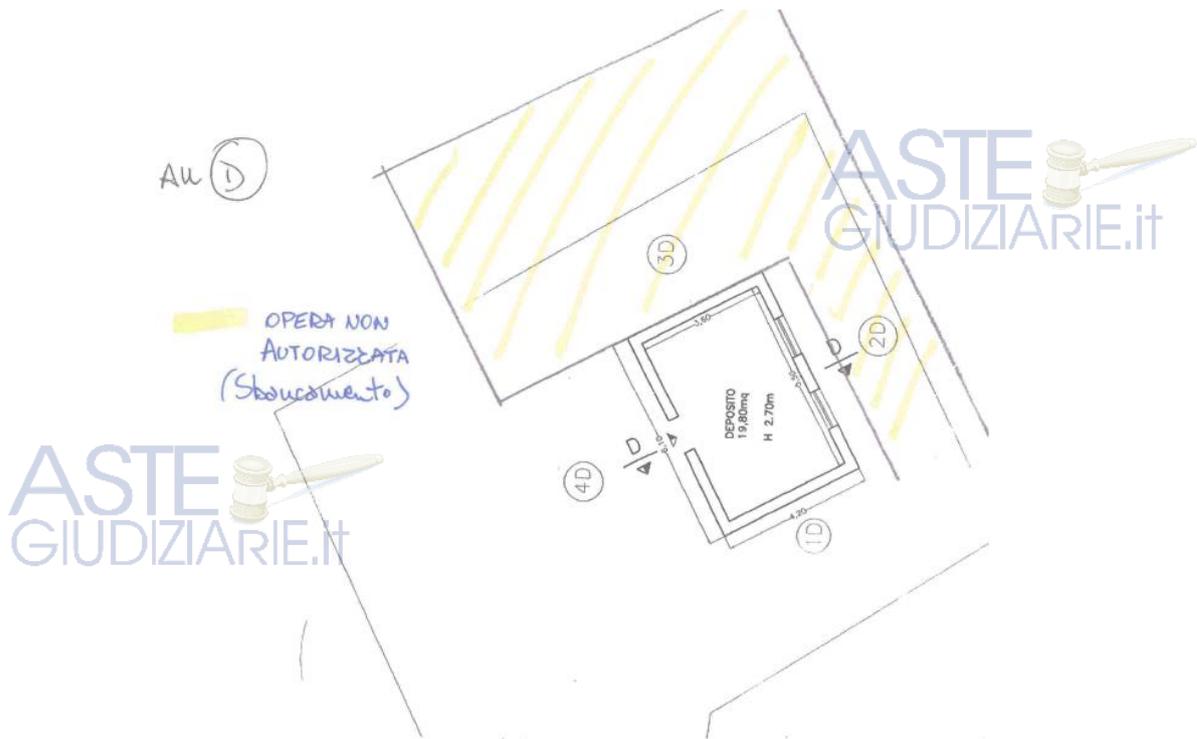
Dallo studio della documentazione acquisita nel corso degli accessi agli atti effettuati presso gli uffici comunali (documentazione maggiormente significativa riportata qui in stralcio ed allegata alla presente in copia digitale) si desume quanto di seguito cronologicamente riportato:

- Per l'edificazione del nucleo originario del fabbricato è stato rilasciato il Nulla Osta in data 09/07/1974 e successiva **Licenza edilizia n. 95 del 24/07/1974 per 'Costruzione di una casa di civile abitazione'**. L'autorizzazione preventiva è stata rilasciata dal Genio civile di Roma in data 09/07/1974 n. 7/138 e 7/139 prot. 13923. L'immobile tuttavia è stato realizzato in difformità del titolo edilizio assentito.
- Successivamente è stata presentata **Istanza di Condonò** con protocollo n. 3895/R/86 ai sensi della legge n. 47/1985. **Il relativo Permesso di costruire in sanatoria n. 250 del 26/05/2008 prot. 3114 è stato rilasciato per 'Fabbricato di civile abitazione distinto in catasto al Foglio 1 particelle 244,253,254, 255'**. Si noti che detto Permesso di Costruire n. 250/2008 è stato fornito, dall'Ufficio Tecnico Comunale allo scrivente CTU, privo di elaborato grafico. A seguito di chiarimenti in merito, con protocollo n.901/2023, il Sindaco del Comune Mazzano Romano ha presentato 'Denuncia di smarrimento' del fascicolo presso l'Ufficio di Polizia Locale del medesimo Comune.
- Non è stato reperito alcun Certificato di agibilità per il compendio in argomento.

[ALLEGATO – Titoli edilizi - N.O edilizio 1974 -PdC in sanatoria 250/2008]







Veniva quindi emessa 'Ordinanza di demolizione e restituzione in pristino n.2 /2009 prot. 2082 del 10/04/2009', di opere edilizie abusive su aree soggette a vincolo:

ORDINA

Alla sig.ra _____ e residente a _____
 di provvedere entro 90 giorni dalla notifica del presente provvedimento alla demolizione delle opere abusive sopra indicate, realizzate in questo Comune nell'area distinta al Catasto al Foglio 1 particelle 244-254-255, in assenza di titoli autorizzativi, in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 ed alla restituzione in pristino dello stato dei luoghi.

Con 'Verbale di sopralluogo prot. 4013 del 19/06/2013' avvenuto nell'ambito del Procedimento Penale n. 2224/09 al fine di constatare l'eventuale demolizione degli abusi, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Arch. Stefan Ruhle ha potuto accertare che le opere abusive erano ancora in essere.

Con successivo 'Accertamento di inottemperanza all'ordinanza di demolizione e acquisizione delle opere e area di sedime' prot. 4014 del 19/06/2013, il Comune di Mazzano procedeva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del DPR 380/2001, ad avviare le procedure per la definitiva immissione in possesso dei beni abusivamente realizzati.



DETERMINA

di prendere atto dell'accertamento di inottemperanza all'ordinanza di demolizione di cui sopra, a seguito di accertamento dell'Ufficio Tecnico in data 18/06/2013 (prot. 4013 del 19.06.2013)

ACCERTA

la mancata ottemperanza all'ingiunzione a demolire nel termine intimato ai sensi dell'art dell'art. 33 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e art. 16 della LR 15/2008,

AVVISA

che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e art. 15 della L.R. 15/2008, il presente verbale ha un contenuto DICHIARATIVO e rileva un effetto già prodotto ipso jure pertanto costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione gratuita nei registri immobiliari dell'opera e dell'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, che sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

La trascrizione al registro immobiliare avverrà previa produzione di opportuno frazionamento.

L'UTC del Comune di Mazzano Romano forniva poi allo scrivente altri verbali e documenti comprovanti le attività di verifica richieste o effettuate dai Responsabili dell'ufficio tecnico comunale e dalla Polizia locale, tra cui il **verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. prot. 3478/18' relativo al giorno 28/05/2018 congiunto tra l'Ing. Federico Lupi responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Isp. Sup. Sc. Antonello Maiuri del Corpo di Polizia Locale, verbale con il si da atto di ulteriori fabbricati dei quali tuttavia data l'assenza della proprietaria non si è avuta opportunità di rilievo di dettaglio. Ulteriore **'Verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. prot. 568/19 relativo al giorno 24/01/2019 eseguito dall'Isp. Sup. Sc. Antonello Maiuri del Corpo di Polizia Locale'** con il quale, rivenendo sui luoghi ancora attività edilizia, si richiedeva al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dettagliata relazione tecnica per individuazione dei fabbricati già oggetto di demolizione e di quelli oggetto di eventuali ulteriori interventi repressivi. Faceva seguito **'Richiesta di relazione tecnica prot. 570/19'** trasmessa all'Ufficio Tecnico Comunale dal corpo di Polizia Locale, ecc..**

Su richiesta del precedente Esperto incaricato dal Giudice per le esecuzioni nell'ambito della presente procedura, Arch. De Juliis - richiesta più volte sollecitata anche dal sottoscritto - **il Comune di Mazzano Romano è stato invitato a fornire gli atti utili a documentare e correttamente individuare i beni immobili abusivi oggetto di acquisizione al patrimonio comunale (frazionamento delle aree acquisite o da acquisire evidenziate con verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. - Prot. n.2050 del 07/04/2009 ed 'Ordinanza di demolizione e restituzione in pristino di opere edilizie abusive su aree soggette a vincolo n.2 /2009 prot. 2082 del 10/04/2009')** nonché ogni atto ed informazione utile riguardo l'iter di acquisizione dei beni immobili abusivi di cui ai seguenti:

- Verbale di sopralluogo prot. 4013 del 19/06/2013' avvenuto nell'ambito del Procedimento Penale n. 2224/09.
- verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. prot. 3478/18'.
- Verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. prot. 568/19 relativo al giorno 24/01/2019'.

Si chiedeva in definitiva se, a seguito dell'accertamento dell'esistenza di ulteriori abusi oltre a quelli oggetto di precedente acquisizione al patrimonio disponibile del Comune, fossero stati rilasciati ulteriori ordinanze di demolizione e conseguenti verbali di inottemperanza.

Alle suddette richieste non vi è stato dato riscontro da parte del Comune di Mazzano Romano.

Di contro, su richiesta del sottoscritto, in data 30/01/2023, gli Istruttori tecnici Arch. Ilaria Zaccardini e il Geom. Caterina Bahdori Mejad dell'Ufficio Tecnico Comunale hanno partecipato ad un incontro presso gli uffici comunali alla presenza anche dell' Isp. Sup. Sc. Antonello Maiuri del Corpo di Polizia Locale. In quella occasione sono state sommariamente ricostruite alcune vicende riguardanti i beni *de quo* e le connesse procedure amministrative. I tecnici comunali si impegnavano a fornire allo scrivente, a mezzo PEC ed entro il 08/02/2023:

- Copia conforme dei titoli edilizi comprensivi dei relativi elaborati grafici.
- Atti amministrativi di accertamento sulla eventuale titolarità e possesso delle porzioni immobiliari abusivamente realizzate.

L'incontro con gli uffici proseguiva con un sopralluogo congiunto presso gli immobili in argomento.

Successivamente venivano forniti allo scrivente CTU:

- **Licenza edilizia n. 95 del 24/07/1974 per 'Costruzione di una casa di civile abitazione'** con relativa autorizzazione preventiva rilasciata dal Genio civile di Roma.
- **Permesso di costruire in sanatoria n. 250 del 26/05/2008 prot. 3114 privo di elaborato grafico allegato e relativa 'Denuncia di smarrimento'** protocollo n.901/2023 del fascicolo presso l'Ufficio di Polizia Locale del Comune di Mazzano Romano a cura del Sindaco del Comune.

Non è tuttavia stato fornito alcun grafico utile ad identificare le porzioni immobiliari né alcun frazionamento catastale per l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere e dell'area di sedime oggetto di illeciti edilizi.

STATO DEGLI IMMOBILI AD OGGI

Dallo studio degli atti forniti dall'UTC e dal sopralluogo esperito in data 30/01/2023 dal sottoscritto congiuntamente ai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale e Ufficiale di Polizia Locale, nonché dallo studio degli atti catastali depositati tra il 2013 e il 2015, **semberebbe quindi che, rispetto a quanto**

riportato nel Verbale di sopralluogo Prot. n.2050 del 07/04/2009, il compendio immobiliare abbia visto la realizzazione di ulteriori abusi edilizi con lavori edili anche di notevole entità:

- il portico dell'edificio 'A' sarebbe stato chiuso completamente con conseguente aumento di cubatura residenziale.
- Il piano terra dell'edificio 'B', precedentemente destinato a deposito, sarebbe stato oggetto di modifiche interne con cambio destinazione d'uso per ottenere n.1 alloggio costituito da zona giorno con angolo cottura, bagno e camera da letto. Il piano primo sarebbe stato completato in ogni sua parte per ottenere una ulteriore unità abitativa.
- l'edificio 'C', precedentemente destinato a taverna, sarebbe stato chiuso per ottenere una cucina; le due platee con pilastri sarebbero state completate e chiuse con partizioni murarie e corpi finestrati e completata la copertura; l'una, più grande, appare destinata ad area ristorante, l'altra permane allo stato rustico, privo di rifiniture.
- Risulta inoltre realizzata una ulteriore cubatura tra l'edificio 'B' e l'edificio 'A' di cui una zona è destinata ad ingresso e bagni collegati con la zona ristorante mentre nell'altra sono stati realizzati n. 2 mini alloggi con camera da letto e bagno oltre ad un locale tecnico in cui è situato un serbatoio.

I lavori eseguiti al piano terra potrebbero quindi costituire un unicum da destinare da attività ricettiva.

- Infine il fabbricato 'D' precedentemente destinato a deposito ed interessato ad uno sbancamento in adiacenza ai tempi del verbale del 2009, appare oggi visibilmente ampliato con una cubatura quasi triplicata rispetto alla preesistente.

Il tutto come desumibile dall'allegato fotografico e dalle planimetrie catastali

[ALLEGATO – Fotografico]

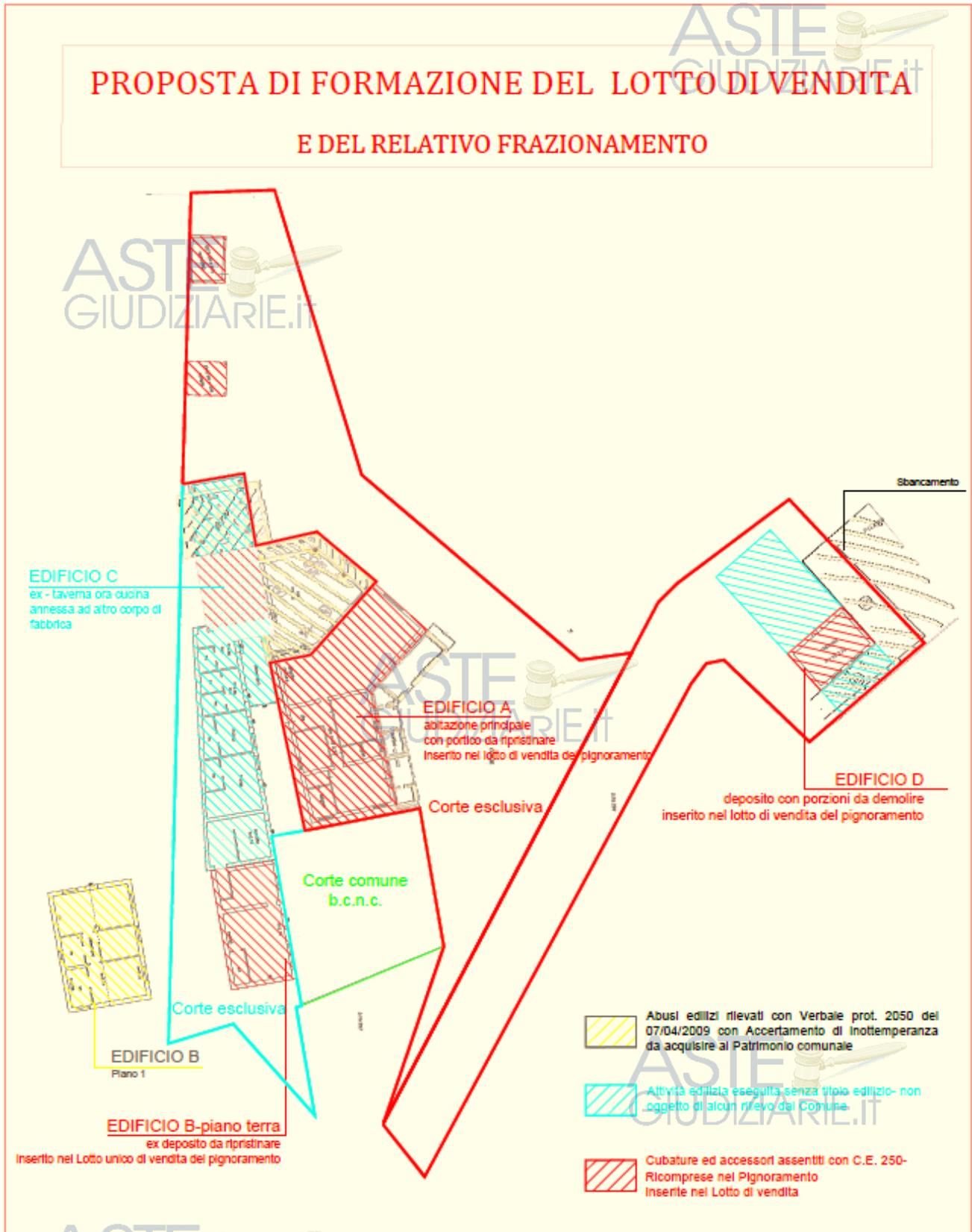
PROPOSTA DI FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Per quanto sinora riferito si ritiene possibile concepire, per le finalità della presente procedura esecutiva, la formazione di un Lotto unico composto dagli immobili oggetto del Permesso di Costruire n. 250 del 26/05/2008 così come descritti nel verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. - Prot. n.2050 del 07/04/2009. Compendio che appare conforme all'individuazione catastale resa nell'Atto di pignoramento e nelle relative planimetrie di uiu catastali.

Si propone cioè di formare un lotto di vendita costituito dall'immobile n.1 - fabbricato abitativo (con le consistenze della Particella 244 sub 501) e dai due annessi accessori, unitamente all'immobile n.2 - deposito, con le consistenze originarie. Come visto però, a causa della presenza sull'area dei beni abusivamente realizzati per i quali sono in corso procedure per l'immissione in possesso da parte del Comune di Mazzano, si ritiene necessario che questi stessi beni immobili vengano preventivamente



enucleati attraverso il frazionamento che il medesimo Comune dovrebbe concretizzare per finalizzare dette procedure. Il tutto come sinotticamente riferito nel seguente schema planimetrico.



Si prevede quindi il frazionamento dell'intera area in n. 3 zone distinte di cui una quale *Bene Comune Non Censibile* utile all'accesso alle altre due: quella oggetto di vendita nell'ambito della presente procedura e quella ritenuta necessaria e sufficiente a servizio dei beni abusivi in corso di acquisizione/demolizione da parte del Comune. E' evidente però che detta proposta di frazionamento richieda condivisione e concrete azioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

Si specifica inoltre che, ove accolto, il suddetto progetto prevede che:

- il costo della messa in pristino del vecchio portico dell'edificio verrà detratto dal valore del compendio oggetto di vendita nell'ambito della procedura esecutiva;
- relativamente all'edificio B si considera, nel compendio staggito, il solo piano terra con la destinazione d'uso a deposito come da titolo edilizio assentito;
- si ritiene opportuno che l'edificio C, ex taverna - sebbene ricompreso nel titolo edilizio ed oggetto di Pignoramento - venga escluso dalla procedura esecutiva al fine di consentirne la naturale acquisizione al patrimonio Comunale; ciò in quanto ad oggi esso risulta completamente alterato nella consistenza originaria e interessato da diversa destinazione d'uso nonchè inglobato in altra cubatura costruita abusivamente.
- Risulta inseribile nel lotto oggetto di vendita l'edificio D nella sua configurazione e destinazione d'uso originaria, e quindi come da titolo edilizio. Il costo della messa in pristino verrà detratto dal valore dell'immobile nell'ambito della presente procedura esecutiva.

Sulle corti esclusive dovranno conseguentemente costituirsi servitù reciproche di veduta e affaccio e per il passaggio di reti tecnologiche.

Palestrina, li 26/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato - Catastali
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato - Istanza Atto Compravendita-Provenienza archivio notarile
- ✓ Allegato - Certificati anagrafici
- ✓ Allegato - Accesso agli Atti Ufficio Registro- Locazione
- ✓ Allegato - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 31/01/2023-20/04/2023)
- ✓ Allegato - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Allegato - Titoli edilizi - N.O edilizio 1974 - PdC in sanatoria 250/2008
- ✓ Allegato - Denuncia di smarrimento allegato grafico PdC in sanatoria n. 250/2008
- ✓ Allegato - Istanza definizione di condono con conteggio superfici
- ✓ Allegato - Verbale illeciti edilizi e rilievo 2009
- ✓ Allegato - Ordinanza di demolizione e messa in pristino 2009
- ✓ Allegato - Verbale inottemperanza 2013
- ✓ Allegato - Proposta di formazione lotto di vendita e frazionamento

