

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

**Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo Soc. Coop. a r.l.***- creditore pignorante -*ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro:*debitori esecutati -*ASTE  
GIUDIZIARIE®

RG n° 156/17 riunito ai RG nn° 703/12, 564/13 - udienza 12/05/2022

**CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

Come disposto dal GE in data 06/02/2020, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire gli accertamenti del caso per ufficializzare gli adempimenti integrativi eseguiti dal Comune di Formello dalla data di emissione del verbale di accesso in loco del 13/12/2017 e successive pec fino ad oggi.

\* \* \*

In data 27/06/2020 il GE confermava le disposizioni del 06/02/2020.

In data 12/07/2020 il sottoscritto richiedeva al dirigente del Servizio Edilizia Privata:

- a) *se sia stata emessa l'ordinanza di cui all'art. 31 del DPR 380/01 e all'art. 15 della LR 15/08;*
- b) *se sia stato adempito a quanto ordinato, ove trascorsi i termini di legge dalla notifica dell'ordinanza emessa (vedasi "Verbale di sopralluogo" prot. 21473 del 13/12/2017);*
- c) *se sussistano motivazioni di legge che impediscano l'emissione dell'ordinanza eventualmente non emessa;*
- d) *se il manufatto denominato "baracca prefabbricata" indicata nella "planimetria esplicativa su base catastale" allegata all'Elaborato d'Ufficio dal sottoscritto CTU del 21/03/2018, sia stata rimossa o possa essere considerata un manufatto non abusivo;*
- e) *se il/i procedimento/i amministrativo/i sia/no allo stato da ritenere concluso/i.*

\* \* \*

In data 02/02/2021 l'Esperto depositava una comunicazione per informare il GE su tale richiesta alla quale il dirigente del Servizio Edilizia Privata e SUE del Comune di Formello non aveva ancora risposto.

\* \* \*

Atteso che per il 01/03/2022 il dirigente non aveva fornito eventuale ulteriore documentazione e che occorre dare risposta all'ordinanza del GE del 06/02/2020 confermata prima nel disposto del 27/06/2020 e recentemente nel disposto dell'udienza del 27/01/2022, il sottoscritto ha ritenuto di sollecitare il Comune di Formello per ottenere risposta alla pec del 12/07/2020.

Riteneva il sottoscritto che ove il Comune di Formello avesse emesso specifica ordinanza e che ove detta ipotetica ordinanza fosse stata disattesa ai sensi dell'art. 31 del



d.P.R. 380/2001, il Comune si sarebbe trovato nelle condizioni di acquisire al patrimonio pubblico gratuitamente porzioni di aree estese fino a dieci volte la superficie degli abusi rilevati, con il compimento degli atti successivi (frazionamento e trascrizione), per provvedere alla demolizione la cui spesa complessiva sarebbe stata anticipata dal Comune ma posta a carico dei proprietari per il successivo recupero.

Tutto ciò premesso e considerato che il Comune non aveva risposto alla pec del 12/07/2020, il sottoscritto attendeva fino al 10/03/2022 una eventuale risposta del Comune di Formello al sollecito del 01/03/2022 che comunque non era ancora arrivata, di conseguenza avviava le operazioni di stesura. A stesura della presente integrazione avviata, in data 18/03/2022 arrivava la risposta del Comune di Formello con pec contenente: nota del 17/03/2022, indirizzata al dirigente e alla Polizia Locale, l'ordinanza n. 72 del 19/07/2018 e la risposta indirizzata al sottoscritto ove si da atto della rimozione del 2017 della baracca prefabbricata e ove si precisa che il procedimento repressivo degli abusi accertati non è stato ancora concluso.

La nota del 17/03/2022 indirizzata al Dirigente del Dipartimento tecnico sede e al Comando di Polizia Locale a firma dell'arch. jr. Manuela Finocchi e del sig.

acclara che alle ore 10 del 17/03/2022 è stato accertato che i sigg.

evano ottemperato a quanto disposto nell'ordinanza n. 72/18 e che lo stato dei luoghi è rimasto invariato.

Nell'ordinanza n. 72/2018 che il sottoscritto ha visto per la prima volta il 18/03/2022, sotto la parola *AVVERTE* è scritto:

- *che qualora non si sia provveduto alla demolizione delle opere realizzate abusivamente, come indicato dall'art. 31 del D.P.R. 380/01 c. 3, ed al ripristino dello stato dei luoghi nel termine sopraindicato, si provvederà, previa constatazione dell'inottemperanza al presente provvedimento, alla demolizione degli immobili da parte di questo Comune, a spese del responsabile, come indicato dal comma 5 dell'art. 15 della L.R. 15/08;*
- *che qualora, trascorsi i giorni indicati per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, si accertasse l'inottemperanza a tali adempimenti, verrà applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 della L.R. 15/08 e dal "Regolamento per l'applicazione delle norme sulla repressione degli abusi" approvato con delibera del C.C. num. 6 del 14/04/2015 che nel caso specifico è calcolata per un importo di € 20.000 (ventimila/00);*
- *che qualora venisse accertata la mancata adempienza alla presente ordinanza tramite la notifica agli interessati del verbale di inottemperanza, ai sensi dell'art. 31 c. 4 del D.P.R. 380/01, il bene sarà immesso nel possesso del patrimonio del Comune e quindi dovrà essere reso libero da tutti i beni mobili di proprietà dell'intestatario del presente provvedimento o di altri soggetti;*
- *che qualora le opere suddette fossero state nel frattempo sottoposte a sequestro penale, i trasgressori per procedere direttamente nei termini prescritti alla demolizione delle opere stesse ed al ripristino del precedente stato dei luoghi, dovranno fare immediata*

istanza di dissequestro al Procuratore di Tivoli dandone contestuale comunicazione a questo Comune;

- è fatta salva ogni ulteriore determinazione e provvedimento ai sensi di legge;
- la violazione della presente ordinanza, con l'eventuale prosecuzione dei lavori, comporterà la denuncia del responsabile, configurando la prosecuzione stessa la fattispecie penale di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/01 (che prevede l'arresto fino a 2 anni e un'ammenda da 5164 a 51645 euro);
- ai sensi e per gli effetti della Legge 07.08.1990 n. 241 si informa che l'unità organizzativa responsabile del procedimento è il Dipartimento Gestione del Territorio – Servizio Edilizia Privata ed il responsabile del procedimento è l'Ing. Vincenzo Fusco Dirigente del Dipartimento anzidetto;
- l'autorità di Polizia è tenuta a far osservare la presente Ordinanza della quale viene rimessa copia, alla Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Tivoli, al Comando dell'Arma dei Carabinieri e di Polizia Municipale, al Sig. Presidente della Giunta Regionale, all'Ufficio Patrimonio di questo Comune ed a tutte le Amministrazioni interessate, per l'emissione degli atti di propria competenza;
- contro la presente ordinanza è ammissibile ricorso al TAR del Lazio entro il termine di giorni 60 ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni, decorrenti dalla notificazione o piena conoscenza del presente provvedimento.

Il giorno 17/03/2022 con nota prot. 9205 l'arch. jr. Manuela Finocchi e il sig

informavano il “dirigente del Dipartimento Tecnico SEDE” e il “Comando di Polizia Locale SEDE” circa l'inottemperanza a quanto disposto dall'ordinanza n. 72/2018 e sullo stato dei luoghi rimasto invariato.

Di conseguenza trova applicazione quanto indicato nell'ordinanza n. 72/2018 in caso di inottemperanza ed occorre tenerne conto nell'ambito della stima. Cosa che il sottoscritto ha fatto come di seguito in quanto trattasi di fabbricati che sono distaccati dai fabbricati oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto, considerato che nella pec del 18/03/2022 il Comune ha dichiarato al punto “d” che “il procedimento di repressione degli abusi edilizi accertati non è ancora concluso,” ha richiesto in data 23/03/2022 l'esistenza o meno di un ricorso al TAR o al Capo dello Stato, pur ritenendo comunque opportuno attendere l'esito della procedura di acquisizione Comunale fino all'approvazione del tipo di frazionamento da redigere ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. 380/2001, nel quadro del quale saranno indicate le particelle da acquisire al patrimonio pubblico. Il dirigente dell'Area tecnica del Comune di Formello ha risposto in data 24/03/2022 e ha dichiarato “...che a questo ufficio non sono stati notificati ricorsi avverso l'ordinanza n. 72/2018 ciò non toglie che il ricorso possa essere stato depositato presso l'autorità competente e che la notifica a questo Ente non si sia perfezionata.”

In ossequio a quanto disposto dal GE il sottoscritto ha provveduto, a calcolare le spese di demolizione e smaltimento, a detrarre il valore dei manufatti da demolire e a



considerare la sanzione pecuniaria quantificata in € 20.000,00 prospettata nell'ordinanza n. 72/2018.

Con l'applicazione dei suddetti parametri la stima e i lotti di cui alla perizia del 21/03/2018 vanno corretti come segue:

### I LOTTO

Il primo lotto rimane invariato in quanto i cespiti che lo costituiscono non sono interessati dall'ordinanza n. 72/2018 e pertanto resta costituito da:

- alloggio piano terra/rialzato (foglio 11 particella 701 sub 1)	€ 199.473,80
- cantina est al piano S1 (foglio 11 particella 701 sub 3)	€ 33.269,50
- porzione di terreno particella 923 ex 843 lato est	€ 7.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 240.242,30</b>

### II LOTTO

Il secondo lotto subisce modifiche in quanto non vanno più considerati i valori di stima della tettoia e del complesso del forno ivi inclusi w.c. e cantina rilevati dal Comune di Formello nel corso dell'accesso del 13/12/2017 (documento allegato alla CTU del 21/03/2018). Occorre anche detrarre i costi di demolizione e di smaltimento della tettoia e del complesso del forno per come calcolati con separato computo allegato, basato sul prezzario regionale del Lazio del 2020 per € 3.303,91. Infine occorre detrarre anche la prospettata sanzione pecuniaria di € 20.000,00 non ancora inflitta, che comunque ove inflitta sarà a carico dell'unico lotto gravato ancora da manufatti abusivi. Pertanto questo lotto subirà le seguenti modifiche:

- alloggio piano primo/sottotetto (foglio 11 particella 701 sub 501)	€ 240.292,00
- cantina ovest al piano S1 (foglio 11 particella 701 sub 2)	€ 41.580,00
- porzione di terreno particella 923 ex 843 lato ovest	€ 17.500,00
<b>Sub-totale</b>	<b>€ 299.372,00</b>

Da detrarre:

- costi di demolizione e smaltimento forno e tettoia	€ 3.303,91
- spese tecniche per comunicazione in Comune, redazione PSC, CSE, ecc.	€ 1.500,00
- incidenza prospettata sanzione pecuniaria	€ 20.000,00

**Totale € 274.568,09**

### III LOTTO

Il terzo lotto, così come esplicitamente dichiarato dal Comune di Formello con la pec del 18/03/2022 a firma del dirigente ing. e più precisamente al punto

“c” indirizzata al CTU nel “verbale di sopralluogo prot. 21473 del 13/12/2017 non è stato accertato il manufatto... (omissis) baracca prefabbricata in quanto non presente al momento del sopralluogo.” Pertanto la stima di questo lotto diviene la seguente:

- alloggio foglio 11 particella 925	€ 189.948,00
- lotto di terreno destinato a corte come già accertato in loco nel corso del secondo accesso e distinto nello schema di planimetria con particella 925 del nuovo fabbricato individuato con linea tratteggiato dal CTU ma facente parte della particella 924	€ 20.800,00
<b>Totale</b>	<b>€ 210.748,00</b>

Tanto dovevasi ad evasione del compito affidato e si resta a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento.

Mentana, li 25 marzo 2022

In fede

L'Esperto stimatore  
Arch. Pasquale De Iulii

Allegati:

- 1) Computo dei costi di demolizione e smaltimento redatto sulla base del prezzario regionale del Lazio 2020;
- 2) Schema di planimetria rettificato;
- 3) Pec di sollecito del 01/03/2022;
- 4) Pec di risposta del Comune al sollecito del 01/03/2022 ricevuta in data 18/03/2022 e relativi allegati;
- 5) Pec di richiesta inviata al Comune in data 23/03/2022 per accertare l'eventuale esistenza di un ricorso al TAR o al Capo dello Stato;
- 6) Pec di risposta del Comune del 24/03/2022.

