



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* -

contro:

debitori eseguiti -

RG n° 156/17 riunito ai RG nn° 703/12, 564/13 - udienza 22/05/2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Al sottoscritto arch. Pasquale De Iuliis iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n° 6457, con studio in Mentana (RM) in Via Tre Novembre n° 61, veniva conferito incarico come esperto per il procedimento di cui in epigrafe accettato con giuramento di rito prestato dinanzi al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli in data 13/06/2017. Il GE mandava *“a custode e all'Esperto di integrare l'accesso e la stima sul terreno pignorato con la nuova procedura.”*

Ciò stante la presente relazione pertanto integra l'Elaborato d'Ufficio già depositato in data 09/11/2016 nell'ambito delle procedure recanti i nn° 703/12 e 564/13 di RG e lo sostituisce integralmente:

Il GE disponeva che l'Esperto, preliminarmente ad ogni attività anche di accesso:

- a)- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- b)- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- c)- acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine



e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE;

d)- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

e)- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Disponeva altresì che l'Esperto:

1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiara-





zione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, DPR 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della





garanzia per vizi;

Disponeva infine, che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

Disponeva che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 gg. prima dell'udienza per formulare osservazioni.

Disponeva che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

Disponeva infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento."

Il GE assegnava all'Esperto un fondo spese di € 400,00 da porre a carico del creditore precedente e rinviava la procedura all'udienza del 06/02/2018 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, successivamente rinviata al 22/05/2018 a seguito della proroga concessa al CTU così come da verbale di udienza del 06/02/2018.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1. - Operazioni peritali effettuate per le procedure n. 703/12 e n. 564/13.

In data 25/02/2016 il CTU si recava in Tribunale ove richiedeva ed otteneva copia





del fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare.

In data 29/02/2016 il CTU si recava in Catasto ove richiedeva e estraeva tre visure storiche, tre planimetrie, l'estratto di mappa e l'elenco immobili relativamente ai beni oggetto di pignoramento per la corretta identificazione dei beni immobili pignorati.

In data 29/02/2016 il CTU riceveva un'e-mail dal custode nominato dott. Gianluca Tartaro nella quale veniva comunicata la data e l'ora dell'accesso in loco.

In data 29/03/2016 il CTU eseguiva visura telematica del sub 501, telematicamente però il CTU non poteva estrarre la planimetria del sub 501 pertanto riteneva di tornare in Catasto.

In data 30/03/2016 alle ore 8,30 il CTU ritornava in Catasto ove estraeva la visura e la planimetria del subalterno 501 del foglio 11 particella 701 di Formello.

In data 30/03/2016 alle ore 10,00 il CTU si recava sui luoghi, precisamente in Via Regina Margherita n° 12 già n° 8 nel Comune di Formello (RM) ove eseguiva rilievo metrico e fotografico in presenza del custode nominato dott. G. Tartaro e dell'esecutato sig.

L'accesso aveva luogo al sub 501, ai sub 2 e 3 con la partecipazione esclusiva del sig. mentre al sub 1 assistevano anche le sig.re

Il verbale veniva redatto a cura del custode.

In data 27/04/2016 il CTU inviava al Comune di Formello, tramite pec, richiesta di accesso agli atti relativamente agli immobili pignorati.

In data 09/05/2016 il CTU riceveva una pec di risposta dal Comune di Formello e veniva a conoscenza della possibilità di eseguire l'accesso agli atti già richiesto precedentemente.

In data 11/05/2016 il CTU effettuava una telefonata al Comune di Formello e fissava l'appuntamento col tecnico Comunale. Nella stessa giornata il CTU richiedeva al cu-



stode dott. Tartaro il verbale di accesso in loco del 30/03/2016 che otteneva tempestivamente.

In data 12/05/2016 il CTU si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di Formello ove visionava ed estraeva in copia i documenti ritenuti indispensabili per la stesura della Relazione d'Ufficio. Non venivano fornite le pratiche di abitabilità in quanto non rintracciate e verosimilmente inesistenti.

In data 16/06/2016 il CTU effettuava istanza telematica al Comune di Formello, richiedendo il certificato di matrimonio degli esecutati come disposto dal GE nei quesiti posti. Alla richiesta il Comune – Servizi Demografici – rispondeva con pec in data 17/06/2016, allegando:

- certificato di vedovanza per _____ ;
- certificato di vedovanza per _____ ; e
- certificato di stato libero per _____

Dopo aver esaminato i suddetti certificati, il CTU inviava un'altra pec al Comune in data 18/06/2016 chiedendo la data a cui risalgono le vedovanze e la data a cui risale lo stato libero, rinnovando la richiesta fatta nella precedente pec del 16/06/2016. Il Comune rispondeva con pec in data 20/06/2016 chiedendo al CTU di rimandare i dati delle persone interessate e comunicando che per lo stato di vedovanza poteva essere inviato un certificato di morte del marito perché non esiste certificato di vedovanza alla data richiesta, al che il CTU inviava di nuovo gli estremi già trasmessi in precedenza. In data 21/06/2016 il Comune rispondeva con pec allegando:

- certificato di morte di _____ , coniuge deceduto di _____ ;
- certificato di vedovanza di _____ ;
- certificato di morte di _____ coniuge separato di _____
- certificato di vedovanza di _____ e _____



- certificato di stato libero di

Dopo aver esaminato i certificati suddetti, il CTU effettuava una telefonata al Comune e conferiva con il personale dei Servizi Demografici, rinnovando la richiesta iniziale fatta per ottenere i certificati di matrimonio. Il Comune rispondeva successivamente tramite pec in data 22/06/2016 con allegati i certificati di matrimonio di

specificando che *“sull’estratto della Sig.ra ompare il*

cognome Per ciò che riguarda il cambio del cognome questo ufficio non ha alcuna documentazione in quanto la stessa risulta essere nata nel Comune di Roma che ne detiene l’atto.”

In data 16/06/2016 il CTU eseguiva un ulteriore accesso agli atti telematicamente presso lo Sportello Unico per l’Edilizia per accertare l’eventuale possibilità di sanatoria di porzioni di immobili al piano S1 al piano rialzato e al piano sottotetto nonché per conoscere i vincoli cogenti.

In data 27/06/2016 il CTU eseguiva visura catastale telematica della particella 843 all’interno della quale insiste la particella 701 distinta ai subalterni pignorati, ossia buona parte di tutti i beni pignorati (sub 1, 2, 3 e 501 della particella 701 del foglio 11 di Formello).

In data 07/07/2016 il CTU si recava di nuovo in Comune di Formello, all’Ufficio Condoni, ove conferiva con l’arch. Novelli Giovanni Carlo circa le superfici non condonate di cui ai tre livelli costituenti gli immobili pignorati. Il CTU non acquisiva nessun documento ma comprendeva dal colloquio avuto col responsabile arch. Novelli che, essendo stata approvata la sopraelevazione sulla stessa sagoma preesistente, non potevano sussistere dubbi circa l’approvazione di eventuali sanatorie ricomprendenti porzioni di fabbricato ricadenti all’interno della sagoma suddetta.

In data 15/09/2016 il CTU richiedeva tramite pec al custode dott. Gianluca Tartaro di



ottenere gli indirizzi ai quali inviare l'Elaborato d'Ufficio. Il custode rispondeva tempestivamente in data 16/09/2016.

In fase di stesura in data 08/10/2016 il CTU rilevava che nelle fotocopie del certificato ipotecario speciale in atti mancava la pag. 9 e ne richiedeva copia al GE. Al che in data 10/10/2016 otteneva la copia mancante dal legale del creditore precedente e in data 12/10/2016 riceveva pec dalla Cancelleria con la quale il GE aveva autorizzato a rilasciare la copia richiesta.

2.2 – Operazioni peritali effettuate per la presente procedura n. 156/17

In data 15/06/2017 il CTU inviava una pec al Tribunale con la quale chiedeva di ritrasmettere il verbale di udienza del 13/06/2017 in quanto la precedente copia trasmessa era illeggibile, verbale che il giorno successivo veniva ritrasmesso tempestivamente.

In data 05/07/2017 il CTU inviava al Comune di Formello con pec un'istanza di approfondimento dell'accesso agli atti eseguito nel 2016 per estendere la ricerca sull'ulteriore unità immobiliare pignorata (foglio 11 particella 843) con la procedura del 2017, allegando uno stralcio dell'immagine satellitare dei luoghi (terreno distinto alla particella 843 con tre sovrastanti fabbricati) con sovrapposta immagine sintetica della mappa catastale che indicava gli specifici immobili per i quali era stata prodotta l'istanza.

In data 14/07/2017 il CTU riceveva una pec dal Comune di Formello – Sportello Unico per l'Edilizia – con la quale veniva comunicato che era impossibile la ricerca in quanto *“l'istanza presentata risulta generica”*, che il Comune aveva bisogno dei *“nominativi degli intestatari”* reperibili anche sulle visure storiche e che bisognava utilizzare il *“modello”* predisposto.

In data 17/07/2017, visto che al CTU erano ignoti gli intestatari dei vari fabbricati insistenti sulla particella 843 (i tre manufatti indicati nell'istanza non comparivano sulle



visure storiche) e che il modello predisposto chiedeva anche gli estremi dei titoli abilitativi dei manufatti, anch'essi ignoti all'epoca al CTU, il CTU rispondeva con pec al Comune di Formello e precisava *“che non è possibile utilizzare dati catastali precisi in quanto i manufatti di che trattasi non risultano inseriti in mappa né si conoscono i titolari dei tre manufatti di che trattasi i quali non risultano noti nella procedura. Appare invece competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 27 del Dpr 380/01 vigilare sul territorio Comunale e di conseguenza conoscere la situazione dei fabbricati ricadenti su ciascuna particella catastale e sui fogli catastali che compongono il territorio Comunale.”*

In data 14/09/2017, visto che non perveniva risposta alcuna dal Comune alla pec inviata in data 17/07/2017, il CTU sollecitava il Comune precisando *“che, ove non disponibile nessuna risposta, i fabbricati già indicati negli allegati della pec inviata in data 05 luglio 2017 ore 17,03 saranno ritenuti abusivi e la presente sarà da considerare come denuncia presentata presso gli Uffici Comunali.”*

In data 19/09/2017 il CTU riceveva una pec dal dirigente del Comune di Formello che testualmente recita: *“In riscontro alla richiesta in oggetto, relativa agli immobili esistenti in V.le R. Margherita n. 12 (ex 8) nel Comune di Formello e distinti al catasto al Fg. 11 part. 843, questo Servizio a seguito di un ulteriore riscontro dei titoli edilizi rilasciati nel lotto di terreno in questione, ha disposto di effettuare sopralluogo in loco ai fini di verificare la regolarità amministrativa dei manufatti esistenti. Gli esiti di tale verifica saranno resi noti.”*

In data 09/10/2017 il CTU inviava con pec una richiesta indirizzata al custode giudiziario per indire un accesso in loco finalizzato a eseguire il rilievo del terreno di cui alla particella 843 e dei tre manufatti insistenti su detta particella.

In data 10/10/2017 il CTU riceveva con pec la risposta del custode il quale fissava la





data del 31/10/2017 alle ore 10,30 per accedere in loco.

In data 30/10/2017 il CTU chiedeva al custode giudiziario con pec la conferma dell'accesso fissato e riceveva tempestivamente la conferma richiesta.

In data 31/10/2017 il CTU eseguiva l'accesso in loco unitamente al custode giudiziario e in presenza di uno dei debitori esecutati . Il CTU rilevava due manufatti su tre, ossia la tettoia e il manufatto composto da vari ambienti quali il forno a legna, il ripostiglio, il lavatoio, il w.c. e la tettoia, insistenti sulla particella 843. il CTU non rilevava l'abitazione oggi individuata dalla particella 924 generata dal frazionamento del 31/07/2017 dell'originaria particella 843. All'abitazione composta da tre piani ed alla baracca prefabbricata (quarto manufatto sull'originaria particella 843, trovato solo in loco) non sono stati consentiti gli accessi in quanto, a detta del debitore presente in loco, gli stessi erano utilizzati dal fratello non presente sul posto in quel momento. Il verbale veniva redatto dal custode.

In data 02/11/2017 il CTU chiedeva con pec al custode giudiziario la copia del verbale di accesso effettuato in data 31/10/2017 al quale il custode rispondeva in data 06/11/2017 inviando in allegato il verbale di accesso richiesto.

In data 07/11/2017 il CTU estraeva telematicamente la mappa, le visure storiche della particella 843 pignorata (terreno) e delle tre particelle generate (923, 924, 925) dal frazionamento avvenuto in data 31/07/2017 con soppressione della particella 843. Le tre nuove particelle risultano intestate a tutti i debitori esecutati per le proprie quote così come risultava intestata l'originaria particella 843.

In data 08/11/2017 il CTU si recava al Catasto in Roma ove chiedeva le planimetrie dei quattro manufatti insistenti sulla particella pignorata 843 (divenuta particelle 923, 924 e 925 a seguito del citato frazionamento) ma veniva risposto che esse erano inesistenti in quanto ancora non inserite.





In data 14/11/2017 il CTU depositava telematicamente in Tribunale l'istanza ove chiedeva al GE se tutti i manufatti presenti sulla particella pignorata debbano essere rilevati e chiedeva eventuale proroga di 60 gg. considerando anche la mancata comunicazione da parte del Comune sulla regolarità amministrativa di detti manufatti, da accertare con sopralluoghi come preannunciato nella pec del 19/09/2017.

In data 17/11/2017 il GE disponeva *“che il rilievo vada integrato così come indicato”* e autorizzava la proroga richiesta.

In data 21/11/2017 il CTU chiedeva con pec al custode giudiziario l'indizione dell'accesso in loco finalizzato a rilevare i due manufatti non rilevati in data 31/10/2017 comunicando le date non disponibili.

In data 27/11/2017 il CTU riceveva con pec la risposta dal custode che fissava l'accesso in loco per il 09/01/2018 alle ore 11,00. Il custode comunicava inoltre che avrebbe inviato il telegramma *“all'esecutato.”*

In data 19/12/2017 il CTU riceveva una pec dal Comune di Formello in risposta alla pec del 19/09/2017 con l'allegato verbale del sopralluogo eseguito in data 29/11/2017 (prot. 21473 del 31/12/2017). Il CTU notava che tra i quattro manufatti riscontrati in loco dal CTU due, fabbricato a tre piani e container/baracca prefabbricata, risultavano essere stati esclusi dal sopralluogo del Comune di Formello.

In data 09/01/2018 il CTU eseguiva l'accesso in loco unitamente al custode giudiziario con la partecipazione a verbale del debitore esecutato e rilevava due manufatti insistenti sulla vecchia particella 843: un'abitazione a tre piani (nuova particella 925) e una baracca prefabbricata all'interno dei quali veniva introdotto dall'altro debitore esecutato presente in loco. Il verbale veniva redatto dal custode.

In data 10/01/2018 il CTU chiedeva con pec al custode giudiziario il verbale di ac-



cesso del 09/01/2018 unitamente ai documenti prodotti dal debitore

presente nel corso di detto accesso che tempestivamente trasmessi venivano ricevuti con pec in data 11/01/2018.

In data 19/01/2018 il CTU, dopo aver esaminato la documentazione prodotta dall'esecutato (permesso di costruire n. 20 del 24/10/2013 con il quale è stato costruito il fabbricato di cui alla nuova particella 925 e tipo mappale del 31/07/2017 con il quale è stato inserito in Catasto detto fabbricato) inviava con pec un'istanza in Comune per accedere al permesso di costruire n. 20/13.

In data 30/01/2018 il CTU contattava il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Formello ed apprendeva che la documentazione era pronta per la visione. Il CTU si recava allo sportello nella stessa mattinata ove conferiva con il tecnico e ritirava il progetto approvato per poterlo portare alla copisteria più vicina in località La Storta nel Comune di Roma. Dopo aver effettuato la copia (copia cartacea e copia digitale) dietro pagamento, il CTU ritornava in Comune per restituire il progetto originale.

In data 06/02/2018 il CTU si recava in Tribunale ove compariva in udienza che veniva rinviata al 22/05/2018 per consentire il deposito dell'Elaborato d'Ufficio.

In data 17/02/2018 il CTU trasmetteva con pec in Comune di Formello l'istanza di richiesta dei certificati di matrimonio di tutti i debitori esecutati alla quale il Comune rispondeva in data 15/02/2018 producendo tutti i certificati richiesti.

In data 12/03/2018 il CTU inviava con pec al notaio Francesco Balletta la richiesta dell'atto d'obbligo menzionato nel permesso di costruire n. 20/2013.

Il sottoscritto CTU, completate le operazioni di accesso in loco e le indagini effettuate presso Pubblici Uffici, provvedeva a dare corso alla stesura della presente Relazione Tecnica d'Ufficio.

3. RISPOSTE RESE AI QUESITI POSTI





3.a)- Risposta resa al punto di cui al disposto “a” del GE

“Controlli la completezza dei documenti di cui all’art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;”

Il CTU ha provveduto, prima di ogni altra attività, a verificare la completezza della documentazione di cui in quesito e, trovatala idonea per quanto di competenza, ha esperito le successive operazioni.

3.b)- Risposta resa al punto di cui al disposto “b” del GE

“Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;”

Il compendio pignorato è composto da:

- foglio 11 particella 701 sub 2 e 3 (due cantine al piano seminterrato insistenti anche sulla particella 923 ex 843);
- foglio 11 particella 701 sub 1 (appartamento al piano terra o rialzato insistente anche sulla particella 923 ex 843);
- foglio 11 particella 701 sub 501 (appartamento al piano primo o sottotetto insistente anche sulla particella 923 ex 843);
- foglio 11 particella 843 (terreno di sedime originario) che ha generato tre nuove particelle dopo il pignoramento ed attualmente identificate con i nn. 923, 924 e 925.

Le unità immobiliari distinte alla **particella 701 sub 2, sub 3** (due cantine al piano seminterrato), **sub 1** (appartamento al piano terra), risultano interamente pervenute a

per 2/12, a per 2/12, a per 2/12,

per 2/12 e a per 4/12, per successione ereditaria a

seguito della morte di avvenuta in data 26/11/2008.

L’unità immobiliare distinta alla **particella 701 sub 501** (appartamento al piano primo) risulta costruita in sopraelevazione prima della presentazione della domanda di sanatoria del 10/12/2004, e pervenuta a

per metà ciascuno, da per successione testamentaria tacitamente accet-



tata dopo la morte.

L'unità immobiliare distinta alla **particella 843** (terreno di sedime originario) risultava pervenuta interamente a _____ per 2/12, a _____ per 2/12, a _____ per 2/12, a _____ per 2/12 e a _____ per _____

data 26/11/2008.

Le tre unità immobiliari generate dal frazionamento della particella 843 avvenuto in data 31/07/2017, ossia le **particelle 923, 924 e 925**, risultano tuttora intestate a _____

per 2/12, a _____ per 2/12, a _____ per 2/12, a _____
per 2/12 e a _____ per 4/12.

Tre manufatti insistenti sull'originaria particella pignorata n. 843 – tettoia, forno con accessori e baracca prefabbricata – non sono supportati da nessun titolo edilizio né censiti in Catasto pertanto sono privi di titoli di provenienza. Anche l'edificio realizzato sulla particella 925 in forza del permesso di costruire n. 20/13 da _____ non ha titolo di provenienza.

3.c)- Risposta resa al punto di cui al disposto "c" del GE

"Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge proprietario, ne dia immediata notizia al GE;"

Poiché nella copia del fascicolo ottenuta presso il Tribunale risultavano mancanti i certificati di matrimonio dei debitori esecutati, il CTU richiedeva al Comune di Formello in data 07/02/2018 lo stato civile e i certificati di matrimonio per tutti i debitori esecutati.

Dai documenti ottenuti in data 15/02/2018:

risulta "*tuttora in stato di vedovanza*" (coniugata nel _____

);

- risulta “libero”;
- risulta “in stato di vedovanza” (il coniuge deceduto nel 2008);
- risulta coniugato dal 27/04/1985;
- risulta coniugata dal 25/03/1974;
- risulta “libera”.

3.d)- Risposta resa al punto di cui al disposto “d” del GE

“Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;”

Alla luce di quanto argomentato nel capitolo 3.b, la situazione proprietaria dei beni pignorati è sintetizzata nella seguente tabella:

< Tabella 1 >

foglio	particella	sub	descrizione	proprietà
11	701	1	Appartamento p.t. 1° fabbricato	
		2	Cantina S1	
		3	Cantina S1	
		501	Appartamento p.1° 1° fabbricato	
ex 843	923	-	Terreno	
	924	-	Terreno	
	925	-	2° fabbricato	

Dalle visure effettuate in Catasto, non risulta sussistere nessun titolare di ulteriori diritti reali diverso dai debitori eseguiti.

3.e)- Risposta resa al punto di cui al disposto “e” del GE

“Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l’esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;”

Come mostrato nella tabella n. 1 che precede, i diritti pignorati e i titolari risultano:

- proprietà dell’appartamento al piano terra distinto al foglio 11 particella 701 sub 1 sito in Via Regina Margherita n. 12 ex 8 per la quale i titolari risultano per



2/12, per 2/12, per 2/12, per
2/12 e per 4/12;

- proprietà della cantina al piano seminterrato distinta al foglio 11 particella 701 sub 2 sito in Via Regina Margherita n. 12 ex 8 per la quale i titolari risultano

per 2/12, per 2/12, per 2/12,
per 2/12 e per 4/12;

- proprietà della cantina al piano seminterrato distinta al foglio 11 particella 701 sub 3 sito in Via Regina Margherita n. 12 ex 8 per la quale i titolari risultano

per 2/12, per 2/12, per 2/12,
per 2/12 e per 4/12;

- proprietà dell'appartamento al piano primo distinto al foglio 11 particella 701 sub 501 sito in Via Regina Margherita n. 12 ex 8 per il quale i titolari risultano

per 1/2 e per 1/2;

- proprietà del terreno distinto al foglio 11 particella 843 ora frazionata e divenuta particella 923 (terreno di sedime del fabbricato distinto alla particella 701), particella 924 (terreno di sedime del fabbricato distinto alla particella 925) e particella 925 (fabbricato), sito in Via Regina Margherita n. 12 ex 8 della quale i titolari sono

er 2/12, per 2/12, per 2/12,
per 2/12 e per 4/12.

Per quanto riguarda eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale, sono state riscontrate le difformità descritte in dettaglio nella tabella 2:

< Tabella 2 >

foglio	particella	sub	descrizione	Difformità
11	701	1	Appartamento p.t.	- "rip" utilizzato come cameretta; - altezza interna catastale m 3,00 contro m 2,85 sul posto
		2	Cantina S1	- ex locale centrale termica non graficizzato nella planimetria catastale; - portico Sud insistente sulla particella 923 ex 843 - altezza interna catastale dichiarata per m 2,50 contro m 2,77 rilevati sul posto



ex 843	923	3	Cantina S1	- utilizzata come autorimessa anziché cantina (cat. C/2) - portico Sud insistente sulla particella 923 ex 843 - altezza interna catastale dichiarata per m 2,50 contro m 2,77 rilevati sul posto
		501	Appartamento p.1°	- "balcone" e scala di accesso insistono sulla particella 923 ex 843; - "studio" utilizzato come cucina; - "A/C" del soggiorno inesistente in loco
	924	-	Terreno	- pianerottolo Est d'accesso, portico Sud e scala di accesso al sub 501 della p.lla 701 insistono su questa particella - sono presenti n. 2 manufatti (tettoia e forno con accessori) non censiti in Catasto
	925	-	Fabbricato	oltre al fabbricato distinto alla particella 925, sul posto esiste una baracca prefabbricata Sono ancora da depositare le planimetrie in Catasto ("in attesa di dichiarazione")

3.1)- Risposta resa al punto di cui al disposto "1" del GE

"Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;"

I beni pignorati nella presente procedura riunita alle precedenti procedure sono composti da tutti i subalterni del fabbricato sito in Formello (RM), Via Regina Margherita n. 12 ex n. 8, distinto con la particella 701 del foglio 11 e il terreno di sedime distinto con la particella 843 ora divenuta 923, 924 e 925 a seguito del frazionamento catastale registrato il 31/07/2017, successivamente alla nuova procedura di pignoramento datato 27/02/2017.

Il lotto di terreno pignorato di cui alla vecchia particella 843 misurava mq 2.872. Con il frazionamento del 31/07/2017 il lotto risulta suddiviso in due: la particella 923 (lotto Nord) di mq 1.170 e la particella 924 (lotto Sud) di mq 1.690, come da visure catastali esaminate. Sul lotto Nord (particella 923) insiste il fabbricato già pignorato ed esaminato nell'ambito delle procedure nn. 703/12 e 564/13, ossia la particella 701 sub 1, 2, 3 e 501. Sul lotto Sud (particella 924) insiste un nuovo fabbricato per civile abitazione a tre piani distinta ora con la particella 925 di mq 75 di sagoma.

Di seguito si elencano tutti i manufatti presenti sulla vecchia particella 843 pignorata.





Sulla particella 923 ex 832 (lotto Nord) insistono:

- il fabbricato già pignorato ed esaminato nelle precedenti procedure distinto con la **particella 701** del foglio 11 che si sviluppa su tre livelli: il piano seminterrato occupato da due cantine (sub 2 e 3) alle quali si accede dall'esterno (detti subalterni non sono comunicanti internamente); il piano terra o rialzato (sub 1) destinato ad alloggio che ha un ingresso indipendente con portico Nord e portico Est dislocati sulla particella 923; il piano primo o sottotetto (sub 501) destinato ad alloggio, pur se la scala è erroneamente graficizzata sulla planimetria del sub 501 di fatto la stessa insiste sull'originaria particella 843 oggi divenuta particella 923;
- la tettoia (non censita in Catasto e sprovvista di titolo edilizio abilitativo);
- il forno a legna con relativi accessori (non censito in Catasto e sprovvisto di titolo edilizio abilitativo).

Sulla particella 924 ex 843 (lotto Sud) insistono:

- il fabbricato destinato a civile abitazione distinto con la **particella 925** che si sviluppa su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e sottotetto attualmente non accessibile) realizzato con permesso di costruire n. 20 del 24/10/2013; e
- la baracca prefabbricata utilizzata come ripostiglio.

Il compendio pignorato si trova nella vicinanza del Centro Storico del Comune di Formello (popolazione 12.100 circa) in un contesto prevalentemente residenziale-commerciale. Di seguito si descrivono tutti i manufatti riscontrati sull'originaria particella 843 pignorata.

3.1.1) *Piano seminterrato del fabbricato distinto alla particella 701*

3.1.1.a) Cantina lato Ovest

La cantina distinta in Catasto Fabbricati al **foglio 11 particella 701 sub 2** di Formello situata sul lato Ovest del fabbricato misura in pianta m 10,30 x m 4,37 ed è alta m

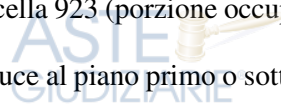




2,77. All'interno della stessa è ricavato un piccolo ambiente utilizzato nel passato come centrale termica. Essa fu costruita in muratura negli anni '60 come si desume dal Nulla Osta edilizio del 1964; l'interno non è rifinito se non con un intonaco allo stato grezzo ed è dotata di un portico frontistante il lato Sud di circa mq 8,28, a sua volta sottostante il portico Sud del sub 1 (appartamento al piano terra) ed insiste sulla particella 923 ex 843.



La cantina di cui al sub 2 confina a Nord con la particella 923 (porzione occupata dal portico Nord utilizzato per l'accesso alla scala che conduce al piano primo o sottotetto), a Est con la cantina di cui al sub 3, a Sud con la particella 923 dalla quale è esercitato anche l'accesso carrabile desumibile da un'autovettura parcheggiata all'interno della latistante cantina sub 3 e a Ovest con la particella 923; essa ha le colonne del portico mal graficizzate nella planimetria catastale, di fatto, però, le colonne non impediscono l'uso a garage della cantina in argomento. Esiste l'impianto elettrico.



Gli attuali dati catastali sono: cat. C/2, cl. 4, consistenza 50 mq, sup. catastale 56 mq, rendita € 46,48.



Alla cantina lato Ovest si può accedere anche scendendo dalla scala del piano sottotetto attraversando una modesta porzione della particella 923 di fatto asservita a passaggio pedonale.

3.1.1.b) Cantina lato Est

La cantina distinta in Catasto Fabbricati al **foglio 11 particella 701 sub 3** di Formello situata sul lato Est del fabbricato misura in pianta m 10,27 x m 4,45, ed è alta m 2,77. Essa è stata costruita in muratura negli anni '60 come si desume dal nulla osta edilizio del 1964, l'interno non è rifinito se non con un intonaco allo stato grezzo; è dotata di un portico di circa mq 7,70 insistente però sull'originaria particella 843 oggi particella 923, sottostante il portico Sud del sub 1 (appartamento al piano rialzato).





La cantina sub 3 confina a Nord con la particella 923 (porzione occupata dal portico Nord utilizzato per l'accesso al piano sottotetto), ad Ovest con la cantina di cui al sub 2, a Sud con la particella 923 dalla quale è esercitato anche l'accesso carrabile e ad Est con la porzione della particella 923 avente funzione di distacco dalla strada pubblica di Via Regina Margherita dalla quale viene esercitato l'accesso carrabile desumibile da un'autovettura trovata parcheggiata all'interno della cantina in argomento al momento dell'accesso effettuato; esiste l'impianto elettrico; gli attuali dati catastali sono: cat. C/2, cl. 4, consistenza mq 50, sup. catastale mq 62, rendita € 46,48.

Alla cantina sub 3 si può accedere tramite il passo carrabile insistente sulla porzione della particella 923 o dalla corte di distacco del sub 1 con Via Regina Margherita attraversando comunque una modesta porzione della particella 923.

3.1.2) Piano terra o rialzato del fabbricato distinto alla particella 701

L'appartamento distinto in Catasto Fabbricati al **folio 11 particella 701 sub 1** di Formello ha ingresso indipendente insistente sul lato Est verso Via Regina Margherita. Esso è stato costruito in muratura negli anni '60 come si desume dal N.O. edilizio del 1964 e la superficie lorda misura mq 127,65 esclusi terrazza (pianerottolo d'ingresso) e portico Sud. L'altezza interna netta è m 2,85. Esso è composto da: soggiorno di mq 20,69 netti, 1^a camera di mq 19,56 netti, 2^a camera di mq 19,46 netti, un terzo ambiente catastalmente "ripostiglio" ma utilizzato come cameretta di mq 7,94 netti, cucina di mq 12,37 netti, bagno di mq 7,94 netti, antibagno con lavandino di mq 5,00 netti, disimpegno di mq 6,61 netti e 2° disimpegno di mq 2,88 netti (oltre al portico situato sul lato Sud di mq 16,58, il pianerottolo d'ingresso situato sul lato Est di mq 11,71, e il portico situato sul lato Nord di mq 35,23 insistente anch'esso sulla particella 923 ex 843. Il portico situato sul lato Nord ha solo funzione di copertura del passaggio esclusivo che conduce alla scala di accesso del piano primo o sottotetto.





Le finiture sono di seguito descritte:

- infissi interni ed esterni in legno, da sostituire per vetustà entro il prossimo decennio;
- impianto elettrico autonomo da sostituire per vetustà entro il prossimo decennio;
- impianto a gas autonomo ad eccezione della caldaia funzionale anche al piano sottotetto, al momento verosimilmente efficiente;
- gli intonaci sono in buono stato di conservazione ma da considerare come base per l'esecuzione delle tracce, necessarie per il rifacimento degli impianti;
- i pavimenti sono in buono stato ma vetusti e si renderà necessario demolirli e ricostruirli a causa del necessario rifacimento dell'impianto elettrico e dell'impianto termico;
- il bagno è ampio e in buono stato di conservazione, le opere che lo costituiscono sono da considerare datate, anche se è da rilevare che le finiture sono successive e non coeve alle altre opere dell'appartamento.

I confini sono: a Nord con il portico Nord insistente sulla particella 923, a Est con la porzione di particella 923 avente funzione di giardino e distacco dalla via pubblica, a Sud con la porzione di particella 923 avente funzione di sedime del portico Sud e accessibile solo dal sub 1 e ad Ovest con la porzione di particella 923, occupata dalla scala di accesso al piano sottotetto.

I dati catastali attuali sono: cat. A/2, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 134 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 128; rendita € 1.278,23.

3.1.3) Piano primo o sottotetto del fabbricato distinto alla particella 701

L'appartamento distinto in Catasto Fabbricati al **foglio 11 particella 701 sub 501** di Formello, anche se catastalmente ha l'ingresso indipendente sul lato Ovest, mantiene tale caratteristica solo a partire dal portico Nord il quale, unitamente alla scala esterna indipendente, insiste sulla particella 923, mentre la parte del percorso di accesso che va





dal portico Nord fino al cancello pedonale dislocato su Via Regina Margherita è condiviso con l'abitazione del piano terra o rialzato (sub 1). Detta ultima parte del percorso di accesso insiste su una modesta parte della particella 923.

L'appartamento è presumibilmente costruito tra il 2000 e il 2003, in sopraelevazione ai preesistenti sub 1, 2 e 3; la superficie commerciale risulta pari a mq 112,82. La copertura è a tetto a due falde e di conseguenza l'altezza interna varia: l'altezza netta massima è m 3,05 e l'altezza interna netta minima è m 1,80.

L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno di mq 27,12 netti, prima camera da letto di mq 12,29 netti, una cameretta di mq 11,58 netti, seconda camera da letto di mq 12,62 netti, bagno con doccia e vasca da bagno di mq 9,43 netti, cucina (indicata come "studio" nella planimetria catastale) di mq 14,70 netti, ripostiglio di mq 2,18 netti e disimpegno di mq 8,22 netti, terrazza coperta di mq 9,00 e balcone di mq 8,54 il quale insiste sulla particella 923 ex 843.

Le finiture interne sono in buono stato di conservazione, i soffitti sono in tempera semilavabile; le pareti del bagno e parte delle pareti della cucina sono rivestite in mattonelle di ceramica. Tutte le altre pareti sono pitturate in tinta lavabile. Il pavimento è in parquet in tutti gli ambienti incluso il bagno. Nella cucina insiste un camino.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e vetro, in ottimo stato di conservazione.

L'appartamento confina a Nord con il portico Nord insistente sulla particella 923, a Est con il distacco con Via Regina Margherita costituito da parte della particella 923, a Sud con la particella 923 e ad Ovest con la parte della particella 923 ove attualmente insiste la scala di accesso.

Gli attuali dati catastali sono: cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 118 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 112; rendita € 1.012,26.



3.1.4) Tettoia

La tettoia insistente sulla particella 923 ex 843 non risulta supportata da alcun titolo abilitativo né identificata in Catasto ed è dislocata all'angolo Nord-Ovest di detta particella, a ridosso del muro di contenimento che la separa dal parcheggio pubblico contraddistinto alla particella 844.

La tettoia ha una superficie di mq 22,36 con dimensioni di m 4,30 x 5,20, l'altezza massima interna è m 2,42 e quella minima alla gronda è m 2,05.

La copertura è a una falda, sorretta da struttura lignea, poggiata su due colonne in muratura e un muro in blocchi di tufo. Due lati sono chiusi: uno verso il parcheggio pubblico (è il parcheggio a quota più alta di almeno m 4,00) è in cemento armato e l'altro verso Ovest, ossia il suddetto muro portante in blocchi di tufo.

È dotata di impianto elettrico consistente in due punti luce (interruttore e lampadina).

Il manufatto confina a Nord con la particella 844 (parcheggio pubblico), Est, Sud e a Ovest con la particella 923.

Il manufatto non è censito in Catasto pertanto è privo di dati catastali. Inoltre è da ritenere abusivo, anche se costruito in tempi non recenti, in quanto risulta sprovvisto di titolo abilitativo.

3.1.5) Forno a legna con relativi accessori

Il corpo unico che ricomprende il forno a legna con vari accessori in muratura non ha identificazione catastale e risulta sprovvisto di titolo abilitativo. È dislocato sulla particella 923 ex 843, a poca distanza dalle cantine di cui ai sub 2 e 3 della particella 701, sull'angolo Sud-Ovest.

È composto da:

- forno a legna di mq 3,06 con spazio antistante coperto di mq 2,29;
- ripostiglio di mq 5,15 aperto sul fronte;



- lavatoio di mq 4,21;
- w.c. di mq 2,72;
- cantina/deposito di mq 24,85.

Di detti ambienti è stata ottenuta la superficie commerciale, sommando le superficie rilevate e maggiorandole del 10% per l'ingombro della muratura; superficie pari a mq 46,53= (42,30 x 1,10).

Il manufatto non è censito in Catasto pertanto è privo di dati catastali. Inoltre è da ritenere abusivo, anche se costruito in tempi non recenti, in quanto risulta sprovvisto di titolo abilitativo.

3.1.6) Fabbricato per civile abitazione distinto alla particella 925 ex 843

Il fabbricato distinto in Catasto Fabbricati al **foglio 11 particella 925** (generata dal frazionamento della particella 843) di Formello, si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato al quale si accede sia dall'esterno che dall'interno; piano terra al quale si accede dall'ingresso anche carrabile dislocato sulla particella 925 sul lato Est (via Regina Margherita); e piano sottotetto attualmente non accessibile. È stato costruito recentemente (il permesso di costruire è del 24/10/2013) verosimilmente in muratura mista a cemento armato almeno per i solai. La scala di comunicazione tra piano rialzato e piano seminterrato è in legno.

Al piano seminterrato la cui altezza interna netta è pari a m 2,70 insistono:

- ingresso-soggiorno di mq 18,15 dal quale si accede dal piano terra con scala in legno o dall'esterno lato rampa (percorso non utilizzato);
- bagno con doccia di mq 4,25 dotato di finestra;
- prima camera da letto (lato Nord) di mq 11,73;
- seconda camera da letto (lato Sud) di mq 11,77 dotato di finestra di altezza pari a cm 50.



Al piano terra o rialzato, la cui altezza interna netta è pari a m 2,72 ove si accede salendo dalla scala esterna ed attraversando il ballatoio (portico) di mq 10,70, insistono:

- ingresso-soggiorno di mq 20,85 con angolo cottura;
- bagno di mq 3,14;
- camera matrimoniale di mq 11,84;
- cameretta di mq 7,94;
- ripostiglio di mq 0,92.

Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato (le porte interne) e le finestre in legno e doppio vetro. Gli infissi esterni sono persiane di colore grigio. L'ingresso al piano rialzato è munito di portone blindato.

I sanitari e la rubinetteria sono del tipo commerciale di qualità superiore alla media.

I pavimenti sono in gres ceramico.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti in intonaco civile pitturato a tempera per i soffitti e a tinta lavabile per le pareti.

Gli impianti (elettrici, idrici, citofonici) sono esistenti sia sul piano seminterrato che sul piano terra.

L'impianto termico non è stato rilevato. Non è stata accertato, ma verosimilmente il sistema di riscaldamento è a pavimento ed eventualmente alimentato con una caldaia a gas e ciò in considerazione del fatto che la cucina è alimentata a gas e del fatto che non sono stati rinvenuti termosifoni.

Va anche riferito che sul tetto esistono dei pannelli fotovoltaici quantificabili nel numero di 12 unità, verosimilmente sufficienti per la produzione di 3kW.

Per quanto riguarda la sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali, si rimanda agli appositi allegati.

3.1.7 Baracca prefabbricata insistente sulla particella 924 ex 843



La baracca rilevata durante gli ultimi due accessi in loco è del tipo prefabbricato ed è posizionata sulla particella 924 ex 843, sull'angolo Sud-Ovest del lotto del nuovo fabbricato distinto alla particella 925.

Ha una superficie di mq 12,50= (m 5,00 x 2,50). È utilizzata come ripostiglio dal debitore esecutato e non ha uso di carattere temporaneo come definito dall'art. 3 del DPR 380/2001.

Il manufatto è privo di dati catastali poiché non è censito in Catasto. Inoltre è da ritenere abusivo, anche se costruito in tempi non recenti, in quanto risulta sprovvisto di titolo abilitativo.

3.1.8 Terreno di cui alla particella 923 ex 843

Il terreno di cui alla particella 923 ex 843 ha un'estensione catastale di mq 1.107 e sullo stesso insistono modeste porzioni del fabbricato di cui alla particella 701 (portico Nord e portico Sud, corpi scala sia Est che Ovest e balcone a Ovest), la tettoia, il forno con accessori, il percorso carrabile e i percorsi pedonali di accesso sia verso il fabbricato distinto alla particella 701 che verso il fabbricato distinto alla particella 925. È utilizzato inoltre come giardino sia sul fronte che sul retro.

La particella 923 ex 843 confina con la particella 844 (parcheggio pubblico) a Nord, con Via Regina Margherita a Est, con la particella 924 ex 843 pignorata a Sud e con le particelle 359 e 700 a Ovest.

3.1.9 Terreno di cui alla particella 924 ex 843

Il terreno di cui alla particella 924 ex 843 ha un'estensione catastale di mq 1.690 e sullo stesso insiste la baracca prefabbricata di mq 12,50 oltre ad uno spazio utilizzato come parcheggio il cui accesso avviene attraverso la particella 923. Va riferito che la particella 924 ex 843 confina con la particella 923 a Nord, con Via Regina Margherita a Est, con le particelle 238 e 362 a Sud e con le particelle 700 e 858 a Ovest.



Va anche evidenziato che di questa particella sarà da cedere al Comune la superficie destinata da PRG a “verde pubblico” (circa mq 1.220), come meglio specificato nella successiva stima.

3.2)- Risposta resa al punto di cui al disposto “2” del GE

“Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;”

La cantina di cui al **foglio 11 particella 701 sub 2** del piano seminterrato è di proprietà dei debitori eseguiti per 2/12, per 2/12, per 2/12, per 2/12 e per 4/12.

Non appare vi possa essere occupazione di un terzo e non sono stati rinvenuti contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

La cantina di cui al **foglio 11 particella 701 sub 3** del piano seminterrato è di proprietà dei debitori eseguiti per 2/12, per 2/12, per 2/12, per 2/12 e per 4/12.

Non appare vi possa essere occupazione di un terzo e non sono stati rinvenuti contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

L'appartamento di cui al **foglio 11 particella 701 sub 1** del piano terra o rialzato è di proprietà dei debitori eseguiti per 2/12, per 2/12, per 2/12, per 2/12 e per 4/12.

Non appare vi possa essere occupazione di un terzo e non sono stati rinvenuti contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

L'appartamento di cui al **foglio 11 particella 701 sub 501** del piano primo o sottotetto è di proprietà dei debitori eseguiti per 1/2 e per 1/2. Non appare possa sussistere occupazione di un terzo e non sono stati rinvenuti contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Va inoltre riferito che nel verbale del 30/03/2016 redatto dal custode in fase di ac-



cesso in loco risulta che “*il piano primo è nel possesso di* e ‘*propria*
convivente” e che “*il piano terra è nel possesso della sorella* e della
mamma”

Il terreno originario di cui al foglio 11 particella 843 risulta, anche dopo il frazionamento del 31/07/2017, di proprietà dei debitori eseguiti per 2/12,
 per 2/12, per 2/12, per 2/12 e
 per 4/12. In fase di accesso in loco del 09/01/2018 il fabbricato di cui all’attuale particella 925 ex 843 e la baracca prefabbricata sono stati trovati in possesso e uso del debitore eseguito e dalla sua famiglia. Non appare vi possa essere occupazione di un terzo e non sono stati rinvenuti contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

3.3)- Risposta resa al punto di cui al disposto “3” del GE

“Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell’acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;”

Non sono stati riscontrati vincoli, formalità o oneri di natura condominiale gravanti sui beni oggetto di pignoramento destinati a rimanere a carico dell’acquirente ivi compresi vincoli derivati da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Va riferito però che urbanisticamente le particelle pignorate – la 701 e la 843 (oggi divenute particelle 923, 924 e 925) sono interessate dal vincolo di PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio) del 2007 classificate come “*beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri,*” e le attività edificatorie sono soggette a preventivi nulla osta paesaggistici.

3.4)- Risposta resa al punto di cui al disposto “4” del GE

“Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all’acquirente;”



Il compendio pignorato non fa parte di un condominio e pertanto non appare possano sussistere formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

3.5)- Risposta resa al punto di cui al disposto “5” del GE

“Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;”



Quanto alla regolarità urbanistica il CTU ha provveduto a richiedere in Comune di Formello permessi di costruire, agibilità, sanzioni ed ogni eventuale procedimento avviato nel caso relativamente agli immobili stagiti, con note trasmesse in data 27/04/2016 (per le precedenti due procedure relative al solo fabbricato di cui alla particella 701) e in data 05/07/2017 (per la nuova procedura relativa anche alla particella 843).



Alla nota del 2016 il Comune ha risposto e prodotto: copia del nulla osta n. 21/1964 (anteriore all’entrata in vigore del PRG del Comune di Formello) rilasciato a dante causa degli odierni debitori



avente per oggetto *“nuova costruzione – casa di civile abitazione”*; concessione edilizia n. 101/2000 avente per oggetto *“realizzazione di una copertura a tetto e di una scala esterna”* rilasciata a e permesso di costruire in sanatoria n. 2656/10-S relativo alla *“costruzione di piano sottotetto in difformità dalla concessione edilizia e modifica di destinazione d’uso dello stesso in superficie residenziale”* rilasciato a



Relativamente alla nota del 2017 il Comune ha risposto con la pec del 19/12/2017 con la quale ha fornito la relazione di sopralluogo dell’Ufficio Tecnico e successivamente ha messo a disposizione il progetto approvato con permesso di costruire n. 20/2013 rilasciato a relativo al fabbricato approvato sulla particella 843 divenuta solo successivamente in data 31/07/2017, a costruzione realizzata, particella 925.



3.5.1 – Regolarità urbanistica relativa alle particelle 701 e 923 (ex 843)

Dall'esame del nulla osta n. 21/1964 e del relativo progetto approvato, è emerso quanto segue:

- la sagoma e la distribuzione interna del piano terra/rialzato destinato ad alloggio sono risultate difformi e l'attuale superficie lorda è in eccesso per circa 20 mq come da elaborato grafico allegato;

- l'altezza interna netta dell'alloggio al piano rialzato era prevista per m 3,00 mentre sul posto è stata riscontrata per m 2,85;

- al piano seminterrato era stato approvato un unico ambiente destinato a "magazzino" di dimensioni interne in pianta pari a m 9,00 x m 4,90 (mq 44,10) anziché due cantine come, infatti, realizzate e riscontrate sul posto con superfici calpestabili complessive di mq 92,51= (45,01 + 47,50). Inoltre si ribadisce che il magazzino previsto in progetto era con accesso dal prospetto Ovest, mentre allo stato attuale le cantine realizzate hanno accesso dal prospetto Sud;

- l'altezza netta interna delle due cantine è pari a m 2,77 anziché m 3,00 come prevista nel progetto e diversamente dai m 2,50 dichiarati nelle planimetrie catastali.

Pertanto i futuri acquirenti della cantina (sub 2 e/o sub 3) e dell'appartamento sul piano rialzato (sub 1) dovranno regolarizzare tali difformità sanando rispettivamente:

- la maggior superficie per l'alloggio al piano terra, ossia il sub 1;
- la maggior superficie per le cantine al piano S1.

< Tabella 3 >

	Superficie lorda consentita (Nulla Osta del 1964)	Fg 11 particella 701	Superficie lorda rilevata
Piano terra	107,00	Sub 1	127,65
Piano S1	59,00	Sub 2	57,19
		Sub 3	57,69

Va ad ogni buon fine riferito che in data 20/12/2000 fu rilasciata a la
Concessione Edilizia n° 101 per la realizzazione di una copertura a tetto al posto di un



lastrico solare preesistente secondo il progetto di cui al Nulla Osta edilizio del 1964. Il sottotetto, secondo detto progetto di cui alla Concessione Edilizia n° 101/2000, era destinato a locale cassoni idrici (altezza massima interna m 2,20, minima m 0,80).

Nel 2004, relativamente al piano primo o sottotetto, venne presentata da una domanda di concessione edilizia in sanatoria e nel 2009 (dopo il decesso del padre avvenuto nel 2008) venne presentata da integrazione alla domanda di sanatoria con Nuovi Tipi in seguito alla quale l'Amministrazione Comunale rilasciò il permesso di costruire in sanatoria n° 2656/10-S nel 2010 relativo alla "costruzione di piano sottotetto in difformità dalla concessione edilizia e modifica di destinazione d'uso dello stesso in superficie residenziale".

Va anche considerato che la domanda di sanatoria del 2004 di cui sopra non riguardava la terrazza coperta ricavata al di sopra del bagno del piano rialzato sottostante, né il balcone che è stato realizzato al posto della tettoia preesistente sul lato Ovest, né riguardava i piani sottostanti; di conseguenza gli elementi riscontrati in difformità vanno sanati dai futuri acquirenti. Nei limiti delle aree riconducibili alla proprietà pignorata per il sub 501 (alloggio sottotetto) va considerata solo la diversa distribuzione interna per la quale appare opportuno indicare il ripristino.

Per quanto riguarda l'agibilità, la richiesta del CTU effettuata telematicamente in data 27/04/2016 all'Ufficio Tecnico Comunale ha dato esito negativo.

Per quanto riguarda altri manufatti rilevati in loco quali tettoia e forno con accessori, essi non sono supportati da alcun titolo legittimante né da agibilità.

3.5.2 – Regolarità urbanistica relativa alle particelle 925 ex 843 e 924 ex 843

Dall'esame del permesso di costruire n. 20/2013 abilitante il nuovo fabbricato di cui alla particella 843 divenuto la particella 925 nel luglio 2017 è emerso che:

- il piano seminterrato destinato a garage e cantine sul progetto è di fatto utilizzato come



abitazione, pertanto l'uso e la distribuzione interna sono difformi dal progetto approvato;

- la posizione e la forma della scala interna è difforme dal progetto approvato;
- il piano terra/rialzato ha una distribuzione interna difforme dal progetto approvato;
- l'ingresso sul posto insiste sul lato Est mentre in progetto è indicato sul lato Nord;
- al piano terra/rialzato tre prospetti sono difformi dal progetto approvato;
- al piano seminterrato tre prospetti sono difformi dal progetto approvato;
- la rampa in progetto non è stata ancora realizzata e ciò, considerato sia l'utilizzo attuale del seminterrato come abitazione e non come garage, sia che il progetto è stato rilasciato nel 2013 e pertanto è da considerare decaduto.

Per quanto riguarda l'agibilità, la richiesta del CTU effettuata telematicamente nel 2017 all'Ufficio Tecnico Comunale ha dato esito negativo.

Per quanto riguarda la baracca prefabbricata rilevata in loco sulla particella 924 ex 843 essa è sprovvista di titolo abilitativo e di agibilità.

È anche da evidenziare che parte della particella 924 è destinata dal PRG vigente del Comune di Formello a zona H1 "verde pubblico" e pertanto non può essere escluso che il Comune possa formalizzare l'esproprio. Il CTU ha anche ritenuto di richiedere l'atto d'obbligo rep. 1441 racc. 959 del 06/08/2013 al notaio rogante dott. Balletta Francesco, ma il notaio non ha risposto. Non va neanche escluso che in detto atto d'obbligo siano state previste le modalità di cessione del verde pubblico per un'area pari a mq 1.220,48, come dichiarato nel su richiamato progetto approvato.

3.6)- Risposta resa al punto di cui al disposto "6" del GE

"In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili



pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, DPR 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Le quattro unità immobiliari pignorate di cui alle precedenti procedure (particella 701 sub 1, 2, 3 e 501) – quante indivise di due cantine e due appartamenti – nonché le unità immobiliari pignorate di cui alla presente procedura (particella 701 sub 1, 2, 3 e 501 nonché la particella 843 oggi divenuta – dopo il pignoramento – particelle 923, 924 e 925) presentano difformità con i titoli edilizi abilitativi e saranno a carico dei futuri acquirenti i costi da sostenere per la regolarizzazione.

Al fine di approntare le pratiche di agibilità, si rende necessario – a cura dei futuri aggiudicatari – disporre anche delle certificazioni di idoneità sismica non rintracciate in Comune dal CTU nel corso degli accessi effettuati.

Quanto ai costi ai fini di sanatoria, occorrerà eseguire i seguenti versamenti:

1) Cantina sub 3 al piano S1 della particella 701:

Oblazione (tipologia dell'abuso 1):

$$\text{mq } 47,50 \text{ (Snr)} \times \text{coeff. } 0,60 = \text{mq } 28,50$$

$$\text{mq } 28,50 \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \underline{\text{€ } 3.135,00}$$

Anticipazione degli oneri concessori:

$$\text{mq } 28,50 \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \underline{\text{€ } 3.135,00}$$

Totale oneri preliminari di sanatoria edilizia cantina sub 3 pari a **€ 6.270,00**

2) Alloggio sub 1 al piano terra/rialzato della particella 701:

Oblazione (tipologia dell'abuso 1):

$$\text{mq } 20,52 \text{ (Sur in eccesso)} \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \underline{\text{€ } 2.257,20}$$

Anticipazione degli oneri concessori:

$$\text{mq } 20,52 \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \underline{\text{€ } 2.257,20}$$

Totale oneri preliminari di sanatoria edilizia alloggio sub 1 pari a **€ 4.514,40**

3) Per il sub 501 (alloggio al piano primo o sottotetto) della particella 701 il CTU indica



il ripristino dello studio, dell'angolo cottura nel soggiorno e la demolizione della copertura del terrazzino il cui costo complessivo è stimato forfetariamente in € **8.000,00**;

4) Alloggio di cui alla particella 925, il CTU indica il ripristino per la diversa distribuzione interna e per il diverso uso al piano S1 (utilizzato non come garage ma come alloggio) nonché il ripristino della facciata; costo stimato forfetariamente in € **9.000,00**;

5) Due manufatti sprovvisti di titoli abilitativi (tettoia e forno con accessori) insistenti sulla particella 923. Il CTU ha computato per gli stessi come di seguito i costi di sanatoria pari a:

- tettoia per mq 22,36 lordi;

Oblazione (tipologia dell'abuso 1):

$$\text{mq } 20,80 \text{ (Snr)} \times \text{coeff. } 0,60 = \text{mq } 12,48$$

$$\text{mq } 12,48 \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{1.372,80}$$

Anticipazione degli oneri concessori:

$$\text{mq } 20,80 \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{2.288,00}$$

Totale oneri preliminari di sanatoria edilizia tettoia pari a € **3.660,80**

- forno con accessori per mq 43,53 lordi;

Oblazione (tipologia dell'abuso 1):

$$\text{mq } 42,30 \text{ (Snr)} \times \text{coeff. } 0,60 = \text{mq } 25,38$$

$$\text{mq } 25,38 \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{2.791,80}$$

Anticipazione degli oneri concessori:

$$\text{mq } 42,30 \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{4.653,00}$$

Totale oneri preliminari di sanatoria edilizia forno pari a € **7.444,80**

6) Baracca prefabbricata di mq 12,50 insistente sulla particella 924 sprovvista di titolo abilitativo, il CTU ha computato come di seguito i costi di sanatoria pari a:

Oblazione (tipologia dell'abuso 1):



$\text{mq } 12,50 \text{ (Snr)} \times \text{coeff. } 0,60 = \text{mq } 7,50$

$\text{mq } 7,50 \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \text{€ } 825,00$

Anticipazione degli oneri concessori:

$\text{mq } 12,50 \times \text{€ } 110,00/\text{mq} = \text{€ } 1.375,00$

Totale oneri preliminari di sanatoria edilizia baracca pari a € 2.200,00

3.7)- Risposta resa al punto di cui al disposto "7" del GE

"Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;"

Dalle visure effettuate in Catasto, non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

3.8)- Risposta resa al punto di cui al disposto "8" del GE

"Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

Non è stata rilevata alcuna spesa di gestione o di manutenzione né appare sussistano spese straordinarie deliberate e/o da sostenere.

Non sussiste un condominio e di conseguenza non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

Per quanto appreso nel quadro delle procedure esecutive oggetto di perizia, non esistono altri eventuali procedimenti giudiziari.

3.9)- Risposta resa al punto di cui al disposto "9" del GE

"nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi."

La superficie commerciale degli immobili pignorati è stata determinata sulla scorta



di rilievi effettuati in loco e di conseguenza è apparso opportuno ancorare i valori di mercato alle risultanze della consultazione OMI tenendo conto dello stato di vetustà e delle caratteristiche costruttive:

Per la valutazione non appare corretto applicare la riduzione del 10% del valore in quanto tutte le unità immobiliari pignorate hanno un'età superiore a 12 anni ad eccezione del fabbricato di cui alla particella 925. Il periodo di validità della garanzia da vizi è considerabile fino ad un limite massimo di dieci anni. Inoltre l'art. 2922 c.c. appare inequivocabile in merito all'inapplicabilità della garanzia per vizi ai casi di specie. Tuttavia è stata quantificata la riduzione del 10% richiesta.

3.9.1 – Cantina Ovest (foglio 11 particella 701 sub 2)

La cantina Ovest di cui al sub 2 ha una superficie commerciale pari a mq 57,19. La superficie commerciale di cui al Nulla Osta del 1964 riporta le dimensioni lorde della stessa (muri inclusi) pari a ml 10,00 x 5,90 = mq 59,00. Atteso che la superficie rilevata è pari a mq 57,19 (muri inclusi), si ha una superficie commerciale leggermente inferiore alla superficie originariamente approvata.

Va evidenziato che tra misure rilevate e misure di cui al Nulla Osta del 1964 esiste solo una differenza di sagoma e non di quantità. Ad onor del vero va rilevato che la cantina di che trattasi è inferiore di mq 1,81 rispetto a quella abilitata.

Quanto al portico Sud, lo stesso insiste sull'attuale particella 923 ex 843 ma a servizio della cantina sub 2 della particella 701, ed è stato preso in considerazione ai fini della valutazione della cantina in argomento nell'ordine di una superficie ragguagliata considerata al 50% pari a mq 4,41= (mq 8,28 x 50%).

Il valore va calcolato per la superficie commerciale della cantina che attraverso l'esame dei dati dell'OMI aggiornati al 1° semestre 2017 ed ai prezzi di mercato praticati in zona nel 2018, è stato assegnato come pari ad € 750,00/mq. Al valore ottenuto



va applicata, come da seguenti operazioni, la detrazione del 10% richiesto in quesito.

Atteso che per la cantina di che trattasi il CTU ha inteso assegnare il valore di € 750,00/mq si avrà il valore stimato pari ad € **41.580,00** come da seguenti calcoli:

- superficie commerciale: $57,19 + 4,41 = \text{mq } 61,60$
- stima immobile: $\text{mq } 61,60 \times € 750,00/\text{mq} = € 46.200,00$
- abbattimento del 10% per vizi: $€ 46.200,00 \times 90\% = € 41.580,00$



3.9.2 – Cantina Est (foglio 11 particella 701 sub 3)

La cantina Est ha una superficie commerciale pari a mq 57,69. Va evidenziato che, tra misure rilevate e progetto di cui al Nulla Osta del 1964, non esiste alcun rapporto essendo stata realizzata abusivamente l'intera cantina di che trattasi.

Quanto al portico Sud, lo stesso insiste sull'attuale particella 923 ex 843 ma a servizio della cantina sub 3 della particella 701, ed è stato preso in considerazione ai fini della valutazione della cantina in argomento nell'ordine di una superficie ragguagliata considerata al 50% pari a mq 3,85= (mq 7,70 x 50%).

Il valore va calcolato per la superficie commerciale della cantina che attraverso l'esame dei dati dell'OMI aggiornati al 1° semestre 2017 ed ai prezzi di mercato praticati in zona nel 2018, è stato assegnato come pari ad € 750,00/mq. Al valore ottenuto va applicata, come da seguenti operazioni, la detrazione del 10% richiesto in quesito, nonché la detrazione dei costi di sanatoria.

Atteso che per la cantina Est il CTU ha inteso assegnare il valore di € 750,00/mq per la superficie commerciale, si avrà il valore stimato pari ad € **33.269,50** come da seguenti calcoli:

- superficie commerciale: $57,69 + 3,85 = \text{mq } 61,54$
- stima immobile: $\text{mq } 61,54 \times € 750,00/\text{mq} = € 46.155,00$
- abbattimento del 10% per vizi: $€ 46.155,00 \times 90\% = € 41.539,50$





- detrazione delle spese per la sanatoria e delle spese tecniche:

€ 41.539,50 – € 6.270,00 (spese sanatoria) – € 2.000,00 (spese tecniche) = € 33.269,50

3.9.3 – Abitazione al piano terra o rialzato (foglio 11 particella 701 sub 1)

L'alloggio al piano terra o rialzato della particella 701 distinto al sub 1 ha una superficie commerciale pari a mq 135,94. Va evidenziato che, tra misure rilevate in loco in fase di accesso e dati estratti dal Nulla Osta del 1964, è emersa una maggiorazione di mq 20,65 di superficie. Il portico/balcone Sud, che pur accessibile solo dall'interno del sub 1 insiste sulla particella 923 ex 843, è stato incluso come superficie ragguagliata nella stima. Ovviamente sono da escludere il portico Nord che ha funzione di solo passaggio per raggiungere la scala di accesso al sub 501 e il pianerottolo d'ingresso sul lato Est del sub 1.

Il valore per la superficie commerciale dell'alloggio al piano terra o rialzato, attraverso l'esame dei dati dell'OMI aggiornati al 1° semestre 2017 e dei prezzi di mercato praticati in zona nel 2018, considerando la sua vetustà, è stato assegnato come pari ad € 1.700,00/mq. Va detratto il 10% per vizi e le previste spese di condono nonché le spese tecniche per condono ed agibilità stimate in € 4.000,00.

Si ha dunque il valore stimato pari ad **€ 199.473,80** come da seguenti calcoli:

- superficie commerciale: 127,65 (alloggio) + 16,58 (portico Sud) x 50% = mq 135,94
- stima immobile: mq 135,94 x € 1.700,00/mq = € 231.098,00
- abbattimento del 10% per vizi: € 231.098,00 x 90% = € 207.988,20
- detrazione delle spese per la sanatoria e delle spese tecniche:

€ 207.988,20 – € 4.514,40 (spese sanat.) – € 4.000,00 (spese tecniche) = € 199.473,80

3.9.4 – Abitazione al piano primo o sottotetto (foglio 11 particella 701 sub 501)

La superficie commerciale dell'abitazione distinta al sub 501 della particella 701, secondo le misure rilevate in loco, risulta pari a mq 112,82. Si ottiene la superficie





commerciale pari a mq 114,95 aggiungendo la superficie ragguagliata del balcone sul lato Ovest pari a mq 2,13.

Il valore per la superficie commerciale dell'alloggio al piano primo o sottotetto che attraverso l'esame dei dati dell'OMI aggiornati al 1° semestre 2017 e dei prezzi di mercato praticati in zona nel 2018, è stato assegnato come pari ad € 2.400,00/mq. Al valore ottenuto va applicata la detrazione delle spese forfetarie di € 8.000,00 per il ripristino come da progetto di sanatoria approvato nel 2010. Al valore va detratto il 10% per vizi richiesto.

Si avrà quindi il valore stimato pari ad **€ 240.292,00** come da seguenti calcoli:

- stima immobile: mq 114,95 x € 2.400,00/mq = € 275.880,00
- abbattimento del 10% per vizi: € 275.880,00 x 90% = € 248.292,00
- detrazione delle spese per il ripristino:

$$€ 248.292,00 - € 8.000,00 = \underline{\underline{€ 240.292,00}}$$

3.9.5 – Abitazione (foglio 11 particella 925 ex 843)

Relativamente all'abitazione individuata catastalmente dalla particella 925 ex 843 in forza del permesso di costruire n. 20/13, il CTU ha ritenuto necessario effettuare la presente stima in quanto il fabbricato è stato realizzato sulla particella 843 oggetto di pignoramento.

Il valore per la superficie commerciale, attraverso l'esame dei dati dell'OMI aggiornati al 1° semestre 2017 e dei prezzi di mercato praticati in zona nel 2018, è stato assegnato come pari ad € 2.400,00/mq. Al valore va detratto il 10% per vizi richiesto e le spese forfetarie di € 9.000,00 occorrenti per il ripristino da eseguire come da progetto approvato nel 2013.

Si ottiene quindi il valore stimato pari ad **€ 189.948,00** come da seguenti calcoli:

- superficie commerciale: mq 59,64 (piano terra) + mq 59,64 (piano S1 garage) x 50% +



mq 11,16 (ballatoio/portico) x 30% = mq 92,80

- stima immobile: mq 92,80 x € 2.400,00/mq = € 222.720,00

- abbattimento del 10% per vizi: € 222.720,00 x 90% = € 200.448,00

- detrazione delle spese per il ripristino e delle spese tecniche:

$$€ 200.448,00 - € 9.000,00 - € 1.500,00 = \underline{€ 189.948,00}$$

3.9.6 – Tettoia insistente sul foglio 11 particella 923 ex 843

Relativamente alla tettoia insistente sull'attuale particella 923 generata successivamente al pignoramento della particella 843, il CTU ha ritenuto necessario effettuare la presente stima in quanto essa è stata realizzata sulla particella 843 oggetto di pignoramento, computata la tettoia per la superficie commerciale pari a mq 22,36, ha assegnato un valore unitario pari ad € 480,00/mq:

Si avrà quindi il valore stimato pari ad € **4.498,72** come da seguenti calcoli:

- stima immobile: mq 22,36 x € 480,00/mq = € 10.732,80

- abbattimento del 10% per vizi: € 10.732,80 x 90% = € 9.659,52

- detrazione delle spese per oneri di sanatoria e delle spese tecniche:

$$€ 9.659,52 - € 3.660,80 - € 1.500 = \underline{€ 4.498,72}$$

3.9.7 – Forno con accessori insistente sul foglio 11 particella 923 ex 843

Relativamente al forno con accessori insistente sull'attuale particella 923 generata successivamente al pignoramento della particella 843, il CTU ha ritenuto necessario effettuare la presente stima in quanto essa è stata realizzata sulla particella 843 oggetto di pignoramento, pertanto considerata la superficie commerciale pari a mq 46,53, ha assegnato un valore unitario pari ad € 480,00/mq.

Si avrà quindi il valore stimato pari ad € **11.156,16** come da seguenti calcoli:

- stima immobile: mq 46,53 x € 480,00/mq = € 22.334,40

- abbattimento del 10% per vizi: € 22.334,40 x 90% = € 20.100,96





- detrazione delle spese per oneri di sanatoria e delle spese tecniche:

$$€ 20.100,96 - € 7.444,80 - € 1.500 = \underline{€ 11.156,16}$$

3.9.8 – Baracca insistente sul foglio 11 particella 924 ex 843

Relativamente al forno con accessori insistente sull'attuale particella 923 generata successivamente al pignoramento della particella 843, il CTU ha ritenuto necessario effettuare la presente stima in quanto essa è stata realizzata sulla particella 843 oggetto di pignoramento, pertanto considerata la superficie reale pari a mq 12,50, ha assegnato un valore unitario pari ad € 480,00/mq.

Si avrà quindi il valore stimato pari ad **€ 2.200,00** come da seguenti calcoli:

- stima immobile: mq 12,50 x € 480,00/mq = € 6.000,00

- abbattimento del 10% per vizi: € 6.000,00 x 90% = € 5.400,00

- detrazione delle spese per oneri di sanatoria e delle spese tecniche:

$$€ 5.400,00 - € 2.200,00 - € 1.000,00 = \underline{€ 2.200,00}$$

3.9.9 – Porzione della particella 923 adibita a giardino retrostante il fabbricato di cui alla particella 701

Il terreno retrostante il fabbricato di cui alla particella 701 (lato Ovest) è adibito in parte a giardino ed in parte a percorsi per accesso al complesso del forno e alla tettoia.

La superficie complessiva escluso l'ingombro dei fabbricati è pari a mq 350 circa ed è stato considerato al prezzo di mercato stimato per € 50,00/mq. Pertanto la porzione della particella 923 in argomento è stata stimata in **€ 17.500,00** = (350 x 50,00).

3.9.10 – Porzione della particella 923 adibita a giardino antistante il fabbricato di cui alla particella 701

Il terreno antistante il fabbricato di cui alla particella 701 (lato Est) è adibito in parte a giardino ed in parte a percorsi per accesso carrabile e per accesso pedonale ai subalterni 1, 2, 3 e 501.





Oggetto della presente stima è la parte della particella 923 utilizzata come giardino compreso tra il sub 1 e Via Regina Margherita, area di modeste dimensioni pari a mq 125 circa.

A detto giardino è stato attribuito il valore unitario secondo il prezzo di mercato di € 60,00/mq, pertanto il valore di stima è risultato pari ad € **7.500,00**.

3.9.11 – Lotto di terreno o area di sedime del fabbricato distinto alla particella 925

Il lotto di terreno del fabbricato distinto alla particella 925 è indicato graficamente nelle planimetrie del progetto approvato con permesso di costruire n. 20/13 e sviluppa una superficie complessiva di mq 600 circa inclusi gli ingombri del fabbricato (particella 925) e della baracca, pertanto, detratti gli ingombri, la superficie del lotto adibita a giardino ed a parcheggio è di circa mq 520.

A detto lotto è stato attribuito il valore unitario secondo il prezzo di mercato pari ad € 40,00/mq, pertanto il valore di stima è risultato pari ad € **20.800,00**.

3.9.12 – Valori stimati dei beni pignorati

Sommando i risultati ottenuti come sopra, di seguito riepilogati, si ha la stima dei valori degli immobili sottoposti alle procedure esecutive riunite di cui in epigrafe pari ad € **768.218,18** (diconsi euro settecentosessantottomiladuecentodiciotto e diciotto centesimi):

a) Cantina Ovest al piano S1 (foglio 11 particella 701 sub 2)	€ 41.580,00
b) Cantina Est al piano S1 (foglio 11 particella 701 sub 3)	€ 33.269,50
c) Alloggio piano terra/rialzato (foglio 11 particella 701 sub 1)	€ 199.473,80
d) Alloggio piano primo/sottotetto (foglio 11 particella 701 sub 501)	€ 240.292,00
e) Alloggio (foglio 11 particella 925)	€ 189.948,00
f) Tettoia sulla particella 923 ex 843	€ 4.498,72
g) Forno e accessori sulla particella 923 ex 843	€ 11.156,16



h) Baracca prefabbricata sulla particella 924 ex 843	€ 2.200,00
i) Porzione di terreno particella 923 lato Ovest	€ 17.500,00
j) Porzione di terreno particella 923 lato Est	€ 7.500,00
k) Lotto di terreno del nuovo fabbricato particella 925	€ 20.800,00
Totale stima del compendio pignorato	€ 768.218,18



3.9.13 – Ipotesi di formazione dei lotti di stima

Il CTU ha altresì ipotizzato la formazione dei seguenti lotti che, ove recepita, può essere utilizzata per la vendita.



I° LOTTO:

- 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 lato Est	€ 7.500,00



II° LOTTO:

- 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
- Tettoia sulla particella 923 ex 843	€ 4.498,72
- Forno e accessori sulla particella 923 ex 843	€ 11.156,16
- Porzione di terreno particella 923 lato Ovest	€ 17.500,00



III° LOTTO:

- Alloggio (foglio 11 particella 925)	€ 189.948,00
- Baracca prefabbricata sulla particella 924 ex 843	€ 2.200,00
- Lotto di terreno del nuovo fabbricato particella 925	€ 20.800,00



Tanto dovevasi ad evasione del compito affidato.



Mentana, li 21 marzo 2018



in fede



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Pasquale De Iuliis

Allegati:

- 1) Certificati di matrimonio e stato civile aggiornati al 15/02/2018;
- 2) Documentazione catastale:
 - 2.1) Estratti di mappa foglio 11 particella 701 (prima del frazionamento e dopo);
 - 2.2) Visura storica catasto fabbricati e planimetria foglio 11 particella 701 sub 1;
 - 2.3) Visura storica catasto fabbricati e planimetria foglio 11 particella 701 sub 2;
 - 2.4) Visura storica catasto fabbricati e planimetria foglio 11 particella 701 sub 3;
 - 2.5) Visura storica catasto fabbricati e planimetria foglio 11 particella 701 sub 501;
 - 2.6) Visura storica catasto terreni del foglio 11 particella 843 (soppressa);
 - 2.7) Visura storica catasto terreni foglio 11 particella 923 ex 843;
 - 2.8) Visura storica catasto terreni foglio 11 particella 924 ex 843;
 - 2.9) Visura storica catasto fabbricati foglio 11 particella 925 ex 843;
- 3) Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale limitatamente ai beni pignorati;
- 4) Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale e pec intercorse:
 - 4.1) Nulla Osta per nuova costruzione casa di civile abitazione rilasciato a _____ in data 14/03/1964 e relativo progetto;
 - 4.2) Concessione Edilizia n° 101 del 20/12/2000 rilasciata a _____ per realizzazione di una copertura a tetto e di una scala esterna e relativo progetto;
 - 4.3) Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2656/10-S del 29/04/2010 rilasciato a _____
 - 4.4) Progetto di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2656/10-S;
 - 4.5) Permesso di Costruire n° 20/2013 e relativo progetto (in stralcio);
 - 4.6) Verbale di sopralluogo del Comune di Formello e relativa pec;
 - 4.6) Pec intercorse;
- 5) Stralci PRG e PTPR della zona interessata;
- 6) Planimetria esplicativa su base catastale;
- 7) Elaborato grafico dello stato dei luoghi rilevato in date 30/03/2016, 31/10/2017 e 09/01/2018;
- 8) Rilievo fotografico composto di n° 52 foto con planimetria indicante i punti di scatto:
 - 8.0) viste d'insieme;
 - 8.1) cantina Ovest piano S1 (foglio 11 particella 701 sub 2);
 - 8.2) cantina Est piano S1 (foglio 11 particella 701 sub 3);
 - 8.3) alloggio piano terra o rialzato (foglio 11 particella 701 sub 1);
 - 8.4) alloggio piano primo o sottotetto (foglio 11 particella 701 sub 501);
 - 8.5) tettoia insistente sulla particella 923 ex 843;
 - 8.6) forno con accessori insistente sulla particella 923 ex 843;
 - 8.7) alloggio piano seminterrato e piano terra/rialzato (foglio 11 particella 925 ex 843);
 - 8.8) baracca prefabbricata insistente sulla particella 924 ex 843;
- 9) Risultato aggiornato della consultazione OMI I° semestre 2017;



10) Quadro sinottico dei beni pignorati.

