

## 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 -*

R.G. n° 703/12 e n° 564/13 – udienza 22/11/2016

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**1. PREMESSA

Al sottoscritto Arch. Pasquale De Iulius 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 16/02/2016. Il G.E. 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 dichiarazione 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 22/11/2016 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 25/02/2016 il CTU si recava in Tribunale ove richiedeva ed otteneva copia del fascicolo di cui al presente 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 Viale 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 parte-

ecipazione 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 custode 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 rin-

tracciate o verosimilmente inesistenti.

In data 16/06/2016 il CTU eseguiva telematicamente accesso agli atti al Comune di Formello, richiedendo il certificato di matrimonio degli esecutati come disposto dal GE nei quesiti posti. Alla quale 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 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

specificando che *“sull’estratto della Sig.ra compare 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.

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.

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 procedente e in data 12/10/2016 riceveva pec dalla Cancelleria con la quale il GE aveva autorizzato a rilasciare la copia richiesta.

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 fabbricato ricomprensente le quattro unità immobiliari oggetto di pignoramento distinto in Catasto Fabbricati del **Comune di Formello al foglio 11 particella 701** si sviluppa su tre livelli ed è composto da:

- n° 2 cantine (**sub 2** e **sub 3**) al piano seminterrato;
- n° 1 appartamento (**sub 1**) al piano terra o rialzato;
- n° 1 appartamento (**sub 501**) al piano primo o sottotetto.

Dall’esame della documentazione agli atti, il diritto pignorato di 8/12 dei sub 1, 2 e 3 risulta pervenuto per successione ereditaria agli esecutati

, mentre il diritto pignorato pari al 50% del sub 501 risulta

pervenuto all’esecutato

per successione testamentaria tacitamente

accettata, ossia:

-

per successione ereditaria è divenuto proprietario per 2/12





delle due cantine al piano S1 (sub 2 e 3) e dell'appartamento al piano terra o rialzato (sub 1), mentre per successione testamentaria è divenuto proprietario per il 50% dell'appartamento al piano primo o sottotetto (sub 501);

- per successione ereditaria è divenuta proprietaria per 2/12 delle due cantine al piano S1 (sub 2 e 3) e dell'abitazione al piano terra/rialzato (sub 1);

per successione ereditaria è divenuta proprietaria per 4/12 delle due cantine al piano S1 (sub 2 e 3) e per 4/12 dell'abitazione al piano terra o rialzato (sub 1).

Ad ogni buon fine, va anche riferito che l'edificio sottoposto ai pignoramenti fu realizzato sull'originaria particella 190 (terreno) che, con variazione catastale del 1992, assunse il n° 701 in Catasto Fabbricati, mentre il terreno (particella 190) con frazionamento catastale del 2005, venne soppresso generando le particelle 843, 844, 845, 846, 359 e 673, tutte escluse dalle procedure esecutive riunite.

Come di seguito specificato, per alcune porzioni la particella 843 è interessata:

- dalla sagoma del portico Sud (piano S1);
- dalla sagoma del portico Nord (piano terra);
- dalla sagoma del portico Sud (piano terra o rialzato);
- dalla sagoma della scala e del ballatoio di accesso al sub 1;
- dalla scala di accesso al sub 501; nonché
- dalle servitù di passaggio e dall'area di distacco con Viale Regina Margherita (piano terra).

La sagoma dell'edificio pignorato, ad eccezione del distacco verso Viale Regina Margherita, di tutti i portici e delle scale di accesso al sub 1 e al sub 501 e di altre servitù che insistono sulla particella 843 non oggetto di pignoramento, è differenziata per numero di particella contraddistinta al n° 701 e ricomprende la superficie interna di tutte le

unità immobiliari pignorate.

Relativamente al sub 501 (appartamento al piano primo o sottotetto) va evidenziato che il diritto pignorato pari al 50% appartiene a \_\_\_\_\_ come da certificato ipocatastale agli atti. L'altro 50% appartiene a \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_

per effetto della successione testamentaria richiamata nel suddetto certificato ipocatastale agli atti, per causa di morte avvenuta nel 2008 di \_\_\_\_\_

padre di \_\_\_\_\_ e già marito di \_\_\_\_\_

**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 comproprietario, ne dia immediata notizia al GE;"**

Poiché nella copia del fascicolo ottenuta presso il Tribunale risultavano mancanti i certificati di matrimonio, il CTU richiedeva telematicamente al Comune di Formello lo stato civile e i certificati di matrimonio per \_\_\_\_\_

Dai documenti ottenuti: \_\_\_\_\_ risulta celibe, \_\_\_\_\_ risulta coniugata dal 1968 fino alla separazione avvenuta in data 29/05/2008 (il coniuge separato \_\_\_\_\_ risulta deceduto il 01/01/2013) e \_\_\_\_\_ risulta coniugata dal \_\_\_\_\_ nno in cui è avvenuto il decesso del coniuge \_\_\_\_\_

Come già descritto nel cap. 3.b, i beni pignorati sono pervenuti agli esecutati per successione per causa di morte, presentata nel 2010 e per successione testamentaria depositata in data 22/09/2009 dal notaio Riccardo De Corato (rep. 88519 racc. 26010) come dichiarato nel Permesso di Costruire in sanatoria n° 2657/10-S del Comune di Formello.

**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;”**

Il titolare dei beni pignorati con l'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva n° 703/12 di R.G. quali l'appartamento al piano primo o sottotetto (sub 501), l'appartamento al piano terra o rialzato (sub 1) e le cantine al piano S1 (sub 2 e 3), come da visure catastali estratte e come da visure ipocatastali depositate in atti, risulta:

- \_\_\_\_\_, debitore, proprietario per 1/2 del sub 501 della particella 701 del foglio 11 di Formello; per 2/12 dei sub 1, 2 e 3 della particella 701 del foglio 11 di Formello;

- \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2 sub 501 della particella 701 del foglio 11 di Formello, estranea alla procedura esecutiva;

- \_\_\_\_\_, proprietaria per 4/12 dei sub 1, 2 e 3 della particella 701 del foglio 11 di Formello, estranea alla procedura esecutiva;

- \_\_\_\_\_ proprietaria per 2/12 dei sub 1, 2 e 3 della particella 701 del foglio 11 di Formello, estranea alla procedura esecutiva;

- \_\_\_\_\_ proprietaria per 2/12 dei sub 1, 2 e 3 della particella 701 del foglio 11 di Formello, estranea alla procedura esecutiva;

- \_\_\_\_\_, proprietario per 2/12 dei sub 1, 2 e 3 della particella 701 del foglio 11 di Formello, estraneo alla procedura esecutiva.

I titolari dei beni pignorati con l'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva n° 564/13 di R.G., quali l'appartamento al piano rialzato (sub 1) e due cantine (sub 2 e 3), come da visure catastali estratte e come da visure ipocatastali depositate in atti, risultano:

- \_\_\_\_\_, debitrice, proprietaria per 4/12 dei

sub 1, 2 e 3 della particella 701 del foglio 11 di Formello;

- , debitrice, proprietaria per 2/12 dei

sub 1, 2 e 3 della particella 701 del foglio 11 di Formello;

- debitore, proprietario

per 2/12 dei sub 1, 2 e 3 della particella 701 del foglio 11 di Formello;

- , proprietaria per 2/12 dei

sub 1, 2 e 3 della particella 701 del foglio 11, estranea alla procedura esecutiva;

- proprietario per 2/12 dei

sub 1, 2 e 3 della particella 701 del foglio 11, estraneo alla procedura esecutiva.

< Tabella 1 – quote di proprietà >

	proprietario	debitore	sub 1	sub 2	sub 3	sub 501
RG 703/12	Sì	2/12	2/12	2/12	2/12	1/2
	No	-	-	-	-	1/2
	No	2/12	2/12	2/12	2/12	-
	No	4/12	4/12	4/12	4/12	-
	No	2/12	2/12	2/12	2/12	-
RG 564/13	No	2/12	2/12	2/12	2/12	-
	Sì	2/12	2/12	2/12	2/12	-
	Sì	2/12	2/12	2/12	2/12	-
	Sì	4/12	4/12	4/12	4/12	-
	No	2/12	2/12	2/12	2/12	-
	No	2/12	2/12	2/12	2/12	-

Sono estranee ai pignoramenti le seguenti porzioni della particella 843 meglio indicate nella planimetria esplicativa redatta dal CTU in scala 1/200 (all. 6)

a) la porzione indicata con il n° **843/a** nella suddetta planimetria sulla quale insiste il distacco con Viale Regina Margherita, utilizzato come giardino privato per mq 126,70 compresi la scala e il pianerottolo di accesso al sub 1;

b) la porzione indicata con il n° **843/b** nella suddetta planimetria sulla quale insiste sia il percorso di accesso al sub 501 che al sub 1 e il portico Nord, utilizzato come servitù di passo per l'accesso al sub 501, estesa mq 72,60;

c) la porzione indicata con il n° **843/c** nella suddetta planimetria sulla quale insiste la scala di accesso al sub 501, estesa mq 60,98; e

d) la porzione indicata con il n° **843/d** nella suddetta planimetria sulla quale insistono il

portico del piano rialzato, il portico Sud del piano S1 e il passo carrabile a servizio delle due cantine nonché di altri fabbricati, estesa mq 112,12.

Dalle visure effettuate in Catasto, non risulta sussistere nessun titolare di diritti reali diverso dagli esecutati ad eccezione dei sigg.

**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;”**

Secondo l’atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva n° 703/12 di R.G., il diritto pignorato risulta come segue:

- proprietà di \_\_\_\_\_ per 2/12 delle due cantine (sub 2 e 3) e dell’appartamento al piano terra o rialzato (sub 1) e per 1/2 dell’appartamento al piano primo o sottotetto (sub 501).

Pertanto, dal confronto con le visure catastali estratte, i dati catastali coincidono con quanto pignorato con detta procedura.

Secondo l’atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva n° 564/13 di R.G., i diritti pignorati risultano come segue:

- proprietà di \_\_\_\_\_ per 2/12 delle due cantine (sub 2 e 3) e dell’appartamento al piano terra o rialzato (sub 1);
- proprietà di \_\_\_\_\_ per 2/12 delle due cantine (sub 2 e 3) e dell’appartamento al piano terra o rialzato (sub 1); e
- proprietà di \_\_\_\_\_ per 4/12 delle due cantine (sub 2 e 3) e dell’appartamento al piano terra o rialzato (sub 1).

Pertanto, dal confronto con le visure catastali estratte, i dati catastali coincidono a quanto pignorato in detta procedura.



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

< Tabella 2 >

Unità immobiliari pignorate (fg 11 p.lla 701)	Diritti pignorati (prop.)	Titolari/esecutati	Difformità tra situazione catastale e stato di fatto
Sub 501 (cat. A/2) piano primo	1/2		- "balcone" e scala di accesso insistono sulla particella 843 non pignorata; - "studio" utilizzato come cucina; - "A/C" del soggiorno inesistente
Sub 1 (cat. A/2) piano terra	2/12		- "rip" utilizzato come cameretta;
	2/12		- pianerottolo Est d'accesso e portico Sud insistono sulla particella 843 non pignorata;
	4/12		- altezza interna catastale m 3,00 contro m 2,85 sul posto
Sub 2 (cat. C/2) piano S1	2/12		- ex locale centrale termica non graficizzata nella planimetria catastale;
	2/12		- portico Sud insistente sulla particella 843 non pignorata
	4/12		- altezza interna catastale dichiarata per m 2,50 contro m 2,77 rilevati sul posto
Sub 3 (cat. C/2) piano S1	2/12		- utilizzata come autorimessa anziché cantina (cat. C/2)
	2/12		- portico Sud insistente sulla particella 843 non pignorata
	4/12		- altezza interna catastale dichiarata per m 2,50 contro m 2,77 rilevati sul posto

### **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;"**

Il fabbricato di cui alle quattro unità immobiliari oggetto di pignoramento, come è stato descritto brevemente nel capitolo 3.b, si sviluppa su tre livelli: il piano seminterato occupato da due cantine alle quali si accede dall'esterno attraverso la particella 843 estranea alla presente procedura esecutiva; il piano terra o rialzato destinato ad alloggio che ha un ingresso indipendente; a partire dalla particella 843/b attraverso un accesso insistente sulla particella 843 non pignorata ed utilizzata anche per l'accesso al sub 501, e il piano primo o sottotetto destinato ad alloggio anch'esso munito di un ingresso indipendente a partire dalla particella 843/b con scala esterna esclusiva insistente sulla particella 843/c non pignorata (sedime), pur se la scala è erroneamente graficizzata sulla planimetria del sub 501 anche l'accesso del sub 501 attraversa la particella 843/b dalla

strada di Viale Regina Margherita al portico Nord, insistente per l'appunto sulla particella 843 non pignorata.

Il fabbricato oggetto di pignoramento che si trova nella vicinanza del Centro Storico di Formello (popolazione 12.900 circa) in un contesto prevalentemente residenziale-commerciale è distinto alla particella 701 interclusa all'interno di un appezzamento di terreno attualmente distinto alla particella 843 del foglio 11 di superficie pari a mq 2.872 estranea ai pignoramenti riuniti di che trattasi. Di fatto, però, l'appezzamento di terreno di cui alla particella 843, per una parte funge da giardino ed accesso pedonale ai subalterni pignorati, è occupata per una parte dal portico Nord il quale funge da accesso alla scala che conduce al sub 501 (appartamento al piano sottotetto), per una parte è sedime della scala di accesso al sub 501, e per un'ulteriore parte funge da accesso carrabile per le cantine e per altri diversi fabbricati insistenti sulla particella 843. Il tutto come da planimetria esplicativa allegata (all. 6).

### 3.1.1) *Piano seminterrato*

#### 3.1.1.a) Cantina sub 2

La cantina distinta in Catasto Fabbricati al **foglio 11 particella 701 sub 2** di Formello situata sul lato Ovest 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 843 non oggetto di pignoramento.

La cantina di cui al sub 2 confina a Nord con la particella 843 (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 843 dalla quale è esercitato anche l'accesso carrabile desumibile da un'autovettura parcheggiata all'interno della latistante cantina sub 3; 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 sub 2 si può accedere anche scendendo dalla scala del piano sottotetto attraversando una modesta porzione della particella 843 di fatto asservita a passaggio pedonale.

### 3.1.1.b) Cantina sub 3

La cantina distinta in Catasto Fabbricati al **foglio 11 particella 701 sub 3** di Formello situata sul lato Est 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 sulla particella 843 non pignorata, sottostante il portico Sud del sub 1 (appartamento al piano rialzato).

La cantina sub 3 confina a Nord con la particella 843 (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 843 dalla quale è esercitato anche l'accesso carrabile e ad Est con la porzione della particella 843 avente funzione di distacco dalla strada pubblica di Viale 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 843 non pignorata o dalla corte di distacco del sub 1 con Via Regina Margherita attraversando comunque una modesta porzione della particella 843/d (la corte di distacco insiste sulla particella 843/a anch'essa non pignorata).

### 3.1.2) Piano terra o rialzato

L'appartamento distinto in Catasto Fabbricati al **foglio 11 particella 701 sub 1** di Formello ha ingresso insistente sul lato Est verso Viale 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<sup>a</sup> camera di mq 19,56 netti, 2<sup>a</sup> 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 non stimabile in quanto esterno alla proprietà ed insistente sulla particella 843, il pianerottolo d'ingresso situato sul lato Est di mq 11,71, e il portico situato sul lato Nord di mq 35,23 non graficizzato sulla planimetria catastale; anche essi insistenti sulla particella 843 non pignorata. Il portico situato sul lato Nord ha solo funzione di copertura del passaggio che conduce alla scala di accesso esclusivo del piano primo o sottotetto.

Le finiture sono di seguito indicate:

- 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 degli impianti elettrico e 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 843 estranea ai pignoramenti, a Est con la porzione di particella 843 estranea ai pignoramenti avente funzione di distacco dalla via pubblica di Viale Regina Margherita, a Sud con la porzione di particella 843 estranea ai pignoramenti avente però funzione di sedime del portico Sud e accessibile solo dal sub 1 e ad Ovest con la porzione di particella 843 estranea ai pignoramenti, 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

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 843, fuori dal compendio pignorato, mentre la parte del percorso di accesso che va dal portico Nord fino al cancello pedonale dislocato su Viale 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 843 non pignorata indicata come nella planimetria esplicativa allegata (all. 6).

L'appartamento sub 501 è costruito in sopraelevazione ai preesistenti sub 1, 2 e 3; la superficie commerciale inclusa le murature perimetrali 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 camerata 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 oltre al balcone di mq 8,54 il quale insiste sulla particella 843 non oggetto di pignoramento.

Le finiture interne, eseguite non più di quindici anni, 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 843, a Est con il distacco con Viale Regina Margherita costituito da parte della particella 843, a Sud con la particella 843 e ad Ovest con la parte della particella 843 attualmente occupata in parte dalla 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.

Va, ad ogni buon fine di Giustizia, evidenziato che le limitrofe porzioni della particella 843, pur interessate da varie servitù e dall'ingombro della scala, non sono oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda la sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari, reperi-

bili anche sul web, con le mappe catastali, si rimanda agli appositi allegati (all. 3).

**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 \_\_\_\_\_ per 2/12, \_\_\_\_\_ per 2/12 e

per 4/12. Gli altri 4/12 della proprietà appartengono a \_\_\_\_\_ e

non coinvolti nelle procedure esecutive riunite. Non appare vi possa essere occupazione di un terzo, tanto è che allo stato attuale, alla cantina in argomento, il custode e il CTU sono stati introdotti dall’esecutato \_\_\_\_\_.

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

per 4/12. Gli altri 4/12 della proprietà appartengono a \_\_\_\_\_ e

non coinvolti nelle procedure esecutive riunite. Non appare vi possa essere occupazione di un terzo; tanto è che allo stato attuale, alla cantina in argomento, il custode e il CTU sono stati introdotti dall’esecutato \_\_\_\_\_.

L’appartamento di cui al **foglio 11 particella 701 sub 1** del piano terra o rialzato è di proprietà dei debitori \_\_\_\_\_ per 2/12, \_\_\_\_\_ per 2/12 e

per 4/12. Gli altri 4/12 della proprietà appartengono a \_\_\_\_\_ e

Non appare vi possa essere occupazione di un terzo in quanto, allo stato attuale, in fase di accesso all’interno dell’immobile, il CTU e il custode sono stati introdotti dall’esecutato \_\_\_\_\_ e all’interno dell’alloggio erano presenti anche le esecutate,

L’appartamento di cui al **foglio 11 particella 701 sub 501** del piano primo o sottotetto è di proprietà del debitor \_\_\_\_\_ per 1/2, mentre l’altro 1/2 appartiene alla sig.ra \_\_\_\_\_ non esecutata. Non appare possa sussistere oc-



cupazione di un terzo in quanto l'accesso è stato consentito dall'esecutato

Va inoltre riferito che nel verbale redatto dal custode in fase di accesso in loco risulta che *“il piano primo è nel possesso di \_\_\_\_\_ e ‘propria convivente’”* e che *“il piano terra è nel possesso della \_\_\_\_\_”*

**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 la particella 701 ricomprensente gli immobili pignorati è interessata dal vincolo di PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio) del 2007 classificata come “beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri.”

**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;”**

I subalterni pignorati non fanno 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;”**

Il fabbricato pignorato originariamente era costituito solo da due piani (piano se-



minterrato e piano terra o rialzato) e la sua costruzione fu autorizzata in seguito al rilascio del nulla osta edilizio n° 21 del 14/03/1964, anteriormente all'entrata in vigore del PRG del Comune di Formello, a \_\_\_\_\_ (deceduto nel 2008), padre degli esecutati \_\_\_\_\_ e marito dell'esecutata \_\_\_\_\_

Dall'analisi del relativo progetto approvato, la sagoma e la distribuzione interna del piano rialzato destinato ad alloggio sono risultate difformi, e di conseguenza l'attuale superficie lorda è in eccesso per circa 20 mq come da sovrapposizione allegata. Al piano seminterrato, invece, 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. Inoltre si ribadisce che il magazzino previsto in progetto era solo uno e con accesso dal prospetto Ovest. Allo stato attuale il magazzino realizzato sul lato Ovest ha accesso dal prospetto Sud. Sul posto però sono stati realizzati due magazzini e non uno e i due ingressi insistono sul lato Sud del fabbricato anziché sul lato Ovest ove era stato previsto in progetto un unico ingresso. 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. L'altezza netta interna delle due cantine è pari a m 2,77 anziché m 3,00 come previsti nel progetto approvato nel 1964 e diversamente dai m 2,50 dichiarati nelle planimetrie catastali.

Pertanto i futuri acquirenti dei diritti pignorati unitamente ai proprietari delle quote non pignorate delle due cantine (sub 2 e 3) e dell'appartamento sul piano rialzato (sub 1) dovranno regolarizzare tali difformità sanando rispettivamente, come da tabella 3:

- 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 con il coinvolgimento dei proprietari non eseguiti. Nei limiti delle aree riconducibili alle quote di proprietà del diritto pignorato 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 di Formello ha dato esito negativo, pertanto i futuri acquirenti dei beni pignorati tutti dovranno regolarizzare in tal senso presentando domanda di agibilità ed effettuando i necessari versamenti. Gli aggiudicatari potranno agire coinvolgendo, nel rispetto della normativa vigente, i proprietari dei

diritti non pignorati.

Secondo la Variante Generale al PRG vigente del Comune di Formello adottata con D.C.C. n° 58 del 20/12/2000 ed approvata con D.G.R. n° 56 del 24/01/2006, il fabbricato in interesse ricade nella zona C1 (“Zone parzialmente edificate ai sensi del D.M. 02/04/1968, n° 1444 che non hanno le caratteristiche della zona b”) e comunque non è stata alterata la destinazione urbanistica rispetto allo stato che vigeva al momento dei pignoramenti effettuati nel 2012 e nel del 2013. È però vigente un vincolo paesistico già riferito sopra in risposta al disposto n° 3 che qui s’intende integralmente riportato e trascritto per il quale sarà necessario richiedere ed ottenere il nulla osta del caso prima di concludere l’iter delle sanatorie del piano terra e del piano S1.

### **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;”**

Come enunciato precedentemente, le quattro unità immobiliari pignorate – quote indivise di due cantine e due appartamenti – presentano difformità con i titoli edilizi abilitativi e saranno a carico dei futuri acquirenti e degli attuali proprietari non coinvolti nelle procedure esecutive riunite i costi da sostenere per la regolarizzazione limitatamente alla percentuale delle quote di proprietà.

Il Nulla Osta edilizio del 1964 autorizzava la costruzione di un magazzino al piano seminterrato della superficie netta di mq 44,10 (9 x 4,90) e un alloggio al piano terra o rialzato. Successivamente in data 20/12/2000 fu accordata la copertura a tetto con Concessione Edilizia n° 101/00 e in data 29/04/2010 fu rilasciato il Permesso di Co-



struire in sanatoria n° 2656/10-S.

Nel progetto approvato con la C.E. n° 101/00 per la copertura a tetto, vennero graficizzate le difformità al progetto originario del 1964 come ante-operam (preesistente), ossia: portico Nord del piano terra, portico Sud del piano S1, portico Sud del

Figura 1 - Portico Sud (piano S1), portico Sud (piano terra) e accesso al sub 1 (piano terra) graficizzati nel progetto di cui alla C.E. 101/00

piano terra o rialzato, diversa sagoma e superficie dell'edificio, diverso orientamento dell'edificio, e raddoppio del piano cantina.

Il permesso di costruire in sanatoria del 2010 fa riferimento al progetto di copertura a tetto in sostituzione del lastrico solare di cui alla

Figura 2 - Portico Nord (piano terra) graficizzato nel progetto di cui alla C.E. 101/00

Concessione Edilizia n° 101/00. In detto progetto approvato in sanatoria con permesso

di costruire n° 2656/10-S, sono rappresentati gli ingombri dei portici non previsti nel progetto originario del 1964. È, di conseguenza, pacifico che dette maggiori superfici debbano essere regolarizzate dai futuri aggiudicatari e che non rilevi l'approvazione del progetto di sanatoria nel quadro del quale gli abusi sono solo graficizzati ma non quantificati sia relativamente a quanto sopra che al corpo scala e al ballatoio di accesso al sub 1 ricadenti sulla particella 843.

Al fine di approntare le pratiche di agibilità, si rende necessario – a cura dei futuri aggiudicatari per le quote di attuali proprietà esegutate e a cura dei proprietari non esegutati – disporre anche della certificazione di idoneità sismica non rintracciata 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:

Oblazione (tipologia dell'abuso 1):

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

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

Anticipazione degli oneri concessori:

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

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

2) Alloggio sub 1 al piano terra o rialzato:

Oblazione (tipologia dell'abuso 1):

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

Anticipazione degli oneri concessori:

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

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) il CTU indica il ripristino dello studio e dell'angolo cottura nel soggiorno il cui costo è stimato in € **8.000,00**.

**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 condo-

miniali 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 e 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 (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 commerciale 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 consentita.

Quanto al portico Sud, lo stesso insiste sull'attuale particella 843 però a servizio della cantina sub 2, non verrà preso in considerazione ai fini della valutazione della cantina in argomento la quale insiste interamente sulla particella 701.

Il valore va calcolato per la superficie commerciale della cantina che attraverso l'esame dei dati dell'OMI aggiornati al 1° semestre 2016 ed ai prezzi di mercato praticati in zona nel 2016, è stato assegnato come pari ad € 750,00/mq. Al valore ottenuto va applicata l'incidenza delle quote pignorate pari a 8/12 ed ottenuto, come da seguenti operazioni, il valore richiesto in seguito al quale andrà detratto il 10% come 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 per le quote di proprietà pari a € **25.735,50** come da seguenti calcoli:

- valore complessivo pari a:  $\text{mq } 57,19 \times \text{€ } 750,00/\text{mq} = \text{€ } 42.892,50$
- abbattimento del 10% per vizi:  $\text{€ } 42.892,50 \times 90\% = \text{€ } 38.603,25$
- quote di proprietà pignorate:  $\text{€ } 38.603,25 \times 8/12 = \text{€ } 25.735,50$

### 3.9.2 – Cantina Est (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 843 (ex 190), ossia ai fini di stima non può essere accorpato alla cantina in argomento la quale insiste interamente sulla particella 701 (particella pignorata).

Il valore va calcolato per la superficie commerciale della cantina Est che, attraverso l'esame dei dati dell'OMI aggiornati al 1° semestre 2016 e dei prezzi di mercato pra-

ticati in zona nel 2016, è stato assegnato come pari ad € 750,00/mq. Al valore ottenuto va applicata l'incidenza delle quote pignorate pari a 8/12 ed ottenuto come da seguenti calcoli, il valore richiesto in quesito al quale andrà detratto il 10% per vizi e le previste spese di condono e relative spese tecniche.

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 per le quote di proprietà degli esecutati pari ad € **20.447,16** come da seguenti calcoli:

- stima immobile:  $\text{mq } 57,69 \times \text{€ } 750,00/\text{mq} = \text{€ } 43.267,50$
- abbattimento del 10% per vizi:  $\text{€ } 43.267,50 \times 90\% = \text{€ } 38.940,75$
- detrazione delle spese per la sanatoria e delle spese tecniche:  
 $\text{€ } 38.940,75 - \text{€ } 6.270,00 \text{ (spese sanatoria)} - \text{€ } 2.000,00 \text{ (spese tecniche)} = \text{€ } 30.670,75$
- quote di proprietà pignorate:  $\text{€ } 32.668,75 \times 8/12 = \text{€ } 20.447,16$

### 3.9.3 – Abitazione al piano terra o rialzato (sub 1)

L'alloggio al piano terra o rialzato distinto al sub 1 ha una superficie commerciale pari a mq 127,65. 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 escluso il portico/balcone Sud che, pur accessibile solo dall'interno del sub 1, insiste sulla particella 843 non oggetto di pignoramento. Ovviamente sono da escludere anche il portico Nord e il pianerottolo d'ingresso sul lato Est per la stessa ragione.

Il valore per la superficie commerciale dell'alloggio al piano terra o rialzato, attraverso l'esame dei dati dell'OMI aggiornati al 1° semestre 2016 e dei prezzi di mercato praticati in zona nel 2016, considerando la sua vetustà, è stato assegnato come pari ad € 1.700,00/mq. Al valore ottenuto va applicata l'incidenza delle quote pignorate pari a 8/12 ed è stato ottenuto, come da seguenti calcoli, il valore richiesto in quesito al quale andrà 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 avrà dunque il valore stimato per le quote di proprietà pari ad € **124.526,73** come da seguenti calcoli:

- stima immobile: mq 127,65 x € 1.700,00/mq = € 217.005,00

- abbattimento del 10% per vizi: € 217.005,00 x 90% = € 195.304,50

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

€ 195.304,50 – € 4.514,40 (spese sanat.) – € 4.000,00 (spese tecniche) = € 186.790,10

- quote di proprietà pignorate: € 186.790,10 x 8/12 = € 124.526,73

#### 3.9.4 – Abitazione al piano primo o sottotetto (sub 501)

Va evidenziato che la superficie commerciale dell'abitazione di che trattasi, secondo le misure rilevate in loco, risulta pari a mq 112,82 esclusi la terrazza coperta e il balcone sul lato Ovest, tutti e due insistenti sulla particella 843 estranea al pignoramento che ovviamente sono da escludere dalla stima.

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 2016 e dei prezzi di mercato praticati in zona nel 2016, è stato assegnato come pari ad € 2.400,00/mq. Al valore ottenuto va applicata l'incidenza delle quote pignorate pari a 1/2, successivamente applicata la detrazione delle spese forfetarie di € 8.000,00 per il ripristino dell'angolo cottura come da progetto di sanatoria approvato nel 2010. Al valore richiesto in quesito, andrà detratto il 10% per vizi.

Si avrà quindi il valore stimato per la quota di proprietà pari a € **117.845,60** come i seguenti calcoli:

- stima immobile: mq 112,82 x € 2.400,00/mq = € 270.768,00

- abbattimento del 10% per vizi: € 270.768,00 x 90% = € 243.691,20

- detrazione delle spese per il ripristino: € 243.691,20 – € 8.000,00 = € 235.691,20

- quota di proprietà pignorata: € 243.683,20 x 1/2 = € 117.845,60

### 3.9.5 – Valori stimati dei beni pignorati

Sommando i quattro risultati ottenuti come sopra, di seguito riepilogati, si ha la stima dei valori degli immobili sottoposti alle presenti procedure esecutive riunite per le quote di proprietà pari a € **288.554,99** (diconsi euro duecentottantottomilacinquecentocinquantaquattro e novantanove centesimi):

1) Cantina Ovest al piano S1 (foglio 11 particella 701 sub 2)	€ 25.735,50
2) Cantina Est al piano S1 (foglio 11 particella 701 sub 3)	€ 20.447,16
3) Alloggio piano terra/rialzato (foglio 11 particella 701 sub 1)	€ 124.526,73
4) Alloggio piano primo/sottotetto (foglio 11 particella 701 sub 501)	€ <u>117.845,60</u>
<b>Totale stima del compendio pignorato</b>	<b>€ 288.554,99</b>

Tanto dovevasi ad evasione del compito affidato.

Mentana, li 19 ottobre 2016

in fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Pasquale De Iuliiis

### Allegati:

- 1) Certificati di matrimonio e stato civile dei debitori e pec intercorse con il Servizio Demografico del Comune di Formello;
- 2) Documentazione catastale e relative richieste:
  - 2.1) Estratto di mappa foglio 11 particella 701;
  - 2.2) Visura storica catasto fabbricati e planimetria del foglio 11 particella 701 sub 1;
  - 2.3) Visura storica catasto fabbricati e planimetria del foglio 11 particella 701 sub 2;
  - 2.4) Visura storica catasto fabbricati e planimetria del foglio 11 particella 701 sub 3;
  - 2.5) Visura storica catasto fabbricati e planimetria del foglio 11 particella 701 sub 501 e relativa richiesta;
  - 2.6) Richiesta presentata in data 29/02/2016;

- 2.7) Richiesta presentata in data 30/03/2016;
- 2.8) Visura storica catasto terreni del foglio 11 particella 843;
- 3) Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
- 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) Pec intercorse;
- 5) Stralci PRG e PTPR della zona interessata;
- 6) Planimetria esplicativa in scala 1/200;
- 7) Elaborato grafico dello stato dei luoghi rilevato in data 30/03/2016;
- 8) Rilievo fotografico composto di n° 29 foto con planimetria indicante i punti di scatto:
  - 8.0) viste d'insieme;
  - 8.1) cantina Ovest piano S1;
  - 8.2) cantina Est piano S1;
  - 8.3) alloggio piano terra o rialzato;
  - 8.4) alloggio piano primo o sottotetto;
- 9) Risultato della consultazione OMI;
- 10) Schema di calcolo degli oneri di sanatoria edilizia redatto ai sensi della L. 326/03, L.R. 12/04 e della L. 47/85 art. 40;
- 11) Quadro sinottico dei beni pignorati.

