

INTEGRAZIONE PERIZIA E PRECISAZIONI

La sottoscritta Arch. Donatella Martelli ctu nell'esecuzione in oggetto integra la perizia già depositata in data 1-01-2024 con alcune precisazioni che riporto di seguito per chiarezza di lettura.

La perizia è inoltre integrata da ulteriori quattro allegati (Da n 19 a 22):

All. 19_Perizia Arch. Pignatelli per alienazione us civici n 1203 del 17-02-1988

All.20_Atto conciliazione usi civici 10-11-1993 n 9116

All.21- Nota di trascrizione dell'atto pubblico del 2000

All.22_Nota di trascrizione dell'atto pubblico del 2006 di rettifica dell'atto pubblico del 2000

Si rideposita pertanto in data odierna 05-02-2024 la perizia definitiva che va a sostituire la precedente.

1. Pag 15-16 Continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Nella perizia sono state indicate le variazioni catastali intervenute nel ventennio, e l'atto di provenienza del 2017 con il quale il debitore Sig. _____ acquistava il bene pignorato Atto del 28/02/2017 Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO, così come richiesto al quesito n 3.

Integro la descrizione con le trascrizioni relative all'immobile predecessore del bene pignorato identificato al foglio 3 particella 193 sub 528, che risulta essere il foglio 3 particella 193 sub 501 e 502 e relativamente al terreno foglio 3 particella 193.

Dalla visura storica è riportato che gli intestatari di diritti sull'immobile oggetto di esecuzione, sono stati prima dell'esecutato, la sig.ra _____, dal 4/2/2000 al 1/2/2006, titolare del diritto di proprietà superficiaria, e la _____, titolare del diritto di proprietà dell'area in forza dell'atto pubblico del 4/2/2000.

Con atto di compravendita del 04-02-2000 Dott. Fulvio Scalzo repertorio n 519 registrato all'ufficio delle Entrate di Roma 3 il 10 febbraio 2000 al n 20621 serie 1 trascritto a Roma 2 il 24 febbraio 2000 al n 4603 di formalità, il Comune di Formello vendeva alla Società xxxx un appezzamento di terreno sito nel comune di Formello così come descritto nel rogito all'art. 2 "Porzione immobiliare facente parte del patrimonio collettivo

disponibile del Comune Formello, appezzamento di terreno riportato in catasto terreni al foglio 3 particelle 193 sub 501, 502... (Si veda l'allegato n 21).

Tale atto fu poi rettificato con atto del notaio Dragonetti del 01/02/2006 trascritto presso la Conservatoria de registri immobiliari di Roma 2 in data 18 febbraio 2006 al n 5036 di formalità (Si veda l'allegato 22) limitatamente ai dati catastali identificativi del bene oggetto di trasferimento.

Si vedano gli allegati n 21 Nota di trascrizione dell'atto pubblico del 2000 e All.22_Nota di trascrizione dell'atto pubblico del 2006 di rettifica dell'atto pubblico del 2000.

Sempre alla pag 16 nella relazione depositata in data 01/01/2024 veniva indicata per pura svista una data di compravendita errata (28/06/2008 anziché 28/02/2017)

2. pag. 20 “Regolarità edilizia”

Viene riportata la storia del bene. Dall'analisi svolta presso l'ufficio tecnico comunale posso affermare che il bene pignorato fu edificato su terreno appartenente al demanio civico di Formello. Fu però effettuata una conciliazione tra il Comune di Formello e la sig.r (che edificò abusivamente un capannone industriale sul terreno sito nel Comune di Formello distinto in Catasto al foglio 3, particelle 92,192,193, loc. Scopiglieto) che ebbe come conseguenza l'alienazione e liberazione dei terreni di cui sopra (foglio 3 particelle 92.192.193) al prezzo di L. 47.596.500, terre che furono destinate a patrimonio disponibile.

Nell'allegato 8 Certificato di destinazione urbanistica nella sezione, Vincoli ricadenti sul lotto, è riportato che il procedimento di alienazione risulta concluso. Allego anche la perizia che fu redatta dall'Arch. Valeria Pignatelli in data 17-02-1988 protocollo n 1203, al fine di ottenere l'alienazione delle terre gravate da uso civico (Allegato 19) e il successivo atto di conciliazione del 10-11-1993 prot. n 9116 (Allegato 20) in cui viene menzionata la legge regionale n 1/86 che contiene norme transitorie per l'alienazione dei terreni oggetti di costruzioni abusivamente effettuate.

Alla pag. 21 della perizia, là dove affermo che *l'area, sulla quale insistevano usi civici e demaniali fu alienata con atto a rogito del segretario comunale Dott. Fulvio Scalzo in data 04/02/2000 come indicato nel C.D.U. (Allegato 8 Certificato di destinazione Urbanistica)* ho riportato quanto verificato presso l'Ufficio tecnico comunale di

Formello e riportato nella concessione edilizia in sanatoria n 1260/00-s (Allegato n 15) dove vengono citati i documenti esecutivi di alienazione del terreno di cui sopra.

3. **Alla pag 31** *Servitù censo usi civici, correzione rispetto alla relazione depositata in data 01/01/2024 vi è un errore sul numero dell'allegato trattasi del n 8 e non 19*

4. Pag. 32 formalità ipotecarie

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI sono indicate alla pag 13 note di trascrizione- Nella pag. 31 della precedente relazione era indicato erroneamente la risposta al quesito 6 ma si tratta del quesito 2d note di trascrizione riportate in relazione alla pag 13 dove sono riportate le formalità che andranno cancellate alla data di trasferimento del bene.

5. **Pag. 37 Costi per attribuzione di corte.** Ritengo sia opportuno indicare il costo per eventuale attribuzione di corte in quanto la situazione di fatto esistente può trovare soluzione in questa prassi che permetterebbe di mantenere la situazione che si è ormai radicata nel tempo senza problematiche di vicinato. Eventualmente non si volesse optare per tale prassi sarebbe altresì necessario indicare i costi per il ripristino della corte comune allo stato originario (senza le recinzioni in ferro e cancelli in legno) indicando i costi per lo smaltimento e discarica che presumibilmente potrebbero raggiungere la stessa spesa indicata per il costo di attribuzione di corte.

Si specifica infine che il **compendio pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art.1, comma376 e ss. e della l.n. 178/2020.

In fede

Tivoli lì 05/02/2024

Arch. Donatella Martelli

