

Ing. G. Casadei
 Ordine degli Ingegneri di Roma n.22469
 C.T.U. del Tribunale di Tivoli
 Via Molise 63 – Fonte Nuova (RM)
 Tel. 06/9050404 – 368/7101875
 e-mail gcpers@pec.ording.roma.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

PROCEDURA IMMOBILIARE n.R.G. 95\2019

G.E. dr. Medaglia

Juliet SpA –

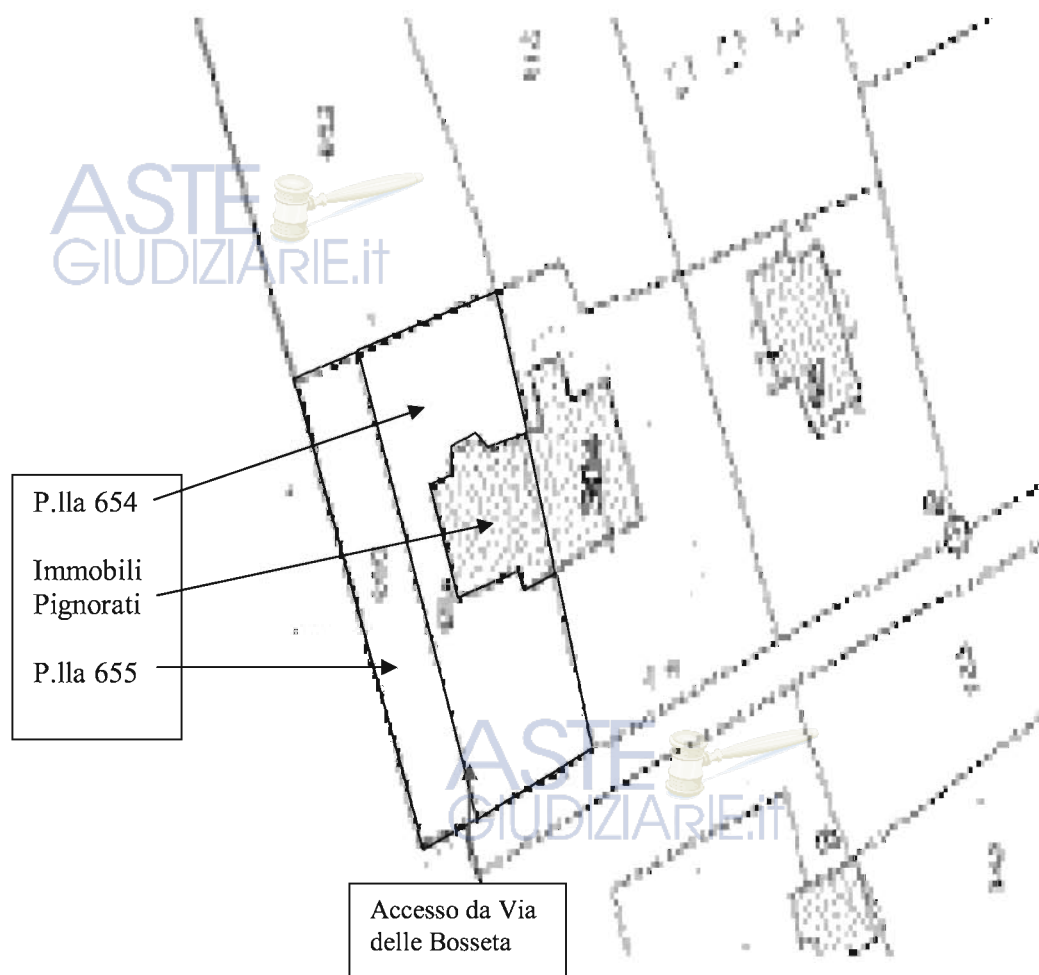
OGGETTO: Conclusioni Perizia

Posto che all'udienza del 27/02/2020 il G.E. concedeva al creditore procedente giorni 30 per inviare al sottoscritto delle note sulla perizia depositata il 29/01/2020 e che alla data odierna tali note non sono pervenute, con la presente, il sottoscritto CTU, non essendo intervenuti, nel frattempo, eventi che possano aver modificato la situazione già descritta conferma quanto contenuto nella suddetta perizia e, nello specifico del contesto commerciale del cespite che:

1. gli immobili pignorati siti in Formello, via delle Bosseta 14 e identificati catastalmente al foglio 3, p.lla 304 sub. 5 e sub. 6, fanno parte di un unico corpo di fabbrica insieme ad altri due appartamenti (sub. 503 e sub. 5049 intestati a persone altre dagli esecutati;
2. l'intero corpo di fabbrica insiste sulla particella 304 ma, materialmente, gli immobili pignorati sono accessibili esclusivamente attraverso la p.lla 654, anch'essa appartenente agli esecutati ma non inclusa nel procedimento esecutivo. Allo stato attuale, quindi, si avrebbe che gli eventuali futuri acquirenti degli appartamenti non potrebbero accedervi perché dovrebbero passare su proprietà privata di altri;
3. ritenuta non praticamente conveniente la via della costituzione di una servitù di passaggio ex art. 1032 C.C. , si dovrebbe invece proporre da parte del creditore procedente integrazione del pignoramento sulla suindicata p.lla 654;
4. inoltre, parte del viale d'accesso carrabile e metà del cancello d'ingresso ricadono nella p.lla 655, acquisita dal comune di Formello a seguito di procedimento ex art. 31 del DPR 380/2001 e s.m.i., cosa che imporrà, in sede di perizia, la valutazione di importanti opere di modifica della viabilità interna.
5. L'immobile risulta catastalmente diviso in due unità immobiliari che, attualmente, a causa di rilevanti modifiche degli spazi interni effettuate abusivamente e, comunque, non riportate al catasto, risultano mischiate.
6. Allo stato di fatto si sono riscontrate delle difformità rispetto al concesso sia come extra volumi che come redistribuzione degli spazi interni e cambio d'uso con realizzazione di nuove unità immobiliari.
7. Stante l'ubicazione dell'immobile all'interno di un area agricola e soggetta a vincolo ambientale, non sarà, presumibilmente, possibile sanare ex art. 46 c.6 DPR 380/01 a causa della mancanza dei requisiti urbanistici attuali (l'immobile ha usufruito di concessioni in sanatoria n.446/96 prima dei vincoli del Parco). Occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi (a parte alcune redistribuzioni di modesta entità) sia nei volumi che nella destinazione d'uso.



In conclusione, si conferma che l'area di sedime dell'immobile pignorato è costituita dalla particella 654 che, seppur intestata ugualmente agli esecutati, non è stata fatta atto di pignoramento e che il cancello d'accesso alla proprietà ricade sulla particella 655 aquisita dal Comune di Formello a seguito di procedura per abuso edilizio e che, pertanto, a parere dello scrivente, il bene risulterebbe inaccessibile ad eventuali futuri aggiudicatari e, pertanto, si deve ritenere INCOMMERCIBILE o se vogliamo commercialmente NON APPETIBILE.



Fonte Nuova 03/04/2020

Con Osservanza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
Ing. Giancarlo Casadei

ASTE
GIUDIZIARIE.it

