

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 – [REDACTED]

OGGETTO: Perizia Conclusiva Integrata

Dato atto che all'udienza del giorno 03/03/2022, il G.E. onerava l'esperto a *"...depositare una perizia integrata in cui dia atto della suddetta interclusione, valutando la necessità di confermare o di modificare il prezzo stimato alla luce della natura interclusa del fondo e ritenuto che l'esperto debba chiarire se i beni come catastalmente individuati nel pignoramento comprendano porzioni di beni altrui, alla luce delle deduzioni svolte nelle note a chiarimento, onera l'esperto di depositare una perizia integrata in cui dia atto della natura interclusa del fondo, nonché dei profili sopra richiamati ivi incluso il chiarimento concernente gli usi civici.."*;

Posto che, si debba comunque porre a base della valutazione del cespite, la perizia depositata in 29/01/2019 con tutte le valutazioni sia tecniche che commerciali in essa riportate;

Riprese le relazioni depositate in data 03/04/2020 e 27/07/2020;

Considerato 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 29/01/2019 e che alla data odierna tali note non sono pervenute e che il sottoscritto CTU non è a conoscenza di eventi intervenuti, nel frattempo, che possano aver modificato la situazione già descritta;

Tanto premesso, con la presente si comporrà una relazione che integri i vari documenti in un unico rendiconto, apponendo eventuali modifiche conclusive, se necessarie.

Il cespite in questione è stato individuato, nelle sue unità da sottoporre a pignoramento, dall'Atto di Pignoramento Immobiliare depositato all'UNEP di Tivoli il 27/02/2019 da Studio Leone e Partners il quale specificava i beni interessati quali: **Abitazione in villini (A7) in Formello foglio 3 particella 304 sub.5 - Abitazione in villini (A7) in Formello foglio 3 particella 304 sub.6.**

Così come anche da successiva Certificazione Notarile del 15/04/2019 per Notaio Maurizio Lunetta si S.Giovanni Jato (PA) che riporta: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 11.04.2019 ai nn. 17721/12290, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23.01.2019, Tribunale Di Tivoli, rep. n° 169, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro i signori [REDACTED] codice

[REDACTED] codice fiscale
[REDACTED] avente per oggetto piena proprietà di: - **Abitazione in villini (A7) in Formello foglio 3 particella 304 sub.5 - Abitazione in villini (A7) in Formello foglio 3 particella 304 sub.6.**

Stabilito in via definitiva che gli unici beni pignorati sono:

1. Abitazione in villino (A7) in Formello foglio 3 particella 304 sub.5
2. Abitazione in villino (A7) in Formello foglio 3 particella 304 sub.6

si riporta 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. 504) 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. si è ritenuta non praticamente conveniente la via della costituzione di una servitù di passaggio ex art. 1032 C.C. , questo non preclude il fatto di lasciare libera scelta, ad un eventuale acquirente, compiutamente informato circa la situazione di fatto dell'immobile, di poterla intraprendere. **Si sarebbe dovuta invece proporre, a parere dello scrivente, da parte del creditore procedente integrazione del pignoramento sulla suindicata p.lla 654;**
4. 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, l'esecuzione 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.448/96 e 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.
8. Le violazioni edilizie riscontrate, rientrano nelle previsioni degli articoli 31 e 33 del DPR 380/01 (TUE) con conseguente applicazione dell'art. 44 dello stesso DPR comportante reato contravvenzionale, non trovando applicazione, in questo caso, l'art. 46 c.6 DPR 380/01 a causa della mancanza dei requisiti urbanistici attuali, chi acquistasse l'immobile e non provvedesse al ripristino dello stato dei luoghi così come da titoli abilitativi, incorrerebbe nella continuazione del reato;
9. Come da allegata documentazione, il bene Il bene ricade all'interno del Parco di Veio con le seguenti destinazioni e vincoli: - Incluso per il 100% nella Zona di PRG: E1 PRG_Vigente; - Incluso per il 98,54% nella zona E2 - Area di Insediamento agricolo diffuso PRG_Adottato; - Incluso per il 1,46% nella Zona Viabilità Pubblica PRG_Adottato; - Aree Tutelate per legge ai sensi dell'art 142, Protezione dei Beni Ambientali-Aree Naturali Protette (L.394/91) ma il Comune di Formello attestava formalmente l'assenza di gravami sul cespite con comunicazione prot. n. 17426 del 23/07/2020.

Per quanto riguarda il valore dell'immobile che era stato posto a base d'asta pari a € 737.770,25 considerando i valori medi dell'OMI alla data del 29/01/2020, si possono fare le seguenti considerazioni:

- a) Il valor medio a mq attuale, sempre ripreso dalla banca dati OMI, non ha subito variazioni significative;
- b) occorrerà comunque considerare una certa percentuale di deprezzamento per utilizzo dell'immobile in questi tre anni che potremo ragionevolmente presumere dello 1,5% ricavandolo come differenza degli indici di vetustà del 2019 e del 2022 rispetto alla data di edificazione;
- c) nel computo metrico associato alla perizia del 20/01/2019 era stato calcolato il costo per lo spostamento del cancello di ingresso in modo da associarlo esclusivamente alla particella 654, ora se si volesse considerare l'esecuzione delle opere di modifica della viabilità interna, si dovrebbe valutare un costo di almeno 20.000,00 € euro per:
 - a. eliminazione della preesistente pavimentazione dell'attuale viale d'accesso insistente in parte sulla particella acquisita dal Comune di Formello e ripristino stato dei luoghi;



- b. scavo e movimento terra del giardino per la realizzazione di un nuovo viale di accesso dal cancello agli ingressi delle abitazioni;
- c. opere di drenaggio, sistemazione terreno e gettata in cls con rete elettrosaldata;
- d. verifica ed eventuale riposizionamento degli impianti idrico, fognario, elettrico a servizio anche delle U.I. non ricadenti nel pignoramento ma facenti parte dello stesso corpo di fabbrica;
- e. risistemazione del giardino e delle essenze arboree e della recinzione;
- f. oneri sicurezza, varie ed eventuali;



In definitiva, si potrà attribuire oggi, al cespite pignorato, un valore da porre a base d'asta pari a:

- € 706.703,70

Concludendo, si conferma quanto segue:

- I. 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;
- II. che il cancello d'accesso alla proprietà ricade sulla particella 655 acquisita dal Comune di Formello a seguito di procedura per abuso edilizio;
- III. l'immobile risulta catastalmente diviso in due unità immobiliari ma che, attualmente, a causa di rilevanti modifiche degli spazi interni effettuate abusivamente e, comunque, non riportate al catasto, risultano mischiate, non rendendo possibile una eventuale vendita in lotti separati;
- IV. 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 *sine titulo*;

Si dovrà considerare, inoltre, che sebbene il prezzo dell'immobile sia stato diminuito dei costi per le opere di ripristino e modifica, pari a circa € 43.308,00, un possibile acquirente dovrà materialmente disporre, oltre al prezzo di aggiudicazione, in quanto non potrà esimersi, in base a quanto riportato al precedente punto 8), dall'effettuarle.

Restano immutate le considerazioni circa l'inaccessibilità al bene pignorato stante l'attuale situazione relativa all'area di sedime di cui alla particella 654 di cui ai punti 2) e 3) non facente parte dei beni pignorati.

Pertanto, si conclude che se pur **non potendo**, considerata ad. es. la decisione del 22/03/2019, n. 8230 delle Sezioni Unite Civili della Cassazione, per cui:

“La nullità comminata dall’art. 46 del DPR 380/2001 e dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, va ricondotta nell’ambito dell’art 1418 c-c- comma 3 (“il contratto è altresì nullo nei casi stabiliti dalla legge”) di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità “testuale”, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un’unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell’immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell’immobile.....In presenza nell’atto della dichiarazione dell’alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all’immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato...”

ritenere, senza ulteriori considerazioni giurisprudenziali, ad esempio sulla cessione di un immobile inaccessibile, che il sottoscritto lascia all'adito Giudice, **il bene in questione INCOMMERCIABILE**, esso sarà sicuramente commercialmente **NON APPETIBILE** citati agli interessati tutti i problemi sopra evidenziati .



Fonte Nuova 03/09/2022

Con Osservanza

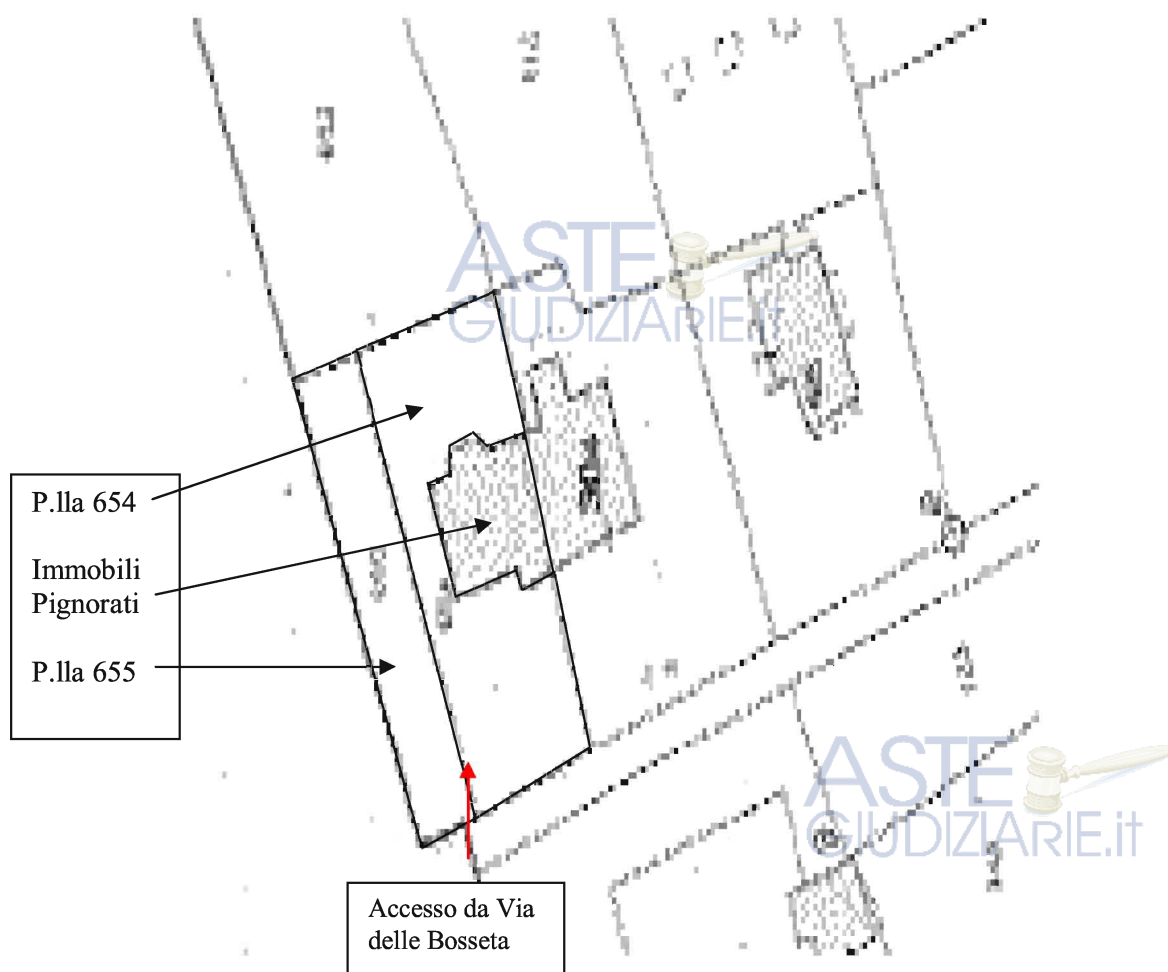
Il CTU

Ing. Giancarlo Casadei

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giancarlo Casadei

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ufficio provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2254
Registro particolare n. 1705
Presentazione n. 187 del 13/01/2012

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale -
Imposta ipotecaria -
Tassa ipotecaria -

Imposta di bollo -
Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Somma pagata

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 1562

Protocollo di richiesta RM 31828/1 del 2012

Il Conservatore
Gerente MARCACCI EMILIA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 29/05/2009
Pubblico ufficiale COMUNE DI FORMELLO
Sede FORMELLO (RM)

Numero di repertorio 8593
Codice fiscale 80210670586

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO
Descrizione 409 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente GEOM. UBALDO BONAROTA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D707 - FORMELLO (RM)

Catasto TERRENI

Foglio 3 Particella 655

Natura T - TERRENO

Indirizzo COMUNE DI FORMELLO

Subalterno -

Consistenza -

N. civico -

Ufficio provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2254
Registro particolare n. 1705
Presentazione n. 187 del 13/01/2012

Pag. 2 - Fine

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI FORMELLO
Sede FORMELLO (RM)
Codice fiscale 80210670586
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI TRASCRIVE IL PRESENTE ATTO IN BASE ALLA LEGGE 692/81 A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO
E' STATA MODIFICATA LA PARTICELLA 565 DIVENTATA ORA 655 DEL FOGLIO 3

COMUNE DI FORMELLO
Provincia di Roma

Prot. 9576

del 11.7.96

Pratica n. 169/95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 448/96-S

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da:



acquisita al P.G. al n. 2495 in data 22/02/95 intesa ad ottenere il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria relativamente all'opera edilizia abusiva realizzata in questo Comune, in:
VIA DELLE BOSSETA N°14,
distinta al Catasto al Foglio 3, mappali 304

Vista la documentazione allegata alla domanda ed in particolare:

- la relazione descrittiva dell'opera realizzata;
- la dichiarazione resa dall'interessato corredata da apposita documentazione fotografica dalla quale risulta la data in cui sono state realizzate le opere e lo stato dei lavori eseguiti;
- la perizia giurata relativa alle dimensioni ed allo stato delle opere eseguite;

Vista la favorevole istruttoria eseguita dal tecnico incaricato dalla quale risulta altresì la inesistenza di vincoli o limiti che impediscono la sanabilità delle opere;

Dato atto che l'opera edilizia abusiva è ascrivibile alla Tipologia 1 di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

COMUNE DI FORMELLO
Provincia di Roma

Prot. 9578

del 11.7.96

Pratica n. 167/95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 446/96-S

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da:



acquisita al P.G. al n. 2494 in data 22/02/95 intesa ad ottenere il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria relativamente all'opera edilizia abusiva realizzata in questo Comune, in:
VIA DELLE BOSSETA N°14,
distinta al Catasto al Foglio 3, mappali 304

Vista la documentazione allegata alla domanda ed in particolare:

- la relazione descrittiva dell'opera realizzata;
- la dichiarazione resa dall'interessato corredata da apposita documentazione fotografica dalla quale risulta la data in cui sono state realizzate le opere e lo stato dei lavori eseguiti;
- la perizia giurata relativa alle dimensioni ed allo stato delle opere eseguite;

Vista la favorevole istruttoria eseguita dal tecnico incaricato dalla quale risulta altresì la inesistenza di vincoli o limiti che impediscono la sanabilità delle opere;

Dato atto che l'opera edilizia abusiva è ascrivibile alla Tipologia 1 di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SPORTELLO UNICO EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Formello
Dipartimento Gestione del Territorio

Prot. n. 12867
data 13-06-2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

"Il seguente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici"

RICHIEDENTE

Nominativo Ing. G. Casadei

Titolo nomina Tribunale Tivoli (esecuzione immob. N.R.G.95019)

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Localizzazione via delle Bosseta 14

Dati catastali: Foglio 3 mappale n.304

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESTINAZIONE URBANISTICA

incluso per il 100 % nella Zona di PRG: E1 PRG_VIGENTE

**incluso per il 98,54 % nella Zona E2 - Area di insediamento agricolo diffuso
PRG_ADOTTATO**

incluso per il 1,46 % nella Zona Viabilità pubblica PRG_ADOTTATO

VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO O PARTE DI ESSO

Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art. 134 lettera b)

PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI - Aree naturali protette (L.394/91)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Localizzazione via delle Bosseta 14
Dati catastali: Foglio 3 mappale n.654



DESTINAZIONE URBANISTICA

incluso per il 100 % nella Zona di PRG: E1 PRG_VIGENTE
incluso per il 98,01 % nella Zona E2 - Area di insediamento agricolo diffuso
PRG_ADOTTATO
incluso per il 1,99 % nella Zona Viabilità pubblica PRG_ADOTTATO

VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO O PARTE DI ESSO

Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art. 134 lettera b)
PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI - Aree naturali protette (L.394/91)

DENOMINAZIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

AGRICOLA VINCOLATA

Per tutte le zone Agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e della successiva legge Regionale n. 8/2003.

Per le zone Agricole vincolate per la presenza di ambiti sottoposti a tutela ex legge 1497/39 e per la presenza di beni diffusi, si applicano le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 4 e le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L. 29/97, fino all'approvazione da parte della Regione del Piano d'Assetto del Parco, nonché la normativa di carattere generale contenuta nella L.R. n. 24/98 e s.m.i. Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96.

E2 - Area di insediamento agricolo diffuso

Vedi art. 41, 43 e 8 delle NTA della Variante di Adeguamento

Viabilità pubblica

Vedi art. 45 e 53 delle NTA della Variante di Adeguamento

Le percentuali riportate nel presente certificato sono da intendersi meramente indicative.

Data, **13-06-2019**



E' istruttore
Arch. *Manuela Finocchi*
Il Dirigente
Ing. *Armando Percoco*





SPORTELLLO UNICO EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Formello
Dip Gestione del Territorio

Prot.n. del

Spett.le Ing. Giancarlo Casadei
C.T.U. Tribunale Ordinario di Tivoli
gcpers@pec.ording.roma.it

Oggetto: attestazione gravami di uso civico ai sensi della L.R. 1/86, lotto di terreno con sovrastante fabbricato situato nel Comune di Formello in Via delle Bosseta n.14.

IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta del 16.07.2020, prot. 16963 del 17.07.2020, presentata dall'Ing. Giancarlo Casadei, in qualità di C.T.U nominato dal Tribunale Ordinario di Tivoli nel procedimento di Esecuzione Immobiliare RG. N. 95019, avente ad oggetto la "certificazione attestante la sussistenza o meno di uso civico, censi, livelli od ulteriori gravami" per il lotto di terreno con sovrastante fabbricato descritto in premessa ed identificato in catasto al Foglio 3 mappali nn.304 e 654 ;
- Vista l'analisi del Territorio registrata al protocollo generale del Comune di Formello al n.8862 del 12.07.2001 redatta dal perito demaniale Arch. Valeria Pignatelli;

ATTESTA

Che il lotto in oggetto della presente istanza, identificato al catasto al Foglio 3 mappali nn.304 e 654 NON risulta interessato da gravami di uso civico ai sensi della L.R. 1/86.

Il Dirigente del Dipartimento
Ing. Armando Percoco

Piazza San Lorenzo, 8 - 00060 Formello (RM)
Tel. 06 90 194 220 - Fax 06 90 194 276 e-mail urbanistica@comuneformello.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it