

particelle originarie e le superfici indicate nei punti 1/b - 1/c - 2/b dell'atto di
strumento restano invariate.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Quesito n. 4

Ho provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali con gli inserimenti in
catastro, con la compilazione delle planimetrie delle unità immobiliari, sia quelle oggetto di
variazione e sia quelle dei nuovi accatastamenti.

Quesito n. 5

L'utilizzazione prevista dal vigente strumento urbanistico è la seguente:

terreno sito in Genzano di Roma, distinto in Catasto al Foglio 9, particelle 167-168-169
(area 587 variata nella consistenza), 172-174-179-180-181-182-189-475-476-478-479-480-
481-482-483-484-485-589-591-593-595, in base alla Variante Generale al Piano Regolatore
Comunale adottata con delibera del consiglio Comunale n. 95 dell'11/11/1997 ed approvata
con Deliberazione della giunta Regionale 08/07/2005 n. 615, ricade in Zona "E" (aree
agricole), normata secondo quanto previsto dalla L.R. 38/99, modificata ed integrata dalla
successiva L.R. 8/2003 e dalla deliberazione di C.C. del 30/03/2006 n. 24 che, definisce gli
indici edilizi di seguito riportati:

- altezza mx edifici ml. 7,50
- numero max di piani 1 + P.T.
- Distacco minimo ciglio strada come da D.M. 3519 del 02/04/1968
- Distacco minimo dai confini ml. 7,50
- Distacco minimo dai fabbricati ml. 15,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

zione di terreno relativo alle particelle distinte in catasto al Foglio 9, particelle 172-483-485,589, ricadono nella fascia di rispetto stradale.

area diche trattasi è soggetta ai seguenti vincoli:

- D.Lgs. n. 42/2004 e quindi alla normativa del P.T.P., nonché del P.T.P.R. adottato con deliberazione di G.R.L. del 25/07/2007 n. 556e successive modifiche adottate con deliberazione di G.R.L. del 21/12/2007 n. 1025, entrambi pubblicate sul BURL in data 14/02/2008”.

Quesito n. 6

Presso i competenti uffici comunali non è stato rilevato alcun titolo abilitativo a costruire e quindi tantomeno dichiarazioni di agibilità. Pertanto la realizzazione di edifici e manufatti è avvenuta abusivamente.

Dagli accertamenti effettuati presso il competente ufficio comunale è risultata una situazione tecnico-amministrativa complessa la cui storia si riporta qui appresso:

il 29 settembre 1990 il Sindaco del Comune di Genzano, visto il rapporto dei VV.UU. n. 17744 del 28/09/1990, emette l'Ordinanza n° 17772 con la quale intima al Signor [REDACTED]

[REDACTED] (dante causa degli esecutati), la demolizione di costruzioni abusive:

- “a) locale piano terra porticato delle dimensioni di mt. 8,50 x 6,20 x h. media 2,90;
- b) locale piano terra avente una superficie coperta di mq. 156,00 circa per una altezza media di mt. 2,80 circa, adibito a ristorante;
- c) locale piano terra per servizi igienici delle dimensioni di mt. 5,90 x 4,50 x h. media 2,40”.

Per i punti a) e c) non dovrebbero sorgere dubbi sulla loro identificazione definitiva con gli attuali n° 2) e 3) descritti nel secondo quesito.

Per il punto b) la costruzione si può identificare (mancano elementi certi, ma la descrizione sommaria e le misure indicate nel Verbale dei VV.UU. - 16,00 x 3,00 - 7,00 x 4,10 - danno una buona indicazione) con l'attuale sala rettangolare più grande e nel locale più grande della zona cucina.

A tale ordinanza non è stato ottemperato.

Il 26/8/1992 il Sindaco del Comune di Genzano, visto il rapporto dei VV.UU. del 25/8/1992, emette l'ordinanza n° 15806, con la quale intima, sempre al [redacted] il ripristino dei luoghi e cioè la demolizione della costruzione abusiva di un capannone delle dimensioni di m. 10,00 x 9,00 h 2,70, rilevando che sul terreno insistono già altre costruzioni abusivamente realizzate di cui all'Ordinanza Sindacale n° 17772 del 29/9/1990.

Tale capannone attualmente "chiuso" si può identificare con l'altra porzione di sala interna.

Il 25/10/1993 il Sindaco del Comune di Genzano, visto il rapporto di servizio dei VV.UU. n° 19522, emette l'Ordinanza n° 19707 con la quale intima al Signor [redacted] il ripristino dei luoghi alterato da opere di urbanizzazione (modifica quote del terreno, realizzazione tracciato di una strada di m. 70,00 circa, posa in opera tubatura p.v.c);

il 3/2/1995 il Sindaco del Comune di Genzano, visto il rapporto di servizio dei VV.UU. n° 2123 stessa data, emette l'Ordinanza n° 2541 con la quale intima a [redacted] il ripristino dei luoghi sui quali era avvenuto riporto di terra ed esecuzione di un capannone delle dimensioni di m. 12,00 x 6,50 h. 3,00 circa. Si può considerare la sala del ristorante a quota più bassa.

Il 31 marzo 1995 [redacted] inoltra al Comune di Genzano la richiesta, ai sensi della Legge 23/12/1994 n. 724 (nella domanda è scritto "vigente legislazione") della concessione in sanatoria per 5 corpi di fabbrica destinati ad attività commerciale per complessivi mq 520,02 (allegato "D").

Il calcolo della superficie ai fini del calcolo dell'oblazione è indicato di mq. 342,93 di superficie utile e 106,24.

Alla domanda è allegata la ricevuta del c/c postale di Lire 7.000.000 per acconto oblazione; il certificato sostitutivo di atti di notorietà nel quale è dichiarato "di aver costruito dei manufatti in legno, adibiti a bar-ristorante.....e che tale opera è stata realizzata nell'anno 1993" (allegato "E").

I mq. 342,93 si possono identificare in tutto il "corpo" ristorante e i mq. 106,24 con il locale poi demolito, con il bar, con il corpo locale servizio, e con la tettoia.

Successivamente, non figura la data, il Sindaco di Genzano in riferimento a tale dichiarazione giurata, rileva che per l'opera è stata emessa l'ordinanza sindacale n° 2541 del 3/2/95 (più sopra riportata) per cui necessitava la presentazione di idonea documentazione atta a supportare la dichiarazione giurata. Non sembra che tale nota abbia avuto seguito.

Il 15/3/2006 il Dirigente dell'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Genzano, con la determinazione 23/2006, esprime parere favorevole al rilascio della concessione in sanatoria e, nella narrativa, tra gli altri punti, così scrive : "Vista la richiesta, corredata dal relativo progetto, prot. 26263 del 19/12/05....." (allegato "F")

Tale progetto (allegato "G") contempla quattro edifici (probabilmente perché il 5° di cui alla domanda di condono, foglio 9 particella 593, è stato nel frattempo demolito) "A"- Bar , "B" Ristorante , "C" Corpo Servizi , "D" Rimessa attrezzi agricoli (che in realtà è una tettoia). I 4 (quattro) corpi edilizi sono quelli come oggi si rilevano (salvo le modifiche che hanno comportato variazioni catastali) oltre ai due "ex novo" descritti.

- Il 17/7/2006, con prot. 15879, presumibilmente per completamento della documentazione per il rilascio della concessione in sanatoria, [redacted] rimette al Comune di

zano, una dichiarazione giurata nella quale, specifica le date di realizzazione dei fabbricati, come appresso: Bar, in parte 1990 e in parte 1993; Ristorante, in parte nel 1990 (156) e in parte nell'anno 1993 (ma verbalizzato soltanto nel 1995) per ampliamento m. 10 x 6,50; servizi igienici anno 1990; magazzino rimessaggio (tettoia) 1992.

Il 30/10/2007 con prot. 21832, il Dirigente del Settore competente di Genzano di Roma, ha concesso l'improcedibilità della richiesta di sanatoria edilizia in argomento nella quale è stato affermato che la documentazione presentata a corredo della pratica (grafici, foto, dichiarazioni) è difforme dalla situazione riportata nell'Ordinanza Sindacale 2541 del 15/11/1995 (allegato "H"). In sostanza non viene riconosciuto il corpo edilizio di cui al punto precedente. Non è stato effettuato alcun ricorso avverso tale atto.

Il 15/11/2007, prot. 22/33, [redacted] presenta al Comune la richiesta affinché la pratica venga rideterminata ai sensi della avvenuta nuova sanatoria, legge 326/2003. E qui si può dire che termina l'argomento, anche tenendo presente che la sanatoria 326/03 non è applicabile, in quanto i nuovi volumi ed opere esterne in zone vincolate, come quella in questione, non sono sanabili.

Appare evidente che tutti i fabbricati (quelli indicati nella domanda di sanatoria e gli altri accertati) possono ritenersi abusivi e che per alcuni di essi (quattro della domanda di sanatoria, il quinto è stato demolito) si sarebbe potuta ottenere la concessione in sanatoria soltanto se (secondo i pareri e le ordinanze del Comune) la domanda stessa e gli allegati, e in particolare essenzialmente il grafico, avessero rappresentato, la situazione alla data della domanda di sanatoria.

Pertanto, i fabbricati (4 oggetto della domanda di sanatoria, ai sensi della Legge 724/94) non possono essere sanati essendoci stata la disposizione di improcedibilità del Dirigente del competente settore comunale, senza che sia stato presentato ricorso al T.A.R. nei

mini di legge. Se la ragione di credito della presente esecuzione fosse stata di data anteriore alla Legge 724/94 avrei forse potuto considerare stralciata dalla pratica la questione in contestazione e stabilire la sanabilità di tutte le altre.

Come già ho scritto non è neanche possibile sanare gli illeciti per tali quattro fabbricati e per gli altri due probabilmente realizzati successivamente non essendo consentito, per la tipologia dell'abuso, usufruire della sanatoria, ai sensi della Legge 326/03, in zone soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, nelle quali rientra quella in argomento.

Quesito n. 7

Per quanto riguarda il bene principale (terreno di Ha 4.19.75 con soprastanti fabbricati abusivi) di proprietà indivisa [redacted], di proprietà al 50% ciascuno, non ritengo opportuno alcun frazionamento in quanto costituito dal complesso "ristorante, bar, servizi, tettoia, laghetto artificiale e ampio terreno di pertinenza". Tale "zona una striscia di circa mq. 10.000 abbastanza oblunga si estende verso sud (mediamente larga 40 ml., lunga ml 250) che oggi e' utilizzata a fini agricoli ma potrebbe essere sempre necessaria per ulteriore pertinenza (fronte strada) del complesso.

Invece il lotto di terreno di Ha 1.02.40 di proprietà assoluta di [redacted] costituisce sia giuridicamente che di fatto un lotto a se stante. Attualmente tale immobile secondario è di fatto comunicante con quello principale, ma ha accesso dal cancello (vico 19) tramite uno stradello in terra battuta che transita su fondi di terzi.

A questo lotto si deve unire l'altro immobile secondario (terreno contiguo) di are 10,80, oggetto di integrazione.

Quesito n. 8

Ritengo che la risposta al presente quesito sia già contenuta nel settimo precedente in quanto per i "due lotti" non ci sono comproprietà se non quella dei coniugi [redacted] biancifiori entrambi eseguiti per l'immobile principale. E ciascuno dei tre immobili, per i due lotti sarà oggetto della stima di cui al dodicesimo quesito.

Quesito n. 9

Debbo subito far presente che per la trattazione di questo quesito è stata molto utile e perspicua la relazione del Custode Giudiziario, Avv. Perla Ferri, depositata in Cancelleria il 14 luglio 2009, contenente dovizia di particolari e dati interessanti.

Da tale relazione si evince che i contratti sono due:

A) l'uno stipulato tra la società [redacted] e la società

[redacted] n.q. di Amministratore Unico ed avente ad oggetto la locazione del lago di pesca sportiva (allegato "I").

Il contratto di locazione stipulato da [redacted] proprietaria

è titolare unica ed esclusiva, in persona del sig. [redacted] n.q. di socio

amministratore e legale rappresentante, prevede appunto la locazione del ramo di azienda

commerciale con sede in Genzano di Roma, alla Via Pozzo Bonelli n. 15, denominata

"Pesca Sportiva", a fronte della corresponsione da parte della [redacted] di un canone di

locazione pari ad € 3.000,00 più IVA annui suddiviso in quota di € 250,00 mensili più IVA

da versarsi entro il 5 di ogni mese a partire dal 20 dicembre 2005 con scadenza il 31

dicembre 2011 e all'interno del quale, all'art. 3, viene altresì ceduto il contratto di locazione

di Lago di Pesca Sportiva con annessa piccola porzione di terreno adibita a strada, servizi

igienici e vascone, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 8 febbraio

2006 al n. 641 alla società [redacted] in persona della sig.ra [redacted] per tutta la durata del contratto di locazione di ramo d'azienda e per l'affitto del quale è stata convenuta la corresponsione di € 6.000,00 annui divisa in 12 quote di € 500,00 mensili da versare entro il 5 di ogni mese. La durata del contratto è di anni 6 e non è rinnovabile automaticamente;

B) l'altro stipulato e registrato nelle stesse date del precedente, tra [redacted] la

[redacted] n.q. di Amministratore Unico ed avente

ad oggetto l'affitto del ramo di azienda commerciale con sede in Genzano di Roma, Via Pozzo Bonelli n. 16, avente ad oggetto la somministrazione al pubblico di alimenti e

bevande, ristorante, bar, con autorizzazioni regolarmente rilasciate dal Comune di Genzano di Roma e che interessa, in questa sede la procedura perché nel contratto di affitto del ramo

di azienda (allegato "L"), all'art. 4, viene *"altresì ceduto provvisoriamente e per tutta la*

durata dello stesso, il contratto di locazione commerciale relativo agli immobili destinati al

ristorante ed al bar, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 8

febbraio 2006, al n. 640", il cui canone annuale ammonta ad € 18.000,00 annui, diviso in

dodici quote da € 1.500,00 cadauna da versarsi anticipatamente entro il 5 di ogni mese e

pertanto avente ad oggetto immobili regolarmente pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe".

Quesito n. 10

Non ricorrono le condizioni previste nel quesito

Quesito n. 11

L'immobile non è gravato dai vincoli previsti nel quesito, oneri condominiali, diritti demaniali, usi civici.

Quesito n. 12

Ritengo che la valutazione dell'immobile principale costituisca una delle più difficili.

Infatti abbiamo un ampio terreno, circa 4.19.75 ettari, compreso il laghetto artificiale che, teoricamente, dovrebbe costituire pertinenza dei fabbricati destinati all'attività di ristorazione, bar, ecc.

Considerando che i fabbricati sono totalmente abusivi e non suscettibili, di legittimazione alcuna, si verifica un comune complesso di fabbricati con ampia area pertinenziale, ma non inquadrabile in ordinaria utilità nella legalità dei beni.

Ma abbiamo un ampio terreno con laghetto artificiale, con alberi di alto fusto e altre piante ornamentali, che fanno risaltare l'amenità dei luoghi, la vista in alto del centro storico di Lanuvio e, andando sulla destra, la vista della campagna che scende dolcemente verso il mare. Caratteristiche del centro "La Palma" oramai conosciuto e abbastanza frequentato. Per cui si potrebbe, al limite, considerare "l'ambito esterno" bene di rilievo e i "fabbricati" sue pertinenze.

I criteri di stima che adotterò sono i seguenti:

Sarebbe stato fattibile nel caso in argomento ricavare il valore capitale mediante la capitalizzazione della rendita netta annua. Ma il canone pattuito nei due contratti più sopra riportati non è adeguato, come anche fatto presente dal Custode Avv. Ferri nella sua Relazione al Giudice, per cui dovrebbe stabilirsi un canone presunto. Ma in entrambe le

ipotesi (canone attuale reale ma iniquo o canone presunto equo) otterremo un risultato inaccettabile sotto ogni punto di vista.

Infatti, nel nostro caso particolare si dovrebbe applicare non un saggio di capitalizzazione usuale (identificandolo a seconda delle fattispecie dal 2% al 5%) ma uno notevolmente superiore ed inusuale per la presenza dell'abusivismo edilizio e il rischio conseguente.

Pertanto:
per i fabbricati che, ripeto, sono totalmente abusivi nessun estimatore potrebbe dire mai "valore zero" sennò si rischierebbe di leggere, per esempio, un Bando di Vendita all'asta giudiziaria per una esecuzione immobiliare di una villa abusiva non sanabile, con prezzo base € 0,00 !

Ritengo che pochissime pubblicazioni, hanno affrontato il difficile argomento ed io sono riuscito a reperire "Normativa e casistica estimativa sulle costruzioni abusive" di Faust Romano, Maggioli Editore ma del 1982. Cioè dopo la cosiddetta Legge Ponte-Urbanistica del 1967 e quella per la edificabilità dei ruoli del 1977, ma prima della 47/85 che ha inasprito i provvedimenti sanzionatori oltre che per la demolizione (già prevista nella prima) anche con la acquisizione. Ma quello più "pesante" è la nullità di eventuali atti di vendita o di divisione.

Comunque si deve tenere anche conto di una realtà che ha prodotto reddito da 17 anni e produce reddito attualmente ma con "rischio" da un giorno all'altro.

La citata pubblicazione di Romano prevedeva generalmente una riduzione del 20% per una normale casa abusiva, ma nel nostro caso ritengo, per l'evoluzione legislativa, per i ricorrenti episodi di "vulnerabilità" e per la particolare "posizione" (intesa questa in senso generale) che differenzia e di molto "La Palma" (con accesso al pubblico e necessità di

autorizzazioni sempre più oculate), di determinare la diminuzione del 50%; tenuti presenti altri particolari tra i quali la inidoneità sismica dei fabbricati.

D'altronde il valore definitivo risulterà compatibile anche con mero costo di costruzione all'attualità con detrazione della quota afferente la vetustà.

Per le stime di questo genere ritengo idoneo orientarsi sui valori correnti di mercato praticati per immobili consimili nella zona facendo riferimento al LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA dell'ultimo trimestre, al quale ente sono accreditate le più note agenzie immobiliari che operano nelle zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini.

Ai fini della "letteratura" il valore di stima è finalizzato ad accertare, e quindi determinare, il più probabile valore venale di mercato ovvero di vendita, utilizzando e rapportando i parametri di superficie commerciale con i coefficienti estimali, nonché di particolare apprezzamento allineati alle tendenze di mercato.

Il valore di contratto esprime il prezzo del bene nella sua complessità, ovvero totalità, e rappresenta la reale condizione dell'affare concluso.

Pertanto possiede univoche caratteristiche che rispondono a esigenze particolari e soggettive di persone e di beni e come tali possono non coincidere con le funzioni delle quotazioni ordinarie Euro/mq. che si riferiscono, come detto, non già all'unità nella sua interezza o complessità, bensì all'unità di superficie commerciale immobiliare nelle condizioni di ordinarietà.

Per i fabbricati sarà necessario considerare tutti i parametri relativi alla qualità e dotazione degli impianti e delle finiture, alla tipologia dei fabbricati al particolare contesto e localizzazione, nonché al tipo e scadenza della locazione.

Per il computo della superficie commerciale si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali;

Il computo delle superfici coperte sarà effettuato con il seguente criterio:

100% delle superfici calpestabili;

trattandosi di immobili indipendenti: 100% delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici dei portici verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 35% porticati;

Per quanto riguarda i fabbricati tutti, come già detto, non sanabili è opportuno far presente che esistono molte pubblicazioni di estimo con particolari e contrastanti riferimenti alle modalità di valutazione, ovviamente in negativo di immobili abusivi. Ma restando nel pragmatismo entrano in gioco numerosi elementi che fanno oscillare notevolmente la stima quali: esistenza, o meno, di provvedimenti delle autorità competenti che, prima o dopo, dovrebbero comunque portare a conclusioni, il tipo di abuso, ecc.

Comunque si deve tener presente la spesa necessaria per la riduzione in pristino quando questa avverrà, ma nel frattempo i fabbricati potranno essere utilizzati.

In base a tutte le suesposte considerazioni gli immobili, anche se non sanabili, si ritiene equo stimarli ad un valore ragguagliabile al 50% di quello che avrebbe riguardato l'immobile regolare.

Non c'è nella descrizione contrattuale di locazione alcuna delimitazione ma di fatto il complesso commerciale-turistico può considerarsi aver limite a poca distanza dalla parete sud del locale servizi (appunto, servizi per il laghetto) mentre la residua striscia verso sud di circa mq. 10.000 comprendente anche il magazzinetto in legno, debba assumere un altro valore.

Tenendo conto di quanto sopra indicato il sottoscritto passa all'esecuzione dei seguenti calcoli sulla base delle planimetrie schematiche.

Pertanto:

Immobile principale:

- Terreno (con laghetto artificiale di circa mq 4.500, h circa m. 6,00) di mq. 31.975 complessivi "urbanizzato", per attività ristorazione, bar, pesca sportiva.

Ha 31.975 x € 140.000,00 = € 447.650,00

- 1) Ristorante superficie lorda mq. 387 (catastale non vincolante mq. 390): mq. 387 x € 1.400,00 x 0,50 = € 270.900,00

- 2) Bar m. (6,30x6,10)+(4,20x6,20) = mq. 64,47
portico m. (6,20x2,60) = mq. 16,12 x 0,35 = mq. 5,65
mq. 70,12 x € 1.400,00 x 0,50 = € 49.084,00

- 3) Localetto servizi (spogliatoio e w.c.)
m. (5,90 x 2,60) = mq. 15,34
portico m. (5,90x1,30)+(4,25x3,90) =
mq. 24,25 x 0,35 = mq. 8,49
mq. 23,83 x € 700,00 x 0,50 = € 8.340,50

- 4) Tettoia m. (10,60 x 8,10) = mq. 85,86 x 0,35 =
mq. 30,06 x 700,00 x 0,50 = € 10.521,00

- 5) Piccolo magazzino in muratura
m. (3,70 x 2,10) = 7,77 x € 700,00 x 0,50 = € 2.720,00

Terreno prettamente agricolo Ha 1.00.00 x € 85.000,00 = € 85.000,00

6) Localetto in legno m. 3,50 x 3,50 =	mq. 12,25	
Portico [(3,50x1,20)+(2,55x4,70)] =		
mq. 16,19 x 0,35 =	mq. <u>5,67</u>	
mq. 17,92 x € 500,00 x 0,50 =		€ <u>4.480,00</u>
	Totale	€ 878.695,50

Immobile secondario:

Terreno agricolo (vigneto e oliveto) di

Ha 1.02.40 x € 85.000,00 = € 87.040,00

Altro immobile secondario

Are 10,80 x € 85.000,00 = € 9.180,00

Quesito n. 13

Per il primo quesito: ho preso atto delle risultanze della completezza della documentazione di rito e pertanto non sono emersi elementi inidonei.

Ho riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ho acquisito l'estratto di mappa, il certificato di destinazione urbanistica e i tre atti di provenienza.

Per il secondo quesito: ho descritto gli immobili dettagliatamente.

Per il terzo quesito: ho accertato compiutamente la conformità tra la descrizione attuale e quella del pignoramento ed ho accertato che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile come risulta dalla storia da me ricostruita.

Per il quarto quesito: ho dovuto procedere all'inserimento in mappa dei fabbricati "nuovi" e al loro accatastamento, nonché alle variazioni di due dei preesistenti.

Per il quinto quesito: ho indicato compiutamente l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico riportando quanto descritto nel certificato di destinazione urbanistica.

Per il sesto quesito: ho trattato compiutamente la effettiva complessa situazione urbanistico-edilizia giungendo alla conclusione che i fabbricati sono stati costruiti in assenza di titoli abilitativi e, per i motivi ben indicati non sono suscettibili di sanabilità.

Pertanto non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o abitabilità.

Per il settimo quesito: ho provveduto ad indicare le modalità per la vendita.

Per l'ottavo quesito: ho trattato compiutamente le varie fattispecie previste, ma non avendo riscontrato alcun elemento se non la inevitabile formazione dei due lotti, in quanto corrispondenti a due distinte titolarità ho rimandato la stima alla trattazione del 12° quesito.

Per il nono quesito: ho accertato la esistenza di due contratti di locazione, opponibili alla procedura esecutiva, meglio descritti nella trattazione del quesito.

Per il decimo quesito: ho accertato che non sussistono le condizioni previste.

Per l'undicesimo quesito: non esistono vincoli, diritti demaniali o usi civici.

Per il dodicesimo quesito: ho esposto e trattato con dovizia di particolari tutti gli argomenti ivi indicati.

Quesito n. 14

Non sono riuscito, per vari motivi, a inviare la copia della relazione nel termine massimo di 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 05/05/2010 per l'emissione di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; e la invio oggi 3/5/2010. I destinatari potranno inviare entro 30 giorni eventuali osservazioni presso il mio Studio

Prima della definizione della presente è stato accertato in Cancelleria che non sono intervenuti altri creditori nel periodo successivo al conferimento dell'incarico.

Quesito n. 15

Il sottoscritto interverrà all'udienza del 05/05/2010 e a quella rinvio dell'11/05/2010 come prescritto dal quesito.

Quesito n. 16

La presente, con i relativi allegati verrà depositata in Cancelleria sia in forma cartacea che su supporto informatico, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, nei nuovi termini

Quesito n. 17

Il sottoscritto allegherà alla presente la documentazione fotografica come richiesto (allegato "M").

Quesito n. 18

Vengono allegati alla presente:

- planimetrie dei fabbricati risultanti dai rilievi analitici in loco (allegati "N-N/1-N/2-N/3-N/4-N/5-N/6")
- le visure catastali attuali (allegati "O-O/1-O/2-O/3-)
- copia dei titoli legittimanti la detenzione consiste in tre atti notori (allegati "C")
- verbale di accesso redatto dal sottoscritto (allegato "P")

Allegati:

Parte prima: originali o copie di documenti ufficiali:

- A – estratto di mappa attuale;
- B – certificato di destinazione urbanistica; copia certificazione notarile;
- C – tre atti notarili;
- D – domanda di sanatoria;
- E - atto notorio relativo alla domanda di sanatoria;
- F – ordinanza del Comune di Genzano del 15/03/2006;
- G – progetto relativo alla domanda di sanatoria;
- H – ordinanza del Comune di Genzano di improcedibilità della pratica di sanatoria;
- I - primo contratto di locazione;
- L – secondo contratto di locazione;

Parte seconda: elaborati posti in essere dal C.T.U.

- M – documentazione fotografica
- N – planimetrie dei rilievi, elaborato planimetrico catastale e i “doc.fa”;
- O – visure catastali;
- P – verbale di accesso;
- Q – bando in triplice copia
- copia raccomandata 1 con prova di consegna per invio relazione

Quesito n. 19

Nel primo accesso il figlio degli esecutati, dopo una mia ricognizione in tutto il complesso, non ha permesso l'accesso al ristorante. Pertanto, come risulta dagli atti, ho dovuto sospendere le operazioni e chiedere al Giudice l'autorizzazione per essere accompagnato dalla Forza Pubblica.

A quel punto il Giudice ha concesso l'autorizzazione nominando anche il custode.

Quesito n. 20

Verrà allegato in triplice copia il foglio contenente tutti gli elementi richiesti (allegato "Q").

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico conferitogli.

Velletri, li 29 aprile 2010 integrata in data 09/12/2010

Il Tecnico Esperto

(Geom. Patrizio Saraceni)

