

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**



**Integrazione**

alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n. 330/2021 del R.G.E.



**Procedura promossa da:** JULIET SpA  
(Avv. Guido Bacino – Avv. Luca TAMBURELLI)

**In danno di:**



**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Francesco LUPIA

**Custode:** Dott. Marco BUCCHI



**Esperto:** Dott. Ing. Gian Luca VIGLIETTA

**Beni oggetto di perizia:**



1) Diritti di 1/1 in piena proprietà di:

- n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n.36 (già 32)

piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.IIa - 386 sub - 502

- n.1 Deposito sito nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32)

piano Secondo, distinto catastalmente al Fg.38 - part.IIa - 386 sub - 507

2) Diritti di 1/1 in nuda proprietà + 1/1 in usufrutto di:



- n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32)  
piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.IIa - 386 sub - 503

3) Diritti di 1/2 in piena proprietà + 1/2 in piena proprietà di:

- n.1 Autorimessa sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32)  
piano S1, distinto catastalmente al Fg.38 - part.IIa - 386 sub - 508

4) Diritti di 1/1 in piena proprietà di:

- n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32)  
piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.IIa - 386 sub - 505

- n.1 Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32)  
piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.IIa - 386 sub - 506

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Figlietta

## **INTEGRAZIONE DELL'ELABORATO PERITALE**

In seguito al deposito dell'elaborato peritale riguardante la presente Esecuzione Immobiliare, il Giudice ha ritenuto necessario chiedere un'integrazione alla stessa, sulla regolarità urbanistica un'indicazione per ciascuna unità immobiliare oltre all'indicazione dei confini per ogni unità immobiliare.

### **QUESITO**

**In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 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 stesso 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 28.02.1985 n.47, ovvero 46, comma 5°, Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:**

Sono state rilevate delle difformità con opere abusive necessarie della presentazione di pratiche edilizie, si procede ad elencarle per ciascun unità immobiliare.

Le varie difformità sono evidenziate in planimetria nell'allegato "E" con una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato e l'elaborato grafico della Licenza in variante n. 44 del 1977.

#### **Piano Seminterrato Garage sub.508:**

- Superficie ridotta di circa 2 mq rispetto alla Lic. Ed. con uno slittamento di circa 60 cm nell'asse Nord-Sud.
- Diversa distribuzione degli spazi interni

In generale le leggere difformità di sagoma in pianta (perimetrale) rientrano nella tolleranza.

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

### **Piano Terra Int. 1 sub.502**

- Diversa distribuzione degli ambienti interni con demolizione parziale del tramezzo tra cucina e bagno per realizzare un unico ambiente soggiorno+a.c.
- Realizzazione di un bagno riducendo l'ingresso-corridoio.
- Apertura di finestra nella muratura per il bagno nella facciata ovest su strada Casal Bellini.
- Chiusura ed Apertura di vano porta in muratura portante per una delle due camere da letto.

Sagoma in pianta conforme al progetto approvato.

### **Piano Terra Int. 2 sub.503**

- Diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di un tramezzo per realizzare un unico ambiente soggiorno+a.c.
- Trasformazione di bagno in ripostiglio superficie 7,80 mq non sufficiente per una camera singola.
- Realizzazione di un bagno con finestra adiacente alla scala di collegamento con il piano seminterrato.
- Diversa disposizione delle finestre e porta-finestre.
- Terrazzo esterno su diversi livelli e non su uno unico.
- Manufatto abusivo in aderenza con la facciata Est, ad uso ripostiglio di 6,30 mq. che va demolito.

La sagoma in pianta (perimetrale), leggermente difforme al progetto approvato, rientra nella tolleranza volumetrica.

Va comunque presentata una SCIA per la regolarizzazione della sagoma, per la regolarizzazione delle quote diverse del terrazzo e per la demolizione del ripostiglio abusivo oltre all'aggiornamento catastale.

Il costo per la presentazione delle pratiche di regolarizzazione corrisponde ad €2.500,00 oltre diritti comunali e catastali corrispondenti ad €300,00.

### **Piano Primo Int.3 sub.505**

- Aumento di superficie lorda di circa un 4 mq dovuta ad elementi avanzati rispetto la facciata Nord e Sud.
- Diversa distribuzione degli spazi interni con significativa riduzione degli spazi distributivi a favore di un unico ambiente soggiorno con angolo cottura.
- Diversa disposizione delle finestre e porta-finestre.

*Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta*

- Balconi collegati che girano intorno a tutta l'abitazione.

La sagoma in pianta (perimetrale), leggermente difforme al progetto approvato, non rientra nella tolleranza volumetrica per un'eccedenza di mc.22, per cui va presentata una pratica edilizia come per l'appartamento adiacente ai sensi dell'art.36 del DPR380/01 e per i balconi per i quali va avviata una pratica ai sensi del DPR380/01, art. 96, comma 2 che interessa anche il Genio Civile.

Il costo per la presentazione delle pratiche di regolarizzazione corrisponde ad €.3.800,00 per oblazione, diritti comunali, catastali e di Genio Civile oltre ad €.3.500,00 per le spese tecniche.

#### **Piano Primo Int.4 sub.506**

- Aumento di superficie lorda di circa 8 di mq dovuta ad elementi avanzati rispetto la facciata Nord e Sud.

- Diversa distribuzione degli spazi interni con significativa riduzione degli spazi distributivi a favore di un unico ambiente soggiorno con angolo cottura.

- Diversa disposizione delle finestre e porta-finestre.

- Balconi collegati che girano intorno a tutta l'abitazione.

La sagoma in pianta (perimetrale), leggermente difforme al progetto approvato, non rientra nella tolleranza volumetrica per un'eccedenza di mc.22, per cui va presentata una pratica edilizia come per l'appartamento adiacente ai sensi dell'art.36 del DPR380/01 e per i balconi per i quali va avviata una pratica ai sensi del DPR380/01, art. 96, comma 2 che interessa anche il Genio Civile.

Il costo per la presentazione delle pratiche di regolarizzazione corrisponde ad €.3.800,00 per oblazione, diritti comunali, catastali e di Genio Civile oltre ad €.3.500,00 per le spese tecniche.

#### **Piano Secondo sub.507**

- Aumento di superficie lorda di circa 21.

- Cambio di destinazione d'uso da magazzino (cabina idrica, vasche e stenditoio) in abitazione composto da soggiorno+a.c., bagno, due camere e ingresso, con un'altezza utile interna di 2,25 m. per cui va ripristinata l'iniziale destinazione d'uso non residenziale smantellando la cucina e tutto ciò che può essere connesso al residenziale.

- Realizzazione di un portico di 28 mq di superficie in aderenza con il lato ad Est per il quale è previsto lo smantellamento.

*Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta*

Per questa unità va presentata una pratica di Permesso di Costruire in sanatoria per aumento di superficie e ampliamento di sagoma oltre all'incremento dei balconi per i quali va avviata una pratica ai sensi del DPR380/01, art. 96, comma 2 che interessa anche il Genio Civile. Pagamento di una sanzione pecuniaria di €1.000,00, + €500,00 diritti comunali e di Genio Civile oltre ad €3.500,00 per le spese tecniche.

Complessivamente il fabbricato differisce dal progetto per circa 44 mc di volume lordo. Il lotto che ha una consistenza di 432 mq e ricade nella sottozona B2 del PRG (indice di densità fondiaria 3,15 mc/mq) ha un potere edificatorio di 1360,80 mc. con cubatura residua sufficiente per regolarizzare l'aumento volumetrico ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.

Tali irregolarità consistono in:

- Diverso posizionamento delle aperture;
- Diversa disposizione di porte, tramezzi e ambienti interni;
- Balconi collegati – per regolarizzarli è necessario anche pratica al Genio Civile.
- Il magazzino abusivo al PT annesso all'int. 2 deve essere demolito

- Demolizione per il portico al secondo piano

Per i costi relativi alle demolizioni si può riferire quanto segue:

Demolizione portico

- Costi demolizione e carico e trasporto a discarica inerti €26,41 x 28 mq. + €32,00 x 28 mq.=€1.635,00;

Demolizione magazzino

- Costi demolizione e carico e trasporto a discarica inerti €50,00 x 15 mc. Vpp=€750,00 + €32,00 x 15 mc.=€1.230,00;

- Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero €19,00 x 15,00=€285,00

Totale €1.515,00

Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta

## INDICAZIONE DEI CONFINI

1) – l’Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n.36 (già 32) piano Terra, distinta catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 502 confina a Nord Ovest con distacco proprietà part.lla 197 del fg.38 a Nord Est con medesimo fabbricato sub 503 a Sud Est con distacco proprietà part.lla 187 del fg.38 a Sud Ovest con distacco Strada Casal Bellini;

- il Deposito sito nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32) piano Secondo, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 507 confina a Nord Ovest con distacco proprietà part.lla 197 del fg.38 a Nord Est con distacco proprietà part.lla 381 del fg.38 a Sud Est con distacco proprietà part.lla 187 del fg.38 a Sud Ovest con distacco Strada Casal Bellini;

2) – l’Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32) piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 503 confina a Nord Ovest con distacco proprietà part.lla 197 del fg.38 a Nord Est con distacco proprietà part.lla 381 del fg.38 a Sud Est con distacco proprietà part.lla 187 del fg.38 a Sud Ovest con medesimo fabbricato sub 502;

3) - n.1 Autorimessa sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32) piano S1, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 508 controterra su tutti i lati

4) – l’Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32) piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 505 confina a Nord Ovest con distacco proprietà part.lla 197 del fg.38 a Nord Est con medesimo fabbricato sub 506 a Sud Est con distacco proprietà part.lla 187 del fg.38 a Sud Ovest con distacco Strada Casal Bellini;

- l’Abitazione sita nel comune di Tivoli (RM), Strada Casal Bellini n. 36 (già 32) piano Terra, distinto catastalmente al Fg.38 - part.lla - 386 sub - 506 confina a Nord Ovest con distacco proprietà part.lla 197 del fg.38 a Nord Est con distacco proprietà part.lla 381 del fg.38 a Sud Est con distacco proprietà part.lla 187 del fg.38 a Sud Ovest con medesimo fabbricato sub 505;

Tanto si doveva ad integrazione dell’incarico ricevuto.

Tivoli li 06/03/2024

Dott. Ing. Gian Luca Viglietta



Studio Tecnico Dott. Ing. Gian Luca Viglietta