

TRIBUNALE DI VELLETRI

Giudice Dott. Enrico COLOGNESI

Causa Civile R.G. 884/2017 P.U. 24/11/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER DESCRIZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI

PARTE Attrice:



CAPITOLO 1 - PREMESSE

In sede di Udienza il sottoscritto Geom. Leopoldo Testa, con studio professionale in Nettuno via Dei Volsci n. 27 (PEC : leopoldo.testa@geopec.it), iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n. 10487 ed al numero 2001 dei CTU presso Tribunale di Velletri, veniva nominato in sostituzione al precedente Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott. Enrico COLOGNESI.

Lo scrivente dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza del seguente quesito:

“descrizione e regolarità urbanistica dei beni”

Successivamente previo contatto con la parte [REDACTED] veniva fissato il sopralluogo alla data del 01/10/2021, alle ore 10,00 per gli accessi presso i luoghi di causa, siti in Via dei Frati.

CAPITOLO 2 - SOPRALLUOGHI

• SOPRALLUOGO N.1

Alla data e ora prefissata, il Consulente si recava presso i luoghi di causa siti in Nettuno (RM), via dei Frati n.73-75, alla presenza dei sig.ri:

- [REDACTED]
- Geom. Frasca Alessandro, collaboratore del C.T.U.;
- Assente la parte esecutata.

Il CTU, unitamente, alla parte ed al proprio collaboratore, eseguiva rilievo tecnico, metrico e fotografico, con presa visione dello stato attuale dei luoghi già oggetto della perizia di stima nell'ambito della E.I. RGE 884/2017.

Il Signor [REDACTED] deceduto circa tre mesi prima del sopralluogo stesso.

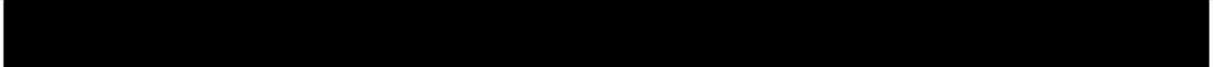
Si termina alle ore 10,30 con la firma del verbale e veniva fissato un secondo sopralluogo alla data del 14/10/2021, alle ore 10,00 per gli accessi presso i luoghi di causa, siti in Via Torre del Monumento.

- Piano Terra veranda mq 4,08;
- Corte esclusiva di mq 785 circa (al netto degli ampliamenti non autorizzati).

Il Garage si sviluppa al piano terra con le seguenti superfici:

- Piano Terra mq 45,55 utili e mq 55,86 lordi;

La proprietà degli immobili risulta della Sig.ra :

- 
Proprietà per 1/1

La proprietà deriva da Atto di Compravendita Notaio Sandro Pantaleo del 13/12/2000

B - CONFORMITA' URBANISTICA

Sulla scorta della Consulenza redatta in sede di Esecuzione Immobiliare RGE n. 884/2017 del Tribunale di Velletri emerge che l'edificio è stato realizzato secondo i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8780/456/99 del 03.12.1999

Nel fascicolo dell'Esecuzione non è stata trovata documentazione urbanistica pertanto è stato eseguito accesso agli atti al Comune di Nettuno ed è stata estratta copia della Concessione del 1999 e dell'elaborato grafico allegato.

Dal riscontro del progetto con quanto rilevato sui luoghi sono emerse alcune difformità Urbanistiche:

- Il villino è stato ampliato in corrispondenza della preesistente veranda aumentando la superficie del soggiorno di circa 15 mq lordi;
- È stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni unendo il soggiorno con l'ingresso;

- In adiacenza al garage distinto con la particella 751 è stato realizzato un deposito allo stato grezzo di mq 18.50 circa.

Le difformità precedentemente esposte comportano ampliamenti residenziali e non residenziali non sanabili e da demolire.

Inoltre sono stati rilevate le seguenti difformità:

Studio Tecnico Giudiziario - Geometra Leopoldo Testa

Cell. 333 24 83 828 - e-mail geol.testa@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è vietata ogni
Giustizia PDG 21/07/2009



- E' stato realizzato un accesso carrabile su via dei Frati in adiacenza con la part. 248.

- La centrale termica sul lato posteriore del villino è stata demolita;

Le difformità urbanistiche relative all'accesso carrabile ed alla demolizione della Centrale Termica potranno essere regolarizzate con pratica in sanatoria.

Inoltre è stato riscontrato che la planimetria abbinata alla particella 751 (garage) è errata e da ricerche effettuate risulta duplicato del foglio 16 p.lla 307 sub. 502 intestata a soggetto estraneo alla procedura.

Per regolarizzare tale errore sarà necessario presentare istanza catastale per l'abbinamento della corretta planimetria ed in caso di risposta negativa da parte dell'Ufficio preposto occorrerà presentare pratica DOC.FA. per inserimento della corretta planimetria.

LOTTO N° 2

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile è composto da un terreno con soprastante magazzino sito nel Comune di Nettuno (RM) in Via Torre del Monumento snc.

Gli immobili sono distinti nel Catasto Edilizio Urbano di detto Comune al Foglio 5 particella 751 (*Magazzino*), cat. C/2 cl. 7 di mq 26, rendita di € 197,39 e ne Catasto Terreni al Foglio 5 particella 750 (*Terreno*), cat. Vigneto cl. 3 di mq 1826, reddito dominicale € 11,79 e reddito agrario € 8,49.

Il Magazzino si sviluppa al piano terra con le seguenti superfici:

- Magazzino mq 27,00 utili;
- Magazzino mq 18,52 utili;
- W.c. mq 2,52 utili;
- Locale Tecnico mq 2,04 utili;
- Tettoia mq 20,50 utili;

Il Terreno si sviluppa con le seguenti superfici:

- Piano Terra mq 1865 compresa l'area di sedime del magazzino;

La proprietà degli immobili risulta del Sig. :

Studio Tecnico Giudiziario - Geometra Leopoldo Testa

Cell. 333 24 83 828 - e.mail geol.testa@gmail.com

5
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La proprietà deriva da Verbale di Conciliazione emesso dal Tribunale di Velletri il

Trascritto a Roma 2 il 26/03/1993 Reg.Part. Reg.Gen.

In fase di sopralluogo il sig. ha dichiarato che il nonno è deceduto circa tre mesi prima della data del sopralluogo 01/10/2021.

B - CONFORMITA' URBANISTICA

Sulla Consulenza redatta in sede di Esecuzione Immobiliare RGE n. 884/2017 del Tribunale di Velletri non è riportato alcun titolo edilizio relativo al magazzino riportato alla particella 751.

Lo scrivente ha reperito copia del verbale di Conciliazione e la nota di trascrizione ma in nessuno dei due documenti né dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico è emerso alcun titolo edilizio riguardante il magazzino.

Lo scrivente confrontando la planimetria catastale redatta nel 1993 e lo stato dei luoghi ha riscontrato diverse difformità edilizie consistenti in ampliamenti di superficie non residenziale quali magazzini e tettoie.

Alla luce di quanto sopra esposto e dalla mancanza di titoli edilizi reperiti si ritiene il magazzino completamente abusivo e da demolire.

CONCLUSIONI

Il CTU, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche accertate, in evasione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice ha determinato la presenza di difformità edilizie nel lotto n° 1 alcune da demolire ed alcune sanabili; al contempo il magazzino ricadente nel lotto n° 2 risulta completamente abusivo e da demolire.

Nettuno li 15/11/2021

II CTU
ASTE
GIUDIZIARIE

Geometra Leopoldo Testa

Allegati:

- Atto di provenienza Lotto n° 2;
- Nota di Trascrizione atto di provenienza Lotto n° 2;
- Planimetrie catastali Lotto n° 1 e n° 2;
- Planimetria Catastale duplicato part. 751;
- Estratto di mappa Lotto n° 1;
- Concessione Edilizia n. 456 del 03/12/1999;
- Allegato grafico alla Concessione Edilizia del 1999;
- Visure storiche;
- Verbale di Sopralluogo;
- Documentazione fotografica Lotti n° 1 e n° 2;
- Planimetrie stato dei luoghi;
- Planimetrie abusi.

Nettuno li 15/11/2021

Il CTU

Geometra Leopoldo Testa

