

Procedura esecutiva **R.G. 1214/2018**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Vigorito Francesco

C.T.U.:

Dott.ssa Arch. Boaga Elena

CUSTODE:

Dott. Gennaro Coscia

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**ASTE
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta Dott. Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella procedura in intestazione, redige la seguente relazione integrativa come da verbale del 6 novembre 2024, in cui si legge quanto segue:

"L'Avv. Baldasseroni chiede che si accerti se sono state rimosse le costruzioni esistenti sulle particelle n. 52 e n. 309 e che si proceda alla vendita di tutti i lotti o, quantomeno, di quelli che non presentano costruzioni abusive.

Il Giudice dispone che il CTU Arch. Elena Boaga provveda a mezzo sopralluogo, ad accertare se la rimozione delle costruzioni è stata effettivamente realizzata e depositi una relazione sul punto entro il 30 gennaio 2025".

ASTE
GIUDIZIARIE®

0

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

In data 2 gennaio 2025 alle ore 11:30, la scrivente C.T.U. ha effettuato l'accesso presso i terreni locati in Mola Vecchia, distinti al foglio 9 particelle n. 52 e n. 309, alla presenza dell'Avv. Gianluca Baldasseroni e della parte personalmente [REDACTED].

L'accesso al fondo agricolo è avvenuto dal lato nord-ovest, in prossimità dell'incrocio tra Via della Mola Vecchia e Via dei Caputi e attraversando il fondo in direzione sud.

Raggiunti i luoghi oggetto di verifica, rilevata l'assenza dei cani che avevano impedito alla C.T.U. e alle parti intervenute di avvicinarsi ai manufatti, si è proceduto ad effettuare opportuni rilievi metrici e fotografici, che consentono una più compiuta descrizione delle strutture e dello stato dei luoghi.

Di seguito si riporta quanto è emerso dai rilevamenti peritali suddetti.

1. Si è accertata la presenza delle costruzioni già rilevata sul fondo agricolo, verosimilmente, sulle particelle n. 52 e n. 309.
2. Le costruzioni consistono in due distinti manufatti.
 - a. Il primo è un capannone per il ricovero di animali, di forma rettangolare di circa 7,70m x 4,00m e H=1,90m, realizzato con pareti in profilati e reti metalliche rivestite da teli verdi di polipropilene e altri materiali; la copertura è realizzata con lamiera grecata sostenuta da un sistema di tubi innocenti. Il manufatto è privo di una fondazione vera e propria e di pavimento, il piano di calpestio è in terra battuta. (Foto da 1 a 4)
 - b. Il secondo manufatto è un pollaio che occupa un'area quadrangolare di circa 6,00m x 3,60 e H=2,20m, costituito da alcune costruzioni in legno chiuse e coperte da lamiere grecate collegate ad una gabbia di rete metallica sostenuta da profili in legno, anch'essa coperta da lamiera grecata. Le strutture sono appoggiate al terreno di terra battuta senza fondazione.
3. Non sono stati riscontrati allacci ad impianti elettrico e idraulico. E' presente un cassone di raccolta dell'acqua piovana come approvvigionamento idrico.

Alla luce di quanto rilevato oggi e in riferimento alla risposta sulla violazione della normativa urbanistico-edilizia relativa al fondo agricolo riportata nella Relazione del 28/01/2022 al quesito 4.C pag. 24, si ritiene necessario aggiungere, ai fini del giudizio, che le costruzioni presenti sui luoghi potrebbero rientrare tra le attività di edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001), in quanto assimilabili a strutture amovibili e potrebbero rientrare tra le tipologie del Glossario dell'Edilizia Libera pubblicato con Decreto del 2/3/2018 come ad esempio *"Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione"*.

Senonché, le strutture di questo tipo hanno un carattere di temporaneità secondo l'art. 6 punto 1 lettera e-bis, che recita: *"art. 6 punto 1i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:*

*.....
e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque,*

entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale".

Di conseguenza si ritiene che debbano sussistere le spese stimate nella Relazione del 28/01/2022 per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi del fondo agricolo, anche nel caso di interventi di edilizia libera, salvo le spese tecniche che dovranno essere sottratte dal totale dei costi preventivati.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Canale Monterano, 30.01.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Elena Boaga

ALLEGATI

Di seguito si allega una documentazione fotografica dei luoghi e il verbale di sopralluogo

1



2



3



4



Foto 1 - 2 - 3 - 4 _ Costruzione per il ricovero degli animali



Foto 5 - 6 - 7 - 8 _ Costruzione per il pollaio

RG 1214

In data 2 gennaio 2025 ore 11:30, due tenenti locati in Mole Vecchia alle presenze dell'avv. Gianluce Bufalamarini e della parte personalmente [REDACTED] [REDACTED] si recò al tenente per accettare le presenze del manifesti n. 52 e 309 già elevati.

La parte non documentata per fotografie e del valore
dei ricoveri per curare i presenti, perché la
parte presente, mi chiude il verbale alle ore 12,00

Huber