

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

INTEGRAZIONE

Esecuzione immobiliare promossa da

Banca di Roma spa (ora Unicredit)

Contro

[REDACTED]

oooooooo

Esec. N. 207/2001 rinvio 17/01/2012

G.E. Dott. R.Audino

oooo

Il sottoscritto Geom. DE MARZI FERNANDO iscritto all'Albo dei Geometri di Roma al n. 7124, residente in Albano Laziale (RM) località Cecchina, Via Nettunense n. 245/A ; sotto il vincolo del giuramento prestato, in qualità di C.T.U. esperto per la determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione già periziato, preso atto degli ulteriori quesiti posti dalla S.V. Ill.ma inerenti la *"quantificazione delle spese di demolizione delle opere abusivamente costruite e verifici l'esito delle domande in sanatoria presentate per dette porzioni immobiliari abusivamente costruite"*, relaziona quanto segue.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, previa fissazione in udienza della data del nuovo sopralluogo stabilita per il 29/04/2010, si recava, presso l'immobile sito in Anzio, località Colonia Via Lussino n. 1; ed alla presenza dell'attuale possessore sig. **[REDACTED]** eseguiva il suddetto sopralluogo, effettuava alcune riprese fotografiche ed un rilievo metrico per accertare l'esatta consistenza delle opere abusive accertate. (Verbale all. A e Doc. Fotografica All. G) Successivamente si recava, presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio per verificare l'esito della domanda di condono depositata agli atti. Nelle settimane successive si recava presso l'Agenzia del Territorio di Roma per verificare se la nuova situazione fosse stata ufficializzata mediante deposito di una nuova planimetria catastale. Proprio durante queste ultime verifiche presso l'A.d.T. è stata accertata una ulteriore



modifica dello stato dei luoghi, prontamente segnalata alla S.V. Ill.ma. con nota depositata e richiesta di rinvio per la necessaria esecuzione di un'ulteriore sopralluogo, che previa autorizzazione veniva comunicato telefonicamente ed eseguito in data 24/05/2011, durante il quale alla presenza del sig. ██████████ ██████████ si procedeva al rilievo delle nuove opere abusive realizzate con esecuzione di riprese fotografiche e rilievi metrici.

In esecuzione dell'incarico conferitogli dalla S.V. sulla base degli accertamenti effettuati, sulla scorta delle documentazioni acquisite, nonché dai dati desunti dai rilievi effettuati ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

- **CAPITOLO I°** *Identificazione catastale – possesso*
- **CAPITOLO II°** *Conformità urbanistica*
- **CAPITOLO III°** *Quantificazione spese Demolizioni*
- **CAPITOLO III°** *Bando d'Asta*

CAPITOLO I°

Identificazione catastale – possesso

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione risulta così individuata :

- Abitazione sita nel Comune di Anzio, località colonia, Via Lussino n. 1, posta al piano terra e interrato, con piccola porzione di area annessa, il tutto confinante con Via Lussino, spazio pubblico, part. 348 e part. 398, riportato in Catasto con i seguenti nuovi dati censuari: (vedi Visura storica all. B – Estratto di Mappa all. C -)
- **Eg. 18 Part. 347 sub. 502 Cat. A/7 Cl. 4 Vani 12,0 R.c. € 1.642,33**

Il tutto in conformità con la denuncia di variazione catastale Do.C.Fa. di frazionamento ed esatta rappresentazione grafica, depositata presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Roma, il 21/06/2011 al prot. 68503 resasi necessaria in primo luogo per lo scorporo della porzione di locale interrato (già segnalato ricadente su area comunale) al fine di poter rendere individuabile e quindi commerciabile la porzione immobiliare oggetto di esecuzione (Vedi Planimetria Catastale All. D). Inoltre per procedere alla necessaria rettifica della planimetria allegata alla variazione predisposta, autonomamente dagli esecutati, depositata all'A.d.T., il 11/11/2010 con prot. 149622 che, secondo quanto accertato, non risulta essere conforme allo stato dei luoghi (si segnala una dichiarazione non veritiera da parte del tecnico

redattore della denuncia di variazione). Difatti contrariamente a quanto risultante nella suddetta planimetria al momento del secondo sopralluogo, non risultava essere esistente sul posto una stanza di mq. 25 circa riportata nella planimetria. (Vedi Planimetria all E - Foto All. F - Variazione Docfa All. M.) .

L'unità immobiliare sopra descritta, al momento degli ulteriori sopralluoghi, risultava ancora essere occupata, come già dichiarato sul verbale, dal sig.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CAPITOLO II°

Conformità urbanistica

Il fabbricato risulta essere stato edificato in epoca anteriore al 1967 e per lo stesso è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 in data 22/11/1985 al prot. 17947 successivamente definita mediante rilascio di regolare Concessione in Sanatoria n. 527 del 28/05/1996.

Successivamente per ulteriori abusi commessi in epoca anteriore al 2003, riguardanti il parziale ampliamento sul lato nord, è stata presentata un'istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 326/03 con prot. 9278 del 10/12/2004. In ottemperanza della richiesta per l'esecuzione di un'ulteriore verifica presso gli uffici competenti in merito all'esito della stessa, è stato nuovamente accertato che a tutt'oggi la suddetta istanza risulta essere ancora da definire, carente di documentazioni. Il responsabile dell'ufficio condono mi dichiarava inoltre che a breve sarebbe stata inviata una formale richiesta di integrazione documentazione, mai prodotta, che nel caso di inadempienza porterebbe all'emissione di un provvedimento di reiezione della domanda.

Si rinnovano inoltre tutte le perplessità tecniche in ordine al futuro esito della domanda di condono, già segnalate nella CTU, poiché al momento dei vari sopralluoghi effettuati la parte abusiva dichiarata in ampliamento sul lato nord del fabbricato, oggetto di condono, non era più presente, mentre le nuove opere risultano essere state eseguite abusivamente fuori dei termini di sanabilità, peraltro a confine con altra proprietà senza rispetto dei distacchi.

Considerato che le opere abusive accertate negli ultimi sopralluoghi, hanno una differente natura ed un diverso peso urbanistico, per alcune di esse (ampliamento lato Nord e chiusura portico lato Sud) totalmente abusive e realizzate in epoca recente senza nessuna autorizzazione urbanistica, in base

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

alle leggi vigenti bisognerebbe procedere alla loro demolizione, al fine di ripristinare la conformità alla situazione anteriore regolarizzata con la concessione edilizia in sanatoria agli atti. Mentre alcune opere invece, (realizzazione terrazzo) potrebbero essere comunque regolarizzate mediante redazione di una S.C.I.A. a sanatoria, in quanto opere autorizzabili, attraverso la relativa corresponsione degli oneri e delle sanzioni previste dalla vigente L.R. 15/2008, il tutto comunque successivo all'avvenuta demolizione delle parti abusive.

CAPITOLO III°

Quantificazione Oneri e Spese Demolizioni

Il Sottoscritto in evasione del quesito integrativo posto, determini il C.T.U. "la quantificazione delle spese di demolizione delle opere abusivamente costruite", in relazione alle consistenze accertate durante i sopralluoghi svolti è in grado di riassumere le seguenti attività da intraprendere per la demolizione e rimessa in pristino dell'immobile, con i relativi oneri economici da sostenere, così come descritto nell'allegato Computo Metrico redatto in conformità del Prezziario della Regione Lazio edizione 2010: (vedi Computo Metrico All. H e Planimetria All. I)

- Demolizione porzione ampliata lato Nord – mediante smantellamento porzione di solaio in travetti e pignatte con sovrastante massetto e rivestimento in guaina, abbattimento e rimozione tamponatura in laterizio al piano terra. N.b. Esclusa la rimozione della Trave in C.A. a quota copertura, che non potrà essere demolita, per motivi statici, al fine di non pregiudicare la restante struttura esistente.
- Demolizione tamponatura Portico lato Sud - Mediante smantellamento e rimozione della tamponatura realizzata in blocchetti in laterizio Poroton
- Demolizione e rimozione piccole sovrastrutture accessorie e parapetti posti sul solaio di copertura.

Totale spese Demolizioni comprensivo di manodopera e trasporto in discarica. **€. 4.038,37**

- Spese Tecniche di predisposizione della pratica edilizia per S.C.I.A. in sanatoria, comprensive di oneri e sanzioni, direzione lavori sia per

la demolizione che per la regolarizzazione del terrazzo . Il tutto quantificabile al lordo di iva e Cassa previdenziale, forfetariamente pari ad

€. 3.500,00

- Spese Tecniche relative alla sicurezza del cantiere, comprensive di quelle inerenti la redazione del piano di sicurezza del compenso per il responsabile della sicurezza, dei costi di ammortamento dei materiali per la sicurezza. Il tutto quantificabile al lordo di iva e Cassa previdenziale, forfetariamente pari ad

€. 1.500,00

Il Sottoscritto alla luce di quanto sopra evidenziato, in relazione al quesito posto è in grado di stabilire che i costi relativi alla demolizione delle opere abusive non sanabili e le spese tecniche, oneri e sanzioni necessari per la regolarizzazione di quelle autorizzabili risultano essere attualmente quantificabili complessivamente pari ad **€. 9.040,00** arrotondato (Novemilaquaranta/00 euro)

CAPITOLO IV°

Bando d'Asta

In conseguenza della variazione catastale eseguita con mutazione dei dati catastali dell'immobile, resasi necessaria per la corretta identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione ed in relazione alla quantificazione delle spese da sostenere per la demolizione e la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare, viene prodotto il nuovo Bando d'Asta contenente i nuovi dati identificativi catastali ed il nuovo valore Base d'Asta rettificato mediante scorporo delle spese di cui sopra.

Da cui si avrà :

Valore stimato nella C.T.U. **€. 296.000,00** – Spese Demolizioni **€. 9.040,00** =
 Valore Base d'Asta rettificato **€. 287.000,00** (Duecentoottantasettemila/00 euro)
 (vedi Bando All. L)

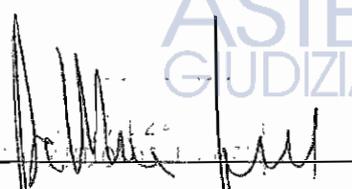
Tanto doveva in evasione all'incarico conferitogli.

Velletri li 20/06/2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. De Marzi Fernando

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
 023 23 - 6
 CANCELLIERE


 ALBANO LAZIALE
 CANCELLIERE