



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



INTEGRAZIONE della Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Prof Manuel Peretti, nell'Esecuzione Immobiliare 295/2024 del R.G.E.

promossa da



BANCO BPM SPA

Codice fiscale: 09722490969



contro

SCHOUTEN LUCA

Codice fiscale: SCHLCU65M31L833S

Via delle Barozze n. 79

00040 - ROCCA DI PAPA (RM)



PREMESSA

Il CTU, facendo seguito alle osservazioni redatte dagli avvocati Calabresi e Gaboardi, riportate in allegato, **seppur pervenute in data 11-06-2025, ovvero oltre i tempi messi a disposizione dal Giudice Dott.ssa Raffaella Calvanese nell'udienza del 26/03/2025, risponde puntualmente, nel seguito.**





INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

Quesito n. 1



“Con riferimento alla destinazione d’uso del compendio:

- preso atto della conformità dell'attuale assetto edilizio con l'attività di affittacamere svolta dall'esecutato all'interno dei locali, chiarisca il CTU quale sia la destinazione d'uso del complesso edilizio oggetto di vendita, specificando, nella perizia, se gli aggiudicatari possano legittimamente destinare il bene ad uso abitativo “

Il CTU conferma che la destinazione d'uso dell'immobile è e rimane residenziale. L'attività attualmente svolta di affittacamere si inserisce proprio in tale contesto di destinazione d'uso, che altrimenti non sarebbe possibile.



“Con riferimento alla regolarità edilizia dell’immobile:

- si richiede al CTU di fornire la documentazione relativa alla richiesta di accesso agli atti presentata presso il Comune e i relativi riscontri dell’ente, con particolare riferimento alla non reperibilità dell’atto di fabbrica (concessione edilizia n. 14/1952) e delle richieste di condono indicate nell’atto di compravendita citato (istanza del 04/07/1986, protocollo n. 9036, e istanza del 10/12/2004, protocollo n. 26581);
- qualora venga accertata l’effettiva mancanza di copia dei suddetti titoli presso l’archivio comunale, il CTU voglia esprimere comunque un giudizio sulla conformità edilizia e urbanistica dell’immobile mediante raffronto dello stato dei luoghi, come riscontrato dal rilievo, con lo stato legittimo ai sensi dell’art. 9-bis, comma 1-bis, del Testo Unico dell’Edilizia (DPR n. 380/01). Quest’ultimo si intende desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d’archivio o altri atti pubblici o privati di comprovata provenienza, nonché dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio sull’immobile o unità immobiliare, integrato con eventuali titoli successivi relativi a interventi parziali. Tale metodologia trova applicazione nei casi in cui sussista un principio di prova dell’esistenza di un titolo abilitativo non reperibile nei suoi estremi o nella sua copia;
- in merito all’unica pratica di sanatoria reperita (protocollo n. 4477 del 28/02/1995), chiarisca il CTU di chiarire se sia ancora possibile giungere alla definizione di tale sanatoria. In caso di esito negativo, voglia valutare se le opere descritte e rappresentate in tale pratica possano essere oggetto di una nuova sanatoria alla luce dell’attuale normativa edilizia;



Il CTU riporta in allegato la documentazione relativa alla corrispondenza con gli uffici preposti, da cui risultano le evidenze richieste.

Il CTU, ritiene non opportunamente applicabile quanto riportato all'art. 9-bis, comma 1-bis, del Testo Unico dell'Edilizia, in quanto è presente parte della documentazione in sanatoria, diversamente avrebbe avuto ragionevolezza applicare come riferimento quanto desumibile, ad esempio, dalle informazioni catastali di primo impianto.

In merito all'unica pratica di sanatoria reperita (protocollo n. 4477 del 28/02/1995), come evidenziato dalla richiesta di integrazione del 15/10/1997, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale, la mancanza presentazione dei documenti previsti per legge entro tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune, comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della Concessione e/o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione, come disposto dall'art. 2, comma 37 lettera d) della legge 22.12.1996 n.662.

A parere del CTU risulta attualmente possibile una regolarizzazione globale dell'immobile prevedendo in parte l'apertura di una sanatoria ed in parte la messa in pristino dei luoghi, prevedendo demolizioni e ricostruzioni.

**Quesito n. 3**

“Con riferimento alla determinazione del valore del lotto unico:

- in considerazione delle integrazioni al giudizio di conformità edilizia richieste ai punti precedenti, si invita il CTU a determinare la quantificazione economica necessaria per l'eventuale messa in pristino o sanatoria dell'immobile. Tale valutazione dovrà basarsi su stime effettive degli interventi di adeguamento richiesti e dei presumibili costi per le pratiche amministrative necessarie. Il valore stimato per tali interventi dovrà essere detratto dal valore complessivo dell'immobile, in luogo della quota proporzionale del 30%, che appare determinata in modo soggettivo.”

*Il CTU, ribadisce la propria valutazione in quota percentuale, non potendo fornire altre e più precise indicazioni al riguardo, in mancanza di una puntuale progettazione di recupero del bene che preveda **la redazione di un progetto esecutivo complessivo.***



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 11/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati – RICHIESTA INTEGRAZIONE PROT.21587 DEL 15/10/1997
- ✓ Altri allegati – CORRISPONDENZA COMUNE DI ROCCA DI PAPA (UFFICI TECNICI)