

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
SEZIONE EE.II.
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Esecuzione Immobiliare 320/2024 del R.G.E.

promossa da

contro



ASTE
UBICAZIONE EDIFICIO
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ubicazione Appartamento esecutato



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE® RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELL'AVV. MARCO FERRERO

Il sottoscritto Geom. Maurizio MORONI, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal G.E. Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO l'incarico di replicare alle Osservazioni mosse dal Creditore Procedente evidenziando che:

- 1 - *"In assenza di documentazione depositata presso gli archivi comunali e in considerazione del fatto che la perizia giurata redatta in fase di compravendita riporta chefu erroneamente censito come locale C/1, in che modo il CTU può determinare che l'attuale destinazione catastale sia abusiva?"*
- 2 - *"Trattandosi di fabbricato realizzato in epoca remota per il quale non è possibile reperire titoli edilizi, si ritiene opportuno far riferimento alla documentazione catastale, secondo la quale il bene presenta destinazione residenziale?"*
- 3 - *"Il CTU indica che il bene presenta altezza interna di m 2,40. Si richiede al CTU di verificare se tale altezza rispetta le normative vigenti."*
- 4 - *"Il CTU non specifica se il bene è in possesso del certificato di agibilità e non indica gli eventuali costi per il rilascio di tale certificato."*
- 5 - *"Il CTU riporta che il bene è occupato ma non specifica se si tratta di occupazione senza titolo oppure con contratto di locazione. Si richiede al CTU di approfondire tale aspetto."*

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

RISPOSTA PUNTO '1' Lo scrivente ha riportato che dopo accesso presso il Comune di Rocca Priora e ha avuto colloquio con il Tecnico Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale mi ha riferito che *"Presso gli archivi del Comune di Rocca Priora, dal lontano 1930, non esiste nessuna pratica per il Cambio destinazione dell'immobile pignorato, in conseguenza il Cambio Destinazione è reputato abusivo dal Comune di Rocca Priora."*

RISPOSTA PUNTO '2' L'Agenzia del Territorio, già Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ha riportato l'immobile come categoria C/1, evidentemente vi risultava un negozio, il cambio d'uso è stato eseguito nel 1980 eseguendo la presentazione catastale non con documenti ma trasformando l'uso ad abitazione senza presentazione di pratiche edilizie.

RISPOSTA PUNTO '3' L'altezza che lo scrivente ha riportato nella relazione è quella verificata sul luogo a prova di ciò nella planimetria catastale è riportata tale misura. Le normative vigenti di igiene pubblica riportano che l'altezza minima di un immobile residenziale deve essere di mt. 2,70 mentre le zone a servizi (cucina e bagno) possono avere anche altezza di mt. 2,40. Riporta di seguito l'estratto D.M. inerente le altezze minime nei locali adibiti ad abitazione.



Altezza locali abitativi: norme e valori

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione (vedi nota sui termini abitabilità e agibilità) è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. La norma di riferimento è il D.M. del 5 luglio 1975. Riduzioni di altezza ad m. 2,55 previste per i comuni montani al di sopra dei m. 1000 e m. 2,60 nel caso di ristrutturazioni importanti per installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno.

H. Locali	Oggetto	Rif.
mt. 2,70	Altezza minima interna delle abitazioni	<u>D.M. del 5 luglio 1975</u>
mt. 2,40	Corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli	<u>D.M. del 5 luglio 1975</u>
mt. 2,55	Comuni montani al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare	<u>D.M. del 5 luglio 1975</u>
mt. 2,60	Ristrutturazioni importanti installazione impianti termici a pavimento, ecc	<u>Decreto 26 giugno 2015</u>

D.M. del 5 luglio 1975

...

Articolo 1 - Altezza minima interna delle abitazioni

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Nei comuni montani al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m. 2,55.

RISPOSTA PUNTO '4' Lo scrivente avendo riportato che presso l'archivio del Comune di Rocca di Papa non risulta nessuna pratica inerente l'immobile in oggetto, QUINDI non esiste nessuna documentazione riguardante l'agibilità (*Come risposto in precedenza*

l'opera risulta Abusiva). Per quanto riguarda i costi per ottenere il rilascio del certificato consultare l'ultima risposta dello scrivente.

RISPOSTA PUNTO '5' Lo scrivente ha riportato che l'immobile risulta occupato gli elementi sia della persona occupante che sull'eventuale contratto fare riferimento al Custode Giudiziario il quale risultava presente il giorno del sopralluogo ed è in possesso di tutti gli elementi...

RISPOSTA OTTENIMENTO CONCESSIONE IN SANATORIA

I costi per ottenere sia la regolarità urbanistica che la certificazione di agibilità, per mero errore avevo riportato che il futuro proprietario dovrà presentare domanda di condono edilizio, con tale richiesta otterrà sia la regolarizzazione dell'altezza immobile che le certificazioni occorrenti, in quanto le opere abusive vanno in deroga su irregolarità i costi raggiungerebbero l'importo di € 14.500,00 (*quattordicimilacinquecento/00*) comprese le spese tecniche.

L'immobile è stato valutato per l'importo di € 79.500,00 detraendo il costo per ottenere la Concessione in sanatoria il valore finale risulterebbe di € 79.500,00 - € 14.500,00 = € 65.000,00 (sessantacinquemila/00).

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota intera appartamento sito in ROCCA PRIORA, con ingresso dalla Via Umberto I° n. 28 ubicata al piano Primo (planimetria catastale Rialzato) composta da camera d'ingresso, letto, cucina e bagno della superficie complessiva di mq. 49,00, l'immobile confina con vicolo distacco part. 117, Via Umberto Primo su due lati, vano scala edificio part. 121, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA PRIORA Via Umberto Primo n. 28 Piano Primo (catasto), MU, Part. 119, Sub. 2, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 49, superficie escluse aree scoperte mq. 49 Rendita € 112,07. L'assegnatario dovrà presentare al Comune di Rocca Priora entro 90 gg dall'assegnazione domanda per ottenimento concessione in sanatoria.

PREZZO BASE D'ASTA € 65.000,00

Diconsi Euro sessantacinquemila/00

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali altri chiarimenti, e sarà presente il giorno dell'udienza.

Velletri 15.01.2025

ASTE
GIUDIZIARIE® IL C.T.U
(Geom. Maurizio MORONI)