

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. n°525/1994 e n°32/1996

Giudice: Dott. Enrico Colognesi

**Prossima Udienza: 27 settembre 2022**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. NOMINATO:

Arch. Michele PRIORI, iscritto all'albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Roma e Provincia con il n°19733 e con studio in Velletri (RM)

Largo Mario Ciancia n°12 - Email: [studiotecnicopriori@gmail.com](mailto:studiotecnicopriori@gmail.com)

Pec: [mi.priori@pec.archrm.it](mailto:mi.priori@pec.archrm.it) - Tel.: 06/83924242

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

---

**INDICE**

---

---



- 1) Introduzione ed elenco dei quesiti: ..... pag. 3
- 2) Date di incarico e termini per la presentazione della C.T.U., operazioni preliminari,  
data di accesso agli atti e sui luoghi: ..... pag. 4
- 3) Premessa ed inquadramento: .....pag. 7
- 4) Descrizione dei luoghi e dei beni: ..... pag. 8
- 5) Risposta ai quesiti formulati: ..... pag. 17
- 6) Conclusioni: ..... pag. 27
- 7) Elenco documentazione allegata: .....pag. 30



## 1. INTRODUZIONE ED ELENCO QUESITI

\*\*\*\*\*

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Velletri, Dott. Enrico Colognesi, in data 05/04/2022, il sottoscritto Arch. Michele PRIORI, veniva nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in epigrafe ed invitato all'udienza del 10/05/2022 per il giuramento e la formulazione dei quesiti. Presentatosi all'udienza stabilita, dopo aver accettato l'incarico, precisate le proprie generalità e ripetuta la formula di rito, il Sig. Giudice assegnava al C.T.U. i seguenti quesiti, come descritti nell'allegato al verbale di udienza del 10/05/2022:

- 1) *"Riferisca il CTU, previa acquisizione delle cartografie (tav. "A" e "B" di PTPR vigente), se la zona in cui ricadono i beni pignorati (Fabbricato ed aree scoperte) attualmente in Catasto al Fog. 83 Mapp. 685, sia sottoposta al vincolo ex Legge 08/08/1985 n.431, se vi siano altri vincoli e se essi possano condizionare l'ottenimento dei P.D.C. in sanatoria per le due pratiche pendenti distinte con i numeri 8107 e 8110, il tutto ai sensi della L.47/85"; -----*
- 2) *"Valuti, effettuate le dovute misurazioni e constatazioni, sempre con riferimento alle due pratiche in itinere nn.8107 e 8110, se le stesse siano procedibili, nonché gli eventuali conguagli di oblazione ed oneri concessori, l'indennità risarcitoria e le spettanze tecniche occorrenti e necessarie fino all'ottenimento dei due P.D.C. in sanatoria"; -----*

3) *"Riferisca e descriva il CTU, per le unità sub. 5, 6 e 7 della particella 685, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di occupazione o meno da parte di terzi soggetti estranei alla procedura".*

**2. DATE DI INCARICO, TERMINI PER LA PRESENTAZIONE,  
OPERAZIONI PRELIMINARI,  
ACCESSO AGLI ATTI E SUI LUOGHI IN OGGETTO**

\*\*\*\*\*

Il Sig. Giudice Dott. Enrico Colognesi, fissava termine di giorni 90 per l'espletamento dell'incarico, decorrenti dal 10 maggio 2022, data del giuramento in udienza e rinviava udienza al 27/09/2022 ore 12:00, per l'esame della consulenza.

Previo preliminare accesso presso il Comune di competenza in data 17/05/2022 per accertamenti sulle modalità di invio dell'istanza, versamenti, numero di pratiche, ecc., il giorno 18/05/2022, il sottoscritto C.T.U., rimetteva al protocollo del Comune di Velletri – Sezione Sanatoria Edilizia, domanda di accesso agli atti registrata al protocollo con il n°27956 del 23/05/2022, completa di tutti gli allegati richiesti, relativamente alle due pratiche di condono edilizio presentate ai sensi della Legge n°47/85 (Pratica n°8107 e n°8110).

In data 30/05/2022, alle ore 11:00, come fissato concordemente con il custode nominato Avv. Michela Del Monaco, il sottoscritto C.T.U., si è recato sui luoghi in

oggetto, in Velletri (RM) - Via dello Speziale, per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunto, ha ottenuto la presenza del custode sopra identificato e della [REDACTED] che attualmente detiene l'appartamento identificato con il Sub. 4 e corte esclusiva Sub. 9, della particella 686 oltre l'area urbana esterna identificata al Sub. 5 della Particella 685, che successivamente verrà meglio descritta.

L'accesso agli immobili di cui ai quesiti allegati al verbale di udienza, precisati al paragrafo 1, è stato fisicamente consentito dal [REDACTED] in quanto le chiavi delle serrature sostituite dal fabbro e fornite dal custode, non hanno permesso l'accesso dal civico n°30 e pertanto si è proceduto ad accedervi attraverso l'area esterna Sub. 5, a disposizione del [REDACTED] e della propria famiglia, che di fatto erano in possesso delle chiavi del cancello al civico n°32 di Via dello Speziale.

Durante tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha preliminarmente eseguito una sommaria ricognizione degli immobili oggetto del presente pignoramento, appurando la tipologia e la complessità del rilievo da effettuarsi, i punti critici e decidendo quale strumentazione impiegare per il rilievo. In pari data, il sottoscritto, ha eseguito un rilievo puntuale e completo di tutti i vani degli immobili distinti al foglio 83 con la Particella 685, con assunzione delle destinazioni d'uso, l'ubicazione degli accessi, le caratteristiche dei materiali, lo stato di conservazione e manutenzione e quant'altro necessario per un'esatta restituzione planimetrica e per eseguire le valutazioni del caso, oltre ad una dettagliata documentazione fotografica interna ed esterna dei suddetti beni. Al

termine delle operazioni, il C.T.U. si riservava di fissare nuovo accesso per un ulteriore rilievo sui luoghi.

Successivamente in data 31/05/2022, l'esperto nominato, si è recato, ~~previo~~ accordo con la responsabile amministrativa dell'Ufficio Condono Edilizio, presso l'Ufficio di competenza al Comune di Velletri ed ha potuto ottenere copia cartacea con timbri di vidimazione relativamente alle pratiche richieste così come esibite dall'addetto.

In data 03 giugno 2022 alle ore 09:00, il C.T.U., coadiuvato da collaboratore di fiducia, procedeva ad un nuovo accesso sui luoghi, avendo preliminarmente informato ~~\_\_\_\_\_~~ ed il custode nominato. In tale sopralluogo, si procedeva ad un rilievo topografico delle aree esterne con strumentazione di precisione, composta da stazione totale elettronica ed ausilio di "canneggiatore" con prisma, al fine di poter misurare l'ubicazione, la consistenza, gli accessi e quant'altro necessario.

In data 07 giugno 2022 alle ore 19:00, assistito da collaboratore di fiducia, il C.T.U., procedeva ad un terzo sopralluogo di dettaglio per definire altri aspetti tra cui le preesistenze, gli impianti, le eventuali servitù apparenti e non apparenti, ecc. Il giorno 15 giugno 2022, il sottoscritto C.T.U., riconsegnava le chiavi di ingresso dei lotti n°5 e n°6 (di cui alla perizia di stima dell'Ing. Alberto Mezzacapo) al custode nominato, Avv. Michela Del Monaco, come da verbale allegato redatto dal sottoscritto. In ultimo ha richiesto ed ottenuto per il giorno 21/06/2022, apposito appuntamento con il tecnico istruttore delle pratiche per la richiesta del nulla-osta paesaggistico ambientale in sub-delega al Comune di Velletri, per chiarimenti in merito agli aspetti legati al vincolo stesso,

relativamente alle due pratiche in itinere. Infine in data 11/07/2022, assistito da collaboratore di fiducia, il sottoscritto C.T.U., terminava le operazioni sui luoghi, rilevando con strumentazione di precisione (stazione totale), ulteriore porzione di area esterna ed in particolare gli ingressi di cui ai beni oggetto della presente relazione.

Sulla scorta dello studio del fascicolo, dei rilievi eseguiti, degli accertamenti svolti presso il Catasto - Agenzia delle Entrate, la documentazione prodotta in atti, ecc., il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

### 3. PREMESSA ED INQUADRAMENTO

\*\*\*\*\*

Oggetto della presente relazione peritale, è la compiuta verifica delle condizioni e relativa possibilità di definizione, previa acquisizione della documentazione e verifica dei vincoli in essere, delle domande di condono edilizio presentate presso il Comune di Velletri ai sensi della Legge n°47/85 (Pratiche di sanatoria edilizia identificate con i nn°8107 e 8110), relativamente alle due porzioni di immobile facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza, distinte nel N.C.E.U. al foglio 83 con la Particella 685, Subalterni 1 e 3 oltre il Sub. 9 (Pratica n°8110) e Subalterni 2 e 4 oltre il Sub. 10 (Pratica n°8107).

Inoltre dovranno essere stimate le spese per la definizione delle stesse, compresi eventuali conguagli di oblazione ed oneri concessori, le indennità risarcitorie per danno ambientale, diritti di segreteria ed istruttoria, spese tecniche ed altro fino al rilascio degli stessi P.D.C. in sanatoria.

In ultimo andrà meglio descritta, relativamente alle aree urbane esterne distinte con i Subb. 5, 6 e 7 della P.IIa 685, la consistenza e lo stato di occupazione da parte di terzi ed eventuali servitù o altro, compreso l'attuale stato dei luoghi e detenzione e uso di fatto delle aree suddette.

#### 4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEI BENI

\*\*\*\*\*

Da quanto potuto appurare e constatare, formano oggetto della presente relazione, tutti i beni facenti parte della Particella 685 identificata nel N.C.T. come Ente Urbano di superficie pari a mq. 1.014, suddivisa nel N.C.E.U. allo stesso foglio con i Subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10: -----

- A) BENE (Sub. 1 e 3):** Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva annessa, sito in Velletri (RM) con ingresso da Via dello Speciale n°30, (catastralmente Contrada Paganico n°70), piano terra e primo, distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 685, subalterno 1 (appartamento) e 3 (corte esclusiva), Cat. A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 604,25;
- B) BENE (Sub. 2 e 4):** Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva annessa, sito in Velletri (RM) con ingresso da Via dello Speciale n°28, (catastralmente Contrada Paganico n°70), piano terra e primo, distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 685, subalterno 2 (appartamento) e 4 (corte esclusiva), Cat. A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 604,25;

**C) BENE (Sub. 5):** Area urbana sita in Velletri (RM) con accesso carrabile e pedonale da Via dello Speciale n°32, (catastralmente Contrada Paganico n°70), piano terra, distinta nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 685, subalterno 5, Cat. F/1, senza rendita catastale;

**D) BENE (Sub. 6):** Area urbana sita in Velletri (RM) con accesso carrabile e pedonale da Via dello Speciale n°34, (catastralmente Contrada Paganico n°70), piano terra, distinta nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 685, subalterno 6, Cat. F/1, senza rendita catastale;

**E) BENE (Sub. 7):** Bene comune non censibile (Viale di accesso) sito in Velletri (RM), piano terra, distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 685, subalterno 7 (vedasi elaborato planimetrico in atti);

**F) BENE (Sub. 8):** Bene comune non censibile (Viale di accesso) sito in Velletri (RM), piano terra, distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 685, subalterno 8 (vedasi elaborato planimetrico in atti);

**G) BENE (Sub. 9):** Magazzino abbinato al Bene "A" (Sub. 1 e 3), sito in Velletri (RM) con ingresso da Via dello Speciale n°30, (catastralmente Contrada Paganico n°70), piano S1, distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 685, subalterno 9 (magazzino), Cat. C/2, classe 6, consistenza 60 mq., rendita catastale € 111,55;

**H) BENE (Sub. 10):** Magazzino abbinato al Bene "B" (Sub. 2 e 4), sito in Velletri (RM) con ingresso da Via dello Speciale n°28, (catastralmente Contrada Paganico), piano S1, distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 685, subalterno 10 (magazzino), Cat. C/2, classe 6, consistenza 60 mq., rendita catastale € 111,55;

Dai sopralluoghi, dai rilievi metrici e fotografici, il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue:

**Descrizione del BENE "A":**

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, composto dai piani terra (rialzato) e primo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, comprendente in totale due unità immobiliari ad uso residenziale e due magazzini, con ingresso da Via dello Speciale n°30 per mezzo di un cancello in ferro a due ante, che immette nella corte esclusiva al presente bene (identificata con il Sub. 3), ma che di fatto non è completamente delimitata e di fatto fusa con la restante porzione di corte (identificata con il Sub. 4), di pertinenza del bene adiacente. L'immobile al momento dell'accesso è risultato essere disabitato, in stato di abbandono e privo di qualsiasi manutenzione ordinaria e straordinaria e pertanto carente sotto il profilo della conservazione delle pareti, dei soffitti e delle pareti esterne, oltre che degli impianti.

Attualmente l'appartamento al piano terra è suddiviso in un ampio soggiorno ed una cucina, dalla quale si accede ad un corridoio che funge da disimpegno per il bagno munito di finestra, oltre un balcone in prossimità dell'ingresso. L'altezza utile interna di tale piano è pari a ml. 2,80.

Il piano primo, collegato al piano terra mediante una scala interna in muratura, è suddiviso in tre camere ed un bagno con finestra, il tutto disimpegnato da un corridoio, oltre un balcone a livello. L'intero piano è di altezza variabile, (in quanto la copertura è a vista con falde inclinate), da una minima di circa ml. 2,45 ad una massima di circa ml. 3,70 al colmo.

Si fa notare che al momento del sopralluogo, il piano terra del suddetto bene, era in comunicazione con il bene adiacente (identificato con il Sub. 2) e che la distribuzione interna non era conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale in atti, mentre il piano primo corrisponde di fatto con quanto presente negli atti informatizzati del Catasto.

**Descrizione del BENE "B":**

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, composto dai piani terra (rialzato) e primo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, comprendente in totale due unità immobiliari ad uso residenziale e due magazzini, con ingresso da Via dello Speciale n°28 per mezzo di un cancello in ferro a due ante, che immette nella corte esclusiva al presente bene (Sub. 4), ma che di fatto non è completamente delimitata e pertanto fusa con la restante porzione di corte. (identificata con il Sub. 3), di pertinenza del bene adiacente, nonché con il Sub. 10 della P.IIa 686. L'immobile al momento dell'accesso è risultato essere disabitato, in stato di abbandono e privo di qualsiasi manutenzione ordinaria e straordinaria e pertanto carente sotto il profilo della conservazione delle pareti, dei soffitti e delle pareti esterne, oltre che degli impianti.

Attualmente l'appartamento al piano terra è suddiviso in un ingresso, due camere ricavate dalla suddivisione della cucina, un'altra ampia camera, un bagno con finestra, oltre un balcone in prossimità dell'ingresso. L'altezza utile interna di tale piano è pari a ml. 2,80.

Il piano primo, collegato al piano terra mediante una scala interna in muratura, al momento del sopralluogo, è risultato diviso in tre camere ed un bagno con

finestra, il tutto disimpegnato da un corridoio, oltre un balcone a livello. L'intero

piano è di altezza variabile, in quanto la copertura è a vista con falde inclinate, da una minima di circa ml. 2,45 ad una massima di circa ml. 3,70 al colmo.

Si fa notare che al momento del sopralluogo, il piano terra del suddetto bene, era in comunicazione con il bene adiacente (Sub. 1) e che la distribuzione interna non era conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale in atti, mentre il piano primo corrisponde di fatto con quanto presente negli atti informatizzati del Catasto.

Altra delucidazione merita il fatto che il Sub. 4 della Particella 685, corte esclusiva dell'appartamento Sub. 2 della stessa Particella come già descritto, è fusa e confusa con l'area urbana distinta nel N.C.E.U. con il Sub. 10 della Particella 686. Si veda a tal proposito l'elaborato planimetrico della Particella 686, allegato anch'esso alla presente, nonché le planimetrie redatte dal sottoscritto, in quanto esplicative dei diversi punti in questione.

#### Descrizione del BENE "C":

Trattasi di un'area urbana, meglio identificata nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 83 – P.lla 685 – Sub. 5 – Cat. F/1, riportata nell'elaborato planimetrico e meglio rappresentata sulla planimetria catastale che si allega, di estensione catastale pari a mq. 210. Tale bene confina catastalmente con i Subb. 3, 4, 6, 7 della stessa particella 685 oltre che con il Sub. 9 della Particella 686 dello stesso foglio catastale. Di fatto, allo stato attuale, tale area è completamente delimitata con muri di recinzione su tutti i lati ed è accessibile dal viale di ingresso identificato catastalmente con il Sub. 7 della Particella 685 (Bene comune non censibile), dal quale per mezzo di un cancello carrabile a due

ante oltre un piccolo cancelletto per l'ingresso pedonale entrambi al civico n°32  
di Via dello Speciale, si accede alla suddetta area. L'area risulta pavimentata per  
la maggior parte con battuto di cemento liscio color rosso in evidente stato di  
deterioramento dello strato superficiale, oltre un'altra porzione posta ad una  
quota maggiore di circa cm. 30 rispetto a quella di ingresso, accessibile con due  
gradini in muratura, pavimentata con betonelle in cemento, mentre sul lato  
interno dei muri perimetrali, per quasi tutta l'estensione, sono state realizzate  
delle aiuole/fioriere di arredo. Il C.T.U. da quanto potuto appurare e visionare  
durante i sopralluoghi, (senza effettuare opere invasive), ha riscontrato che  
all'interno della suddetta area urbana, insistono diversi impianti tecnologici  
(impianto di scarico delle acque reflue, un serbatoio di accumulo di gas Gpl,  
oltre due boiler per accumulo di acqua ed un boiler in ferro sempre per Gpl,  
attualmente scollegato, il tutto al servizio dell'appartamento identificato con il  
Sub. 4 della Particella 686, come dichiarato a verbale dalla Sig.ra [REDACTED], che  
[REDACTED] ha presso tale immobile e che attualmente detiene  
l'uso esclusivo di passaggio e parcheggio, nonchè l'utilizzo dei servizi tecnici  
sopra meglio descritti, a carico della presente area urbana (P.Ila 685 - Sub. 5).  
Infine si fa notare che la presente area esterna in oggetto, è anche collegata per  
mezzo di un cancelletto pedonale del quale detiene le chiavi la medesima [REDACTED]  
[REDACTED] con la corte esclusiva del Sub. 2, identificata con il Sub. 4 della  
Particella 685, posta ad una quota inferiore di circa cm. 65 e collegate tra di loro  
da una scala in muratura.

**Descrizione del BENE "D":**

Trattasi di un'area urbana, meglio identificata nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 83 – P.IIa 685 – Sub. 6 – Cat. F/1, riportata nell'elaborato planimetrico e meglio rappresentata sulla planimetria catastale che si allega, di estensione catastale pari a mq. 17. Tale bene confina catastalmente con i Subb. 5 e 7 della stessa particella 685 oltre che con il Sub. 8 della Particella 686 dello stesso foglio catastale. Di fatto, allo stato attuale, tale area è delimitata per due lati con muri di recinzione ed è accessibile dal viale di accesso identificato catastalmente come Sub. 7 della Particella 685 (Bene comune non censibile), per mezzo di un cancello carrabile a due ante al civico n°34 di Via dello Speciale. L'area risulta pavimentata con porfido ed è di fatto fusa con la corte Sub. 8 della Particella 686, al servizio esclusivo dell'appartamento identificato in Catasto con il Sub. 3 della Particella 686.

**Descrizione del BENE "E":**

Trattasi di un viale di accesso comune, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 83 – P.IIa 685 – Sub. 7, bene comune non censibile, meglio riportato nell'elaborato planimetrico che si allega. Tale bene confina catastalmente con i Subb. 3, 5 e 6 della stessa particella 685. Allo stato attuale, tale viale è accessibile dal Sub. 8 senza alcun cancello, ed è delimitato lateralmente con muri di recinzione, pavimentato con battuto di cemento ed è al servizio degli ingressi già meglio descritti, quali il civico n°32 e n°34 di Via dello Speciale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Descrizione del BENE "F":**

Trattasi di un viale di accesso comune, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 83 – P.IIa 685 – Sub. 8, bene comune non censibile, meglio riportato nell'elaborato planimetrico che si allega. Tale bene confina catastalmente con i Subb. 3, 4 e 7 della stessa particella 685. Allo stato attuale, tale viale è accessibile da Via dello Speciale senza alcun cancello, ed è pavimentato con battuto di cemento ed è al servizio degli ingressi già meglio descritti, quali i civici nn°30, 32 e 34 di Via dello Speciale oltre che dei civici nn°24, 26 e 28 ed in comune con ingressi di terzi non facenti parte della presente relazione peritale.

**Descrizione del BENE "G":**

Trattasi di un magazzino composto dal solo piano seminterrato (S1), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, comprendente in totale due unità immobiliari ad uso residenziale e due magazzini, con ingresso da Via dello Speciale n°30 per mezzo di un cancello in ferro a due ante, che immette nella corte esclusiva (Sub. 3), ma che di fatto essendo priva di totale delimitazione è fusa con la restante porzione di corte (Sub. 4), di pertinenza del bene adiacente.

L'immobile al momento dell'accesso è risultato essere abbandonato, in stato di evidente deterioramento e privo di qualsiasi manutenzione ordinaria e straordinaria, con evidenti fenomeni di distacco di porzioni di intonaco oltre a problemi di umidità di risalita ed infiltrazioni in corrispondenza della zoccolatura.

In particolare, attualmente, il bene in esame è composto da un ingresso, un piccolo w.c. e da un ambiente di maggiore consistenza, in collegamento con la

porzione adiacente (Sub. 10) mediante la demolizione di un tramezzo e da un altro collegamento che unisce di fatto il bene in oggetto con altra porzione residua del Sub. 10, sempre mediante demolizione di una porzione di tramezzo. L'altezza utile interna è pari a ml. 2,25 mentre quella relativa al piccolo w.c. è di ml. 2,15. Di fatto al momento del sopralluogo, il C.T.U. ha accertato che i Sub. 9 e 10 risultano fusi tra di loro ed in comunicazione. Pertanto la distribuzione interna non era conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale in atti.

#### Descrizione del BENE "H":

Trattasi di un magazzino composto dal solo piano seminterrato (S1), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, comprendente in totale due unità immobiliari ad uso residenziale e due magazzini, con ingresso da Via dello Speciale n°28 per mezzo di un cancello in ferro a due ante, che immette nella corte esclusiva (Sub. 4), di fatto priva di completa delimitazione e fusa con la restante porzione di corte (Sub. 3), di pertinenza del bene adiacente, oltre che con il Sub. 10 della P.IIa 686. L'immobile al momento dell'accesso è risultato essere abbandonato, in stato di evidente deterioramento e privo di qualsiasi manutenzione ordinaria e straordinaria, con evidenti fenomeni di distacco di porzioni di intonaco oltre a problemi di umidità di risalita ed infiltrazioni in corrispondenza della zoccolatura.

In particolare, attualmente, il bene in esame è composto da un vano di maggiore superficie, un piccolo w.c. e da un piccolo disimpegno che immette in un altro vano. L'intero bene è risultato in collegamento con la porzione adiacente (Sub. 9) mediante la demolizione di un tramezzo e di un altro collegamento che unisce di fatto il bene in oggetto con altra porzione residua

del Sub. 9, sempre mediante demolizione di una porzione di tramezzo. L'altezza utile interna è pari a ml. 2,25. Di fatto al momento del sopralluogo, il C.T.U. ha accertato che i Sub. 9 e 10 risultano fusi tra di loro ed in comunicazione. Pertanto la distribuzione interna non era conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale in atti.

Si rimette la planimetria generale, le planimetrie di rilievo di tutti i beni e l'attuale stato dei luoghi sulla base dell'elaborato planimetrico della Particella 685 e della Particella adiacente 686.

## 5. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

\*\*\*\*\*

### QUESITO N°1:

Lo scrivente C.T.U., ha eseguito accesso agli atti presso il Comune di Velletri – Ufficio Sanatoria Edilizia in data 18 maggio 2022, ottenendo in data 30 maggio 2022 le relative copie conformi rilasciate dall'Ufficio stesso, relativamente alla documentazione contenuta nei fascicoli d'ufficio delle due pratiche di condono edilizio in oggetto, entrambe presentate ai sensi della Legge n°47/85, (Pratica n°8107 intestata [REDACTED] n°8110 intestata [REDACTED], rispettivamente la prima riguardante gli immobili distinti nel N.C.E.U. al Foglio 83 – P.Illa 685 – Sub. 2 e 4 (l'appartamento al piano terra e primo con la corte esclusiva) oltre il Sub. 10 (magazzino al piano S1) e la seconda domanda di condono riguardante gli immobili distinti nel N.C.E.U. al Foglio 83 – P.Illa 685 – Sub. 1 e 3 (l'appartamento al piano terra e primo con la corte esclusiva) oltre il Sub. 9 (magazzino al piano S1).

Inoltre ha estratto dal sito istituzionale della Regione Lazio, le cartografie delle tavole "A" e "B" del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) vigente, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n°5 del 21 aprile 2021, unitamente alle Norme Tecniche di PTPR, il tutto allegato alla presente relazione.

In virtù di quanto fin qui esposto e descritto, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fanno parte gli immobili oggetto delle due domande di condono edilizio sopra meglio precisate, relativamente alla Tavola "A" del P.T.P.R. ricade in zona: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua" del Sistema del Paesaggio Naturale e contestualmente in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" del Sistema del Paesaggio Insediativo ed in riferimento alla Tavola "B" del P.T.P.R., il fabbricato ricade in zona: "Aree urbanizzate del PTPR" in fascia di rispetto "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (art. 36) delle Norme Tecniche di PTPR, stralcio allegato alla presente relazione peritale dal sottoscritto C.T.U unitamente allo stralcio delle due tavole di P.T.P.R, mentre le aree esterne (Subb. 5, 6 e 7 della Particella 685), da quanto potuto appurare vista la difficoltà della scala di rappresentazione delle tavole, ricadrebbero solo parzialmente all'interno della fascia di rispetto vincolata, ma vista l'impossibilità ad entrare nel dettaglio, devono considerarsi anch'esse ricadenti all'interno della zona vincolata per intero.

Ricapitolando, il fabbricato di maggiore consistenza comprendente i due immobili ad uso abitazione con le relative corti esclusive annesse (Subb. 1 e 3) e (Subb. 2 e 4) compresi i due distinti magazzini (Sub. 9) e (Sub. 10), ricadono

totalmente in zona sottoposta a vincolo ex lege n°431 del 08 agosto 1985

(Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale)

e pertanto gli immobili ricadenti all'interno di tale fascia, sono subordinati al

rilascio del Parere (favorevole) di compatibilità paesaggistica ex art. 32 Legge

n°47/85 – aree sottoposte a vincolo ambientale, da parte dell'Ente preposto alla

tutela del vincolo stesso, senza il quale non è possibile ottenere l'autorizzazione

paesaggistica e procedere con la definizione delle domande di condono edilizio

ed il relativo rilascio dei P.D.C. in sanatoria da parte del Comune di competenza.

Occorre sottolineare che dalla documentazione in atti del Comune, per la domanda di Condono (Pratica n°8110), intestata [REDACTED] oltre ad altra

documentazione del caso che verrà rimessa dal sottoscritto, risulta rilasciata

Determina n°879 del 27/11/2002 relativamente al Parere ex art. 32 della Legge

n°47/85, con allegato il grafico di rilievo di tutti i piani (seminterrato, terra e primo), con evidenziazione della porzione di proprietà del richiedente. Tuttavia

si fa notare, (anche alla luce dell'incontro avvenuto con il tecnico laureato

delegato alle istruttorie delle domande di nulla-osta paesaggistico in sub-delega

al Comune di Velletri), che il grafico di cui alla sopra identificata Determina, non

rispecchia lo stato dei luoghi, non solo per l'attuale diversa distribuzione interna,

che andrebbe comunque ripristinata conforme a quanto già rappresentato nelle

planimetrie catastali presentate nel 1984, ma anche e soprattutto per la diversa

ed errata graficizzazione del piano primo. Infatti attualmente le altezze sono

variabili da ml. 2,45 a ml. 3,70, (come anche si evince dalle planimetrie catastali

e dalle foto allegate alla domanda di condono edilizio in oggetto), mentre sul

grafico di rilievo stesso allegato alla Determina sopra identificata, viene riportato

un solaio orizzontale all'altezza utile interna di ml. 2,90 oltre un sottotetto costituito da un solaio a falde inclinate. Pertanto attualmente risulta una diversa distribuzione interna rispetto al grafico di rilievo ed alle planimetrie catastali in atti, ma soprattutto il grafico di rilievo allegato alla Determina rilasciata è errato rispetto allo stato dei luoghi, per difformità dei prospetti, delle altezze, dei profili e della cubatura. Pertanto tale determina, a parere dell'Ufficio e del sottoscritto, dovrà eventualmente, vista l'impossibilità di fatto a poter correggere tali grafici sia al Comune di competenza che presso gli Enti sovra-comunali, prima essere oggetto di istanza di annullamento per errata graficizzazione e poi presumibilmente essere ripresentata l'istanza con tutta la documentazione a corredo al fine di ottenere il nuovo parere favorevole.

In ultimo va considerato un altro vincolo, ossia che il fabbricato, dovrà essere dotato di impianto di smaltimento delle acque reflue, in ottemperanza alle specifiche prescrizioni di salvaguardia idrogeologica e nel rispetto di tutta la normativa vigente.

#### QUESITO N°2:

Sulla scorta di quanto fin qui descritto, il sottoscritto C.T.U. è in grado di poter affermare che:

- La Pratica di condono edilizio n°8107 intestata alla [REDACTED] ancora in via di definizione e dall'accesso agli atti eseguito, risulta priva di qualsiasi richiesta di compatibilità paesaggistica per l'abuso già realizzato benchè l'immobile sia sottoposto a vincolo ai sensi della ex-Legge n°431 del 08/08/1985. Inoltre la pratica risulterebbe carente, tra

l'altro, come meglio si evince dalla Nota comunale Prot. 26526 del 08/06/2020, consegnata a mezzo raccomandata A/R in data 12/06/2020 alla stessa richiedente, dell'elaborato grafico di rilievo in triplice copia a firma di tecnico abilitato, della relazione tecnica descrittiva, dell'atto notorio degli abusi e dell'autocertificazione di residenza, salvo altra documentazione che potrebbe essere richiesta dagli uffici di competenza al momento della fase istruttoria.

Per tale pratica risulterebbero da versare, il pagamento dell'indennità risarcitoria per danno ambientale, (rendita catastale oggetto di condono x 105 x 0,03), che è stata già calcolata dall'Ufficio Condono stesso per la pratica n°8110 in € 2.254,80 e che pertanto corrisponderebbe anche alla pratica di condono in oggetto. Risulta invece pagata l'oblazione in due soluzioni per un importo autodeterminato di lire 5.783.000, di cui l'importo maggiore di lire 5.493.000 è stato pagato fuori termine e pertanto sarà presumibilmente soggetto a conguaglio per circa € 500,00. Infine gli oneri concessori non risultano versati e di conseguenza, tenendo in considerazione che per la porzione adiacente è stato versato un importo di lire 8.300.000 (Pratica 8110), la stessa somma può essere verosimilmente dovuta anche per tale pratica. Complessivamente scaturisce un importo ancora da corrispondere per danno ambientale pari ad € 2.254,80, più conguaglio per oblazione di € 500,00 oltre la somma per oneri concessori convertita per € 4.286,59 ed il versamento per diritti di segreteria ed istruttoria pari ad € 350,00, oltre una marca da

bollo da € 16,00 per complessivi € 7.407,39 salvo conguaglio e ricalcolo dell'Ufficio Condono stesso.

- La Pratica di condono edilizio n°8110 intestata al Sig. ██████████ è anch'essa in via di definizione e dall'accesso agli atti eseguito, risulta rilasciata la Determina n°879 del 27/11/2002 (Parere favorevole ex art. 32 della Legge n°47/85) dall'Ente preposto al suddetto vincolo, per aree sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della ex-Lege n°431 del 08/08/1985, ma che di fatto, a parere del sottoscritto e del tecnico istruttore per le richieste di Nulla-osta paesaggistico in sub-delega al Comune di Velletri, è da intendersi inefficace per errata graficizzazione, in quanto il grafico di rilievo allegato a tale determina, non è conforme allo stato dei luoghi, alla documentazione fotografica e planimetrie catastali in atti, il tutto come meglio si evince dagli allegati che si rimettono alla presente relazione peritale e pertanto andrà presentata istanza per annullamento della precedente determina per errata graficizzazione e ripresentata nuova richiesta al fine di ottenere il parere favorevole ex art. 32 della Legge n°47/85, con tutta la documentazione a corredo. Infine dalla nota comunale in atti, firmata dal Dirigente ma non inviata al richiedente, risulta che la pratica sarebbe stata completa ed idonea al ritiro del P.D.C. in sanatoria richiesto ai sensi della Legge n°47/85, ad eccezione dell'indennità risarcitoria del danno ambientale (rendita catastale dell'abuso x 105 x 0,03) importo calcolato dall'Ufficio stesso in € 2.254,80 e dei diritti di segreteria ed istruttoria, pari per tale pratica ad € 350,00 oltre una marca da bollo da € 16,00 per complessivi

€ 2.620,80 salvo conguaglio e ricalcolo dell'Ufficio condono stesso.

Riassumendo per tale pratica sono stati versati a titolo di oblazione,

l'importo complessivo di lire 9.396.000 con separati bollettini, lire

5.384.000 + lire 291.000 + lire 291.000, oltre un versamento a

conguaglio di lire 3.430.000). Inoltre è stato pagato in un unico

versamento, un importo di lire 8.300.000, relativamente agli oneri

concessori, così come autodeterminato.

Andranno infine aggiunte, complessivamente per entrambe le pratiche,

le spese tecniche per la richiesta e l'eventuale ottenimento delle

autorizzazioni paesaggistiche prescritte e la redazione di tutta la restante

documentazione integrativa richiesta dall'ufficio condono, stimate

complessivamente in € 8.000,00 salvo eventuale ulteriore

documentazione che dovesse essere richiesta in fase di istruttoria.

Si precisa che gli importi sopra stimati e dovuti nel presente paragrafo,

sono da considerarsi pressochè validi fino ad eventuale modifica delle

tariffe e/o delle delibere comunali e sovracomunali attualmente vigenti.

In conclusione si può affermare che, in teoria, le due domande di condono

edilizio sopra ben descritte, sono suscettibili di definizione fino all'ottenimento

dei P.D.C. in sanatoria, previo ottenimento del parere favorevole da parte della

Soprintendenza, (che comunque in diversi casi si è pronunciata anche con

parere contrario), ed il relativo rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche per il

vincolo imposto ai sensi della ex-lege n°431 del 08/08/1985, senza le quali, si

ribadisce, non sarà possibile ottenere il rilascio dei permessi di costruire in

sanatoria, oltre chiaramente all'invio della documentazione residua ancora da

produrre e presentare all'Ufficio Condono, (sopra meglio descritta) ed ai pagamenti come sopra calcolati.

Si fa notare che in nessun caso si potrà preliminarmente conoscere l'esito definitivo di dette richieste di condono edilizio, fino alla presentazione e conclusione dell'iter istruttorio ed il relativo rilascio sia dell'autorizzazione da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo che del Comune di Velletri relativamente alla conclusione favorevole della fase istruttoria.

### QUESITO N°3:

I beni già meglio descritti nel paragrafo 4 ai punti C) e D), rappresentano di fatto due aree urbane esterne, mentre il bene descritto al punto E) dello stesso paragrafo, rappresenta il viale di accesso, bene comune non censibile (B.C.N.C.), il tutto come meglio si evince catastalmente dall'elaborato planimetrico. Si precisa che l'attuale stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto, non è totalmente corrispondente con l'elaborato planimetrico, in quanto sono stati realizzati cancelli di ingresso, muri di divisione, scale ed altro che ovviamente non sono riportati nell'elaborato catastale o non corrispondono del tutto con le dividenti catastali.

- In particolare il Sub. 5 della particella 685, è un'area urbana di catastali mq. 210, sui luoghi interamente delimitata e con accesso carrabile e pedonale dal civico n°32 di Via dello Speciale. Tuttavia il bene in esame rappresenta di fatto, l'unico accesso all'immobile identificato nel N.C.E.U. al Foglio 83 – P.IIa 686 – Subb. 4 (appartamento) e 9 (corte esclusiva), di cui al lotto n°2 della perizia del C.T.U. Ing. Alberto

Mezzacapo e sul quale gravano anche diversi impianti tecnologici al servizio del bene suddetto, tra cui un serbatoio del gas, n°2 serbatoi idrici oltre un altro serbatoio per gas in ferro di colore bianco ormai scollegato e l'impianto di scarico delle acque reflue, come dichiarato a verbale al momento degli accessi sui luoghi dalla Sig. [REDACTED] (che detiene le chiavi dei cancelli di ingresso alla suddetta area ed abita all'interno dell'appartamento suddetto). E' presente altresì un passaggio pedonale, delimitato da un cancelletto in ferro, del quale detiene le chiavi la medesima Sig. [REDACTED] che collega l'area urbana distinta con il Sub. 5 in esame con il Sub. 4, corte esclusiva dell'appartamento distinto con il Sub. 2 entrambi della particella 685, quest'ultima posta ad una quota inferiore di circa cm. 65.

- Il Sub. 6, è un'area urbana di mq. 17, delimitata verosimilmente per due lati da muri perimetrali e per un terzo dal cancello carrabile di Via dello Speciale n°34 dal quale riceve unico accesso e risulta attualmente fusa con il Sub. 8 della particella 686, corte esclusiva dell'appartamento distinto con il Sub. 3 della stessa particella. Tale area urbana, rappresenta di fatto l'unico ingresso al lotto n°4, come costituito nella perizia già in atti del C.T.U. Ing. Alberto Mezzacapo.
- Il Sub. 7 della Particella 685, è identificato in Catasto come bene comune non censibile e rappresenta di fatto il viale di accesso, al servizio degli ingressi carrabili ai civici nn°32 e 34 di Via dello Speciale, che forniscono accesso rispettivamente il primo al Sub. 5 della Particella 685 ed il secondo al Sub. 6 della Particella 685.

Va precisato che il C.T.U. Ing. Alberto Mezzacapo, fa riferimento alle due aree urbane, distinte con i Subb. 5 e 6 della Particella 685, alla pagina 14 del proprio elaborato peritale, già in atti, del 19/04/2005, descrivendone esclusivamente le relative superfici catastali; nella relazione integrativa alla propria CTU depositata in Cancelleria del Tribunale di Velletri in data 26/09/2013, lo stesso C.T.U., rispondendo al quesito sottopostogli dal Sig. Giudice, riferiva che le due aree urbane Sub. 5 e Sub. 6 della Particella 685, entrambe senza rendita, erano da considerarsi beni comuni ai subalterni 1, 3, 2, 4 e che pertanto non modificavano la stima dei Lotti n°5 e n°6, come già calcolata in precedenza. Tuttavia quest'ultima affermazione contrasta con quanto affermato dallo stesso C.T.U. alla pagina 19 della predetta relazione peritale, ove si afferma appunto nella descrizione del lotto n°2, che lo stesso avrebbe un ingresso "indipendente" da Via dello Speciale n°32, dove invece si trova l'ingresso per accedere all'area urbana Sub. 5 della P.Illa 685 in oggetto; lo stesso dicasi per il lotto n°4, ove per accedere all'appartamento Sub. 3 ed alla corte esclusiva Sub. 8, entrambi della Particella 686, l'unico accesso è l'area urbana distinta con il Sub. 6 della particella 685, oggetto della presente.

A parere del sottoscritto, occorre considerare che le aree urbane sopra meglio descritte (Sub. 5 e Sub. 6), rappresentano l'unico accesso rispettivamente ai Lotti n°2 e n°4, così come impostati dal C.T.U. Ing. Mezzacapo nella propria relazione peritale. Pertanto se è vero che da un lato afferma nelle proprie integrazioni che le stesse aree urbane sarebbero al servizio dei Subb. 1, 2, 3 e 4 della P.Illa 685, dall'altro tale affermazione, significherebbe o aver formato lotti

con accesso intercluso o aree urbane gravate da servitù di passaggio, di servizi tecnologici, ecc.

Per l'ubicazione delle aree, degli ingressi, delle consistenze, della forma, delle quote, ecc. si faccia riferimento alla planimetria generale di rilievo allegata e redatta dal sottoscritto C.T.U., oltre alle planimetrie di dettaglio di tutti i beni in esame, oggetto dei relativi quesiti.

## 6. CONCLUSIONI

\*\*\*\*\*

In definitiva, sulla base dello studio del fascicolo, dei rilievi planimetrici delle aree esterne e del fabbricato, delle ricerche documentali e degli accessi eseguiti sui luoghi e presso i Pubblici Uffici Comunali, lo scrivente C.T.U. Arch. Michele Priori, è in grado di poter riassumere e concludere come segue:

- 1) In relazione al quesito n°1, si è ampiamente mostrato, descritto e graficizzato, che il fabbricato unitamente alle aree urbane esterne, ricadono in Zona sottoposta a vincolo, ai sensi della ex-Lege n°431 del 08 agosto 1985 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale), come risulta dagli stralci delle Tavole "A" e "B" del P.T.P.R. vigente approvato con Delibera di Consiglio Regionale n°5 del 21/04/2021 e dalle Norme tecniche, entrambe allegata alla presente relazione dal sottoscritto C.T.U.

Tale vincolo comporta sicuramente un aggravio di tempi, di spese ma soprattutto di rischi, come meglio si è precisato nel paragrafo dedicato,

considerato che tale parere da parte della Soprintendenza è vincolante

per il rilascio dei P.D.C. in sanatoria da parte del Comune di Velletri.

Infatti il parere contrario della stessa Soprintendenza, relativamente a

tali richieste di Nulla-Osta paesaggistico, nonostante il pagamento degli

oneri, delle oblazioni, della documentazione mancante e quant'altro si

rendesse necessario, pregiudicherebbe la conclusione e la relativa

definizione delle pratiche di condono ancora in itinere, fino all'emissione

della determina di diniego.

2) In relazione al quesito n°2, come già ampiamente precisato, le due

pratiche di condono edilizio in itinere, pratiche di sanatoria presentate ai

sensi della Legge n°47/85 (n°8107 e n°8110), potranno essere suscettibili

di definizione con ottenimento e rilascio dei due P.D.C. in sanatoria,

previo ottenimento del Nulla-Osta paesaggistico per il vincolo sopra

descritto, oltre alla produzione della restante documentazione richiesta

dall'Ufficio Condono, sottolineando però che l'Ente preposto alla tutela

del vincolo suddetto, diverse volte si è espresso con parere contrario.

Tali richieste di condono edilizio, comunque, (ammesso l'eventuale

ottenimento del Nulla-Osta prescritto), prima dell'eventuale rilascio dei

P.D.C. in sanatoria, dovranno essere integrate con i versamenti per gli

oneri concessori, le oblazioni, le indennità risarcitorie per danno

ambientale, i diritti di segreteria ed istruttoria e le marche da bollo, il

tutto salvo conguagli a seguito di introduzioni e/o modifiche delle attuali

delibere tariffarie e regolamenti comunali e sovracomunali, oltre al

pagamento delle spese tecniche per la produzione di tutta la

documentazione richiesta. Tutte le spese occorrenti, distinte per pratica edilizia, sono state descritte e conteggiate nel paragrafo dedicato.

- 3) Le unità immobiliari, censite catastalmente con i Subb. 5, 6 e 7 della Particella 685, a seguito delle rilevazioni e constatazioni del caso, si può affermare che, benchè facenti parte della Particella censita nel N.C.T. con il n°685 del Foglio 83 di complessivi mq. 1.014 catastali, di cui al pignoramento in atti e ben descritte e corrispondenti nella relativa nota di trascrizione, (oltre che descritte dal CTU Ing. Mezzacapo al servizio dei Subb. 1, 2, 3 e 4 della stessa particella 685), risultano di fatto al servizio di altri lotti, in particolare del lotto n°2 e n°4 di cui alla relazione peritale del C.T.U. Ing. Alberto Mezzacapo e pertanto, gravate quanto meno, da servitù di passaggio, parcheggio oltre che di impianti tecnologici a favore di tali beni. Tali Lotti, in effetti, senza le aree urbane in oggetto, risulterebbero interclusi, il tutto come ampiamente relazionato al paragrafo dedicato e graficizzato dal sottoscritto.

Tanto doveva il sottoscritto, in adempimento all'incarico affidatogli ed ai quesiti così come formulatigli in udienza dal Sig. Giudice.

Velletri, 01 agosto 2022

IL C.T.U.

Arch. Michele PRIORI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

\*\*\*\*\*

- 1) Verbali di accesso sui luoghi;
- 2) Verbale di riconsegna chiavi al custode nominato;
- 3) Verbale di udienza del 10.05.2022 e quesiti in allegato;
- 4) Richiesta di accesso agli atti e ricevuta di pagamento copie progetti e documentazione varia;
- 5) Atto di donazione Notaio G. Collosi del 18/03/1978 – Rep. 79305;
- 6) Documentazione edilizia relativa alla Pratica di condono n°8107;
- 7) Documentazione edilizia relativa alla Pratica di condono n°8110;
- 8) Documentazione fotografica generale e di dettaglio di tutti i beni oggetto dei quesiti;
- 9) Planimetria di rilievo generale dell'area;
- 10) Planimetrie di dettaglio dei beni in esame;
- 11) Schemi planimetrici redatti sulla base degli elaborati planimetrici con evidenziazione a colori dell'attuale stato dei luoghi delle aree esterne;
- 12) Stralcio delle tavole "A" e "B" del P.T.P.R. con indicazione del fabbricato e delle aree in oggetto (P.lla 685) e relative norme tecniche;
- 13) Documentazione catastale: Estratto di mappa, visure catastali, elaborati planimetrici e planimetrie catastali;
- 14) Ricevute invio Pec dell'elaborato peritale in adempimento all'incarico del Sig. Giudice.