

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa A.L. Di Serafino**  
**- Integrazione Relazione Peritale -**

Esecuzione immobiliare R.G.E.I. n° 636/2015 (+ 468/2024)

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore ipotecario: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. L. Di Serafino,  
come richiesto dalla S.V.I. nell'udienza del **6 marzo 2025**, ad  
integrazione e chiarimento di quanto già depositato, *in merito alla  
regolarità edilizia dell'appartamento e del garage in esame*, preciso  
quanto segue:

**REGOLARITA' EDILIZIA APPARTAMENTO**

L'immobile ad uso abitativo risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'intero  
fabbricato di cui fanno parte l'appartamento ed il garage in esame fu  
edificato nel 1983 in assenza di concessione edilizia.

In data 31/12/1986 (prot. N° 24514) fu presentata al Comune di  
Nettuno dal [REDACTED], proprietario, una **richiesta di  
sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 riferita al solo appartamento  
originario, denominato "interno 1", che si estendeva sull'intero**

**piano terra della palazzina.**

Dall'atto di compravendita del 5 giugno 2007 reperito (rep. 28914/racc 8024) e dall'accesso agli atti eseguito dallo scrivente nel mese di marzo 2024 presso gli Uffici Comunali, si evince quanto segue (in ordine temporale):

**Punto 1)** l'immobile in esame è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e, in merito a tale abusivismo, è stata rilasciata dal Comune di Nettuno in data **21 luglio 1996** la **Concessione a Sanatoria n° 236/96** a seguito di domanda prot. 24514 del 31/12/1986 (pratica 5878); tale Concessione in Sanatoria è **riferibile però al solo appartamento originario che si estendeva sull'intero piano terra della palazzina, denominato "interno 1"** (*v. allegato H alla perizia depositata*);

**Punto 2)** successivamente, per frazionamento in **tre unità immobiliari** dell'esistente unico appartamento al piano terra, il Comune di Nettuno ha rilasciato la **Concessione n° 365/96 in data 14 novembre 1996** (unità immobiliari denominate "interno 1", "interno 1/A" ed "interno 1/B"): nel corso dei lavori eseguiti non è stata alterata la sagoma del fabbricato, la sua volumetria, l'aspetto architettonico ed i prospetti (*v. allegato I alla perizia depositata*);

**Punto 2 var)** la variante in corso d'opera (V.C.O.) del 4 marzo 1997 (*v. allegato L alla perizia depositata*), **riferita alla Concessione n° 365/96 di cui al precedente punto 2),** ha dato origine a **quattro unità immobiliari** al piano terra, denominate "interno 1", "interno 1/A",

“interno 1/B” ed “interno 1/C” (quest’ultima oggetto di esecuzione immobiliare).



### REGOLARITA' EDILIZIA GARAGE



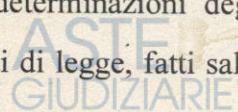
Dall’accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso l’Ufficio Tecnico Comunale, con i dati a disposizione, estratti dall’atto di compravendita del 5 giugno 2007 (rep. 28914/racc 8024), non è emerso alcun atto edilizio autorizzativo rilasciato dal Comune di Nettuno per il garage ubicato al piano seminterrato.

Alla luce di quanto potuto accertare dallo scrivente il garage è da ritenersi abusivo ed appare sanabile solo se, verificata la conformità allo strumento urbanistico vigente, ricorreranno le condizioni, a giudizio degli organi competenti, di avvalersi dell’accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per l’abuso relativo al garage, restano quindi salve ed impregiudicate le successive e superiori determinazioni degli organi competenti, anche in ordine ad altri requisiti di legge, fatti salvi i diritti di terzi.

Si rammenta infine che il garage, dal punto di vista catastale, è regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Nettuno al **Foglio 32 particella 46 sub 8** (*v. allegati E ed F alla perizia depositata*).

Nella speranza di aver reso i chiarimenti richiesti, si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.



L’Esperto

(Dott. Ing. Piero SIMONETTI)

Firmato digitalmente da:  
SIMONETTI PIERO  
Firmato il 04/04/2025 20:40  
Serialle Certificato: 2582212  
Valido dal 29/06/2023 al 29/06/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

