

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA 753/2017 (618/2011)

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VISTA AEREA

Ubicazione Immobili



Premessa

L'ISTANZA presentata dall'Avv. Francesco PISELLI inerente OSSERVAZIONI alla CTU che il sottoscritto ha depositato in Cancelleria in data 17 maggio 2023 e riporta quanto segue:

"Letta la perizia redatta dal CTU Geom. Maurizio Moroni, l'istante osserva quanto segue. Il CTU individua i costi di regolarizzazione / ripristino dei luoghi, e più precisamente:

- 1) LOTTO 1: spesa che si affronterebbe per ottenere la Concessione in sanatoria dell'opera eseguita abusiva: tecnico progettista per redazione elaborato progettuale, spesa oneri connessi e quanto altro occorra per completamento pratica; con una spesa totale di € 13.000,00;**
- 2) LOTTO 2: spesa che si affronterebbe per ottenere la Concessione in sanatoria per la realizzazione dell'appartamento abusivo: tecnico progettista per redazione elaborato progettuale da presentare sia al comune che per ottenere il decreto dai Beni Ambientali; spesa degli oneri connessi e quanto altro occorra per il completamento della pratica; il tutto per complessivi € 35.000,00.**

Per quanto riguarda il **LOTTO 1** il CTU non specifica quali opere siano difformi rispetto allo **stato legittimo** (Concessione in Sanatoria n. 60 del 26/09/2001). Ai fini della messa in vendita e di una maggiore comprensione del compendio pignorato, si ritiene opportuno che la CTU specifichi in **cosa consistano le opere da sanare e le verifiche / analisi espletate dalla CTU per determinarne la loro sanabilità**. Per quanto riguarda il **LOTTO 2**, ai fini della messa in vendita e di una maggiore comprensione del compendio pignorato, si richiede al CTU un dettaglio di **come sia composta la spesa complessiva di regolarizzazione urbanistica – edilizia pari a € 35.000,00. Il CTU non specifica in cosa consiste il livello a favore OPERA PIA SERRANGELI IN ARTENA** che grava sui beni in procedura e da quali atti derivi. È possibile che i fabbricati gravati da livello abbiano **un prezzo imposto o un prezzo influenzato dalla presenza di tale livello. Ai fini valutativi si ritiene opportuno verificare la tipologia di livello che grava sui beni in procedura in quanto potrebbe comportare delle limitazioni di valore o di utilizzo dei beni stessi.**"

In risposta alla prima domanda, quali opere risultano difformi e quali i costi per regolarizzare, lo scrivente indica che le opere difformi dal progetto allegato alla Concessione in Sanatoria del 26/09/2001 risultano:

Realizzazione di un corpo di fabbrica senza ottenere la concessione ad edificare per la costruzione di due rampe di scale accesso al piano primo.

I costi per la regolarizzazione ammontano a:

- 1) Elaborato progettuale, che dovrà essere eseguito da tecnico laureato, da presentare sia al Comune di Artena che alla Regione Lazio (sezione cemento armato) per regolarizzare le opere eseguite sia esse in muratura che in cemento armato, nell'elaborato dovrà essere rappresentato il muretto di divisione tra i due lotti, ottenimento dei certificati prove cubetti cemento armato e dei ferri utilizzati per la struttura, stesura certificato di collaudo con presentazione dello stesso alla Regione Lazio che dovrà essere eseguito da Tecnico Laureato differente dal progettista;**
- 2) Oblazione da corrispondere al Comune di Artena per l'esecuzione delle opere abusive, versamento allo stesso Comune degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione (che a discrezione del Comune possono essere raddoppiati)**

L'IMPORTO TOTALE DI DETTI COSTI AMMONTANO A CIRCA 13.000,00 (TREDICIMILA/00).



In risposta alla seconda domanda, quali opere risultano difformi e quali i costi per regolarizzare lo scrivente indica che le opere difformi risulta il totale piano primo adibito ad Abitazione.

Realizzazione di un intero piano della superficie totale del corpo di fabbrica esistente al piano terra ed ampliamento verso la strada privata per realizzazione portico.

I costi per la regolarizzazione ammontano a:

- 1) Elaborato progettuale, che dovrà essere eseguito da tecnico laureato, da presentare sia al Comune di Artena che alla Regione Lazio (sezione cemento armato) per regolarizzare le opere eseguite sia esse in muratura che in cemento armato, ottenimento dei certificati sulle prove cubetti cemento armato e sulle prove dei ferri utilizzati per la struttura, stesura certificato di collaudo con presentazione dello stesso alla Regione Lazio che dovrà essere eseguito da Tecnico Laureato differente dal progettista;
- 2) Oblazione da corrispondere al Comune di Artena per le opere abusive, ulteriore versamento allo stesso Comune degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione (che a discrezione del Comune possono essere raddoppiati)

Per quanto si attiene per la valutazione del livello lo scrivente riferisce che il livello esistente sulla proprietà dell'esecutato risulta essere "OPERA PIA SERANGELI IN ARTENA", per ottenere lo svincolo del livello quindi "PIENA PROPRIETA'" occorre presentare richiesta per cancellazione livello al Tribunale di Velletri, sarà incaricato un CTU per redigere la perizia e successivamente sarà versata la somma del conteggio ricavato ed il Tribunale di Velletri incamererà tale somma per devolverla all'Ente Livellante.

*Il "livello" è un contratto agrario, diffuso dal Medioevo agli inizi dell'Ottocento, per il quale terreni agricoli, boschi e pascoli venivano concessi in godimento per un certo periodo di tempo a determinate condizioni. La parola deriva dal latino libellus (cioè libretto). **NON E' POSSIBILE RECUPERARE IL CONTRATTO REDATTO QUANDO E' STATO IMMESSO IL LIVELLO "OPERA PIA SERANGELI IN ARTENA".***

Velletri 04.03.2024

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)

