

Dott. Ing. Piero Simonetti

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:

Creditore ipotecario:

Debitore:

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",



Dott. Ing. Piero Simonetti

“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)

3



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

Via dei Bastioni, 57 – 00049 Velletri (RM) - Cell. 328/4518986

