

TRIBUNALE DI VELLETRI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n°525/1994 (+ n°32/1996 + n°200/2014)

Giudice: Dott. Enrico Colognesi

Prossima Udienza: 20 dicembre 2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Supplemento relativo all'incarico conferitomi

dal G.E. Dott. Colognesi in data 27/09/2022

relativamente ai Lotti nn°1 – 2 – 3 – 4

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 Cincia n°12 - Email: studiotecnicipriori@gmail.com

Pec: mi.priori@pec.archrm.it - Tel.: 06/83924242

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. 3
3) Premessa ed inquadramento:	pag. 6
4) Descrizione dei luoghi e dei beni:	pag. 7
5) Risposta ai quesiti formulati:	pag. 16
6) Conclusioni:	pag. 23
7) Elenco documentazione allegata:	pag. 27

1. INTRODUZIONE ED ELENCO QUESITI

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Velletri, Dott. Enrico Colognesi, in data 27/09/2022, al sottoscritto Arch. Michele PRIORI, quale C.T.U. già nominato in data 05/04/2022, veniva affidato ulteriore supplemento di incarico nei procedimenti esecutivi riuniti sopra meglio indicati. Il Sig. Giudice assegnava al C.T.U. il seguente quesito, che si riporta testualmente, così come descritto nell'allegato verbale di udienza del 27/09/2022 e fissava contestualmente nuova udienza per il giorno 20/12/2022:

1) "...disponendosi nuova vendita dei beni nel loro complesso, previa verifica da parte del CTU della regolarità urbanistica anche dei Lotti 1 – 2 – 3 – 4..."; -----

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

Il Sig. Giudice Dott. Enrico Colognesi, rinviava udienza al 20/12/2022 ore 12:00, per l'esame della consulenza relativamente al supplemento di incarico.

Preliminarmente alla richiesta di accesso agli atti, il sottoscritto ha eseguito un primo accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Velletri per verificare la presenza in archivio, tramite addetto incaricato, delle pratiche di condono in itinere e visionare le stesse al fine di selezionare la documentazione

da ritirare in copia. Il giorno 30/09/2022, il sottoscritto C.T.U., rimetteva al protocollo del Comune di Velletri – Sezione Sanatoria Edilizia, domanda di accesso agli atti di tutti gli allegati richiesti, relativamente alle n°4 pratiche di condono edilizio presentate ai sensi della Legge n°47/85 (Pratiche identificate con i nn°8108, 8109, 8112 e 8113).

Successivamente in data 10/10/2022, 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, delle pratiche richieste, così come esibite dall'addetto.

In data 19/10/2022, alle ore 09:00, come fissato concordemente con il custode nominato Avv. ***, il sottoscritto C.T.U., si è recato sui luoghi in oggetto, in Velletri (RM) – Via dello Speciale, per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunto, ha ottenuto la presenza oltre che del custode sopra identificato, dei relativi occupanti degli immobili oggetto della presente relazione, che attualmente li detengono in uso esclusivo. In particolare per il Lotto n°1, era presente la Sig.ra ***; per il Lotto n°2, era presente la Sig.ra ***; per il Lotto n°3, era presente il Sig. *** ed infine per il Lotto n°4, era presente il Sig. **, i quali hanno tutti concordemente permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, ognuno per la propria porzione.

Durante tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha preliminarmente eseguito una sommaria ricognizione degli immobili oggetto del presente procedimento, appurando la tipologia e la complessità del rilievo, i punti critici e decidendo quale strumentazione impiegare per lo stesso. Accertata la tipologia del rilievo

~~da eseguirsi, in pari data, il sottoscritto, ha eseguito un rilievo puntuale e~~

completo di tutti i vani degli immobili, facenti parte dei n°4 lotti, distinti
rispettivamente il lotto n°1 al foglio 83 - Particella 686 – Subalterni 1 e 6 graffiati;
il lotto n°2 al foglio 83 - Particella 686 – Subalterni 4 e 9 graffiati; il lotto n°3 al
foglio 83 - Particella 686 – Subalterni 2 e 7 graffiati ed il lotto n°4 al foglio 83 -
Particella 686 – Subalterni 3 e 8 graffiati, 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.

In ultimo ha richiesto ed ottenuto per il giorno 03/11/2022, 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 ed alla possibilità di
definizione di tali pratiche, per le n°4 domande di condono in oggetto,
relativamente ai quattro lotti.

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 del presente supplemento di incarico, è la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dei lotti nn°1, 2, 3 e 4 ovvero la relativa possibilità di definizione delle domande di condono, il tutto subordinato alla redazione della documentazione occorrente e/o mancante richiesta dall'ufficio Condono, nonché del relativo ottenimento del Nulla-Osta dei vincoli gravanti sull'area in esame, per le 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°8108, 8109, 8112 e 8113), il tutto relativamente alle quattro unità immobiliari, costituenti un unico fabbricato, quest'ultimo distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83 con la Particella 686.

Per quanto attiene invece la stima delle spese per la eventuale definizione delle stesse, compresi i conguagli di oblazione ed oneri concessori, le indennità risarcitorie per danno ambientale, i diritti di segreteria ed istruttoria, le spese tecniche ed altro fino all'eventuale rilascio degli stessi P.D.C. in sanatoria, nel caso specifico, viste le problematiche presenti, dovrà essere conteggiato caso per caso e contestualmente con l'avanzamento e la redazione delle pratiche, in quanto le incombenze del caso sono molteplici e quindi di difficile stima, così come anche anticipato dall'Ufficio Condono edilizio comunale nelle proprie note di richiesta di integrazioni.

4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEI BENI

Da quanto potuto appurare e constatare, formano oggetto del presente supplemento, tutti i beni facenti parte della Particella 686 del Foglio 83, identificata nel N.C.T. come Ente Urbano di superficie pari a mq. 1.030, suddivisa nel N.C.E.U. allo stesso foglio con i Subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Elenco dei beni facenti parte della suddetta particella 686:

A) Bene (Subalterni 1 e 6 graffati): Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva annessa, sito in Velletri (RM) con ingresso da Via dello Speciale n°26, (catastralmente Contrada Paganico n°70), piano terra, distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 686, subalterno 1 (appartamento) e 6 (corte esclusiva), Cat. A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 553,90;

B) Bene (Sub. 4 e 9 graffati): Appartamento ad uso civile abitazione con piccola corte annessa, sito in Velletri (RM) con ingresso da Via dello Speciale n°32, (catastralmente Contrada Paganico n°70), piano primo, distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 686, subalterno 4 (appartamento) e 9 (corte), Cat. A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 604,25. Si precisa che allo stato dei luoghi, l'unico accesso all'unità immobiliare in oggetto, è costituito da un ingresso non autonomo, in quanto il passaggio grava di fatto su un'area urbana (Foglio 83 - Particella 685 – Sub. 5), facente parte di altro lotto,

come già ampiamente descritto e relazionato nel precedente
supplemento di incarico a firma del sottoscritto.

C) Bene (Sub. 2 e 7 graffati): Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva annessa, sito in Velletri (RM) con ingresso da Via dello Speciale n°24, (catastralmente Contrada Paganico n°70), piano terra, primo e secondo, distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 686, subalterno 2 (appartamento) e 7 (corte esclusiva), Cat. A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 654,61;

D) Bene (Sub. 3 e 8 graffati): Appartamento ad uso civile abitazione con corte esclusiva annessa, sito in Velletri (RM) con ingresso da Via dello Speciale n°34, (catastralmente Contrada Paganico n°70), piano terra, primo e secondo, distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83, particella 686, subalterno 3 (appartamento) e 8 (corte esclusiva), Cat. A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 604,25. Si precisa che allo stato dei luoghi, l'unico accesso all'unità immobiliare in oggetto, avviene necessariamente con passaggio su un'area urbana (Foglio 83 - Particella 685 – Sub. 6), facente parte di altro lotto, come già ampiamente descritto e relazionato nel precedente supplemento di incarico a firma del sottoscritto;

E) BENE (Sub. 5): 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 686, subalterno 5 (vedasi elaborato planimetrico in atti);

F) BENE (Sub. 10): Area urbana sita in Velletri (RM), con accesso carrabile e pedonale da Via dello Speciale n°28, (catastralmente Contrada Paganico

n°70), piano terra, distinta nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83,

particella 686, subalterno 10, Cat. F/1, senza rendita catastale, di catastali mq. 52. Si precisa che tale area, benchè ricadente sulla particella 686, è attualmente fusa e confusa ed al servizio esclusivo di altro Lotto (Foglio 83 — P.lla 685 — Sub. 2 e 4 graffati), come già ampiamente descritto e relazionato nel precedente supplemento di incarico a firma del sottoscritto.

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 dal solo piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, comprendente in totale quattro unità immobiliari ad uso residenziale, avente ingresso esclusivo da Via dello Speciale n°26 per mezzo di un cancello in ferro a due ante, che immette nella corte esclusiva al presente bene (identificata con il Sub. 6), di fatto completamente delimitata e sulla quale insiste un piccolo manufatto precario a confine verso nord, ad uso ripostiglio/magazzino. L'immobile al momento dell'accesso è risultato essere abitato, carente di manutenzione ordinaria e straordinaria agli impianti tecnologici (parzialmente rimossi o incompleti) oltre che insufficiente sotto il profilo della conservazione delle pareti interne ed esterne e dei soffitti, oltre ad evidenti fenomeni di efflorescenze o umidità.

Allo stato dei luoghi l'appartamento è risultato suddiviso in un lungo ingresso/corridoio che funge da disimpegno per un soggiorno, due camere, un

bagno ed una cucina, dalla quale si accede, mediante un'apertura esistente sulla

originaria parete perimetrale del fabbricato, ad un vano adibito a zona pranzo, ampliamento della porzione di fabbricato rappresentata sulla planimetria catastale, con conseguente aumento di cubatura, realizzato senza titolo edilizio e non compreso nel condono edilizio, dal quale si accede ad un bagno ricavato anch'esso senza titolo al posto di un vano cantina. Infine è presente un portico ad "L", realizzato in prossimità dell'ingresso. L'altezza utile interna di tale piano è pari a ml. 2,90.

Si fa notare che al momento del sopralluogo, la distribuzione interna non era conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale in atti. Infatti è stato demolito un piccolo ripostiglio all'interno di una camera, è stato realizzato un parapetto ad una porta-finestra nel soggiorno e tamponata la finestra nel bagno di minori dimensioni. Inoltre è stato eseguito un ampliamento, mediante la tamponatura dell'originario portico adiacente la cucina, trasformandolo in zona pranzo, con conseguente aumento di cubatura, oltre al cambio di destinazione d'uso dell'originario vano cantina, che attualmente è stato trasformato in un bagno. In ultimo è stato realizzato senza alcun titolo edilizio e non indicato sulla planimetria catastale in atti, un piccolissimo manufatto adiacente il muro di confine perimetrale sul lato nord, adibito a magazzino. Il tutto come meglio risulta graficizzato in colore rosso sulla planimetria di rilievo allegata alla presente relazione dal sottoscritto.

Descrizione del BENE "B":

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, composto dal solo piano primo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, comprendente in totale quattro unità immobiliari ad uso residenziale, con ingresso non autonomo da Via dello Speciale n°32, per mezzo di un cancello in ferro a due ante, che immette in un'area urbana (Foglio 83 - P.I. 685 - Sub. 5), facente parte di altro Lotto, dalla quale per mezzo di una scala in muratura che insiste invece sulla porzione di corte (Sub. 9), graffiata alla stessa unità immobiliare in oggetto, si giunge all'ingresso dell'abitazione. L'immobile al momento dell'accesso è risultato essere abitato, internamente in mediocre stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma carente dell'ordinaria manutenzione alle facciate esterne, agli infissi, alle persiane ed alle ringhiere, ecc.

Al momento del sopralluogo del sottoscritto, l'appartamento è risultato suddiviso in un ampio ambiente antistante l'ingresso dell'abitazione, (chiuso e delimitato con infissi e comprendente anche la scala di accesso), mentre catastalmente quest'ultima risultava aperta e priva di alcuna chiusura, un soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, un bagno con finestra, oltre due balconi. L'altezza utile interna di tale piano è pari a ml. 2,90. Si fa notare che al momento del sopralluogo, la distribuzione interna non era conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale in atti per demolizione e ricostruzione di pareti divisorie, mentre il vano antistante l'ingresso, è stato ampliato, tamponando a vetri in corrispondenza della scala di accesso, creando di fatto un più ampio ambiente ed inoltre è stata tamponata, solo sul lato interno, una finestra verso ovest, nell'attuale vano soggiorno.

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 appartamento ad uso civile abitazione, composto dal piano terra, primo e secondo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, comprendente in totale quattro unità immobiliari ad uso residenziale, avente ingresso esclusivo da Via dello Speciale n°24 per mezzo di un cancello in ferro a due ante, che immette nella corte esclusiva al presente bene (identificata con il Sub. 7), di fatto completamente delimitata e sulla quale, antistante la piccola cantina al piano terra, è stata realizzata senza titolo edilizio, una piccola tettoia precaria in legno non graficizzata sulle planimetrie catastali in atti, a confine verso sud. L'abitazione al piano secondo, al quale si giunge per mezzo di un vano scala autonomo con accesso dal piano terra, al momento dell'accesso è risultato essere abitato, internamente in discreto stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma carente sotto il profilo della conservazione delle pareti esterne, delle persiane, degli infissi, delle ringhiere, ecc.

Attualmente l'appartamento al piano secondo, mansardato, è suddiviso in un ingresso/corridoio che funge da disimpegno per un soggiorno, tre camere, un bagno munito di finestra ed una cucina, oltre due balconi. L'altezza utile interna del piano secondo è variabile da un minimo di ml. 2,10 ad un massimo di ml. 3,60. Si fa notare che al momento del sopralluogo, la distribuzione interna era pressochè conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale in atti. Il tutto

come meglio risulta graficizzato sulla planimetria di rilievo allegata alla presente

relazione dal sottoscritto.

Descrizione del BENE "D":

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, composto dal piano terra,

primo e secondo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza,

comprendente in totale quattro unità immobiliari ad uso residenziale, avente

ingresso autonomo da Via dello Speciale n°34 per mezzo di un cancello in ferro a

due ante, attualmente esclusivo, ma di fatto tale passaggio pedonale e carrabile,

grava su area urbana (Foglio 83 – P.lla 685 – Sub. 6) facente parte di altro lotto,

come già meglio descritto nel precedente supplemento a firma del sottoscritto.

La corte esclusiva graffata al presente bene (identificata con il Sub. 8), risulta di

fatto completamente delimitata mediante muro di recinzione. L'immobile al

momento dell'accesso è risultato essere abitato, carente di manutenzione

ordinaria e straordinaria agli impianti tecnologici, nonché scarso sotto il profilo

della conservazione delle pareti interne, dei soffitti e delle pareti esterne, oltre

che con evidenti fenomeni di efflorescenze o umidità nonché con problemi

strutturali, legati soprattutto, ma non solo, agli svariati ampliamenti eseguiti al

piano terra, primo e secondo, realizzati successivamente alle planimetrie di

accatastamento, presentate in data 07/12/1984.

Attualmente l'appartamento è composto da un piano terra suddiviso in un

soggiorno/pranzo costituito da due ambienti comunicanti tra di loro, uno dei

quali conduce alla cucina e ad un vano dispensa, mentre una piccola cantina

adiacente è accessibile solo dall'esterno; un servizio igienico privo di finestra ma

~~munito di antibagno; un ampio vano destinato attualmente a cantina/ripostiglio,~~

munito di accesso sia dall'esterno che dall'interno per mezzo delle porte-finestre insistenti sulla parete perimetrale originaria, oltre una scala in muratura che conduce ai piani soprastanti. Infine è presente, antistante l'ingresso e collegato al fabbricato, un portico con struttura di elevazione composta da n°4 pilastri e struttura inclinata di copertura. L'altezza utile interna di tale piano è pari a ml. 2,95. Il piano primo, di altezza pari a ml. 2,90, è suddiviso in n°4 camere da letto, di cui due comunicanti tra di loro, con evidenti fenomeni di infiltrazioni di acqua dall'esterno nonché efflorescenze e condensa, oltre due bagni e due balconi e la scala in muratura che conduce al piano soprastante. Infine il piano secondo, è costituito da un vano chiuso mansardato, (con piccolo ripostiglio annesso), realizzato con copertura inclinata ad una falda, avente altezza variabile da ml. 2,10 a ml. 3,00 con una parete verso est per la maggior parte costituita da un'ampia superficie vetrata con porta finestra, che conduce al terrazzo esclusivo di ampie dimensioni, di fatto in pessime condizioni e soprastante in parte la porzione originaria ed in parte le porzioni sottostanti ricavate in ampliamento; tale terrazzo risulta provvisto di parapetto in muratura con soprastante ringhiera in ferro per l'intero perimetro e pavimentato con guaina impermeabilizzante a vista.

Si precisa e si sottolinea che al momento del sopralluogo, il bene di cui al presente lotto, non era assolutamente conforme a quanto risulta dalle planimetrie catastali in atti. Infatti oltre alla diversa distribuzione interna di tutti i piani, sono stati realizzati ampliamenti al piano terra, primo e secondo con conseguente modifica della sagoma, aumento della superficie utile, del volume,

~~cambio di destinazione d'uso, modifiche alla struttura, realizzazione di balconi e~~
portici, il tutto in difformità dalle planimetrie catastali e senza alcuna autorizzazione o titolo edilizio/urbanistico, nonché autorizzazione strutturale. Il tutto come meglio risulta graficizzato in colore rosso sulle planimetrie di rilievo allegata alla presente relazione dal sottoscritto.

Descrizione del BENE "E":

Trattasi di un viale di accesso comune ed area di manovra, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 83 – P.lla 686 – Sub. 5, bene comune non censibile, meglio riportato nell'elaborato planimetrico che si allega. Tale bene confina catastalmente con i Subb. 6, 7 e 10 della stessa particella 686. Allo stato attuale, tale viale è accessibile dal Sub. 8 della Particella 685, (senza alcun cancello) e risulta fuso e confuso con la stessa. Il suddetto BCNC è delimitato parzialmente con muri di recinzione, pavimentato con battuto di cemento ed è al servizio degli ingressi già meglio descritti, quali il civico n°24 e n°26 e parzialmente del civico n°28 di Via dello Speciale.

Descrizione del BENE "F":

Trattasi di un'area urbana, meglio identificata nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 83 – P.lla 686 – Sub. 10 – Cat. F/1, riportata nell'elaborato planimetrico e meglio rappresentata sulla planimetria catastale che si allega, di estensione catastale pari a mq. 52. Tale bene confina catastalmente con i Subb. 5, 6 e 9 della stessa particella 686 oltre che con il Sub. 4 della Particella 685 dello stesso foglio catastale. Di fatto però, allo stato attuale, tale area è delimitata con

~~muri di recinzione, ma è accessibile esclusivamente da altro lotto, in quanto~~

risulta fusa e confusa con tale bene e quindi al servizio esclusivo dell'appartamento identificato in Catasto con il Sub. 2 e 4 graffati, della Particella 685, costituente altro lotto, come già precisato nel precedente supplemento a firma del sottoscritto.

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 30 settembre 2022, ottenendo in data 10 ottobre 2022 le relative copie conformi rilasciate dall'Ufficio stesso, relativamente alla documentazione contenuta nei fascicoli d'ufficio delle quattro pratiche di condono edilizio in oggetto, tutte presentate ai sensi della Legge n°47/85, (Pratica n°8108 intestata a***; Pratica n°8109 intestata a ***; Pratica n°8112 intestata a ***; Pratica n°8113 intestata a ***), rispettivamente la prima riguardante l'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 83 – P.IIa 686 – Subb. 1 e 6 (l'appartamento al piano terra con la corte esclusiva); la seconda domanda di condono riguardante l'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 83 – P.IIa 686 – Subb. 4 e 9 (l'appartamento al piano primo con la corte esclusiva); la terza

domanda di condono riguardante l'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 83 –

P.IIa 686 – Subb. 2 e 7 (l'appartamento al piano terra, primo e secondo con la corte esclusiva); la quarta domanda di condono riguardante l'immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 83 – P.IIa 686 – Subb. 3 e 8 (l'appartamento al piano terra, primo e secondo con la corte esclusiva).

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 tutti gli immobili oggetto delle domande di condono edilizio sopra meglio precisate, relativamente alla Tavola "A" del P.T.P.R. ricade, anche se marginalmente, 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, anche se marginalmente, 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. Si precisa che da quanto potuto appurare, vista la scala di rappresentazione delle tavole, il fabbricato ricadrebbe solo marginalmente all'interno della fascia di rispetto

vincolata, ma vista l'impossibilità ad entrare nel dettaglio, l'intero fabbricato,
 costituente unico corpo, deve considerarsi ricadente all'interno della zona
 vincolata per intero, così come anche risulta dalle note di richieste integrazioni
 documentali inviate dal Comune ai rispettivi richiedenti.

Pertanto, ricapitolando, il fabbricato di maggiore consistenza comprendente i
quattro immobili ad uso abitazione con corti esclusive annesse, devono ritenersi
ricompresi 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, il fabbricato
 è stato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia (Licenze, Concessioni,
 P.D.C., ecc.) e che pertanto sono state presentate domande di condono edilizio
 per tutte le unità immobiliari.

Per le suddette domande di condono sopra meglio identificate, risultano essere
 state richieste, con singola nota comunale, integrazioni per ogni pratica, senza le
 quali non è possibile definire le relative domande di condono edilizio.

In particolare, le stesse, si riassumono come di seguito:

- Nella pratica di condono n°8108 intestata a ***, risulta presente la
 domanda di condono ai sensi della Legge n°47/85 modello "A", il

versamento quale 1° rata dell'oblazione di 168.000 lire, il modello

riepilogativo modello "R", una nota di richiesta documentazione protocollo n°22090 del 02/06/1998 priva di notifica ed una successiva nota comunale identificata con protocollo n°06627 del 10/03/2014 con relativa ricevuta di ritorno della raccomandata firmata dal ricevente, con richiesta di ulteriori integrazioni della documentazione per la definizione della domanda di condono, tra le quali il Nulla Osta Paesaggistico, la dichiarazione di residenza, la dichiarazione attestante precedenti verbali per abusivismo edilizio, gli elaborati grafici di rilievo, la relazione tecnica descrittiva, la perizia giurata per abusi superiori a mc. 450, il certificato di idoneità statica, l'atto notorio antiriciclaggio, la documentazione fotografica, la documentazione catastale (planimetria e visura) e le precedenti licenze se presenti.

- Nella pratica di condono n°8109 intestata a ***, risulta presente la domanda di condono ai sensi della Legge n°47/85 modello "A", il modello riepilogativo modello "R", il versamento quale 1° rata dell'oblazione di 209.000 lire, una nota di richiesta documentazione protocollo n°22090 del 02/06/1998 con notifica di ricezione, una successiva nota identificata con prot. n°06627 del 10/03/2014 ed una ulteriore nota comunale identificata con protocollo n°26526 del 08/06/2020 con relativa ricevuta di ritorno della raccomandata firmata dal ricevente, con richiesta di ulteriori integrazioni della documentazione per la definizione della domanda di condono, tra le quali il Nulla Osta Paesaggistico, la dichiarazione di residenza, la dichiarazione attestante

verbali per abusivismo edilizio, gli elaborati grafici di rilievo, la relazione

tecnica descrittiva, la perizia giurata per abusi superiori a mc. 450, il certificato idoneità statica, l'atto di proprietà, la documentazione fotografica e la documentazione catastale (planimetria e visura). Nella predetta nota si comunica che la verifica dei pagamenti di oblazione, di oneri concessori e risarcimento del danno ambientale verrà eseguita alla presentazione della documentazione mancante.

- Nella pratica di condono n°8112 intestata a ***, risulta presente la domanda di condono ai sensi della Legge n°47/85 modello "A", il modello riepilogativo modello "R", il versamento quale 1° rata dell'oblazione di 186.000 lire, una nota di richiesta documentazione protocollo n°22090 del 02/06/1998 con notifica di ricezione, una successiva nota identificata con prot. n°06627 del 10/03/2014 ed una ulteriore nota comunale identificata con protocollo n°26526 del 08/06/2020 con relativa ricevuta di ritorno della raccomandata firmata dal ricevente, con richiesta di ulteriori integrazioni della documentazione per la definizione della domanda di condono, tra le quali il Nulla Osta Paesaggistico, la dichiarazione di residenza, la dichiarazione attestante verbali per abusivismo edilizio, gli elaborati grafici di rilievo, la relazione tecnica descrittiva, la perizia giurata per abusi superiori a mc. 450, il certificato di idoneità statica, l'atto di proprietà, la documentazione fotografica e la documentazione catastale (planimetria e visura). Nella predetta nota si comunica che la verifica dei pagamenti di oblazione, di

~~oneri concessori e risarcimento del danno ambientale verrà eseguita alla~~
presentazione della documentazione mancante.

- Nella pratica di condono n°8113 intestata a ***, risulta presente la domanda di condono ai sensi della Legge n°47/85 modello "A", il modello riepilogativo modello "R", il versamento quale 1° rata dell'oblazione di 207.000 lire, una nota di richiesta documentazione protocollo n°22090 del 02/06/1998 con notifica di ricezione, una successiva nota identificata con prot. n°06627 del 10/03/2014 ed una ulteriore nota comunale identificata con protocollo n°26526 del 08/06/2020 con relativa ricevuta di ritorno della raccomandata firmata dal ricevente, con richiesta di ulteriori integrazioni della documentazione per la definizione della domanda di condono, tra le quali il Nulla Osta Paesaggistico, la dichiarazione di residenza, la dichiarazione attestante verbali per abusivismo edilizio, gli elaborati grafici di rilievo, la relazione tecnica descrittiva, la perizia giurata per abusi superiori a mc. 450, il certificato idoneità statica, l'atto di proprietà, la documentazione fotografica e la documentazione catastale (planimetria e visura). Nella predetta nota si comunica che la verifica dei pagamenti di oblazione, di oneri concessori e risarcimento del danno ambientale verrà eseguita alla presentazione della documentazione mancante.

Tutto quanto sopra premesso e descritto, a parere dello scrivente, (anche alla luce dell'incontro avvenuto con il tecnico laureato delegato alle istruttorie delle istanze di nulla-osta paesaggistico in sub-delega al Comune di Velletri avvenuto in data 03/11/2022 e dello stato rilevato dal sottoscritto), le unità immobiliari

non sono risultate conformi alle domande di condono e non rispecchiano le

planimetrie catastali in atti, non solo per l'attuale diversa distribuzione interna delle abitazioni, che andrebbe comunque ripristinata conforme a quanto già rappresentato nelle planimetrie catastali presentate nel 1984; ma soprattutto per gli importanti ampliamenti realizzati ai Lotti di cui alla presente relazione peritale, che hanno alterato e stravolto il fabbricato dal punto di vista dei prospetti, delle altezze, dei profili, delle superfici utili e lorde nonché della cubatura e modificato in diversi casi anche la struttura portante dell'intero fabbricato, che deve intendersi, soprattutto nel caso specifico, come "un unico corpo".

Di conseguenza, a parere del sottoscritto e anche da quanto riferito al sottoscritto dall'ufficio comunale preposto, ne deriva che per la definizione delle domande di condono edilizio sopra meglio identificate e descritte, si debba preliminarmente procedere con il ripristino dello stato dei luoghi conforme alle domande di condono presentate ed alle planimetrie catastali in atti del 1984 e solo successivamente, procedere con la redazione degli elaborati, domanda di Nulla osta, ecc. così come richiesto dalle note di integrazione comunali sopra

descritte. Infatti, benchè non tutte le unità immobiliari in oggetto siano state interessate da modifiche importanti, riguardanti ampliamenti, sopraelevazioni o modifiche strutturali, le domande di condono in oggetto, non potranno, allo stato dei luoghi, essere definite singolarmente, in quanto le integrazioni da presentare, tra cui il Nulla-Osta paesaggistico ed il certificato di idoneità statica per ciascuna unità, dovranno comprendere, per forza di cose, la graficizzazione e la verifica statica dell'intero fabbricato, in quanto le unità immobiliari, non

possono essere considerate avulse l'una dall'altra poichè adiacenti e soprastanti

o sottostanti tra di loro, nonostante possa essere logicamente evidenziata la porzione oggetto di condono ed il relativo numero di pratica. 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.

6. CONCLUSIONI

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

Le domande di condono edilizio sopra ben descritte, sono potenzialmente suscettibili di definizione fino all'ottenimento dei P.D.C. in sanatoria, ma esclusivamente previo ripristino dei luoghi e successiva redazione di tutta la documentazione richiesta dall'Ufficio Condono, (sopra meglio descritta), tra cui la verifica statica del fabbricato e l'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 è possibile ottenere il rilascio dei permessi di costruire in sanatoria per gli immobili di cui

alla presente relazione peritale; oltre ovviamente ai pagamenti dei diritti, degli oneri, delle oblazioni, dei conguagli, ecc., che saranno successivamente calcolati dall'Ufficio Condono stesso. Si precisa che per tali procedimenti amministrativi, sono sempre fatti salvi i diritti dei terzi e che tutto quanto sopra premesso e descritto, per quanto di competenza, resta valido fino ad eventuali modifiche normative e legislative di natura statale, regionale e/o comunale, che dovessero verificarsi prima della definizione delle suddette domande di condono.

Pertanto allo stato dei luoghi, è impossibile definire le domande di condono in itinere, anche singolarmente, se non prima di aver richiesto ed ottenuto, (da parte degli eventuali aggiudicatari all'asta), autorizzazione comunale e/o sovracomunale, per il totale ripristino dello stato dei luoghi delle n°4 unità immobiliari, conforme a quello che risulta dalle domande di condono presentate e dalle planimetrie catastali in atti dal 1984 e solo successivamente poter proseguire con l'iter amministrativo di definizione delle suddette domande, il tutto subordinato però ai tempi, costi e relativi rischi legati ai diversi Enti coinvolti (Comune, Regione Lazio, Genio Civile), per poter ottenere i Permessi di Costruire in sanatoria. Quanto sopra, scaturisce anche dal fatto che sono state apportate al fabbricato importanti modifiche estetiche e strutturali, che certamente non semplificano il ripristino della situazione antecedente gli ampliamenti; infatti sono state realizzate modifiche alla struttura, quali ampliamenti adiacenti ai

piani terra, primo e secondo collegati alla struttura originaria,

sopraelevazioni, balconi, portici, ecc., che, nella demolizione, potrebbero compromettere la stabilità dell'intero corpo di fabbrica e di conseguenza interesseranno in ogni caso, a parere dello scrivente, tutte le unità immobiliari.

Si fa notare, inoltre, che in nessun caso si potrà preliminarmente conoscere l'esito definitivo di dette richieste di condono edilizio, fino alla redazione e presentazione di tutta la documentazione richiesta dall'Ufficio Condono Edilizio, tra cui l'autorizzazione da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, che comunque si ribadisce, potrà essere avanzata, solo al termine della rimessa in pristino, conforme alle planimetrie catastali ed alle domande di condono.

In ultimo si sottolinea che il precedente C.T.U. Ing. ***, aveva già individuato e sommariamente descritto nel proprio elaborato peritale del 19/04/2005, le identiche modifiche per ampliamento, sopraelevazioni e diversa distribuzione interna, riscontrate dal sottoscritto, salvo non aver dato alcuna delucidazione in merito alla possibilità o meno di definizione delle domande di condono ed alla presenza del vincolo del Nulla Osta Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n°42/2004, come sopra meglio precisato.

Alla luce di quanto esposto, gli eventuali aggiudicatari, dovranno necessariamente prendere visione della presente relazione per supplemento di incarico relativamente ai Lotti nn°1-2-3-4 ed essere pienamente a conoscenza ed edotti dei vizi e vincoli gravanti su tali Lotti e sulla possibilità di aggiudicarsi,

allo stato dei luoghi, beni privi di regolarità edilizia/urbanistica e senza alcuna

ragionevole certezza sulla possibilità di regolarizzarli dal punto di vista urbanistico; inoltre si precisa che tutti i lotti in oggetto, vengono banditi all'asta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, accessori e quant'altro non meglio specificato, oltre ad essere esclusi dalla garanzia per vizi.

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 quesiti.

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

Velletri, 05 dicembre 2022

IL C.T.U.

Arch. Michele PRIORI

7. ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1) Verbali di accesso sui luoghi;
- 2) Verbale di udienza del 27.09.2022 e quesiti in allegato;
- 3) Richiesta di accesso agli atti e ricevuta di pagamento copie progetti e documentazione varia;
- 4) Documentazione edilizia relativa alle Pratiche di condono;
- 5) Documentazione fotografica generale e di dettaglio di tutti i beni oggetto dei quesiti;
- 6) Planimetrie di dettaglio dei beni in esame;
- 7) Schemi planimetrici redatti sulla base degli elaborati planimetrici con evidenziazione a colori dell'attuale stato dei luoghi delle aree esterne;
- 8) Stralcio delle tavole "A" e "B" del P.T.P.R. con indicazione del fabbricato e delle aree in oggetto (P.IIa 686) e relative norme tecniche;
- 9) Documentazione catastale: Estratto di mappa, visure catastali, elaborati planimetrici e planimetrie catastali;
- 10) Ricevute invio Pec dell'elaborato peritale in adempimento all'incarico del Sig. Giudice.