

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 231/2022 - G.E. Dott. Stefano Palmaccio

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

## INTEGRAZIONE

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 - 00060 - Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 - [katia.merli@pec.ording.roma.it](mailto:katia.merli@pec.ording.roma.it) - [k.merli@libero.it](mailto:k.merli@libero.it)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497



Con decreto del 22 novembre 2023 a scioglimento della riserva a valle dell'udienza del 21 novembre 2023, il Giudice pone alla scrivente CTU i seguenti quesiti a chiarimento:

1. a quantificare il valore dell'opera (tettoia e pergolato relativi al fabbricato D) di cui non è dimostrata la regolarità urbanistico-edilizia, nonché il costo astrattamente preventivabile per l'eventuale sanatoria/riduzione in pristino;
2. a chiarire se ai fini della stima finale del lotto, pari a euro 1.470.000,00, fosse o meno stato considerato il valore dell'impianto fotovoltaico di cui è controversa la proprietà; scomputandone in caso positivo il valore attuale;
3. a rispondere più approfonditamente ai rilievi svolti da parte esecutata in ordine alla preferibilità di una vendita separata dei lotti

In merito al primo e secondo punto si chiarisce come riportato già in perizia che ai fini della stima sono state prese in considerazione solamente le superfici legittimate come da progetto edilizio, e scomputati i costi per la messa in pristino delle opere realizzate in difformità e per le opere non accertabili, come di fatto per il pergolato ove poggia l'impianto fotovoltaico e la sottostante tettoia.

Si conferma di non poter essere in grado di stabilire se il pergolato con il relativo impianto siano corrispondenti a quanto depositato col le CILA presentate e che il Comune stesso non è in grado di estrarre tale documentazione dall'archivio di Collesferro.

Nella perizia di stima in atti l'importo stimato di 1.470.000,00 è già al netto degli importi per la messa in pristino delle opere realizzate in difformità ed anche del pergolato ove poggia l'impianto fotovoltaico e della tettoia sottostante. Per la messa in pristino di tutti gli abusi era stato per tutto il compendio detratto l'importo di € 30.000,00 comprensivi quindi anche dello smontaggio del pergolato in questione con i relativi pannelli fotovoltaici.

Il valore del pergolato con il sovrastante impianto fotovoltaico ed il valore della tettoia sottostante ammontano qualora ne venga dimostrata la legittimità ad € 34.000,00. Si evidenzia che non si è in grado dalla documentazione reperita stabilire la rendita che tale impianto produce ed il contributo GSE percepito dal contraente.



## MOTIVAZIONI DELLA VENDIBILITA' IN UNICO LOTTO

Come già ampiamente argomentato nella relazione depositata in data 14.02.2022 in seno alla procedura esecutiva immobiliare rge 22/2017 e come già argomentato nella relazione del 06.05.2023 in seno alla procedura esecutiva immobiliare rge 231/2022 così si riassume:

- Stante che il frazionamento ai terreni deve essere approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale e solamente nel caso contemplato al comma 10 di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 e s.m.i. è possibile effettuare il frazionamento inferiore al lotto minimo per divisioni ereditarie, per donazioni fra congiunti e parenti in linea retta ed ai testamenti.
- Verificato che è possibile e legittimo distaccare una corte all'urbano intorno al fabbricato per renderla pertinenza dell'immobile con superficie inferiore a 5000 mq e poterci inserire altre pertinenze all'abitazione come gazebi, piscine ecc... ma che tale distacco di corte presso il NCEU non legittima il frazionamento dei beni la cui edificazione è stata concessa con unica concessione edilizia per permettere la conduzione agricola del fondo.
- Verificato che nel progetto edilizio nella sua globalità è stata rispettata la cubatura prescritta nel PRG 0,03 mc/mq da destinare a residenziale ed in totale 0,07 mc/mq comprensiva della superficie non residenziale.
- Verificato che in data 31.01.2004 viene acquisita dal Comune di Cerveteri la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla necessità dei fabbricati per la conduzione agricola del fondo ed alla qualità di conduttore agricolo del fondo da parte del [REDACTED], in base alla quale viene volturata la C.E. 31/2000.
- Analizzato il PRG vigente (delibere di Giunta Regionale del Lazio n° 3505 del 07/06/1980, n° 5852 del 06/11/1980 e n° 5144 del 06/10/1981) e che l'immobile ricade in zona rurale R sottozona R1 del PRG; che nel CDU è espressamente riportato nelle prescrizioni di far riferimento alle NTA del PRG e che risultano prevalenti le prescrizioni di cui al titolo IV della L.R. 38/99.
- Verificato che gli immobili pignorati comprendono la superficie dei terreni inseriti nella C.E.
- Analizzate le Norme Tecniche di attuazione del PRG Art. 18 - *Nell'ambito della zona agricola la vendita delle costruzioni adibite a residenza rurale deve comprendere l'asservimento della superficie minima necessaria a rendere compatibile la costruzione stessa con l'indice di utilizzazione fondiaria ammesso.*
- Consultata la L.R. 38/99.

### Si evince che

I beni oggetto della presente procedura esecutiva allibrati presso il NCEU e NCT possono essere venduti in unico lotto

al fine di non andare in contrasto con quanto disposto dall'art. 18 delle NTA del PRG vigente con la L.R. 38/99 di cui al titolo IV capo 2 Art. 54 e 55 in quanto in caso contrario si configurerebbe il reato di cui all' art. 30 del DPR 380/2001.

Altra lettura della norma tendente al frazionamento del fondo agricolo e alla divisione e vendita disgiunta dei beni ivi ricadenti, ed edificati per la conduzione agricola del fondo, deve essere formalmente richiesta ed avvallata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il C.T.U.

Canale Monterano, 6 dicembre 2023

Ing. Katia Merli

