

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**- ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **RGE. 26/2023**  
PROMOSSA DA: \*\*\*\*\*  
CONTRO: \*\*\*\*\*

---

GIUDICE: **Dott. VIGORITO Francesco**  
  
C.T.U.: **Arch. BARAKAT Jasmin**  
CUSTODE: **Avv. MARCONI Luca**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**  
CAPITOLO 2 - **PREMESSA**  
CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**  
CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**  
**CAPITOLO 5 - OSSERVAZIONI (CAPITOLO AGGIUNTO)**  
CAPITOLO 6 - **ALLEGATI**

## CAPITOLO 1 – QUESITI POSTI DAL GIUDICE

1. **Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)**
  - A. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
  - B. **effettui**, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:
    - B.1 *In primo luogo,*  
*se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.*
    - B.2 *In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*
    - B.3 *oppure:*  
*se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
    - B.4 *In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*
  - C. *In secondo luogo,*
    - C.1 *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
    - C.2 *Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
  - D. *In terzo luogo,*
    - D.1 *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.*
    - D.2 *Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento*

non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- E. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- F. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**;
- G. **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale, ove non risultante dalla documentazione in atti.

## 2. Descrizione dell'immobile pignorato

- A. **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, **l'immobile pignorato** indicando dettagliatamente: *comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),*
- B. **avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive** dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

## 3. Storia e identificazione catastale

- A. **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - A.1 *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - A.2 *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
  - A.3 *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- B. **acquisisca**, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- C. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

## 4. Situazione urbanistica

- A. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico
- B. **acquisisca**, ove non depositati, **i certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato

rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- C. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.***
- D. *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***
- E. *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

## **5. Occupazione dell'immobile pignorato**

- A. *accerti se l'immobile è libero o occupato;***
- B. *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;***
- C. *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;***
- D. *valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.***
- E. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;***

## **6. Vincoli ed oneri condominiali**

- A. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;***
- B. *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;***
- C. *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;***

## **7. Identificazione dei lotti**

- A.** *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.*
- B.** *Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- C.** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

## **8. Stima**

- A.** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

## CAPITOLO 2 – PREMESSA

Con Atto di Pignoramento del \*\*/\*\*/2023, trascritto in Conservatoria con il reg. part. \*\*\*\* del \*\*/\*\*/2023 si instaurava la presente Procedura Esecutiva a favore della \*\*\*\*\* contro il sig. \*\*\*\*\* , rubricata nella Sezione Esecutiva del Tribunale Ordinario di Civitavecchia con il numero RGEI 26/2023.

Il procedimento interessa n. 1 immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Tarquinia, per il quale il sig. \*\*\*\*\* ne è divenuto proprietario per successione.

L'accettazione del presente incarico è avvenuto in data 23/04/2023, a sostituzione del precedente CTU nominato, ing. ROMANI Claudio.

Alla sottoscritta è stato richiesto di rispondere ai quesiti indicati nel Capitolo 1.

## CAPITOLO 3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITÀ SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	ALLEGATO
PST GIUSTIZIA	Giuramento	23/04/2023	<i>Invio telematico</i>	
	Fascicolo telematico	23/04/2023	<i>Visione, consultazione e ricostruzione fascicolo</i>	
	Richiesta proroga	29/07/2023		
	Deposito Perizia	13/01/2023	<i>Previsione di consegna</i>	
SISTER (TELEMATICO)	Catasto	25/04/2023	<i>Verifiche, visure ed estratti mappali - Planimetria</i>	1
	Conservatoria	25/04/2023	<i>Ispezioni ipotecarie</i>	2
GOOGLE	Google Earth	23/04/2023	<i>Inquadramento area</i>	
COMUNE DI TARQUINIA	Richiesta certificati urbanistici	25/04/2023	<i>Analisi Urbanistiche e Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	ALLEGATO
COMUNE DI TARQUINIA	Urbanistica	-	
STUDIO NOTARILE DOTT. TEDESCHI PORCEDDU	Atto di Provenienza	<i>Compravendita rep. ***** del **/**/2007</i>	3
COMUNE DI TARQUINIA	Certificati Anagrafici	<i>Riscontro con Certificato Anagrafico *****</i>	4

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/ INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	ALLEGATO
COMUNE DI TARQUINIA	Accesso ai luoghi	24/05/2023	Accesso	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Prima fissazione di udienza	20/09/2022	Rinvio	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Richiesta proroga per incompletezza documentale	29/07/2023		in atti
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Concessa proroga	31/07/2023	Comunicazione data a CTU il 01/08/2023	in atti
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	23/01/2023	Fissazione	in atti
<b>SEGNALAZIONI AL GIUDICE</b>	-			-
<b>CASI DI OPPONIBILITÀ</b>	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione casa coniugale		No	

#### CAPITOLO 4 – RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

##### 1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

###### Quesito 1.A – Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	PRESENTE IN ATTI	DATA INDAGINE	NON PRESENTE IN ATTII	COMPLETEZZA (D1 E D2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C/C.1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C/C.2	Certificazione notarile	23/04/2023	Estratto di mappa	
<b>Segnalazioni al Giudice: -</b>				

###### Quesito 1.B – Esame preliminare della documentazione

<b>B.1 – Certificati della Conservatoria RR.II.</b>	Vedi sub. Quesito B.
<b>B.2 – Verifica del periodo di estensione</b>	-
<b>B.3 – Certificazione notarile (in alternativa ai Certificati RR.II.)</b>	Il creditore ha optato per il deposito della Certificazione notarile, <b>senza</b> allegare l'estratto di mappa catastale.
<b>B.4 – Verifica periodo analizzato</b>	La Certificazione riporta un periodo di riferimento superiore al ventennio rispetto alla data della trascrizione del pignoramento.

**Quesito 1.C – Deposito dell’estratto catastale**

L’estratto catastale non è stato depositato nel fascicolo. Si è provveduto al reperimento dello stesso dal SiSTeR.

**Quesito 1.D – Certificati Anagrafici**

**D.1 – Certificato di Stato Civile:** Ricevuto Certificato Anagrafico di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* il 28/04/2023. Dallo stesso l’esecutato risulta “Vedovo di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* dal \*\*/\*\*/20\*\*”

**D.2 – Certificato di matrimonio:** Vedi risposta Quesito D.1.

**Quesito 1.E – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobile Unico - Tipo : Abitazione - vedi quesito 2.A)

**IPOTECHE:**

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* contro il sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Terzo Datore di Ipoteca) e la sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (Debitore non Datore) – rep. \*\*\*\* rac. \*\*\*\* del \*\*/\*\*/2012.

**PIGNORAMENTI:**

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento presso Tribunale di Civitavecchia a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* . Rep. \*\*\* del \*\*/\*\*/2023.

**SEQUESTRI: -**

**DOMANDE GIUDIZIALI: -**

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -**

**ALTRO: -**

**Quesito 1.F – Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio FG. 72/241/8**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
***** *****	No (proprietario dal 2021)
<b>PROVENIENZA:</b> SUCCESSIONE EX LEGE di ***** ***** del **/**/2021 Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume ***** n. ***** registrato in data **/**/2021 - Trascrizione n. ***** .1/2021 – Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal **/**/2021	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO:</b>	
- ***** ***** per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del **/**/2013	
- ***** ***** per Atto di Compravendita del Notaio Federico TEDESCHI PORCEDDU contro la sig.ra ***** ***** – rep. ***** del **/**/2007.	

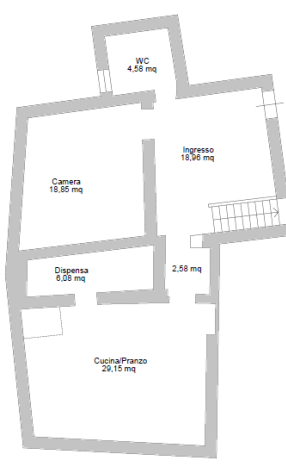
**Quesito 1.G – Atto di provenienza ultraventennale**

Compravendita presso notaio TEDESCHI PORCEDDU a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* . Rep. \*\*\*\*\* del \*\*/\*\*/2007.



## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 2.A – Descrizione immobile

Immagine Unico	Tipo: Abitazione	
<b>COMUNE</b>	Comune di Tarquinia	
<b>VIA / CIVICO</b>	Piazza Trento e Trieste n. ***	
<b>PIANO/INTERNO</b>	Piano *** / Cantina Sotterranea	
 <p>Piano Secondo</p>	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	Ingresso	18,96 mq
	Letto	18,85 mq
	WC	4,58 mq
	Disimpegno	2,58 mq
	Cucina	29,15 mq
	Dispensa	6,08 mq
	Studio	10,73 mq
	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>90,93 mq</b>
<b>Accessori dell'immobile</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
Sottotetto – Piano rialzato Terzo (1)	8,94 mq	
Sottotetto – Piano rialzato Terzo (2)	5,62 mq	
Soffitta – Piano Quarto	9,68 mq	
Cantina - Sotterraneo	19,52 mq	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI</b>	<b>43,66 mq</b>	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Vedi Allegato n. 5	

CONFINI			
<b>Nord</b>	<b>Promiscuo:</b> fino a Terzo – <b>interno</b> con confine con altra u.i.u. / Quarto – <b>esterno</b> con affaccio su piazza	<b>Est</b>	<b>Interno:</b> confine con altra u.i.u.
<b>Sud</b>	<b>Interno:</b> confine con altra u.i.u.	<b>Ovest</b>	<b>Esterno:</b> affaccio su strada comunale

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
***	***	***		A/4	2	5 vani	Totale: 112 mq	€ 309,87
Indirizzo: Piazza Nazionale n. ** (rinominata Piazza Trento e Trieste n. **) – Piano **								

CARATTERISTICHE INTERNE
<p>Unità immobiliare di residenza ed abitazione dell'esecutato.</p> <p>Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un edificio in centro storico. L'accesso al palazzo avviene direttamente sulla piazza.</p> <p>L'appartamento si scompone in più piani: il piano principale (secondo) ove sono presenti un ampio ingresso, una camera da letto ed un bagno. Per mezzo di un disimpegno si giunge ad un ampio ambiente cucina con annessa dispensa. Per mezzo di una rampa di scale si giunge ad uno studiolo, il quale a sua volta è connesso con piani rialzati destinati a sottotetto e soffitta.</p> <p>Gli ambienti sottotetti hanno un'altezza media di 1,60 ml e sono arredati con scaffalature di deposito ed adibiti, in parte, a lavanderia. Il piano sottotetto ha un'altezza interna di 2,37 ml ed è adibito a studiolo. Lo stesso vano è dotato di affaccio sulla piazza principale.</p> <p>Al piano sotterraneo è presente una cantina rustica, priva di rivestimenti e finiture, il cui accesso avviene direttamente da un corridoio comune, senza una porta divisoria.</p> <p>L'edificio risulta realizzato precedentemente all'anno 1967, pertanto, non è presente alcun progetto o licenza presso l'archivio comunale.</p> <p>Lo stato di conservazione risulta apparentemente buono, con presenza di umidità in alcuni punti specifici dell'appartamento: in prossimità del lucernario in cucina ed ai bordi della soglia della finestra in camera da letto.</p>
CARATTERISTICHE ESTERNE
<p>Lo stabile si trova in pieno centro storico del Comune di Tarquinia, di fronte agli edifici istituzionali principali. La zona è dotata di parcheggi pubblici a pagamento ed attività commerciali.</p> <p>Facilmente raggiungibile e poco distante dall'Autostrada Azzurra e dal secondo tratto dell'Aurelia.</p>

### Quesito 2.B – Precisazioni delle caratteristiche oggettive

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte
La proprietà non risulta "soggetto I.V.A." ma persona fisica, pertanto non si ravvedono i requisiti di imponibilità dell'imposta.

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

<b>A.1:</b> Non si ravvedono errori.
<b>A.2:</b> Non si ravvedono errori.
<b>A.3:</b> Non si ravvedono errori.

### Quesito 3.B – Mappe censuarie

Aggiornamento del catasto	
Immobile Unico. Si è provveduto ad acquisire l'estratto di mappa aggiornato in quanto non depositato in atti.	

### Quesito 3.C – Variazioni per aggiornamento catastale

Acquisizione delle mappe censuarie	
<p>Planimetria in atti catastali dal 30/06/1987. La stessa non è conforme allo stato legittimo è da definire. In ogni caso, la planimetria catastale non è conforme al progetto depositato in atti comunali e relativi alla pratica di condono. Lo stato rilevato risulta, invece, lievemente difforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.</p> <p>La planimetria agli atti catastali è stata depositata non fa data all'epoca dell'istanza di Condono, bensì alla data prossima all'acquisto.</p> <p>La sottoscritta non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico, in quanto lo stesso deve essere determinato da pratiche da presentare presso gli Uffici Tecnici comunali.</p>	

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito 4.A – Utilizzazione da Strumento Urbanistico

<p><b>Strumento urbanistico comunale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P.R.G. approvato in data 22/12/1972:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tavola 9B – Centro e Tavola 10B – Centro: Zona A di Centro storico</li> </ul> </li> <li>- P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tavola A foglio 13_354 – Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto</li> <li>- Tavola B foglio 13_354 – Insediamenti Urbani Storici e relativa fascia di rispetto, nonché Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche</li> </ul> </li> </ul>	
---	--

### Quesito 4.B – Certificato di Destinazione Urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica: -	
--	--

### Quesito 4.C – Titoli edilizi e Agibilità

- Edificio realizzato antecedentemente l'anno 1967.	
---	--

### Quesito 4.D – Violazioni della normativa urbanistico - edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi	
<b>Immobile</b>	Abitazione, piano 2
<b>Premessa</b>	<p>Edificio ante 1967, dichiarato in catasto in data 30/06/1987. Non legittimato urbanisticamente in quanto ante '67, ma comunque difforme dallo stato dichiarato in catasto.</p> <p>Pertanto non possibile semplice "Esatta Rappresentazione Grafica" ma necessaria pratica edilizia con indicazione della reale consistenza dell'immobile.</p>

<b>Tipologia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Diversa distribuzione degli spazi interni</u> rispetto alla planimetria dichiarata in atti catastali, per quanto il catasto non è probatorio. È stata, infatti, realizzata una dispensa modificando la zona disimpegno e cucina.</li> <li>- <u>Modifica planimetrica e Ampliamento dei vani non residenziali</u> con variazione anche del corpo scala che conduce alla soffitta, con realizzazione di n. 2 vani sottotetto nel piano intermedio tra lo studio al piano Terzo e la soffitta al piano Quarto.</li> </ul>
<b>Sanabilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>C.I.L.A. in sanatoria</u> per diversa distribuzione interna e raffigurazione del reale stato di consistenza. Non necessita di Autorizzazione Paesaggistica in quanto interventi interni (ai sensi dell'art. 149 co. 1a del D.lgs. 42/2004).</li> <li>- Riguardo alla modifica planimetrica e "ampliamento" dei vani sottotetto si consiglia il ripristino dello stato dei luoghi.</li> </ul>
<b>Costi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanzione € 1.000,00 per S.C.I.A. in sanatoria + Diritti di segreteria comunali (vista D.G.C. n. 91 del 04/06/2015) € 80,00</li> <li>- + Compenso professionale del Libero Professionista che assevera.</li> </ul>

<b>Riproduzione planimetrica delle difformità riscontrate.</b>
Si rimanda all'allegato 6.

**Quesito 4.E – Procedimenti Giudiziari**

Non risultano procedimenti giudiziari.

**5. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 5.A – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Abitazione		✘ (esecutato)

**Quesito 5.B – Possesso dell'immobile (vedi Quesito 1.F)**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione	***** **	Successione	**/**/2023

**Quesito 5.C – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

Non risultano contratti di locazione.
---------------------------------------

**Quesito 5.D – Stima del canone di locazione di mercato**

-
---

**Quesito 5.E – Assegnazione della casa coniugale**

<b>Descrizione:</b> -	<b>Opponibilità:</b> -
-----------------------	------------------------

## 6. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 6.A – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:	Centro Storico	
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x
ALTRI VINCOLI		
-		

### Quesito 6.B – Oneri condominiali

-
---

### Quesito 6.C – Diritti demaniali ed usi civici

L'immobile non risulta gravato da uso civico.
---

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Quesito 7.A – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento		31/01/2023		
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (FG./P.LLA/SUB.)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione	*****	**/**/**	100/100	Successione ex lege registrata in data 29/03/2021

### Quesito 7.B – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

<b>Giudizio di indivisibilità:</b> configurazione e dimensioni tali da costituire unità non frazionabile.
---

### Quesito 7.C – Vendita beni pignorati

Si ravvisa la vendita in un lotto unico.
--

## 8. STIMA

### Quesito 8.A – Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale -				
Abitazione in Piazza Trento e Trieste n. *** (Piano ****) e cantina		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		138,20 mq	100% muri perimetrali	138,20 mq
Accessori	Sottotetto	23,69 mq	35%	8,29 mq
	Soffitta	15,00 mq	80%	12,00 mq
	Cantina	26,13 mq	20%	5,23 mq
			Superficie commerciale	<b>163,72 mq</b>

**- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -**

Descrizione metodo: **METODO DI STIMA SINTETICO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è proceduto mediante il metodo di stima sintetico, secondo cui il valore di mercato è ottenibile dal prodotto del valore unitario ordinario (Vu) e la superficie territoriale o fondiaria del bene (p). Tale procedimento di stima, secondo la letteratura dell'estimo, prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. In linea di massima, il metodo sintetico comparativo, qui utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato, corrisponde all'importo che un operatore economico è disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame.

Dall'analisi del mercato locale, nel raggio di un km dall'area in esame, risultano molteplici comparabili: di questi si è presa in considerazione il posizionamento su più livelli dal secondo al quinto piano. Gli stessi, però, rientravano tutti nella categoria di immobili "recentemente e finemente ristrutturati". La Banca Dati OMI, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, riporta valori per la zona di riferimento (B1 – Centrale/CENTRO STORICO) riferiti al primo semestre 2023. La banca dati BI riporta valori per immobili ricadenti ad una fascia media riferito all'ultimo periodo. In considerazione dei valori riscontrati, si ritiene di escludere i valori BI e di prendere come valore convenzionale, in via scrupolosa, il valore massimo attribuito dalla banca dati OMI dato il posizionamento strategico e centrale dell'immobile.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Abitazione	Valori locali	Min. 1.615,3 €/mq ÷ Max. 2.349,40 €/mq	1.938,21 €/mq (più comparabili)	<b>1.500,00 €/mq</b>
	<b>OMI 01/2023</b>	Min. 1.200,00 €/mq ÷ Max. 1.500,00 €/mq	1.350,00 €/mq	
	BI	Min. 986,00 €/mq ÷ Max. 1.382,00 €/mq	1.184,00 €/mq	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo: **APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

Per una stima realistica e prossima alle caratteristiche dell'immobile valutato, il metodo utilizzato prevede anche l'aggiustamento mediante l'applicazione di coefficienti, cd. di merito (di valore positivo o negativo), che vengono attribuiti al prezzo unitario dedotto. Tali coefficienti, stabiliti secondo la nomenclatura della Stima Immobiliare, valutano le qualità intrinseche ed estrinseche dell'immobile stimato.

Per il caso in esame si considerano i seguenti coefficienti:

- Piano: <b>Piano Secondo – Terzo – Quarto</b>	Coefficiente = -0.20
- Stato di conservazione: <b>Buono Stato</b>	Coefficiente = 0.00
- Luminosità: <b>Mediamente Luminoso</b>	Coefficiente = 0.00
- Esposizione e vista: <b>Mista</b>	Coefficiente = 0.00
- Età edificio: <b>Oltre 40 anni / stato normale (L.E. 1975)</b>	Coefficiente = 0.00
- Riscaldamento: <b>Autonomo</b>	Coefficiente = +0.05

<b>- Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
Abitazione	163,72 mq	1.275,00 €/mq	€ 208.743,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 208.743,00</b>
<b>1 - Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
All'importo stimato vanno detratti: - € 1.080,00 quale importo per la sanzione amministrativa ed i diritti di segreteria per la presentazione della CILA in sanatoria delle opere interne, <u>esclusi i costi professionali.</u>			
<b>2 - Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
-			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratti i valori 1 e 2, in cifra tonda) -</b>			
Abitazione	207.663,00	Duecentosettemilaseicentosessantatre Euro/00	

**Calcolo della nuda proprietà**

	-
<b>Valore della nuda proprietà</b>	-

La presente bozza è stata redatta secondo il modello pubblicato sul sito dell'Intestato Tribunale nella sezione documenti - Esecuzioni Immobiliari, come da disposto del Giudice Esecutivo.

La stessa viene revisionata in data 25/12/2023 ed inviata alle parti, chiedendo il ricevimento delle osservazioni almeno 15 giorni prima dell'udienza.

La sottoscritta rimane a disposizione per ogni ulteriore quesito o chiarimento in merito.

Anguillara Sabazia, li data 25/12/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



## CAPITOLO 5 – OSSERVAZIONI (CAPITOLO AGGIUNTO)

### PREMESSA

In data 25/12/2023, la sottoscritta CTU inviava alle parti la bozza dell'Elaborato prodotto, indicando i termini di scadenza per la produzione di osservazioni entro le 23.59 del giorno 09/01/2024, nel rispetto dei termini fissati nel Decreto di Nomina.

In data 08/01/2024 alle ore 21.34 riceveva le seguenti osservazioni dall'avv. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , quale procuratore del Debitore Esecutato.

Pertanto, si è ritenuto necessario aggiungere il presente capitolo alla bozza precedentemente inviata, rispondendo alle osservazioni avanzate.

Le osservazioni evidenziate riguardano i seguenti aspetti:

- il valore di stima
- le difformità rilevate
- le dimensioni delle superfici.

Si riportano di seguito integralmente le osservazioni ricevute.

### OSSERVAZIONE A) SUL VALORE DI STIMA

*Il valore di stima attribuito al bene per complessivi euro 208.743,00 appare sopravvalutato soprattutto per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, anche considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare nel comune di Tarquinia (si invita la visione delle più note agenzie immobiliari anche solo sui vari portali internet per verificare come il prezzo sia assolutamente fuori mercato).*

*In particolare va evidenziato che l'appartamento:*

- *presenta tre vani (ingresso/soggiorno, cucina e studiolo) privi di apertura verso l'esterno; circostanza che non garantisce ricambio d'aria, illuminazione e/o affaccio circostanza che non può renderlo di certo "mediamente luminoso";*
- *è posto al secondo piano di una palazzina sprovvista di ascensore;*
- *è articolato su tre livelli con una scala interna decisamente scomoda e potenzialmente pericolosa per la conformazione che la caratterizza;*
- *gode di un locale indicato come cantina, di cui non sono state allegate le necessarie riproduzioni fotografiche, che è posto al piano interrato ed è una sottofondazione priva di agevole accesso posto in un vano condominiale (in assenza di gradini è raggiungibile esclusivamente passando su una palanca di legno poggiata senza alcuna stabilità); appare più una grotta priva di porta e pavimento, con terra battuta, senza impianti né intonaco e priva di aperture verso l'esterno.*

*Tutte queste circostanze non possono che influire sulla valutazione economica del bene, anche sull'indice OMI applicabile nella sua forbice che non dovrebbe essere applicato in misura superiore al minimo.*

La CTU tiene a precisare che in merito all'osservazione relativa alla mancanza di documentazione fotografica, rivisto l'allegato e il documento originario (word, riprodotto in PDF) nella stampa di conversione sono sfuggite n. 2 pagine: una relativa al piano cucina e l'altra al locale cantina.

In merito, poi, all'osservazione riscontrata relativa al valore di stima ed ai singoli punti va precisato, come anche indicato nella risposta al Quesito 8, che si sono analizzate le tre banche



dati immobiliari di riferimento e meglio:

- quella relativa ai valori locali riscontrati sul sito *immobiliare.it* e riferiti a comparabili in zona prossima all'immobile pignorato
- la banca dati OMI con riferimento al primo semestre 2023 e relativa alla zona di centro storico
- la banca dati BI che, per quanto riferita all'ultimo periodo, riguarda però una zona più vasta del Comune di Tarquinia.

Per la vastità di campo di riferimento, la CTU ha ritenuto di escludere la BI dal riferimento della stima.

Relativamente al mercato immobiliare locale va precisato che tra i numerosi comparabili prossimi all'immobile di riferimento, ve ne sono numerosi ubicati nell'isolato intorno alla Piazza Trento e Trieste, in particolare si possono individuare 2 u.i.u. site in Via Garibaldi, strada opposta a quella dell'immobile pignorato. Tali immobili presentano planimetrie simili rispetto a quella dell'immobile esecutato, per quanto prive dei locali accessori (soffitte e cantina). In particolare l'immobile A presenta una superficie commerciale di 62 mq ed è stimato ad € 1.854,84/mq (€ 115.000 quale importo totale) mentre l'immobile B ha una superficie commerciale di 130 mq e stimato ad € 1.615,38/mq (complessivo € 210.000).

Si fa presente che la superficie utile dei vani abitabili dell'appartamento pignorato, compresa quella dello studiolo è di circa 91 mq (vedi risposta Quesito 2.A), ovvero circa 140 mq lordi, comprensiva dei muri perimetrali, e che il valore stimato (€ 1.275,00/mq) è di gran lunga discostante di quello indicato dai comparabili attualmente presenti sul mercato.

Inoltre, come precisato nel capitolo dedicato, la stima tiene conto di tutta una serie di fattori che incrementano o meno il valore dell'immobile.

Ciò premesso, facendo riferimento alle specifiche osservazioni va precisato che:

- la valutazione del coefficiente di illuminazione "mediamente luminoso" tiene conto dell'intero immobile e non soltanto dei singoli vani. Nella nomenclatura estimativa il "mediamente luminoso" viene utilizzato per immobili con "soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno", mentre il termine "poco luminoso" indica immobili con "soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente". Nella fattispecie l'immobile ha un'esposizione verso sud e, pertanto, gli ambienti con affaccio diretto (camera, bagno e studiolo) sono illuminati per gran parte giornata. La cucina, inoltre, per quanto priva di affaccio diretto (il cui aspetto viene considerato con il coefficiente di "esposizione e vista") è dotata di un lucernario a soffitto, il quale per quanto in posizione del tutto estrema, data anche l'inclinazione della falda, garantisce l'accesso di luce nelle ore diurne (vedasi allegato fotografico). Relativamente, poi, all'osservazione del ricambio d'aria, fermo restando che gli stessi sono garantiti da ricircoli convettivi che si generano aprendo contemporaneamente più aperture, l'immobile, ad eccezione dei punti indicati (prossimità del lucernario e parte dell'infilso della camera da letto) non presenta problemi legati all'umidità, il che è simbolo di sufficiente aereazione dell'immobile.
- L'assenza dell'ascensore (cfr. "è posto al secondo piano di una palazzina sprovvista di ascensore") è stata considerata del coefficiente di piano, il quale è stato ampiamente ridotto; infatti, nella nomenclatura estimativa il coefficiente di piano per immobili posti al piano secondo senza ascensore è di -15%, mentre per quelli posti al piano terzo e successivi è di -20%. Va precisato che l'immobile di fatto si trova al secondo piano senza ascensore, mentre

il piano terzo e quarto sono prettamente interni all'appartamento. Pertanto, il valore che avrebbe dovuto prendere di riferimento la CTU sarebbe dovuto essere -15%, ma considerato che la stima riguarda aspetti oggettivi, ovvero la presenza di più piani nell'appartamento, si è deciso di attribuire un valore riduttivo rispetto al piano di riferimento, ovvero -20%.

- L'articolazione su tre livelli con scala interna (cfr. *è articolato su tre livelli con una scala interna decisamente scomoda e potenzialmente pericolosa per la conformazione che la caratterizza*) viene considerata nella valutazione degli accessori dell'immobile. Viene fatto notare, infatti, che i vani superiori (intermedio terzo e quarto) non sono computati come vani utili, ma come vani accessori all'immobile. Va da sé che il vano accessorio, rispetto al vano utile, può essere collegato con elementi di vario tipo (scala a chiocciola, reclinabile, ecc.) e che la sua valutazione viene espressa non tramite i coefficienti ma attraverso la consistenza della superficie commerciale definibile. Inoltre, la scomodità e la pericolosità espressa nell'osservazione, a parere della CTU, è una valutazione soggettiva: dal punto di vista tecnico "scomodo" indica un impedimento al passaggio, mentre "pericolo" indica una qualità intrinseca nel causare danni. Dal punto di vista oggettivo, la scala è lineare configurata da alzate e pedate che, per quanto larghe 60 cm, non presentano ostacoli o chiusure tali da impedire la connessione con gli accessori sovrastanti, inoltre, non presenta fragilità o elementi in sé tali da generare danni (es. gradini disconnessi o fessurazioni strutturali).
- La stima ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del locale cantina. Infatti, la CTU aveva descritto il vano nel capitolo dedicato (vedi Quesito 2.A – caratteristiche intrinseche) affermando che *"Al piano sotterraneo è presente una cantina rustica, priva di rivestimenti e finiture, il cui accesso avviene direttamente da un corridoio comune, senza una porta divisoria"*. Nella valutazione la CTU ha tenuto conto non solo delle caratteristiche ma della definizione stessa nell'ambiente: infatti, trattasi innanzitutto di *"locale accessorio con altezza minima superiore a 1,50 mt, non collegato direttamente all'abitazione principale e destinato al deposito di oggetti ingombranti e poco utilizzabili"*. Non necessariamente un locale cantina è rifinito e dotato di impianti, anche se nella fattispecie lo stesso risulta illuminato con un elemento a neon. Inoltre, constatando lo stato dei luoghi rispecchia la definizione d'uso descritta nella classificazione del vano.

## **OSSERVAZIONE B) SULLE DIFFORMITA' RILEVATE**

*La planimetria catastale attualmente depositata è difforme rispetto alla conformazione interna dell'appartamento, pertanto l'immobile risulta invendibile in assenza di una piena corrispondenza della proprietà con la planimetria depositata in catasto.*

*In particolare, attualmente l'appartamento risulta ampliato nei seguenti elementi:*

- *nel bagno di circa 3 mq;*
- *nella dispensa per la sua interezza;*
- *nel sottotetto nell'interezza di uno dei vani rilevati.*

*A tal proposito, l'ampliamento del bagno, anche quale aumento di volumetria, avendo annesso il terrazzino esterno difficilmente potrebbe essere sanato dati gli elevati e stringenti vincoli paesaggistici ed architettonici che contraddistinguono il paese di Tarquinia. In ogni caso, come anche per l'apertura delle due porte avvenute nella muratura portante dell'immobile, non risultano sanabili con una CILA ma, tutt'al più, con una SCIA con conseguente aggravio dei costi di sanatoria.*

La CTU premette che, nel rivedere la bozza inviata, vi è un refuso nella risposta al Quesito 3.C la quale, per correttezza, non viene cancellata, ma solo barrata. Nel dettaglio, come si evince meglio nel Quesito 4.D, l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967 ed è privo di titoli che legittimano lo stato attuale, ivi inclusa qualsiasi domanda di Condonò, citata erroneamente nel Quesito 3.C.

Lo stabile, infatti, è stato realizzato nell'anno 1967 e, dall'accesso agli atti, non è risultato alcun titolo successivo presentato.

Come descritto meglio nella risposta al Quesito 4.D, lo stato dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale (unico elemento che descrive l'immobile). La CTU non riscontra l'ampliamento del bagno indicato nelle osservazioni sopraggiunte né tanto meno del terrazzino, tra l'altro non documentato nelle foto e la cui informazione non è pervenuta durante le attività peritali di accesso ai luoghi.

Confrontando la planimetria depositata in catasto e quella rilevata, la presenza del bagno veniva documentata nella prima. Come specificato, l'immobile è un ante '67 ed il catasto non risulta elemento probatorio, per quanto, lo stesso risulta attendibile per lo stato trasferito con l'atto di provenienza stilato dal notaio Tedeschi Porceddu (planimetria catastale del 1987 – compravendita del 2007). Per tali ragioni la CTU ha indicato quale procedura di legittimazione la sanatoria per esatta consistenza, ivi compresa quella della dispensa, in quanto ricadente nella sagoma dell'edificio.

Relativamente all'ampliamento dei vani non residenziali e le rispettive aperture, per lo stesso non è previsto alcun tipo di sanatoria in quanto, l'ampliamento comporta un aumento di cubatura non autorizzabile dalle normative attualmente in vigore. Per i suddetti motivi, la CTU ha previsto la CILA in sanatoria per l'esatta consistenza e il ripristino di quanto riscontrato in difformità rispetto alla planimetria catastale, la cui attendibilità è stata riscontrata mediante la su citata compravendita.

In ogni caso, essendo la presente osservazione particolare nella sua formulazione ed essendo il riscontro della CTU altrettanto articolabile, la sottoscritta presta disponibilità per maggiori chiarimenti in sede dell'udienza fissata.

### **OSSERVAZIONE C) SULLE DIMENSIONI DELLE SUPERFICI**

*Nel complesso la dimensione delle superfici calpestabili dei vani e delle pertinenze risultano non corrispondenti. Eccessivo appare il discostamento della superficie rinvenuta.*

*In merito alle dimensioni rilevate e, soprattutto, all'importo di stima effettuato, considerando che il CTU ha consigliato il ripristino dello stato dei luoghi, quindi la muratura dei vani sottotetto, ciò dovrebbe essere considerato nella stima effettuata detraendo le zone che dovrebbero essere ripristinate.*

*Alla luce delle su esposte osservazioni si resta in attesa di eventuali considerazioni, con riserva di ogni ulteriore e più dettagliata valutazione in merito anche in sede di udienza.*

In merito alla presente osservazione, fermo restando quanto specificato nelle risposte alle precedenti osservazioni, la superficie commerciale viene computata in funzione della consistenza dell'immobile al lordo dei muri perimetrali moltiplicata per il coefficiente di ragguaglio stabilito in base alla destinazione d'uso.

Nello specifico, va precisato che le superfici da ripristinare, in quanto non sanabili, sono superfici prettamente accessorie in quanto ambienti sottotetto, la cui superficie corrisponde a circa 8,29 mq

della superficie commerciale totale (163,72 mq). Anche detraendo detta superficie dal totale ciò non influirebbe sul valore reale del bene né sul suo valore catastale, in quanto detta superficie può ritenersi influente. Per precisazione si definisce valore reale *“il ‘vero valore’ dell’immobile, basato sulle sue caratteristiche specifiche, indipendentemente dalle fluttuazioni del mercato”*, si ricorda, invece, che la stima individua il più probabile valore di mercato, ovvero *“stima il prezzo a cui l’immobile potrebbe essere venduto in un determinato momento”*.

Al più, si potrebbe detrarre dal valore di mercato stimato il costo degli interventi di ripristino, corrispondenti con la sola chiusura della porta comunicante con la scala, anch’esso del tutto influente considerate le valutazioni soggettive possibili per eseguire l’intervento. In linea di massima, infatti, tale intervento potrebbe essere ripristinato semplicemente inserendo un pannello di cartongesso sull’apertura comunicante con la scala.

Avendo la CTU valutato, in sede di elaborazione peritale, le suddette considerazioni, ovvero non ritenendo considerevole né la superficie commerciale computata per detti vani accessori né la quantificazione dell’intervento di ripristino, come sopra esemplificato, per quanto sopra rappresentato nelle risposte alle osservazioni, il più probabile valore di mercato può ritenersi congruo con quanto stimato.

In relazione a quanto considerato nelle risposte alle osservazioni, la sottoscritta conferma il proprio elaborato, rettificando il solo capitolo 3.C, il quale costituisce refuso non attribuibile alla fattispecie. Ultima la propria perizia in data 14/01/2024, depositandola contestualmente nel fascicolo telematico.

Rimane a disposizione dell’ill.mo Giudice e delle parti per ulteriori delucidazioni in merito al proprio operato ed all’elaborato prodotto, presentandosi all’udienza fissata.

Letta, revisionata e completata il 14/01/2024.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



## CAPITOLO 6 – ALLEGATI

Allegato	Descrizione/Contenuto
1	Visure catastali, Planimetrie e mappe
2	Ispezioni ipotecarie
3	Atto di Compravendita rep. *****/2007
4	Certificato Anagrafico di *****
5	Documentazione Fotografica
6	Analisi delle difformità urbanistiche

La perizia sarà corredata anche dei documenti richiesti ai punti B – C – D della Disposizione del Giudice e meglio:

- una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
  - foglio riassuntivo dei dati catastali identificativi l'immobile periziato, in formato . word;
- descrizione del lotto in formato .word.