

Tutte le altre difformità posso essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria.

In merito all'affermazione che *“dalla verifica urbanistica risulta non regolare un laboratorio al PT e SI come autorizzato dalle concessioni in quanto si è appurato un uso diverso, ovvero autorimessa e magazzino deposito”* **non è assolutamente vera** in quanto, l'uso di una unità immobiliare scaturito da cambio di destinazione catastale avvenuto senza alcun titolo abilitativo, non ha nessun fondamento giuridico e non ha nessuna valenza legale/urbanistica (il catastato non è probatorio).

3

Tra le molteplici, il CTU non ha neppure evidenziato la presenza di tubazioni in amianto, poste in parte confinante nelle murature e in parti esterne adagiate sulla parete cortile lato EST PT, pertanto nella tabella riportata dal CTU a pag. 4 non è stato conteggiato il costo di smantellamento dell'amianto che presuntivamente è pari ad €2.000,00 e più.

Il CTU nonostante un accurato sopralluogo, non è riuscito a riscontrare la presenza di dette tubazioni in amianto, ma non è stato neanche messo a conoscenza di detta problematica dallo stesso proprietario presente durante il sopralluogo. Visto che la parte eseguita non ha evidenziato questa problematica con dovuta documentazione fotografica e non ha fornito neanche un preventivo di rimozione, **il sottoscritto non ritiene di deprezzare l'immobile di ulteriori € 2.000,00.**

4

Sempre in merito al quesito 4 il CTU non evidenzia che all'interno dei locali del PT sono presenti numerose tubazioni poste a vista sulle pareti degli ambienti principali di riscaldamento degli alloggi ai piani superiori che non sono di proprietà degli esecutati e che agli atti non risultano concessioni né servitù e potrebbe essere un problema grave da rendere difficile ed improbabile una compravendita, nonché andrebbe a ridurre di molto il valore di stima che per le difformità rilevate di cui sopra già sarebbe di €20.000,00 circa e non di €25.000,00.

Non si capisce su quali basi la parte asserisca tale affermazione. Il CTU in tutta la relazione ma più specificatamente alla risposta del quesito 9, nella ricerca del probabile valore di mercato ha sempre evidenziato *“ Si è riscontrato che non vi è un mercato di compravendita di laboratori inseriti in palazzine di civile abitazione (logica commerciale tipica degli anni 60/80, difficilmente attuabile oggi per rispettarne tutte le norme igienico-sanitarie, acustiche, del lavoro ecc..)”* applicando coefficienti riduttivi, le condizioni intrinseche del locale, (tubazioni, scarichi ecc.) come meglio mostrate nella TAV. n. 2 – Documentazione fotografica – Foto n. 2 e n. 3.

Per questo motivo il CTU afferma che nella stima della determinazione del valore di mercato, detta problematica è stata presa in considerazione.

5

In merito al quesito n.6 relativo agli accertamenti catastali, la verifica come ben illustra il CTU non risulta regolare, ma la difesa osserva, oltre a quanto descritto dal CTU, che risulta una autorimessa a PT e magazzino deposito a PT e SI senza alcuna divisione muraria. Inoltre il piano SI presenta diverse partizioni interne, manca la rappresentazione di alcuni infissi esterni esistenti e la scala interna di collegamento PT- SI è indicata in posizione diametralmente opposta a quella presente sul posto e addirittura non a norma, tali difformità e/o abusi oltre a non essere stati descritti nel

(2)



dettaglio dalla CTU non è dato conoscere se il tutto è sanabile es e si a quale costo.

Il CTU dissente da queste affermazioni in quanto non veritiere.

Il sottoscritto nell'intera relazione espone ed evidenzia sempre la differenza tra lo stato assentito (corrispondenza urbanistica) e lo stato catastale (vedere anche riepilogo bando d'asta).

Sia alla risposta del quesito n. 4 (*“Durante il sopralluogo si è potuto accertare che esistono delle difformità interne scaturite dalla diversa realizzazione della scala che dal Piano Terra porta al Locale Piano Seminterrato, la realizzazione di divisori al Piano Seminterrato e difformità estetiche date dall'inserimento di una finestra al Piano Terra e la realizzazione di una porta esterna al Piano Seminterrato.”*) che a quella del quesito n. 6 (*“Oltre alle difformità interne (spostamento della scala interna, realizzazione di divisori al Piano S1) ed estetiche (l'aggiunta di qualche finestra)”*) **il CTU ha evidenziato e descritto in modo chiaro ed inequivocabile le difformità riscontrate.**

Si fa presente che nel nostro ordinamento giuridico il catasto “non è probatorio” quello che fa fede sono i titoli urbanistici. Per questo motivo le sanatorie previste sono necessarie per uniformare lo stato attuale allo stato assentito urbanisticamente, successivamente si redigeranno le relative variazioni catastali. Infatti l'attuale situazione catastale è stata costituita senza alcun titolo abilitativo.

Sia i costi per la regolarizzazione urbanistica (Pag. 4) che i costi per la regolarizzazione catastale (Pag. 6) sono chiaramente riscontrabili nella perizia (riepilogo a Pag. 8).

Il CTU ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 3 pagine dattiloscritte, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.O.T. per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

La presente relazione viene depositata in modo telematico presso la casella PEC della Cancelleria del Tribunale di Fermo.

Grottammare Li 09/10/2023

Il C.T.U.

Firmato digitalmente

(Lucidi Geom. Enrico)

