

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 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.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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.

D) In secondo luogo,

- d1 - 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).

- d2 - 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.

E) In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 - 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 grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

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(esenzione dall'imposta) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- 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) 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;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) 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'art.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'art. 40, comma sesto, 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;

5. Vincoli e 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;

6. 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) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) 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.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia 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 e 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, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **treinta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b)** 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), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Nunziata Francesca Musolino**, nata a Civitavecchia il 31.03.1968 e residente in Civitavecchia, con studio in Civitavecchia, via Principe Umberto n.13, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n°13781; nominata Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare in intestazione, ha prestato giuramento con modalità telematica in data 7 febbraio 2023, con inizio operazioni peritali il 23 febbraio 2023 e in data 10 marzo 2023 presso gli immobili di causa.

Esaminati gli atti e documenti di cui al fascicolo dell'Ufficio, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, ha redatto la presente relazione.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07.02.2023	(giuramento telematico – esito positivo)	<i>fascicolo</i>
	Fascicolo telematico	varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		Mappa censuaria (estratto di mappa)	<i>fascicolo</i>
		19.02.2023 22.02.2023 26.05.2023	Planimetria all'attualità Visura storica Elaborato planimetrico	<i>ALL. 1</i> <i>ALL. 1.a</i> <i>ALL. 1.b</i> <i>ALL. 1.c</i>
		17.04.2023	Ispezioni a pagamento: in presenza presso la sede di Civitavecchia e telematiche di approfondimento	<i>ALL. 2</i>
GOOGLE	Immagine aerea dell'area Inquadramento Territoriale	22.02.2023	Immagini selezionate e allegate nel presente elaborato peritale	<i>relazione</i>
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR E PAI		Dati e cartografia allegati al presente elaborato peritale	<i>ALL. 8</i> <i>ALL. 9</i>
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TARQUINIA	Urbanistica Istanza Prot. 8888 28.02.2023; prot. 16167 del 17/04/2023; incontro del 24.04.2023 prot.17534 del 27.04.2023 sollecito del 23.05.2023 prot.21620 del 24.05.2023	Licenza n°951 del 12.08.1968 intestata ai sigg [REDACTED] (le licenze sono due la 951-immobile di [REDACTED], la n° 952- immobile di [REDACTED]) Condono edilizio L.47/85		<i>ALL. 3</i> <i>ALL. 3.a</i> <i>ALL. 3.b</i>
UNIV. AGRARIA	U.A. prot.467 del 20.04.2023 Urbanistica prot. 16676 del 20.04.2023; richiesta integrazione e integrazione del 03.05.2023	Il terreno non è annoverato tra il patrimonio dell'Agraria di Tarquinia. In attesa di certificazione dal Comune		<i>ALL. 4</i> <i>ALL. 4.a</i>
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Planimetrie catastali immobili		<i>ALL. 1</i> <i>ALL. 1.a</i> <i>ALL. 1.b</i> <i>ALL. 1.c</i>

	Conservatoria	Visure ipotecarie per soggetto e per immobile	ALL. 2
	Locazioni	Non sono presenti	--
ANAGRAFE	Istanza 22.02.2023	CERTIFICATO STATO CIVILE, RESIDENZA E FAMIGLIA DEL 23.02.2023	ALL. 5
ARCHIVIO NOTARILE	Atto di divisione	ATTO DI DIVISIONE- VIA MAIL QUOTA DELL'INTERO IN PIENA PROPRIETÀ- immobile Tarquinia fg.111, p.lla 1018 sub1- Atto di divisione del 22.06.2017 rep. 9644 / 5438 Notaio Capparella Giuseppe, trascritto il 28.06.2017 n.5745/3983 da comproprietà [REDACTED]	ALL. 6
	Atto Ultraventennale Certificato notarile 11.01.2023	RIF. IMMOBILE TARQUINIA FG.111, P.LLA 1018 SUB1 <ul style="list-style-type: none"> ▪ QUOTA 1/9 DI PIENA PROPRIETÀ CIASCUNO- [REDACTED] - Successione in morte [REDACTED], deceduta il 29.04.2012 reg. il 07.07.2016 rep 2717/9990, trascritta il 29.05.2017 n.4635/3223 (in rettifica formalità trascritta il 13.10.2015 n.8165/5860, reg. il 29.04.2013 rep. 3886/9990) REFUSO NEL CERTIFICATO VENTENNALE circa il foglio (vedi nota punto 1.A) ▪ Trascrizione del 11.04.2014 n.4391/3666 accettazione tacita eredità in morte [REDACTED] - atto Notaio Sacchetti Andrea del 09.04.2014 ▪ QUOTA 2/9 DI PIENA PROPRIETÀ CIASCUNO- [REDACTED] E QUOTA PARI A 1/3 DI PIENA PROPRIETÀ PER [REDACTED], deceduto il 04.05.1999, reg 06.02.2018 rep. 20176/9990, trascritta 07.02.2018, n°1094/826, devoluta per legge ▪ Trascrizione del 28.06.2017 n.5744/3982 accettazione tacita eredità in [REDACTED] atto Notaio Capparella Giuseppe del 22.06.2017 ▪ QUOTA PARI ALL'INTERO DI PIENA proprietà a [REDACTED], atto di divisione del 13.02.1979 , notaio Colozza di Roma rep. 83248 	fascicolo

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TARQUINIA (VT)	Sopralluogo	23.02.2023	NEGATIVO	ALL. 7.a
		10.03.2023	POSITIVO	ALL. 7.b
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Richiesta proroga	21.04.2023	Accolta	fascicolo
	Udienza	27.06.2023	---	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione della casa coniugale		Non sussiste	

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 atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----		X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Notaio Giulia Messina Vitrano	11.01.2023	-----	La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame

Segnalazioni al Giudice: Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'acquisizione di certificati ipotecari con ispezioni del 17.04.2023 (ALL. 2)

Nella certificazione notarile a pag. 1, *riga 20* (a partire da "Procedura esecutiva a carico di:- *prima riga*), è riportato erroneamente foglio catastale 29 e non 111.

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Ristretta: Immobile sito in Tarquinia, loc. San Giorgio, piano T-1, fg. 111 p.la 1018 sub 1 - Tipo : porzione di villino - vedi quesito 2.A)

ISCRIZIONE contro del 24.07.2004 – Reg Part. 2193 Reg. Gen. 9646 Pubblico Ufficiale Becchetti Paolo Rep. 47050/24674 del 22.07.2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in Tarquinia (Vt) SOGGETTO DEBITORE
TRASCRIZIONE a favore del 13.10.2015 – Reg Part. 5860 Reg. Gen. 8165 Pubblico Ufficiale ROMA 3- SETTEBAGNI Rep. 3886/9990 del 29.04.2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE- Immobili siti in Tarquinia (Vt) Documenti successivi correlati: trascrizione n.3223 del 29.05.2017
 Rettifica a TRASCRIZIONE a favore del 29.05.2017 – Reg Part. 3223 Reg. Gen. 4635 Pubblico Ufficiale ROMA 3- SETTEBAGNI Rep. 2717/9990 del 07.07.2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE- Immobili siti in Tarquinia (Vt) Formalità di trasferimento: trascrizione n.5860 del 2015
TRASCRIZIONE a favore del 28.06.2017 – Reg Part. 3982 Reg. Gen. 5744 Pubblico Ufficiale Capparella Giuseppe Rep. 9644/5438 del 22.06.2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in Tarquinia (Vt)
TRASCRIZIONE a favore e contro del 28.06.2017 – Reg Part. 3983 Reg. Gen. 5745 Pubblico Ufficiale Capparella Giuseppe Rep. 9644/5438 del 22.06.2017 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE - Immobili siti in Tarquinia (Vt)
TRASCRIZIONE a favore del 07.02.2018 – Reg Part. 826 Reg. Gen. 1094 Pubblico Ufficiale ROMA 3- SETTEBAGNI Rep. 2076/9990 del 06.02.2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE- Immobili siti in Tarquinia (Vt)
TRASCRIZIONE contro del 16.03.2022 – Reg Part. 1976 Reg. Gen. 2669 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 8 del 21.01.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Tarquinia (Vt)
TRASCRIZIONE contro del 05.01.2023 – Reg Part. 84 Reg. Gen. 120 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 3220 del 31.10.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Tarquinia (Vt)

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

Per Immobile: FG. 111, p.la 1018 sub 1 – Tipo appartamento - A/3

Per soggetto: Tarquinia - [REDACTED] – immobile n.2

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
[REDACTED]	NO, ma proveniente da successione
PROVENIENZA (1. F):	
Atto divisione - trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 28.06.2017 Reg Part. 3983 Reg. Gen. 5745, Notaio Capparella Giuseppe Rep. 9644/5438 del 22.06.2017 con il quale il [REDACTED] si assegna in divisione, con il consenso delle [REDACTED], la piena proprietà dell'appartamento sito in Tarquinia, loc. San Giorgio identificato catastalmente af fg 111, p.la 1018 sub 1	

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO:

TRASCRIZIONE del 13.10.2015 – Reg Part. 5860 Reg. Gen. 8165 Pubblico Ufficiale ROMA 3- SETTEBAGNI Rep. 3886/9990 del 29.04.2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE- Documenti successivi correlati: trascrizione n.3223 del 29.05.2017

Rettifica a TRASCRIZIONE del 29.05.2017 – Reg Part. 3223 Reg. Gen. 4635 Pubblico Ufficiale ROMA 3- SETTEBAGNI Rep. 2717/9990 del 07.07.2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE- Formalità di trasferimento: trascrizione n.5860 del 2015

TRASCRIZIONE del 28.06.2017 – Reg Part. 3982 Reg. Gen. 5744 Pubblico Ufficiale Capparella Giuseppe Rep. 9644/5438 del 22.06.2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

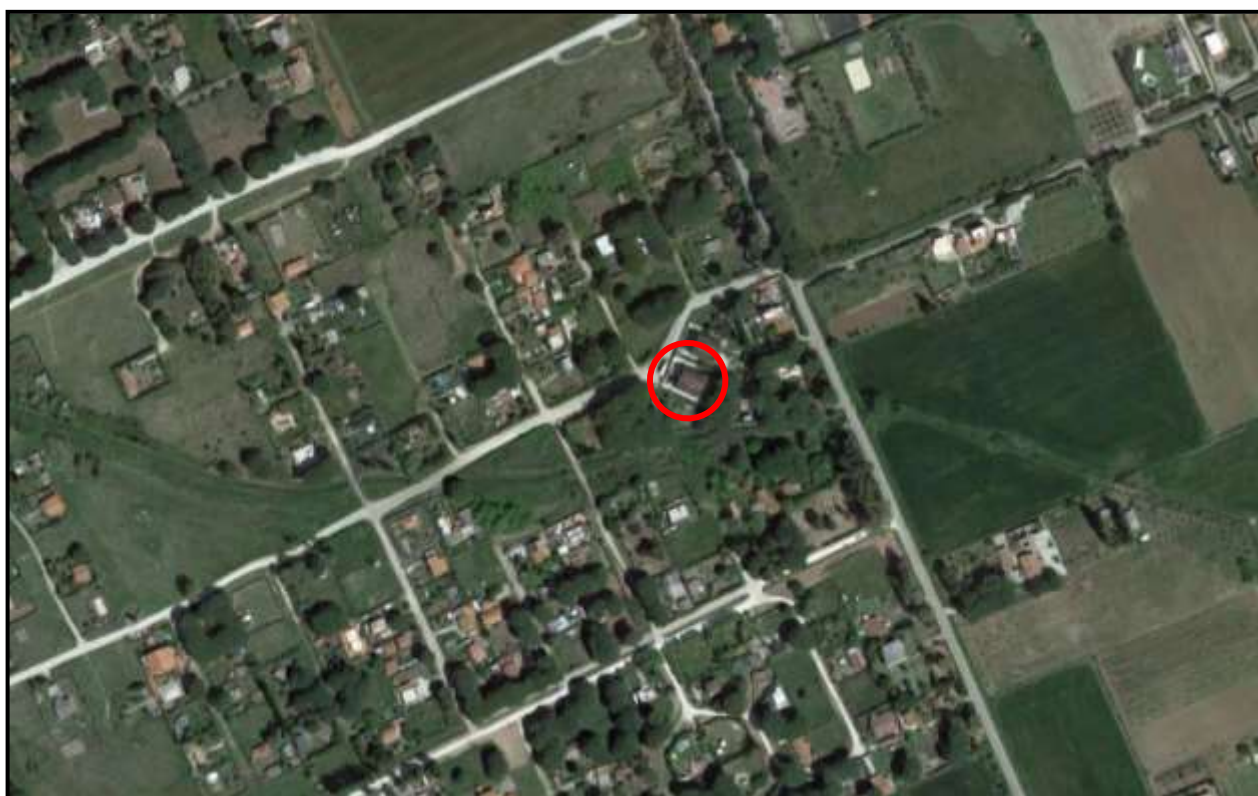
TRASCRIZIONE del 07.02.2018 – Reg Part. 826 Reg. Gen. 1094 Pubblico Ufficiale ROMA 3- SETTEBAGNI Rep. 2076/9990 del 06.02.2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE-

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Il procedente NON ha depositato il certificato di Stato Civile e Residenza, pertanto il CTU ha provveduto ad acquisirne copia (ALL. 5)

-e2 – Certificato di matrimonio:

L'esecutato risulta essere vedovo (ALL. 5)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Individuazione aerea dell'immobile – Google maps

Quesito 2.A)**Descrizione immobile**

Immibile	Tipo : villa/villino
COMUNE	TARQUINIA , LOC SAN GIORGIO
VIA / CIVICO	LOC. SAN GIORGIO
PIANO/INTERNO	PT e P1°

		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE (mq)					
PIANO PRIMO		SOGGIORNO	26,00					
		K	8,68					
		BAGNO 1	3,07					
		SCALA interna	3,70					
PIANO SECONDO		LETTO 1	14,86					
		LETTO 2	10,66					
		BAGNO 2	4,56					
		DISIMPEGNO	7,43					
		STUDIO	16,16					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			Mq 95,12					
Accessori dell'immobile			SUPERF. CALPESTABILE (mq)					
Balcone e androne piano terra			10,86 + 19,35					
Balcone piano primo			29,04					
Tot.			59,25					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola 1/DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						
CONFINI								
corte comune, altra proprietà, altra proprietà								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
111	1018	1	--	A/3	2	5,0 vani	Totale: mq 98 Totale escluse aree scoperte: mq 98	€ 503,55

Indirizzo: LOC. SAN GIORGIO piano T-1, TARQUINIA (VT)

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento si trova al piano terra e primo di un edificio di maggiori dimensioni. Trattasi di un villino trifamiliare con entrata da strada interpodereale, costituito da tre unità residenziali con accesso pertinenziale da zona comune pavimentata (*identificate catastalmente al fg 111, p.lla 1018 sub 1, sub 2, sub 3*).

L'ingresso dell'immobile principale è situato in una strada interna- è apposto un cartello " loc. San Giorgio" - che si trova sulla strada litoranea SP45, appunto in loc. San Giorgio (42°11'47.5"N 11°44'26.0"E - 42.196528, 11.740556); percorrendo un centinaio di metri, si giunge ad un piccolo slargo ove insistono due immobili uguali: quello collocato lato sud è il fabbricato principale ove è ubicato l'immobile oggetto di procedura.

Si trova un cancello (non è presente numero civico e citofono) dal quale, attraversando uno spazio pavimentato comune si arriva ad un'area porticata ove è posizionata la porta d'ingresso.

Lo spazio esterno si presenta senza divisioni reali, se non, in alcune parti, la collocazione di vasi che delimitano le diverse e possibili pertinenze attribuibili alle tre distinte unità immobiliari.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, collegati a mezzo di una scala interna in muratura a vista.

Il primo livello (corrispondente con il piano terra) è costituito da un soggiorno con camino, una cucina ed un piccolo bagno posto nel sottoscala; è presente uno spazio davanti l'ingresso ed un balcone che corre lungo il perimetro dell'appartamento. Esternamente si trova un locale per l'alloggiamento della caldaia.

Il secondo livello (corrispondente con il piano primo) è costituito da due stanze da letto, un bagno, un armadio a muro ed una zona adibita a studio; il balcone corre lungo il perimetro dell'appartamento. L'altezza interna è di mt 2,95 ad esclusione della zona studio, in quanto variabile poiché accompagna il tetto a falda. Alcune parti sono controsoffittate. È presente un vano soppalco accessibile dallo studio ove è situato un serbatoio di accumulo per l'acqua, comune ai tre appartamenti: l'apertura è senza alcuna chiusura.

Gli ambienti affacciano nella zona comune, verso la litoranea, non sono visibili dalla strada di accesso interpodereale. Tutti i vani affacciano nello spazio comune e sono illuminati naturalmente da finestre, ad esclusione del Letto 2 che si affaccia sullo studio.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in buono/mediocre stato di manutenzione. Le pavimentazioni sono in gres, le finiture murarie del bagno e dell'angolo cottura sono in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti e controsoffitti sono intonacati.

Gli infissi sono in legno a vetro singolo con tapparelle in plastica. Nello studio sono presenti due infissi (finestra e

porta) in alluminio anodizzato senza serrande.

Il riscaldamento è autonomo, ma attualmente non è funzionante; il riscaldamento avviene a mezzo di una stufa a pellet ed il camino, presenti nel soggiorno. Il gas per la cucina è tramite bombola GPL. L'acqua è approvvigionata da un pozzo esistente (ci sono pompe idrauliche) anch'esso comune alle tre unità immobiliari. L'impianto di fognatura è collegato con la fossa Imhoff, comune alle tre unità.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile fa parte di un edificio di maggiori dimensioni, ed è costituito da due livelli; la copertura è a falde, e le facciate sono in intonaco e laterizi a faccia vista. Si presenta in uno stato di conservazione mediocre. Nel piano primo il balcone esterno ha la pavimentazione da sostituire: sono evidenti elementi non in sede e muschi e licheni; ci sono segni evidenti di infiltrazioni e i frontalini sono quasi tutti da ripristinare. Sono presenti tracce di infiltrazione anche sugli sporti della copertura. Nella parte esterna, comune indivisa, la pavimentazione è con scaglie di pietra: in alcuni porzioni è mancante e non a livello. L'esecutato dichiara che al momento non si sta provvedendo alla manutenzione delle facciate, e che ogni proprietario manutiene la propria parte.

È ubicato in loc. San Giorgio ed è facilmente raggiungibile dalla strada litoranea, ed è situato in una zona tranquilla, di campagna. Non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze. I centri commerciali più vicini distano circa 6 km (Tarquinia) e 10 km (Civitavecchia). Il mare si trova a circa 2,5 km.



Individuazione dell'immobile – Google maps



Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

L'immobile è stato realizzato intorno agli anni '70. Sono trascorsi 53 anni dalla costruzione. Esente dall'imposta IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Nell'atto di pignoramento il bene è descritto come da visura catastale del 1978 (ALL. 1)

Si rappresenta che la chiusura dello studio e la presenza del locale caldaia esterno, non sono riportati nella planimetria di cui sopra, unica presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (vedi 3.B)

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

-a1: non sussiste

Sono state rilevate diffomità edilizie, vedi 4.E) e catastali vedi 3.B)

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto**

La planimetria catastale non riporta l'ampliamento di cui all'istanza di condono edilizio del 1985, né il vano di alloggiamento della caldaia. L'aggiornamento catastale è comunque subordinato alla regolarità urbanistica del bene – (VEDI quesito 4.E)- pertanto al momento non è possibile procedere in tal senso

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie_Si**

L'estratto mappale è presente nel fascicolo.

Si è rilevato una istanza di frazionamento della corte comune indivisa, avvenuto in data 6.02.2023 e rettificato in data 15.02.2023, per i quali sono presenti rispettivi elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Territorio. Trattasi della corte comune, categoria F1, che viene frazionata sulla carta anche se non si riscontra alcuna divisione effettiva, se non in alcune parti il posizionamento di vasi in cemento o in plastica. Tutte le porzioni in categoria F1 sono di proprietà comune (ALL. 1.b, pag. 8)

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

Il Piano Regolatore del Comune di Tarquinia approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 7 novembre 1975 n°3865, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n°6 - Parte Prima - del 28-2-1976, riporta: ZONA C, espansione residenziale- sottozona C5 –densità comprensoriale 70 ab. per ettaro - disciplinata dall'art. 9 delle NTA. Si prende atto dell'esistenza del PAI - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - approvato con deliberazione del consiglio Regionale n°17 del 04.04.2012 (B.U.R.L. N°21 DEL 07.06.2012) e aggiornato – per il comune di Tarquinia- con Decreto 12.02.2015 n°3/2015, si rileva che il manufatto in oggetto è assoggettato al seguente vincolo ovvero aree sottoposte a tutela per pericolo inondazioni – area di tipo B1. Tutti le istanze relative a titoli abilitativi (permesso di costruire, SCIA, CILA) rimangono quindi subordinate agli articoli 24 delle citate norme.

Dall'esame della tavola B (Beni Paesaggistici) del PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 2 agosto 2020 e pubblicato sul BURL n.13 del 13 febbraio 2020, l'area interessata dal Piano risulta vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., in quanto presente, sull'intera estensione della lottizzazione il bene paesaggistico vincolato ai sensi dell'art. 134, comma 1 lett. a) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio_ D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i_ beni paesaggistici sottoposti a vincolo tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico: DM del 19/1/1977 Montalto di Castro, Tarquinia – Fascia costiera.

Inoltre è presente nell'area un vincolo legato alla presenza di "Aree Archeologiche", nonché di "linee archeologiche tipizzate" per la presenza di una villa romana costiera e del tracciato dell'antica via Aurelia, tutelate ai sensi degli artt. 41 e 45 delle NTA del PTPR.

Infine l'area è interessata dalla presenza di un corso d'acqua: "Fosso Scolo dei Prati", la cui tutela si esplica attraverso l'individuazione di una fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 36 delle NTA PTPR vigente.

La presenza del vincolo dichiarativo rende prescrittive le norme di tutela paesaggistica previste dal P.T.P.R. - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), che classifica l'area in esame in parte come "Paesaggio agrario di continuità", e in parte come "Paesaggio degli insediamenti urbani".

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): non ci sono terreni tra i beni

Quesito 4.C) - Titoli edilizi**Regolarità edilizia:**

A seguito dell'invio da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Tarquinia in data 31.03.2023 di alcuni dei documenti richiesti (ALL. 3a e 3b), preso atto della nota reperita durante il sopralluogo (ALL 3.c), è stato necessario effettuare nuova richiesta documentale, accesso presso l'ufficio urbanistico in data 24 aprile, e ulteriore richiesta di integrazione documentale. Durante l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la scrivente CTU ha visionato il fascicolo riguardante l'immobile di cui alla presente procedura.

Si riepiloga quanto segue:

- È presente la licenza edilizia n° 951/68 (All.3.a), atto autorizzativo per l'intero immobile.
Trattasi di un edificio – il gemello è autorizzato con L.E. n° 952/68- costituito da due livelli ed da n° 4 appartamenti, esattamente due al piano rialzato, con accesso diretto dal piano terra, e due al piano primo, con accesso da due distinti corpi scala.
- È presente una richiesta di variante in corso d'opera prot.13979 del 29.12.1970 per una diversa distribuzione interna ed uno spostamento di sagoma degli immobili, ovvero una riduzione della distanza tra gli stessi da 36mt a 10 mt. Nel progetto visionato, per il quale era stata precedentemente inoltrato un nuovo accesso agli atti alla data del 17.04.2023, (rinnovato alla data del 26.04.2023 e sollecitato alla data del 23.05.2023 ad oggi senza esito) (ALL. 3), è riportato l'immobile con una diversa ubicazione e con una diversa configurazione degli appartamenti: trattasi di n° 3 unità immobiliari costituiti da 2 livelli, con scala interna. Non sono più presenti le scale esterne, la sagoma e la cubatura SEMBRA rimangano invariate, sono presenti modifiche prospettiche.
Al momento di tale richiesta da parte degli allora proprietari, [REDACTED], non era vigente il DM del 19/1/1977, ovvero la delimitazione ministeriale per l'applicazione della vecchia legge n° 1497/39 (poi legge n°431/85- legge Galasso- ed adesso D.lgs. 42/2004- vincolo paesaggistico).
- Questa richiesta non ha esito favorevole, con il parere negativo della Commissione Edilizia: è trascritto in calce sull'istanza di variante, *“per mancanza di normativa, rimandando ad accertamento da parte del tecnico dell'ufficio”*. In calce è inoltre riportato una nota del Responsabile dell'Ufficio Tecnico all'epoca degli eventi con la quale rimanda ad ulteriore documentazione da produrre dagli istanti per il riesame della istanza.
Nel fascicolo visionato non ci sono successive documentazioni o integrazioni degli istanti.
- Alla data del 31.12.1986 prot. 15284 viene inoltrata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 per la chiusura di una veranda e per la realizzazione di un capannone (ALL.3.b). Vengono versati a titolo di oblazione delle somme parziali (primo acconto). Tale istanza viene integrata nel 23.02.2017 con dei versamenti su conto corrente comunale, a titolo di saldo di oblazione.
- Si riporta inoltre che a seguito di richiesta n.33332 del 09.09.2022 del sig. [REDACTED] Il Responsabile del Settore 9 Pianificazione e Assetto del Territorio, nel 2022 rilascia una nota prot. C_C816- 1-2022-10-11-0037882, (All. 3.c)- consegnata alla scrivente CTU durante il sopralluogo (ALL.7b)- con la quale il Funzionario:
 - prende atto della realizzazione dei fabbricati, di cui alle L.E. 951/68 e 952/68, eseguiti in difformità dai citati titoli edilizi;
 - rappresenta che l'opera è stata realizzata in violazione del Parere Negativo espresso dalla Commissione Edilizia del 23.12.1970;
 - rileva che il terreno è assoggettato a vincoli ambientali ed ecologici;
 - rileva che suddette modifiche potrebbero ricondurre l'immobile all'ipotesi di “varianti essenziali” o, diversamente, nella totale difformità del titolo edilizio abilitativo;
 - che in ogni caso, salvo ulteriore diverso contributo, non risulta applicabile l'istituto della sanatoria edilizia art. 36 e 37 DPR 380/2001, e si riporta testualmente “per mancanza del requisito di “conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione” dell'intervento, giusto verbale della Commissione Edilizia Comunale del 29.12.1970 espresso negativamente proprio sulla modifica della localizzazione”;
 - accerta che il procedimento di cui alla domanda di condono edilizio ai sensi della L.326/2003 si è concluso con l'archiviazione, per effetto di rinuncia da parte del richiedente e avvenuto ripristino dello stato dei luoghi;
 - demanda all'ufficio urbanistica- controlli edilizi- l'avvio dei successivi procedimenti ed all'adozione dei relativi provvedimenti sanzionatori di legge.

Esaminato quanto sopra la scrivente CTU rileva:

- in merito alla nota del prot. C_C816- 1-2022-10-11-0037882:
 1. la commissione edilizia emette un parere negativo senza entrare nel merito della conformità o meno con lo strumento urbanistico, ma rimandando a maggiori delucidazioni proprio in merito alla normativa.
Al momento della variante non era stato imposto il vincolo di cui alla L.1497/1939, oggi D.lgs 42/2004 , imposto con DM del 1977.
 2. che l'istanza di cui alla L. 326/2003 riguarda l'altro edificio – LE 952/68- pertanto il penultimo capoverso della nota non è inerente l'immobile oggetto di procedura.
 3. che ad oggi non è stato emesso alcun tipo di procedimento e/o provvedimento sanzionatorio.
- che il condono ai sensi della L. 47/85 riguarda l'immobile di cui alla presente relazione e ad oggi l'istanza non ha

avuto alcun tipo di esito.

- in merito alla conclusione del Funzionario comunale circa l'inapplicabilità dell'istituto dell'art. 36 o 37 DPR 380/2001:
 1. che il parere della Commissione edilizia è endoprocedimentale e privo di rilevanza esterna e definitiva per il rilascio del titolo, ma è meramente eventuale in quanto subordinato alle previsioni del regolamento comunale, che sono verificati dal Tecnico Istruttore;
 - 1a. Il parere della Commissione Edilizia non cita alcuna difformità con lo strumento urbanistico vigente (si rileva che presumibilmente esisteva uno strumento attuativo prescrittivo sui rapporti tra le i lotti e le superfici coperte – nella testata del titolo assentito del 1968 è espressa la superficie del lotto e la superficie coperta di progetto – era vigente un Regolamento Edilizio del 1927, ma con certezza sappiamo che il Piano Regolatore Generale, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.184 del 22/12/1972 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.3865 del 7/11/1975, quindi successivamente la richiesta di variante; i vincoli ambientali sono imposti a partire dal 1977 (D.M. per applicazione della L.1497/39)
 2. che il Comune a seguito del parere non ha emesso un formale diniego all'istanza di variante del 1970;
 3. che per l'immobile adiacente- L.E. 952/1968, anch'esso oggetto di variante ovvero della riduzione delle distanze tra i due fabbricati- è stato accolta una istanza edilizia che lo ha reso conforme con lo strumento urbanistico (non è stato possibile visionare la pratica, poiché non oggetto di procedura).

Conclusioni:

La scrivente CTU non ritiene di escludere a priori l'applicazione dell'istituto di cui all'art. 36 e 37 del DPR- peraltro lo stesso Responsabile dell'Ufficio tecnico scrive "*salvo ulteriore diverso contributo*", che comunque deve essere impostato da un tecnico, incaricato da tutti i proprietari dell'immobili insistenti nell'edificio, con la redazione di un elaborato grafico che preveda uno studio urbanistico, un rilievo metrico dettagliato, che sia supportato da una relazione dettagliata e puntuale circa la dimostrazione della conformità al momento dell'abuso (presumibilmente anni 1970) e l'acquisizione alla data attuale dei pareri degli Enti che ad oggi sono titolati per il rilascio dei nulla osta propedeutici al rilascio dei titoli autorizzativi in sanatoria (Regione PAI, Ministero per i Beni Ambientali- art. 167, subdelegato al Comune di Tarquinia) .

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Il Comune non ha risposto all'istanza. Nel fascicolo visionato non è presente l'agibilità.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Diffformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile oggetto di EI _ fg. 111, p.IIa 1018 sub 1

Premessa

L'analisi della documentazione vigente agli atti e la verifica della regolarità e conformità complessiva del compendio si sono rivelate abbastanza articolate e complesse, considerate la localizzazione e le caratteristiche intrinseche del compendio, la natura dei documenti presenti agli atti e non materialmente acquisiti, lo stato dell'istruttoria amministrativa e la specificità del caso di specie.

Rilevazioni stato dei luoghi: elenco sintetico delle difformità edilizie

In sede di sopralluogo di accertamento (durante cui è stato possibile eseguire il rilievo metrico completo della porzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura, senza poter avere un quadro dell'intero), sulla scorta di elaborati grafici del titolo autorizzativo, non corrispondente allo stato dei luoghi, sono state rilevate le seguenti difformità tra progetto legittimato nel 1968, costruito a partire dal 1969, parzialmente da condonare come da domanda ex L. 47/1985 e stato attuale, ed esattamente:

- A. diversa collocazione della sagoma dell'immobile di cui alla L.E. 951/68;
- B. diminuzione delle unità immobiliari e diversa configurazione planimetrica degli ambienti;
- C. chiusura parziale di una terrazza al piano primo – istanza condono edilizio L.47/85;
- D. realizzazione di un locale caldaia, esterno, posto al piano rialzato.

DIFFORMITÀ EDILIZIE:

A- Diversa collocazione della sagoma dell'immobile di cui alla L.E. 951/68: è stato eseguito – richiesta di variante alla Licenza Edilizia 951/1968, prot. 13979 del 11.12.1970 con esito negativo- uno spostamento di sagoma dell'intero

immobile. Il mancato ottenimento della variante rende tale spostamento **in difformità dal titolo edilizio**.

I dati acquisiti, ovvero l'inizio dei lavori (ALL. 3a) collocano la realizzazione dell'opera a partire dal 21 luglio 1969. L'inserimento in mappa e la planimetria catastale depositata attestano che la realizzazione completa dell'edificio è antecedente al 14.07.1978

B - Diminuzione delle unità immobiliari e diversa configurazione planimetrica degli ambienti

Nell'unità immobiliare oggetto della presente procedura sono state apportate una diversa distribuzione degli spazi interni e planimetrici, mentre l'intero immobile presenta una diversa divisione delle unità immobiliari. Rispetto al progetto di cui alla Licenza n°951/68, si ha:

Il progetto originario prevedeva 4 unità immobiliari, ovvero due dislocate nel piano terra-rialzato e due, con accesso da scala esterna dedicata, dislocate al piano primo. All'attualità sono presenti tre unità immobiliari. Quella oggetto di procedura si sviluppa in due livelli, con scala di collegamento interna, ed è presumibile che le altre due presenti abbiano la stessa tipologia. La sagoma esterna sembra coincidere con quella oggetto di LE. Non è stato possibile accedere e rilevare gli altri appartamenti poiché non oggetto di procedura.

C – Chiusura parziale di una terrazza al piano primo – istanza condono edilizio L.47/85

Al piano primo il terrazzo è stato chiuso, con aumento di superficie residenziale e cubatura. È stata presentata un'istanza di condono edilizio, ai sensi della L.47/1985. Ad oggi la domanda non è stata evasa, sono presenti dei pagamenti effettuati nel 2017. La pratica, che è stata visionata, manca di documentazione.

D. Realizzazione di un locale caldaia al piano rialzato

Al piano rialzato è presente un vano con accesso esterno, ove è collocata la caldaia. Trattasi di aumento di cubatura.

SANABILITÀ:

Per l'abuso A, a parere della scrivente si prospettano diversi scenari:

- preso atto che la difformità di spostamento della sagoma è riconducibile all'art. 32 comma c, del DPR 380/2001, ovvero variazione essenziale al progetto approvato;
- preso atto che non è possibile il ripristino dello stato originario

pertanto si propone:

1. Istanza di cui all'art. 36 o 37 del DPR 380/2001- Accertamento di conformità

È opinione della scrivente CTU che il parere negativo della Commissione edilizia nel 1970 non è espresso nel merito, rimandando all'acquisizione di nuove integrazioni da parte dell'Ufficio e degli istanti, quindi non è preclusa la possibilità dell'applicazione dell'art. sopracitato, fermo restando uno studio puntuale e dettagliato del compendio. L'elaborato progettuale dovrà essere unitario, tenendo conto degli altri immobili (fg. 111 p.la 1081 sub. 2 e 3), verificare la coincidenza della sagoma assentita con la sagoma complessivamente realizzata, verificare la conformità di cui al DM 5.07.1975 (*relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*) e al Regolamento Edilizio vigente al momento dell'abuso e quello attuale, fermo restando l'ottenimento dei pareri ambientali e paesaggistici necessari.

Poiché trattasi di opere non quantificabili in termini di superfici e volumi può essere applicabile una sanzione a partire da € 1.000,00.

Si rimanda alle considerazioni della scrivente CTU a margine del punto 4.C) e ai vincoli insistenti nell'area punto 4.A)

2. Richiesta di condono edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 6, legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, da presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Si considera questa possibilità poiché:

1. l'abuso è databile con certezza prima del 31 marzo del 1983 (data di ultimazione delle opere di cui al condono edilizio L. 47/85)
2. l'abuso può essere riconducibile al mod. C del condono L. 47/85 ovvero "*Tipologia 7 - Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge*", e quindi è prevista una oblazione forfettaria pari € 450.00, ovvero € 233,00 + le eventuali maggiorazioni che applicherà il Comune per riconvertire le somme all'attualità. Saranno sempre da acquisire i nulla osta per i vincoli presenti.

3. In subordine, qualora non sia fattibile la modalità di cui al punto A e non si attui la procedura di cui al punto 2, nei termini previsti, ricorrerebbero le condizioni di non sanabilità.

Trattasi dei casi particolari come ad esempio quello di immobili che presentano abusi non sanabili e che non è possibile demolire. **In questo caso trova applicazione l'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001** il quale prevede che

per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali viene erogata una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'abuso (costo determinato in base alla L. n. 392/1978).

Non risulta possibile quindi procedere con una valutazione effettiva dell'immobile in tal senso, ma si rimanda agli esiti dei procedimenti e dei relativi provvedimenti sanzionatori di legge che saranno determinati dall'Ufficio tecnico-settore edilizia del Comune di Tarquinia.

Per l'abuso B:

Le modifiche interne sono da inserire nell'elaborato grafico di cui al punto 1- Abuso A, e al punto 2- Abuso A. Trattasi di interventi interni, che non modificano la sagoma e la superficie realizzata.

In alternativa è possibile procedere con la sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 (tardiva CILA).

Per l'abuso C:

Definizione del condono edilizio di cui alla L. 47/85.

Si tratta di integrare l'istanza di condono esistente con la documentazione necessaria: quindi sono da produrre l'elaborato grafico, l'aggiornamento catastale, la documentazione fotografica, la relazione tecnica e quanto necessario per il completamento della pratica comprensiva dell'ottenimento del parere ambientale ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004 e l'ottenimento del nulla osta ambientale (PAI).

Per l'abuso D:

Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi

Benché si tratti di un locale tecnico, si ha un aumento di cubatura al di fuori della sagoma: non sanabile. Si prevede la demolizione.

E. Sarà da predisporre, successivamente l'ottenimento dei titoli autorizzativi postumi, ai fini della compravendita, il certificato di agibilità.

COSTI:

Difformità Abuso A

A.1_ Redazione e presentazione della istanza ai sensi dell'art. 36 o 37 del DPR 380/2001 – accertamento di conformità e aggiornamento catastale con redazione e deposito DOCFA

- € 10.000,00 per il tecnico incaricato
- € 1.193,00 per sanzioni e diritti anche di subdelega (€ 1.000,00 s +€ 143,00 d+ € 50,00 dc)

a_ elaborazione dell'elaborato grafico contenente tutte le planimetrie dell'immobile, le modifiche, la sovrapposizione e quanto reputato opportuno e richiesto dagli Uffici ai fini del rilascio del titolo autorizzatorio, calcolo superfici e volumi realizzati

b_ dichiarazione tecnica di conformità urbanistica, relazione dettagliata

c_ pareri ed autorizzazioni enti preposti

A.2_ Redazione istanza e presentazione dei documenti necessari per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, ai sensi dell'art. 40, comma 6, legge n. 47 del 28 febbraio 1985, aggiornamento catastale con redazione e deposito DOCFA, pratica di subdelega paesaggistica e istanza al PAI

- € 5.300,00 per il tecnico incaricato
- a partire da € 235,00 per oblazione (la rivalutazione alla attualità è di circa € 600,00)
- € 993,00 per conguaglio oneri concessori e diritti anche di subdelega(€800,00 +€ 143,00 d+ € 50,00 dc)

Difformità Abuso B

B_ Inseribile nel progetto di cui sopra altrimenti redazione e presentazione della CILA in sanatoria e aggiornamento catastale con redazione e deposito DOCFA

- 2.000,00 per il tecnico incaricato
- 1.850,00 per sanzioni e diritti (1000 s +80 d+ 50 dc)

Difformità Abuso C

C_ Redazione e presentazione dei documenti necessari per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, aggiornamento catastale con redazione e deposito DOCFA, pratica di subdelega paesaggistica e istanza al PAI

- 5.000,00 per il tecnico incaricato
- € 813,00 per conguaglio oneri concessori e diritti anche di subdelega(€620,00 +€ 143,00 d+ € 50,00 dc)

Difformità Abuso C

D. demolizione e ripristino dello stato dei luoghi

A corpo: € 2.000,00

<p>E_ Redazione di Segnalazione certificata di agibilità</p> <p>a_ dichiarazione tecnica di conformità urbanistica-</p> <p>b_ dichiarazione di conformità degli impianti</p> <p>c_ certificato del collaudo statico dell'immobile</p> <p>d_ APE</p> <p>e_ dichiarazione di conformità alla barriere architettonica</p> <p>f_ diritti (circa € 50,00)</p> <p>per una spesa stimata di circa € 7.050,00</p> <p>In conclusione si prevedono i seguenti costi:</p> <p style="text-align: right;"><i>TOTALE COSTI PREVENTIVATI PRESUNTI: a partire da € 21.756,00 fino a € 29.906,00</i></p>
Planimetrie dell'immobile con indicate le difformità edilizie Tav. 2

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	<i>art. 134 e 142 D.Lgs 42/2004</i>	
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Si allega stralcio PTPR (All. 9)

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<p>Spese fisse di gestione o manutenzione: attualmente l'immobile è proprietà tra germani. Non esiste un condominio ed ognuno paga le spese per la propria porzione. Sono presenti delle servitù: serbatoio acqua (posto nella soffitta con accesso dall'immobile oggetto di esecuzione); pozzo acqua (altra proprietà-posto in zona indivisa) fossa Imhoff (altra proprietà zona indivisa)</p>
<p>Spese straordinarie già deliberate: come sopra</p>
<p>Spese condominiali: come sopra</p>
<p>Altro: si rileva la servitù della corte comune, della fognatura (fossa Imhoff) del serbatoio acqua, del pozzo per l'acqua</p>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

<p>L'immobile non è gravato da usi civici. Si rimette attestazione Università agraria del Comune di Tarquinia (All. 4). Il Servizio 9- Urbanistica Edilizia Privata ad oggi ancora non ha dato risposta (Istanza CTU- All. 4a)</p>
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Fg 111 p.la 1018 sub 1	x	dal proprietario

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 111 p.la 1018 sub 1	[REDACTED]	Atto divisione - trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 28.06.2017 Reg Part. 3983 Reg. Gen. 5745, Notaio Capparella Giuseppe Rep. 9644/5438 del 22.06.2017	TRASCRIZIONE del 05.01.2023 – Reg Part. 84 Reg. Gen. 120 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 3220 del 31.10.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<p>Descrizione: non sono presenti atti di privati o contratti di locazione relativi all'immobile</p>

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	-	-	-	-

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: l'immobile è occupato dal proprietario_ non sussiste

Opponibilità – non sono stati dichiarati atti o contratti opponibili

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

-

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile	Intestatario/Destinatario			
LOTTO unico		Fg 111 p.la 1018 sub 1	1/1	Trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 28.06.2017 Reg Part. 3983 Reg. Gen. 5745

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: l'immobile non è suscettibile a separazione

- Giudizio di indivisibilità: Non è possibile dividere l'immobile in due distinti appartamenti:

1. attualmente la non conformità dal punto di vista urbanistico non permette di ipotizzare ulteriori modifiche;
2. sarebbe necessaria la realizzazione di una scala esterna, per l'accesso al piano primo ma poiché la zona è assoggettata vincolo ambientale e paesaggistico sarebbero necessarie le opportune autorizzazioni oltre a ricorrere l'obbligo della pratica strutturale, si configura svantaggioso dal punto di vista economico.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Porzione di villino sito in Tarquinia, loc. San Giorgio, piano terra e primo, Fg 111 p.la 1018 sub 1

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale**

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Fg 111 p.la 1018 sub 1	mq 115,94	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 115,94
Accessori	mq 59,25	30%	mq 17,78
		Superficie commerciale	mq 133,72

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

Descrizione metodo

Il criterio di stima di norma adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni con destinazione analoga a quello in esame - metodo sintetico comparativo. Il procedimento quindi consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq), e nell'inserire in seguito il bene da stimare utilizzando come misura di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile, con le valutazioni immobiliari di vendita (da Borsino Immobiliare ed agenzie immobiliari) e quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio).

I criteri del calcolo dei mq di vendita si trovano facilmente nei portali dedicati e sulla base di quanto indicato dal D.P.R. 138/98

“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” e ss.mm.ii., della UNI 10750 e ss.mm.ii., dei Provvedimenti Agenzia delle Entrate in materia.

Si riportano a seguire le quotazioni immobiliari per l'abitazione:

- da rilevazioni del Borsino Immobiliare relative al 2023 per la località nella quale si trova il manufatto: la destinazione analoga prevalente da considerare è quella relativa agli immobili uso residenziale, tipologia abitazioni civili- ville villini;
- dai dati dall'Agenzia del Territorio al secondo semestre 2022: l'area di riferimento per il reperimento dei valori è “zona Extraurbana/AGRICOLA” – codice di zona R1, microzona catastale n°1, tipologia prevalente - Abitazioni civili /Ville e Villini destinazione d'uso residenziale.
- per le stime limitrofe del valore d'immobili con le stesse caratteristiche.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile/ville e villini	Val. locali	Min. 1.615 ÷ Max. 2.270	€/mq 1.926,00	€/mq 1.585,00
	OMI	Min. 1.300 ÷ Max. 1.800	€/mq 1.550,00	
	BI	Min. 1.040 ÷ Max. 1.522	€/mq 1.281,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

I criteri del calcolo dei mq di vendita si trovano facilmente nei portali dedicati e sulla base di quanto indicato da D.P.R. n°138/1998 (come indicato nel manuale della Banca Dati dell'OMI - Agenzia del Territorio).

Sono indicate a seguire le indicazioni riportanti, ai fini dei calcoli per l'ottenimento delle superfici commerciali dei vani utili abitabili e delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, cortili, patii, portici, giardini) e di tutte le superficie accessorie ad un immobile residenziale che saranno omogeneizzate con opportuni parametri:

- le superfici residenziali sono misurate al lordo delle murature interne, conteggiando le perimetrali esterne e, fino alla mezzera, le pareti divisorie;
- i balconi, patii e terrazzi, qualora comunicanti con i vani principali, sono calcolati al 30% fino alla superficie commerciale di mq. 25, per l'eccedenza il 10%;

Per l'ubicazione, lo stato d'uso e manutenzione, il grado di finitura si ritiene opportuno applicare la media aritmetica tra i valori, mantenendo il coefficiente di merito legato alle caratteristiche intrinseche del bene sopraindicate. (coefficienti tratti da Borsino Immobiliare)

COEFFICIENTE DI MERITO		
piano terra o rialzato con giardino - piano primo		-10%
stato conservazione est.	da ristrutturare	-10%
mediamente ristrutturato int.		0%
mediamente luminoso		0%
esposizione vista	interna	-2%
edificio oltre 40 anni	mediocre	-5%
riscaldamento	autonomo/assente	-3%
	tot	-30%

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Fg 111 p.lla 1018 sub 1	133,72	1.585,00* -30%	€ 149.865,45
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 150.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Costo Regolarizzazione abuso presunto	€ 30.000,00
---------------------------------------	--------------------

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: nessuno

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto unico		
Immobile sito in Tarquinia , loc. san Giorgio	€ 120.000,00	Euro centoventimila/00
Fg 111, p.lla 1018 sub 1		

Valore di mercato compendio pignorato - locazione

Si aggiunge, nel caso dell'ipotesi prospettata **A.3.**- nel punto 4.E) -, il calcolo della stima del probabile valore di locazione del fabbricato, tenendo conto delle superfici rilevate (*Tav. n°1*), presumendo un periodo Tn di riferimento (alla data di redazione della presente non risultano ingiunti avvisi od ordini di demolizione all'intestatario, e si ritiene ammissibile presumere che l'immobile, ancorché abusivo, possa essere messo a reddito per un dato periodo, ipotizzando ragionevolmente in questa sede pari a cinque anni), sulla scorta delle quotazioni OMI relative al Comune di Tarquinia, "zona Extraurbana/AGRICOLA" – codice di zona R1, microzona catastale n°1, tipologia prevalente - Abitazioni civili /Ville e Villini destinazione d'uso residenziale, con 3 €/mq < VdL x mese > 4,3 €/mq (All. 10) ipotizzando un valore inferiore alla media ponderata per le caratteristiche intrinseche dell'immobile, per VdL tot Tn quinquennio ≈ 28.200,00€

VALORE LOCAZIONE €/mq x mese (quotazioni OMI)					
Lotto	Sup (mq)	Val. m locazione (€/mq x mese)	Val. m locazione €/mese (valore arrotondato)	Val. m locazione €/anno	Val. m locazione Tn (€/quinquennio)
Fg 111 p.lla 1018 sub 1	133,72	3,5	470,00	5.640,00	€/mq 28.200,00

Si riserva di integrare la presente perizia agli esiti dei documenti non ancora pervenuti da parte dell'Ufficio Settore 9- Pianificazione e Assetto del Territorio, del comune di Tarquinia.

CAPITOLO 5 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 20 pagg. e allegati tecnici documentali sotto elencati e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Civitavecchia, lì 28.05.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Nunziata Francesca Musolino

ALLEGATI**TAV. 1** Stato dei luoghi**TAV. 2** Difformità edilizie

Documentazione fotografica

- ALL. 1* Planimetria catastale - Impianto catastale
ALL. 1.a Visura per immobile
ALL. 1.b ~~Planimetria al 1987 (da visura: ampliamento)~~ Visura per soggetto
ALL. 1.c Elaborato planimetrico p.lla 1018 ~~terreni~~
ALL. 2 Visure ipotecarie Conservatoria
ALL. 3 Richieste accesso agli atti Comune di Tarquinia
ALL. 3.a LICENZE 951_1968
ALL. 3.b Condonò edilizio L.47/85
ALL. 3.c Lettera del Comune_2022
ALL. 4 Dichiarazione Usi civici_ università agraria
ALL. 4.a Richiesta attestazione al Comune di Tarquinia per usi civici
ALL. 5 Certificato contestuale
ALL. 6 Atto di divisione
ALL. 7a Verbale di accesso ai luoghi_1
ALL. 7b Verbale di accesso ai luoghi_2
ALL. 8 Stralci di PRG
ALL. 9 Stralci di PTPR
ALL. 10 *Quotazioni immobiliari*
ALL. 11 *Stralcio Regolamento Edilizio vigente 1927-1987*

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE IN PRIMA STESURA**PREMESSA**

L'elaborato peritale in prima stesura è stato inviato alle parti alla data del 28.05.2023 (All.R).

Successivamente la scrivente CTU prendeva atto:

- dell'invio dal Comune di Tarquinia alla data del 08.06.2023 (All. C.1, C.1a, C.1a.1, C.1b) di parte della documentazione di cui alla richiesta di accesso agli atti (richieste ALL.3-prima stesura);
- [accesso al fascicolo] della comparsa di costituzione per il sig. ██████████ rappresentato dall'avvocato ██████████ in data 09.06.2023 (fascicolo);
- dell'invio di osservazioni alla relazione peritale alla data del 09.06.2023 da parte del Geom. Manrico Beraldi, incaricato quale CTP dell'esecutato, a mezzo pec (All. C.2).
- dell'invio da parte del Comune di Tarquinia alla data del 14.06.2023 (All. C.3) dell'attestazione relativa gli usi civici.

Alla luce di quanto sopra riportato la scrivente CTU si recava nuovamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Tarquinia in data 12.06.2023.

INVIO DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI TARQUINIA DEL 08.06.2023 E DEL 14.06.2023
Si aggiorna la tabella di pag. 5; rif. Capitolo 3

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TARQUINIA	Urbanistica Istanza Prot. 8888 28.02.2023; prot. 16167 del 17/04/2023; incontro del 24.04.2023 prot.17534 del 27.04.2023 sollecito del 23.05.2023 prot.21620 del 24.05.2023	Licenza n°951 del 12.08.1968 intestata ai sigg ██████████ (le licenze sono due la 951- immobile di ██████████, la n° 952- immobile di ██████████) Condono edilizio L.47/85	ALL. 3 ALL. 3.a ALL. 3.b
	incontro del 12.06.2023	Licenza n°952 del 12.08.1968 Istanza di variante in corso d'opera e stralcio del verbale della Commissione Edilizia Condono edilizio 326/2003 (non inerente l'immobile di cui la procedura)	All. C.1 All. C.1.a All. C.1.a.1 All. C.1.b
UNIV. AGRARIA	U.A. prot.467 del 20.04.2023 Urbanistica prot. 16676 del 20.04.2023; richiesta integrazione e integrazione del 03.05.2023	Il terreno non è annoverato tra il patrimonio dell'Agraria di Tarquinia. In attesa di certificazione dal Comune	ALL. 4 ALL. 4.a
		Il terreno non è gravato da uso civico	All. C.3

A seguito della nuova documentazione si puntualizza e si integra la perizia e precisamente:

- Rif. Quesito 4.C)

Regolarità edilizia:

pag. 12, secondo capoverso ●: Si conferma quanto già scritto nella prima stesura, aggiungendo ed integrando che:

- nell'elaborato grafico di cui alla Licenza del 1968, per il piano rialzato, le misure principali per la sagoma esterna (che ha una forma ad H) sono di mt 13,50*16,40 (ALL. 3a- Prima stesura) contro quelle della istanza di variante che sono 13,80*16,40 (All. C.1.a.1);
- che su quest'ultimo disegno (All. C.1.a.1) sono apposte in calce, ulteriori misurazioni - alcune poco leggibili-, presumibilmente dovute ad un controllo/accertamento del Comune: queste in alcune porzioni dell'immobile sono uguali, mentre in altre si discostano di alcuni cm, rispetto a quanto riportato nel progetto;
- ci sono delle discordanze nella rappresentazione dei balconi (SNR) sia al piano rialzato che al piano prima tra la licenza e la richiesta di variante;
- non sono riportate in modo dettagliato e puntuale tutte le misure in entrambi i progetti, soprattutto del posizionamento delle sagome nel lotto e dei loro distacchi dai confini.

Da quanto sopra riportato la richiesta di variante quindi presenta:

- spostamento della sagoma;
- lievi discordanze di misurazione rispetto la L.E., che risultano minimali ai fini della cubatura e della superficie utile residenziale.

pag. 12, terzo capoverso ● Si trascrive in modo completo quanto presente in calce sul foglio dell'istanza di variante, comprensiva di elaborato grafico, formalizzata da entrambi i proprietari, anche se la stessa domanda è riportato solo il numero di una licenza. Proprio nella domanda di variante si legge "Il nuovo progetto presentato non comporta che variazioni di distribuzione di ambiente quindi nulla da eccepire. L'unica osservazione invece riguarda il cambiamento di ubicazione che in mancanza di una normativa precisa della zona, mette in dubbio l'accettazione della validità della richiesta" ed in data 29.12.1970 "Parere negativo" a capo "Sopralluogo Ufficio Tecnico".

Nello stralcio del librone dei verbali della Commissione Edilizia è trascritto: "5) [REDACTED] per variante al progetto di due fabbricati da erigersi in loc. S.Giorgio. La Commissione esprime parere negativo- nel contempo domanda l'Ufficio Tecnico ad effettuare un sopralluogo".

pag. 12, punto 2: I documenti inviati fanno riferimento all'immobile gemello. Si conferma quanto già espresso.

- Rif. Quesito 5.C)

Pag. 16: Si conferma quanto già espresso. Il Comune attesta che l'immobile non è gravato da uso civico. (All. C.3).

*pag.20: Si sostituisce la dicitura dell'Allegato 1.b e 1.c [refuso] della prima stesura con:

ALL. 1.b Visura per soggetto

ALL. 1.c Elaborato planimetrico fg. 111, p.la 1018

CONTRODEDUZIONI ALLA NOTA CRITICA CTP GEOM. [REDACTED]:

Il consulente di parte convenuto rappresenta le proprie osservazioni, comprensive di n° 2 allegati (All. C.2) alle quali la sottoscritta replica quanto segue:

Punto n° 1 – “Pag.12 , secondo capoverso della Perizia”

Tra i nuovi documenti pervenuti alla CTU da parte del Comune è presente l'istanza e l'elaborato oggetto di variante (vedi sopra). Si conferma quanto riportato in perizia circa l'oggetto e l'entità della variante, rappresentando che:

- da quanto riportato nell'elaborato di cui alla licenza del 1968 e quello della istanza di variante, si conferma la spostamento di entrambi i fabbricati nel lotto;
- dal punto di vista metrico, ci sono lievi discordanze di quote.

Tali informazioni riguardano i documenti presenti nel faldone dell'Ufficio tecnico, ma sono ininfluenti ai fini delle valutazioni successive del CTU.

Si integra quanto già espresso nella prima stesura dell'elaborato peritale.

Punto n° 2 – “Pag. 13 , punto2 della Perizia”

Il CTU rappresenta che il documento citato, ovvero l'ordinanza Sindacale n° 109 del 08.11.1971 (e non del 30.11.1971) allegato 1 osservazioni CTP, è stato trasmesso dall'esecutato SOLO contestualmente alle osservazioni, quindi in data successiva la stesura della perizia. Lo stesso atto non è stato consegnato alla scrivente nel corso delle operazioni peritali, nonostante fosse stata richiesta qualsiasi documentazione utile per l'espletamento dell'incarico, e tantomeno dall'Amministrazione Comunale, che non ha materialmente tale documento nel faldone (chiesto nell'incontro presso l'ufficio tecnico il 12.06.2023).

Si legge nell'ordinanza il riferimento alla costruzione di due villini *“senza disporre di valida licenza edilizia; atteso che, nella specie, ricorrono gli estremi della sospensione lavori;”* con l'ordine alla sospensione dei lavori della ossatura di n°2 fabbricati *“con riserva dei provvedimenti che risulteranno necessari per la riduzione in pristino. In caso d'inosservanza delle disposizioni sopra stabilite, si procederà a termini di legge”*.

In tale atto quindi non si rileva alcuna informazione che precluda la possibilità di un accoglimento di accertamento di conformità.

Si conferma quanto già espresso in perizia, in modo particolare alla non presenza al momento della costruzione di strumenti attuativi e vincolatori vigenti.

Punto n° 3 – “Pag.13 , punto 3 della Perizia”

Si rileva che esula dal compito del CTU valutare la non conformità della pratica edilizia dell'immobile gemello.

Le informazioni *“come riferite al CTP”* dal sig. [REDACTED], sono delle supposizioni personali, non avvalorate da uno studio tecnico progettuale che attesti tale circostanza.

Sta di fatto che l'immobile gemello, oggetto della Licenza n°952 del 1968 (All. C.1), del parere contrario della Commissione Edilizia del 1970, e quindi dell'ordinanza di sospensione lavori del 1971, attualmente è stato accettato dall'Ente Locale e regolarizzato dal punto di vista urbanistico.

Si conferma quanto già espresso nella prima stesura dell'elaborato peritale.

Punto n° 4 – “Pag.12 , ultimo punto della Perizia” -

La descrizione dell'abuso di cui all'istanza di condono L. 47/85 è stata tratta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del sig. [REDACTED], del 30.12.1986, nella quale appunto è riportato *“...una veranda a chiusura*

dell'esistente terrazzo coperto." (ALL. 3b- Prima stesura). Si rimanda a pag. 14 lettera C - prima stesura ove è chiaramente riportato che la pratica è incompleta, mancando di documentazione (fotografie, progetto, planimetria catastale...).

Si ritiene peraltro tale osservazione ininfluenza ai fini della perizia e della stima.

Punto n° 5 –

È stato riportato nell'elaborato peritale tale circostanza, ovvero la presenza di cassoni comuni per i tre appartamenti posizionati in un vano sottotetto accessibile dall'immobile oggetto di procedura (pag. 9, quesito 2.A; pag. 16, quesito 5.B), come dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo (vedi ALL. 7b- prima stesura), e valutata la fattispecie della possibile servitù. Tale circostanza è stata considerata nel giudizio complessivo dell'immobile adottando un significativo coefficiente di riduzione.

Pertanto risulta infondata l'osservazione del CTP.

In merito alla presenza di cassoni, dichiarati nelle osservazioni del CTP in Eternit:

- l'esecutato non ha dichiarato tale circostanza nel sopralluogo;
- le fotografie inviate alla data del 9.06.2023 non sono leggibili, all. 2 delle osservazioni, sono in bianco e nero e si intravede solamente che i cassoni non sono opportunamente chiusi.

La scrivente CTU chiede al G.E. l'autorizzazione di incaricare una Ditta specializzata per poter effettuare nuovo sopralluogo, con oneri a carico della parte procedente, ai fini dell'accertamento della presenza o meno dell'Eternit per il serbatoio pertinenziale e conseguentemente per stabilire l'esatto costo per la sua sostituzione e smaltimento oppure per il trattamento dello stesso.

Si rimette al Giudice la decisione che riterrà più corretta per la procedura, dando disponibilità per nuovo sopralluogo.

Punto n° 6 –

Il CTU ha riportato in più punti dell'elaborato peritale che l'accesso all'immobile avviene da corte comune (pag. 9, quesito 2.A; pag. 16, quesito 5.B).

Nel merito si evidenzia che:

- Nell'atto di divisione del 2007 (ALL.6 prima stesura perizia- sono state evidenziate le righe riguardanti le tre distinte unità immobiliari presenti nel fabbricato principale, di cui solo una oggetto di procedura, evidenziata diversamente) si legge che nella disponibilità dell'esecutato, [pag.3- all.6] non è individuata la corte comune, che invece è indicata per l'immobile fg. 111, p.la 1018 sub 2, ove è espressamente riportato [pag.5- all.6] "... 3)- appartamento in Tarquinia, località San Giorgio..... Confinante con unità censita con il sub 1, proprietà [redacted] area giardinata di proprietà comune, ...", come anche e per l'immobile fg. 111, p.la 1018 sub 3, [pag.7- all.6] "... 3)- appartamento in Tarquinia, località San Giorgio..... confinante con unità censita con il sub 1, proprietà [redacted] area giardinata di proprietà comune, ...".

Si puntualizza che queste ultime due unità immobiliare non sono nella disponibilità dell'esecutato.

Si conclude che è successiva al pignoramento dapprima la costituzione della corte quale categoria F.1, identificata catastalmente al fg. 111, p.la 1018 sub 501, del 6 febbraio 2023 (all. C.4)- e poi il successivo frazionamento (categoria

F1, area urbana), del 15.02.2023 (ALL. 1.c- prima stesura); rimane mantenuta la proprietà per 1/3 per ogni singolo proprietario dell'unità del fabbricato (ALL.1.b- prima stesura).

Ed ancora:

- tale particelle non sono oggetto di procedura;
- non sono presenti nell'atto di divisione, poiché create in data successiva, rimanendo comunque proprietà indivisa.

La scrivente CTU infine puntualizza che si tratta di una divisione grafica, ovvero "sulla carta", non tangibile e definita con elementi di divisione quali muretti, recinzioni, elementi separatori – si rimanda a quanto già descritto nella relazione ed alla documentazione fotografica allegata. La presenza di vincoli ambientali e paesaggistici subordina qualsiasi esecuzione di opere edili, quali muretti, recinzioni, ecc. al Nulla Osta degli Enti Sovraordinati e alla successiva autorizzazione comunale, ed allo stato attuale non è pervenuta alla scrivente, nonostante i numerosi accessi agli atti, alcuna documentazione nel merito.

Pertanto risulta infondata l'osservazione del CTP.

Punto n° 7– "Pag.14 , punto 1 della Perizia"

La scrivente CTU non si è mai espressa circa la necessità di assenso degli altri due proprietari, ma nella perizia ha rappresentato la rilevanza nell'elaborazione di un grafico globale e complessivo ai fini dell'istanza di accertamento di conformità. Il CTU ha valutato la possibilità di un percorso per ottenere la sanabilità del bene.

Si puntualizza che le spese indicate per la possibile regolarizzazione sono preventivate esclusivamente per l'unità oggetto di procedura.

Non si concorda l'osservazione rilevata dal CTP.

Punto n° 8– "Pag.14 , punto 1 della Perizia"

La scrivente CTU ribadisce la percorribilità dell'applicazione degli art. 36 o 37 del DPR 380/2001, per quanto già espresso nella prima stesura dell'elaborato peritale nel merito (rif. Quesito 4.c; 4.e).

A seguito dell'incontro del 12.06.2023, alla luce dei documenti pervenuti e di quelli acquisiti postumi, confrontando le planimetrie ubicative tra la licenza e l'estratto di mappa, si è constatato che la Licenza non riportava indicazioni precise e definite circa la collocazione delle sagome nel lotto: l'unica dimensione certa era la distanza tra i due fabbricati. Stessa cosa è accaduta nella istanza di variante, anche se negli elaborati della stessa vengono apportate a mano ulteriori misure (presumibilmente a seguito del sopralluogo dell'Ufficio tecnico che ha constatato l'esecuzione dei lavori, a cui è seguita l'ordinanza di sospensione degli stessi).

Questa disamina, seppur di massima, insieme al tecnico istruttore del Ente Locale fa presupporre che sia percorribile l'applicazione della norma sopracitata, subordinando il titolo autorizzativo ai nulla osta paesaggistici e ambientali, i cui esiti rimane condizione essenziale.

Si accoglie l'osservazione in merito alla non applicazione dell'art. 34 (proposta nella prima stesura come punto 3, pag.14 della perizia), riflessione condivisa anche il tecnico istruttore nell'incontro di cui sopra.

Punto n° 9– “Pag.14 , punto 2della Perizia”

Si prende atto dell'osservazione e si accoglie.

CONCLUSIONI

La difficoltà di reperimento dei documenti richiesti, la criticità determinata dalla presenza dei vincoli imposti a partire dal 1977, successivamente la realizzazione del manufatto, la mancanza di atti autorizzativi presso le sedi preposte (risulta singolare che al momento del condono ex L.47/85 fu chiesta solo la chiusura di una veranda e non la sanatoria per l'intero immobile) e la mancanza di note scritte da parte dell'Ente locale circa l'ammissibilità del condono edilizio 47/85, determina l'estrema difficoltà, per la scrivente CTU, di poter definire con certezza l'iter per “garantire” il titolo concessorio, comunque subordinato al rilascio dei Nulla Osta di tutti gli Enti preposti.

Ciò detto, ad avviso della sottoscritta, potrebbe essere percorribile l'applicazione di un art. 36 o 37 del DPR 380/2001, fermo restando lo studio dell'intero compendio, l'opportuna graficizzazione completa di relazione tecnico-urbanistico a corredo e previo ottenimento dei necessari N.O. degli Enti sovraordinati; a riprova di quanto detto si rappresenta che lo stesso Ente Locale non ha mai emanato provvedimenti demolitori.

La sottoscritta per quanto sopra riportato, che fa parte integrante della prima stesura ed aggiunge ad essa n° 6 fogli e gli ulteriori allegati, come elencati a margine, conferma quanto espresso (ad esclusione del punto 2 e 3 di pag. 14) nella propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti a mezzo pec alla data del 28.05.2023, alla quale rimanda per una più ampia disamina della questione.

Tanto era dovuto per l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per eventuale chiarimenti.

Arch. N. Francesca Musolino

Civitavecchia 17.06.2023

Si allegano:

- All. R Ricevute pec e mail della prima stesura
- All. C.1 Licenza n° 952/1968
- All. C.1.a Istanza di variante in corso d'opera
- All. C.1.a.1 Elaborato grafico allegato alla variante
- All. C.1.b Istanza condono edilizio 326/2003
- All. C.2 Osservazioni CTP con allegati
- All. C.3 Attestazione Comune di Tarquinia
- All. C.4 Elaborato planimetrico e visure