

PROCEDURA ESECUTIVA N° 232_2022

NOTA INTEGRATIVE ALL'ELABORATO PERITALE

La sottoscritta Arch. N.Francesca Musolino, CTU della procedura esecutiva n° 232_2022, come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione in data 29.09.2024, riporta i seguenti quesiti:

1. *"avuto riguardo alla prospettata inapplicabilità della sanatoria edilizia ex artt 36 e 37 d.P.R. 380/01, come indicato nella nota del Comune di Tarquinia 2022-10-11 0037882 (all.3c), di acquisire ulteriori chiarimenti dal Comune sulla sanabilità del fabbricato (eventualmente anche ai sensi dell'art.34 comma 2 d.P.R. 380/01) in considerazione dei motivati rilievi svolti dall'esperto alle pp.14-15 della propria relazione del 17.06.2023";*
2. *"di chiarire se ai fini della sanabilità degli abusi edilizi occorra l'assenso o comunque la partecipazione al procedimento amministrativo dei proprietari delle altre due unità immobiliari esistenti nel fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato";*
3. *"di chiarire se l'immobile pignorato debba considerarsi intercluso e in tal caso di specificare come dovrebbe essere garantito l'accesso al bene e quali sarebbero i costi per la costituzione della servitù di passaggio";*
4. *"di verificare con l'ausilio di un'impresa specializzata, ponendo la spesa in via anticipata a carico del precedente, se nel "serbatoio pertinenziale" menzionato a p. 4 delle controdeduzioni vi sia dell'eternit e, in caso di positivo riscontro, di provvedere di concerto con il custode al suo trattamento e smaltimento";*
5. *"di verificare se nelle more dal Comune, con riferimento all'immobile pignorato, siano stati emessi provvedimenti sanzionatori, demolitori o comunque di ripristino dello stato dei luoghi";*
6. *"all'esito di quanto sopra, di esprimersi sulla congruità del prezzo di stima indicato nell'elaborato peritale del 17.06.2023.*





In riferimento a quanto sopra si aggiorna ed integra la tabella nelle pagg. 5-6 dell'elaborato peritale e nella pag. 1 delle controdeduzioni, per le ulteriori operazioni compiute:

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 XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (le licenze sono due la 951- immobile di XXXXXXXXXX , la n° 952- immobile di XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX)) 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 all'immobile di cui la procedura)	All. C.1 All. C.1.a All. C.1.a.1 All. C.1.b
	Urbanistica Incontro del 6.11.2024; Istanza Prot. 46245 11.11.2024; richiesta sollecito ed incontro prot. 52772 del 30.12.2024; incontro del 02.01.2025; sollecito prot.1577 del 14.01.2025; sollecito per vie brevi del 20.01.2025	Nota del 31.01.2025 prot. AOO.ACC9864.31/01/2025.0004574	ALL. I. 1

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
COMUNE DI TARQUINIA (VT)	Sopralluogo	16.11.2023	POSITIVO	ALL. I. 2.a
		10.02.2025	POSITIVO	ALL. I. 2.b
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Richiesta proroga	21.04.2023	Accolta	fascicolo
	Udienza	27.06.2023	---	
	Richiesta proroga	15.01.2025	Accolta	fascicolo
	Udienza	18.03.2025		

A seguito degli ulteriori approfondimenti si rappresenta che:

1. Si riassume quanto segue:

- a. La prospettata inapplicabilità edilizia della sanatoria edilizia ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, riportata nella nota del Comune di Tarquinia 2022.10.11 0037882 dall'Arch. ~~XXXXXXXXXX~~ (Responsabile del Settore 9- Pianificazione e Assetto del Territorio) (all. I_3) è la risposta alla richiesta del sig. ~~XXXXXXXXXX~~, di cui al citato prot. n°33332 del 09.09.2022, nella quale

Integrazioni CTU _ richiesta del GE del 25.09.2024

quest'ultimo richiama l'avvenuta realizzazione dei due fabbricati, assentiti con le Licenze Edilizie n°951 e 952 del 12.08.1968, in difformità dagli stessi titoli.

Nella nota sopra riportata, il Responsabile del Settore 9 esegue una disamina puntuale della situazione urbanistica, ovvero che l'immobile ricade:

- in zona C sottozona C5 del vigente PRG, approvato con DGR 7.11.1975 n°3865;
- risulta assoggettato da vincoli ambientali ed ecologici, quali:
 - il vincolo paesaggistico (imposto con DM 19.01.1977);
 - area tutelata per legge ai sensi della lettera b) c.1. art. 134 e art. 142 del D.Lgs 42/2004 poiché compreso nel vincolo ricognitivo di legge di cui lettera c) art. 142;
 - PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) dell'Autorità dei bacini Regionali del Lazio ai sensi della L.R. 39/1996 art.11, aree sottoposte a pericolo di inondazione "Aree a pericolo B.1" con livello di Rischio "R3".

Conclude che le suddette modifiche riconducono l'immobile all'ipotesi delle "varianti essenziali" nel caso in cui siano rimaste invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con legge, norme e regolamenti, diversamente l'immobile nella totale difformità del titolo edilizio abilitativo, e pertanto, salvo ulteriore diverso contributo, non risulta applicabile l'istituto della sanatoria edilizia art. 36 e 37 del d.P.R. 380/2001.

- b. Gli immobili – le licenze di costruzione sono la n°951 e 952 del 12.08.1968 sono riferite a due edifici uguali tra loro- sono realizzati a partire dal 21.07.1969, data di inizio lavori prot.8732 del 19.07.1969 (*pag. 45- allegati prima stesura*).
- c. In data 11.12.1970, prot. 13979 viene richiesta una variante in corso d'opera, che avrà un parere negativo dalla Commissione Edilizia (*pag. 7, 8 allegati risposta alle osservazioni*).
- d. L'ordinanza di sospensione lavori n°109 del 8.11.1971, si riferisce ad una relazione della Sezione Urbanistica Comunale del 30.10.1971 [citata nell'ordinanza], dalla quale risultano intrapresi i lavori per "la costruzione di n°2 villini in muratura senza disporre di valida licenza edilizia" [l'ordinanza è inviata dal CTP quale allegato, nelle osservazioni alla prima stesura dell'elaborato peritale, e quindi successivamente la redazione dello stesso].

A seguito dell'accesso presso gli Uffici del Comune di Tarquinia effettuato su appuntamento, in data 02.01.2025, [si rappresenta che tale incontro segue l'istanza del novembre 2024-



anticipata con l'accesso fisico presso gli uffici del Comune del 6.11.2024- e reiterata in data 30.12.2024], il nuovo Responsabile del Settore 9, l'Arch. ~~Francesca Romana Gabrielli~~, dopo aver visionato la nota sopra citata, esaminava la copia dell'ordinanza di sospensione dei lavori n°109 del 30.09.1971, consegnata brevi manu dalla scrivente. Come sopra riportato l'ordinanza era stata allegata tra i documenti delle osservazioni di parte alla prima stesura dell'elaborato peritale e quindi la scrivente CTU la aveva inviata al Comune di Tarquinia quale allegato al nuovo accesso agli atti - prot. 46245 del 11.11.2024, richiedendone esplicitamente gli atti successivi (All. I.4).

La Responsabile del Settore 9 riscontrava che tale atto non era presente nel fascicolo dell'archivio dell'ufficio tecnico; quindi, si accertava della veridicità dell'ordinanza, poiché la stessa veniva recuperata, all'interno di un librone cartaceo numerato presso un altro Settore. Durante l'incontro sono stati visionati i documenti inerenti all'immobile oggetto di procedura, a partire dalla licenza edilizia del 1968, ma non sono emersi atti nuovi.

In riferimento all'immobile vicino, l'Arch. ~~Francesca Romana Gabrielli~~, visionando la pratica, non ha confermato né smentito l'esito positivo delle ultime istanze presentate per ottenere la conformità dell'edificio gemello. Si riscontra quindi che, vista l'impossibilità del CTU di poter accedere agli atti presenti nel fascicolo dell'immobile adiacente, la scrivente ha avuto solo riscontri verbali, peraltro completamente diversi dagli incontri precedenti avuti con i funzionari tecnici, nei quali era stato comunicato oralmente una presunta conformità dell'immobile gemello, atteso la regolare presentazione di pratiche edilizie afferente all'oggetto.

L'accesso agli atti si conclude con il riscontro C_D024-ACC9864-1.2025-01-31-0004574 (All. I_1) nel quale si comunica che quanto in possesso dell'ufficio tecnico è stato già trasmesso prot. 23817 del 08.06.2023, senza esito alle richieste specifiche formulate dalla CTU (All. I.4).

2. Per qualsiasi richiesta di sanabilità, conformità o istanza edilizia, atteso il Nulla Osta favorevole degli Enti preposti al vincolo, è necessaria la partecipazione di tutti i proprietari delle unità immobiliari insistenti nel fabbricato, e si conferma quanto indicato a pag. 13 dell'elaborato peritale;



3. Un immobile è caratterizzato da una “Interclusione assoluta”, quando non ha alcuna possibilità di uscita sulla via pubblica se non attraversando i fondi che lo circondano. Tale situazione è normata dagli Articoli 1051 – 1053 – 1054 del Codice civile. L’Art. 1051 C.c. in merito al “Passaggio coattivo” riporta che “Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo. Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l’accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito”.
- L’Art. 1053 del Codice civile in merito alla “Indennità” riporta che “Nei casi previsti dai due articoli precedenti è dovuta un’indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio”.
- L’Art. 1054 del Codice civile in merito alla “Interclusione per effetto di alienazione o di divisione” riporta che “Se il fondo è divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, il proprietario ha il diritto di ottenere dall’altro contraente il passaggio senza alcuna indennità. La stessa norma si applica in caso di divisione”

L’accesso all’appartamento oggetto della presente procedura ad oggi è intercluso a seguito della costituzione, presso l’Agenzia del Territorio, prima della corte comune (6.02.2023) e successivamente del suo frazionamento (15.02.2023) a seguito di divisione- Registro ufficiale.654453.15/02/2023. Nel 1978, anno nel quale è stato costituito in atti presso il catasto l’intero edificio, tutte le unità immobiliari si trovano all’interno della particella unica, p.lla 1018, come risulta dell’estratto di mappa al 12.03.2022 (All. I.5).

Allo stato dei luoghi è presente un cancello lato strada e sono presenti delle opere precarie che delimitano gli spazi antistanti le singole abitazioni, ma non sono corrispondenti alle delimitazioni indicate graficamente nell’elaborato catastale (vedi doc. fotografica).

Nel caso in esame, si ritiene che, per raggiungere l’immobile oggetto di procedura, catastalmente al fg 111, p.lla 1018 sub 1, il passaggio più breve e di minore danno sia attraverso il sub. 506 (All. I.6). La superficie oggetto di servitù identificata graficamente è pari circa a mq 120,00 e si sviluppa per circa 3,00 lungo il perimetro della particella stessa e, nella parte finale, rimane adiacente l’appartamento, come meglio evidenziato nella planimetria allegata (All. I.7)



Dovranno essere rimosse le opere precarie che attualmente si trovano lungo tale servitù per una spesa di circa 400,00-600,00 comprensiva di oneri in discarica.

Le spese necessarie si identificano con quelle per intraprendere la procedura di una causa civile per la creazione e trascrizione della servitù di passaggio che, atteso che la particella 1108 subalterno 506 è categoria F/01- area urbana-, quindi senza propria rendita catastale, si attestano indicativamente, includendo oneri e spese per professionisti e legali per la costituzione della servitù, essere pari a 6.000,00 euro.

4. Si rimanda a quanto depositato telematicamente alla data del 11.02.2025, nel fascicolo della procedura.
5. Il Comune, benché reiteratamente richiesto, ha dato riscontro solo con la nota C_D024-ACC9864-1.2025-01-31-0004574 (*All. L_1*), non entrando nel merito. Non è stato rappresentato di eventuali atti successivi all'ordinanza di sospensione lavori del 8.11.1971 e/o successive alla nota prot. 2022.10.11 0037882.
6. Vista la criticità di valutazione legata all'aspetto della conformità urbanistica, preso atto della mancanza di risposta da parte del Comune di Tarquinia, sia per non aver fornito chiarimenti sulla sanabilità dell'edificio che non aver risposto in merito agli adempimenti che avrebbero dovuto succedersi all'ordinanza di sospensione lavori del 1971 come anche alla nota del 2022.10.11 0037882, si ritiene più congruo fornire una valutazione legata alla locazione del bene, come peraltro indicato nelle pagine finali della prima stesura dell'elaborato peritale. Si riportano i valori OMI al primo semestre 2024 – invariati rispetto al secondo semestre 2022. Il calcolo della stima del probabile valore di locazione del fabbricato, tenendo conto delle superfici rilevate, 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, ipotizzato 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 $3 \text{ €/mq} < \text{VdL} \times \text{mese} > 4,3 \text{ €/mq}$ (*All. L_8*), ipotizzando un



valore inferiore alla media ponderata per le caratteristiche intrinseche, per VdL tot Tn
quinquennio \approx 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

Conclusioni

La parcellizzazione dell'invio dei documenti urbanistici da parte del Comune, le differenti versioni rese in sede di incontri presso l'Ente locale, sprovviste degli atti inerenti alle pratiche in oggetto, hanno e continuano a determinare la quasi impossibilità di individuare adeguatamente l'iter urbanistico dell'immobile oggetto di perizia.

Alla luce di quanto enunciato sopra, si motiva la scelta della stima di cui al punto 6, legata al valore locativo dell'immobile, sospendendo le considerazioni derivanti dall'iter di un possibile accertamento di conformità, come indicato in prima stesura, che resta comunque di difficile stima, poiché tale ipotesi dipende dalla redazione di un elaborato unitario, ovvero che coinvolga l'immobile nella sua interezza, e quindi il "salvo diverso contributo" richiesto nella nota del Comune di Tarquinia del 2022, a cui si aggiunge il valore endoprocedimentale per l'acquisizione dei nulla osta degli Enti Vincolanti (vincolo paesaggistico e Vincolo P.A.I. - piano di assetto idrogeologico).

Si ritiene che l'iter proposto in sede di prima stesura dell'elaborato peritale, ovvero l'accertamento di conformità ai sensi dell'artt. 36 e 37 possa essere comunque percorribile, anche alla luce della sopravvenuta normativa che, a partire dal D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 – cd "Decreto Salva Casa", ha introdotto modificazioni al d.P.R. 380/2001, proprio in riferimento all'accertamento di conformità (art. 36 bis).

Alla norma nazionale si aggiunge la circolare della Regione Lazio R.U. 1566357.20.12.2024, "Indicazioni operative per i procedimenti di accertamento di conformità urbanistica disciplinati dall'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001, con particolare riferimento all'accertamento di compatibilità



paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis”, che fornisce chiarimenti in merito all’applicazione su tutto il territorio regionale del nuovo istituto.

Nello specifico, in merito alla definizione di variazioni essenziali come meglio riassunte nelle tabelle 1 e 2, ove è presente un prospetto per la classificazione di parziali difformità, variazioni essenziali e totale difformità, in zona vincolata e non, ribadisce che:

“Si invita inoltre a prestare attenzione a quanto previsto dai commi 2 e 3 dell’art. 17, per cui NON SONO comunque considerate variazioni essenziali, neppure ove realizzate in area sottoposta a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali:

- i) *la modifica della localizzazione del fabbricato quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d’uso, la sagoma, il volume, le superfici, l’altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti;”*

Inoltre, in riferimento alla definizione del campo di applicazione relativo a tale tipologia di interventi nel caso in esame, dai documenti reperiti, si può considerare che le opere sono state realizzate nel periodo di efficacia del titolo di riferimento, e quindi non sono escluse dall’istituto disciplinato dall’art. 36-bis.

Tanto era dovuto per l’incarico conferito, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Arch. N. Francesca Musolino

Civitavecchia 8.03.2025

Si allegano:

Documentazione fotografica

- All. I_1 Riscontro del Comune di Tarquinia 31.01.2025
- All. I_2 a, b Verbali di sopralluogo
- All. I_3 Nota del Comune di Tarquinia del 2022
- All. I_4 Richiesta di accesso agli atti del novembre 2024
- All. I_5 Estratto di mappa al 12.03.2022
- All. I_6 Visura fg. 111 p.lla 1018 sub. 506
- All. I_7 Planimetria servitù di passaggio
- All. I_8 Valori Omi 2024