

ATTORE: [REDACTED]  
 Avv. Federica Roiter Via di Villa Adriana n. 140 Tivoli (Rm)

CONVENUTI: [REDACTED]  
[REDACTED]  
 Avv. Micaela Pisacane, Via Lungotevere dei Mellini n. 44 Roma  
[REDACTED]

GIUDICE: *Presidente Dott. Francesco Vigorito*  
 CTU: *Arch. Fabio Armida*

**RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	pag. 2
CAPITOLO 2 - PREMessa	pag. 4
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 7
CAPITOLO 4 - INTRODUZIONE	pag. 9
CAPITOLO 5 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	pag. 9
Quesito 1	pag. 14
Quesito 2	pag. 14
Quesito 3	pag. 17
Quesito 4	pag. 17
Quesito 5	pag. 17
Quesito 6	pag. 17
Quesito 7	pag. 18
Quesito 8	pag. 18
Quesito 9	pag. 18
Quesito 10	pag. 20
Quesito 11	pag. 20
Quesito 12	pag. 20
CAPITOLO 6 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 27

## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.I.

(come da provvedimento di nomina)

### A. Descrizione degli immobili pignorati

1) *descriva, previo necessario accesso gli immobili oggetto di causa 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.), 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;*

### B. Storia e identificazione catastale

2) *accerti la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nella domanda evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

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

*c se i dati indicati nella domanda, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del bene.*

*Acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.*

3) *accerti, sulla base degli atti di provenienza, se gli immobili indicati nella domanda siano di proprietà dei condividenti (o rientrino nella successione oggetto di causa);*

4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*

### C. Situazione urbanistica

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed 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;*

6) *indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, ed in caso di difformità o assenza di autorizzazioni o concessioni sospenda immediatamente le operazioni peritali e ne dia comunicazione al giudice;*

### D. Occupazione dell'immobile pignorato

7) *accerti se gli immobili sono liberi o occupati; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione dei beni evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della domanda; 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; 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;*

8) *ove gli immobili siano occupati dal coniuge separato o dall' ex coniuge di una delle parti acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

### E. Vincoli e oneri condominiali

9) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; 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; anche in tal caso ne dia immediata comunicazione al giudice sospendendo le operazioni di consulenza*

### F. Identificazione dei lotti

10) *valuti se i beni siano suscettibili di separazione in natura senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni e proceda, in caso di valutazione positiva, 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*

RG851/2021 - ELABORATO PERITALE

Aut. Fac. Archit. - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n° 16610

00100 - Tel. 06/476241 - Fax 06/47624110 - PEC: [luigi@peritales.com](mailto:luigi@peritales.com) - [info@peritales.com](mailto:info@peritales.com) - [www.peritales.com](http://www.peritales.com) - Roma

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

11) dica se è possibile vendere i beni 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

#### G. Stima

12) in ogni caso determini il valore degli immobili 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 i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della domanda (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 della domanda, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della domanda, 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 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;

Il Giudice dispone altresì che il CTU acquisisca entro la data di inizio delle operazioni, la documentazione prodotta dalle parti determini le rendite incassate dalle stesse, suddivise per ciascun comproprietario e le spese comprensive delle spese di successione.

Il Giudice dispone, inoltre, che il CTU:

1. Riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione;
2. Depositi telematicamente almeno quarantacinque giorni prima della prossima udienza il proprio elaborato completo di tutti gli allegati;
3. Invi, nello stesso termine, 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 alle parti assegnando loro un termine non superiore a trenta giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso sé, le note di osservazione al proprio elaborato;
4. Depositi telematicamente entro quindici giorni prima della successiva udienza la relazione definitiva e intervenga a tale udienza al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
5. Alleghi alla relazione tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla decisione;
6. Segnali tempestivamente al giudice ogni ostacolo all'espletamento dell'incarico

RG851/2021 – ELABORATO PERITALE

Aut. Min. Giustizia - Ordine degli Avvocati in Roma e Provincia n° 16819  
 Aut. Min. Giustizia - Ordine degli Avvocati in Roma e Provincia n° 00132 - Corvetto (RM)

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabio Armida, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 25/05/2022 aveva accettato l'incarico conferitogli dal G.I. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

### Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatari;
3. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli uffici tecnici del Comune di Tarquinia – estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione in allegato.
4. Verifica dei titoli legittimanti il possesso e provenienza;
5. Sopralluoghi di accesso presso l'immobile con rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzioni grafiche all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
6. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
7. Stima e valutazione del valore di mercato;
8. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
9. Deposito telematico dell'elaborato peritale in prima stesura e trasmissione alle parti per eventuali osservazioni;

svolte secondo la seguente cronologia

- in data 25/05/2022 prestava giuramento in sede di udienza come da provvedimento di nomina del 19/01/2022;
- si attivava tempestivamente con l'analisi e verifica delle documentazioni agli atti predisponendo con le parti l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di divisione di beni in data 30/06/2022;
- in data 29/06/2022 procedeva con reperimento ed estrazione degli atti presso il N.C.E.U. di Tarquinia (Vt);
- in data 30/06/2022, in seguito a regolare convocazione alle ore 16:30, alla presenza continua dell'attore [REDACTED] relativi a [REDACTED] (nelle veci con delega del convenuto [REDACTED] e relativo CTP [REDACTED]), assente il convenuto [REDACTED] che aveva preliminarmente comunicato la non disponibilità ad intervenire, effettuava il primo sopralluogo di accesso e accertamento presso il cespite oggetto di divisione di beni in Tarquinia (Vt) loc.

RG851/2021 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n° 18513  
 024 5277529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.architum.it - 00152, Cerveteri (Rm)

Marina Velka, via degli Alvethna 164/a, dove eseguiva i rilievi metrico e fotografico dell'unità immobiliare porzione indipendente di villino bifamiliare bilivelli e relative pertinenze esclusive (corte-giardino), eccetto una camera al P1 e un locale caldaia al PT, entrambi inaccessibili per via dell'assenza delle chiavi delle serrature, di cui nessuno degli intervenuti al sopralluogo erano in possesso; durante le operazioni si accertava:

- a) l'esistenza al PT di un locale tecnico (vano caldaia), non rappresentato nella pianta catastale (allora unica documentazione di cui l'esperto era già entrato in possesso ai fini accertativi) esterno in aderenza al fabbricato, ubicato sotto il portico di ingresso principale (vano a cui non era stato possibile accedere per mancanza delle chiavi); modifiche di cui le parti presenti in tale sede non hanno riferito con esattezza l'anno di realizzazione;
- b) l'esistenza al P1 di ulteriori due camere, non rappresentate nella pianta catastale (allora unica documentazione di cui l'esperto era già entrato in possesso ai fini accertativi) di fatto ricavate nella superficie di sottotetto a falde inclinate ivi esistente, originariamente rappresentata come non accessibile, mediante alcune opere murarie interessanti sia pareti divisorie interne (con demolizione parziale per apertura vani porta di ingresso in un caso e demolizione totale di parete nell'altro) sia muri perimetrali (aperture di n.2 portefinestre quali affacci delle n.2 nuove camere sui n.2 terrazzi esistenti); modifiche di cui le parti presenti in tale sede non hanno riferito con esattezza l'anno di realizzazione;
- c) lo stato di conservazione complessivo interno del fabbricato pressoché sufficiente (per cui si ritengono opportune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria), con: e.1) episodi di umidità di risalita presenti sulle porzioni basamentali delle murature perimetrali del PT e umidità su alcune porzioni di murature perimetrali del P1, con manifestazioni di efflorescenze, deperimento e distacco materico degli strati superficiali quali intonaci e tinteggiature); e.2) rivestimenti, pavimenti, sanitari e impianti (idrico, elettrico, termico) dei bagni come originari o perlomeno vetusti; e.3) rivestimenti, pavimenti, impianti (idrico, elettrico) della cucina apparenti come originari o perlomeno vetusti, eccezione fatta per la rubinetteria del lavello; e.4) pavimenti dei restanti ambienti (eccezion fatta delle ulteriori n. 2 due camere ricavate nelle porzioni di sottotetto al P1) anch'essi per lo più originari o per lo meno di non recente esecuzione, così come appaiono gli elementi componenti a parete di impianti (termico, elettrico) ivi esistenti; e.5) finestre/portefinestre in legno a vetro singolo, plausibilmente originarie o per lo meno vetuste (eccezion fatta per le portefinestre delle n. 2 ulteriori camere ricavate nelle porzioni di sottotetto al P1, in di più recente fabbricazione in pvc, con vetrocamera); e.6) persiane in metallo con serrature, in ogni finestra/portafinestra; si segnala infine una scala a chiocciola in metallo (in avanzato stato di deperimento) ubicata in uno dei n. 2 terrazzi presenti al P1, dalla quale si accede in copertura lastrico solare, comunque non destinato ad uso terrazza;
- d) l'esistenza nella porzione di retro del giardino pertinenziale quasi a ridosso del confine con la proprietà attigua di un manufatto in legno di circa 3,20mq di superficie con copertura a due falde inclinate di

RG851/2021 - ELABORATO PERITALE

Aut. Tribunale di Roma - Tribunale di Roma - Provincia di Roma  
 00100 (RM) - Via Tiburtina, 147 - P.E.C. L.ordini@pec.arubapec.it - 00651 Cerveteri (RM)

altezza > 2,00m al colmo centrale, probabilmente adibito a deposito attrezzi, posto su basamento pavimentato, in tale sede chiuso ed inaccessibile, anche per lo stato di conservazione del giardino stesso, per lo più recante vegetazione impervia cresciuta spontaneamente e visivamente carente di manutenzione da tempo, che non ha reso di fatto agibile all'esperto in tutte le sue parti il giardino stesso, ai fini delle misurazioni e riprese puntuali;

e) lo stato di conservazione mediocre del giardino a causa di manutenzione carente, con folta vegetazione e piantumazioni incolte in stato per lo più di abbandono, dove sono presenti - in corrispondenza dei due portici esistenti, a costituirne estensione planimetrica - porzioni di pavimentazione (di postuma esecuzione rispetto ai pavimenti ivi preesistenti), così come alcune porzioni di rivestimenti basamentali dei pilastri dei portici;

f) lo stato di conservazione complessivo esterno del fabbricato discreto (per cui si ritengono opportune opere di manutenzione ordinaria nel complesso riguardo a porzioni di intonaci e tinteggiature (ancorché visibilmente mantenuti in periodo passato comunque non definibile con certezza), grondaie, ed elementi edilizia di finitura in generale;

- in data 04/07/2022 redigeva e trasmetteva al Comune istanza di accesso agli atti di archivio edilizio;
- in data 20/07/2022 acquisiva dal Comune gli atti edilizi precedentemente richiesti;
- in data 03/10/2022, sulla scorta di quanto sin lì appurato, redigeva e depositava in cancelleria note di aggiornamento al G.I. circa le difformità rilevate;
- in data 13/10/2022 acquisiva dalla cancelleria il provvedimento del G.I. di sospensione delle attività peritali nelle more della regolarizzazione delle difformità rilevate;
- in data 06/11/2024, a seguito dell'udienza tenutasi il 06/11/2024, acquisiva dalla cancelleria il provvedimento del G.I. del 13/11/2024 con cui disponeva la ripresa delle attività peritali, e rinviava all'udienza del 19/03/2025 ore 12:00;
- in data 18/12/2024 redigeva e trasmetteva al Comune di Tarquinia istanza di attestazione sussistenza/assenza usi civici e istanza di rilascio CDU certificato di destinazione urbanistica per p.lla 27;
- in data 09/01/2025 redigeva e trasmetteva alla Polizia Locale e Uff. tecnico Urbanistica istanza di rilascio verbale di sopralluogo e accertamento adempienza ordine di demolizione di opere abusive;
- in data 13/01/2025 acquisiva dalla Polizia Locale il verbale precedentemente richiesto
- in data 13/01/2025 acquisiva da Uff. Urbanistica Attestazione assenza usi civici precedentemente richiesta;

RG851/2021 - ELABORATO PERITALE

Aut. Tribunale di Tarquinia - Circolo di Architetti, Ingegneri, Geometri e Periti del Tribunale di Tarquinia  
 Tel. 0774/24111 - Fax 0774/24111 - PEC: [armida.fabio@tribunale-tarquinia.it](mailto:armida.fabio@tribunale-tarquinia.it) - PEC: [armida.fabio@tribunale-tarquinia.it](mailto:armida.fabio@tribunale-tarquinia.it) - PEC: [armida.fabio@tribunale-tarquinia.it](mailto:armida.fabio@tribunale-tarquinia.it)

- in data 15/01/2025 eseguiva ispezione ed estrazione presso AdE conservatoria delle formalità sul bene;
- in data 17/01/2025, in seguito a regolare convocazione alle ore 15:00, eseguiva il secondo sopralluogo presso il compendio, alla presenza continua dell'attore [REDACTED] e relativi [REDACTED] e convenuti [REDACTED] e [REDACTED] e relativi [REDACTED] e CTP Arch. [REDACTED] durante cui veniva accertata l'esecuzione delle opere di demolizione e messa in pristino delle difformità rilevate in corso del primo sopralluogo, a seguito dell'ordinanza comunale di demolizione e durante cui venivano eseguiti i rilievi metrici delle porzioni non accessibili in primo sopralluogo e il rilievo fotografico all'attualità. Al termine delle operazioni veniva redatto il verbale;
- in data 29/01/2025 acquisiva dal Comune il CDU precedentemente richiesto.

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, con la presente il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

### CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegati
PST GIUSTIZIA	Giuramento	25/05/2022	Accettazione incarico in udienza	fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito note e istanza al GE	03/10/2022	Relazione preliminare di aggiornamento circa le difformità urbanistiche rilevate e seguente provvedimento del GI di sospensione delle attività peritali	
	Deposito Elaborato in prima stesura (dopo ripresa attività)	Entro il 03/02/2025		fascicolo
SISTER (Telematico)	Catasto NCEU AdE	29/06/2022 17/12/2024	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Piante catastali immobili; Estratto di mappa;	01
GOOGLE	Individuazione, inquadramento satellitare urbano		Immagini allegate nel presente elaborato	
REGIONE LAZIO	Individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegati
COMUNE DI TARQUINIA	Edilizio	Permesso di costruzione n. 2084 del 1974 intestata a [REDACTED] come da domanda del 07/07/1973;		03.a
		Variante di permesso di costruzione n. 2084/bis del 28/05/1980 intestata a [REDACTED] come da progetto presentato il 09/04/1980		
		Certificazione di Agibilità 03/06/1980 intestato [REDACTED]		
	Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica; Attestazione Usi Civici		03.b-c

RG851/2021 - ELABORATO PERITALE

Aut. Tribunale di Tarquinia - Ordinanza Armonica di Roma e Prov. Urb. n. 315/19

Aut. Tribunale di Tarquinia - Ordinanza Armonica di Roma e Prov. Urb. n. 315/19

	Polizia Locale	Verbale di accertamento PG adempienza demolizione abusi edilizi	03.d	
ARCHIVIO NOTARILE	Alti possesso/ provenienza	<b>Compravendita del 26/06/1980</b> Notaio Alessandro Marini di Roma Rep. n. 57492 registrato in data 08/07/1980 n. 3751 serie L vol. 170 trascritto a Civitavecchia il 17/07/1980 nn. 5525/4354, da [REDACTED] per quota ½ ciascuno; <b>Donazione del 13/01/2001</b> Notaio Roberto Ciancarelli di L'Aquila Rep. 98432/29001 registrato il 01/02/2001 n. 298 trascritto a Civitavecchia il 30/01/2001 nn. 804/537 [REDACTED]		
CONSERVATORIA	Formalità	Ispezioni a pagamento per immobile e soggetto (de cuius)	02	
	Locazioni	-	-	
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegati
COMUNE DI TARQUINIA	Sopralluogo 1 di accesso	30/06/2022 (16:30-19:30)	alla presenza continua dell'attore e relativi avv. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] (nelle veci con delega del convenuto [REDACTED] e relativo CTP Arch. [REDACTED], assente il convenuto [REDACTED] presso porzione indipendente di villino bifamiliare bilivelli e relative pertinenze esclusive (corte-giardino), eccetto una camera al P1 e un locale caldaia al PT, entrambi inaccessibili per via dell'assenza delle chiavi delle serrature, di cui nessuno degli intervenuti al sopralluogo era in possesso. Si eseguivano i rilievi metrico e fotografico di accertamento e si rinviava a seguente sopralluogo sulla scorta delle chiavi per accedere agli ambienti serrati inaccessibili, ovvero con l'ausilio di fabbro. Al termine delle operazioni redigeva verbale.	04 Verbali  05.a Rilievo fotograf. 2022  06.a Rilievo metrico
	Sopralluogo 2 di accesso	17/01/2025 (15:00-16:30)	alla presenza continua di [REDACTED] CTP Ing. [REDACTED] parte attrice e dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED] e relativi [REDACTED] CTP Arch. [REDACTED], presso porzione indipendente di villino bifamiliare bilivelli e relative pertinenze esclusive (corte-giardino), eseguiva rilievo metrico e fotografico interno delle porzioni non rilevate nel 2022 (camera P1) e rilievo fotografico generale per accertamento dei ripristini eseguiti a seguito dell'ordinanza di demolizione del Comune delle irregolarità edilizie rilevate nel primo sopralluogo del 2022. Al termine delle operazioni redigeva verbale.	04 Verbali  05.b Rilievo fotograf. 2025  06.b Rilievo metrico
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	19/03/2025	Audizione parti	fascicolo
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Note e sitanza	03/10/2022	Difformità fabbricato ai titoli vigenti	-
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione casa coniugale		Non sussiste	

RG851/2021 - ELABORATO PERITALE

Aut. Tribunale di Tarquinia - Direzione Provinciale di Roma e Pragna - 19/10  
399 5277526 - archivio@armida@libero.it - PEC: armida@pec.comuni.it - (0765) Corvetto (RM)

## CAPITOLO 4 - INTRODUZIONE

In virtù di una più congrua redazione del presente elaborato peritale, per fornire all'Ill.mo Giudice un quadro complessivo del caso di specie, tenuto conto del decesso di [REDAZIONE] durante il corso del dibattimento, lo scrivente ha ritenuto opportuno provvedere, oltre alle estrazioni ed analisi degli atti catastali vigenti presso AdE nel 2022 e nel 2025 (Allegato 01.a-b\_AdE Catasto), all'estrazione delle formalità in Conservatoria nel 2025 (Allegato 02.a-b\_AdE Conservatoria) seppur non esplicitamente richiesto nei Quesiti.

Certificazioni	Presente in atti	Non presente in atti	Note
Anagrafiche		X	Assenti certificati in atti di fascicolo
Ipotecarie		X	Assenti certificati aggiornati in atti di fascicolo
Notarili	X		Risalente al 2021

Elenco delle trascrizioni per immobile (Allegato 02.a-b\_AdE Conservatoria):

- per Immobile: FG. 128, P.LLA27, SUB. 2 - Tipo: Villino A/7

1. TRASCRIZIONE del 30/01/2001 - Reg. Part. 537 Reg. Gen. 804 Pubblico ufficiale CIANCARELLI ROBERTO Rep. 98432 del 13/01/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA, da [REDAZIONE] (della propria quota di proprietà 1/2) a [REDAZIONE] (per quota 1/4 ciascuno)

2. TRASCRIZIONE del 02/04/2021 - Reg. Part. 2545 Reg. Gen. 3446 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA Rep. 2786 del 15/03/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

- per Soggetto: Santececchi Rita - de cuius 05/01/2024

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2002 - Reg. Part. 7994 Reg. Gen. 13615 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Rep. 19120 del 26/06/2001 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI Immobili siti in TARQUINIA (VT) Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1653 del 08/07/2011 (CANCELLAZIONE)

## CAPITOLO 5 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

## Quesito 1

descriva, previo necessario accesso l'immobile oggetto di causa 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.), 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;

come da visure vigenti agli atti di archivio N.C.E.U. (Allegato 01.a-b\_AdE Catasto)

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub.	Zona Censuaria	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie cat.	Rendita
128	27	2		A/7	1	6,5 vani	Totale 136,00mq escluse aree scoperte 126,00mq	839,24€
Via degli Alvelthna PT-1								

- o [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] (diritto di proprietà quota 1/4)
- o [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] (diritto di proprietà quota 1/4)
- o [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] (diritto di proprietà quota 1/2) de cuius 05/01/2024

RG0513021 - ELABORATO PERITALE

Elaborato peritale redatto dal Perito Agrario Roberto Fabiani (n. 1017)  
Catasto di Tarquinia (VT) - Foglio 128, P.la LLA27, Sub. 2 - Tipo: Villino A/7

come da rilievi eseguiti (Allegati 05.a-b Rilievo fotografico 2022-2025; Allegato 06 Rilievo metrico)

Immobilie	Tipo: Abitazione in ville e villini cat. A/7	
COMUNE	TARQUINIA (VT) loc. Marina Velca - Pian di Spille	
INDIRIZZO	Via degli Alvelthna 164/a PT-1	
SUPERFICIE	Sup. Catastale totale ≈ 136,00mq escluse aree scoperte ≈ 126,00mq	
CONFINI	con: Via Alvelthna strada semiprivata interna al comprensorio; p.lie 174 - 143 - 44	

Il primo sopralluogo di accertamento e rilievi veniva eseguito in data 30/06/2022, dalle 9:30 alle 12:30, alla presenza continua di parte attrice [REDACTED] e relativi [REDACTED] CTP Ing [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di madre di parte convenuta [REDACTED], e figlia di parte convenuta [REDACTED] provvista di delega in sostituzione del figlio assente), e relativo CTP Arch. [REDACTED].

Il bene in esame, con accesso diretto da Via Alvelthna n.164/a tramite cancello pedonale/carrabile con apertura manuale dotato di comune serratura, costituente porzione di villino bifamiliare realizzato in struttura reticolare in c.a. e tamponature in muratura rifinita ad intonaco e tinteggiatura con coperture miste a falde inclinate e in parte piana, disposto su due livelli (PT/P1) dotato di ampia corte/giardino sui tre fronti liberi di affaccio e dotato di due portici sui fronti Nord ed Est al PT (di cui il secondo recante piccolo manufatto in muratura con porta di accesso, costituente vano tecnico ospitante la caldaia, in quella sede non accessibile poiché chiuso a chiave di cui tuttavia le parti non erano in possesso) e due piccoli terrazzi c.d. "a tasca" al P1; in detta circostanza risultava internamente composto da:

- PT: Soggiorno/pranzo con camino (≈46,00mq), cucina (≈8,60mq), bagno di servizio (≈2,75mq), ripostiglio/sottoscala e scala di distribuzione (≈4,80mq);
- P1: Disimpegno (≈2,50mq), bagno principale (≈3,60mq), camera matrimoniale (≈16,60mq) con annesso bagno "en-suite" (≈3,40mq) e accesso a terrazzo (Nord), camera singola (in quella sede non accessibile poiché chiusa a chiave di cui tuttavia le parti non erano in possesso), e altre due camerette ricavate negli ambiti sottotetto, direttamente comunicanti rispettivamente una (≈16,50mq con accesso a terrazzo Est) con il disimpegno, e una (≈9,00mq con accesso a terrazzo Nord) con la camera matrimoniale;

Allora erano emerse delle difformità, dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato e le documentazioni grafiche urbanistiche e catastali estratte in archivi, riguardanti prevalentemente: *i)* al P1 le due camerette ricavate negli ambiti sottotetto e dotate ciascuna di portafinestra di accesso ai rispettivi terrazzi, per cui si erano profilati aumento di superficie interna utile e modifiche di prospetti; *ii)* al PT il manufatto in muratura con porta di accesso, quale vano tecnico ospitante la caldaia. Inoltre al P1 era stata rilevata nel terrazzo Est una scala a chiocciola di accesso diretto alla porzione piana di copertura lastrico solare (tuttavia non risultante praticabile da progetto) e al PT erano state rilevate in corte/giardino delle superfici pavimentate realizzate ad estensione dei due portici esistenti, di cui una ospitante un manufatto in legno ad uso magazzino.

RG03/2021 - GIUDIZIO PERITALE

ASTE GIUDIZIARIE®  
 ARUBAPEC S.p.A. - Via Roma, 100 - 00187 Roma (RM)  
 Tel. +39 06 48746073 - Fax +39 06 48746074 - Email: info@arubapec.it

Dal che, come da quesiti posti dal Giudice, scaturiva il deposito di note di aggiornamento dello scrivente al Giudice, che dunque sospendeva le attività peritali nelle more dell'eventuale regolarizzazione delle difformità emerse, in virtù della divisione di beni, in quello stato non procedibile.

A seguito di esposto di parte attrice al Comune, l'immobile veniva fatto oggetto di ordinanza sindacale di messa in pristino e demolizione delle opere ritenute illegittime rispetto ai titoli edilizi rilasciati. Dopodiché venivano eseguite le opere di messa in pristino e regolarizzazione allo stato dei luoghi assentiti, ed eseguito sopralluogo di accertamento da parte della Polizia Giudiziaria, con relativo verbale. Dal che il Giudice, a seguito di richiesta delle parti, disponeva la ripresa delle attività peritali, chiedendo al Consulente nominato di verificare la fattiva esecuzione delle opere e proseguire le attività di cui ai quesiti di cui all'incarico originario.

Il secondo sopralluogo di accertamento e rilievi veniva eseguito in data 17/01/2025, dalle 15:00 alle 16:30, alla presenza continua di parte attrice ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ (assente ~~\_\_\_\_\_~~) e di parte convenuta ~~\_\_\_\_\_~~ (nel frattempo costituitasi in qualità di erede della madre ~~\_\_\_\_\_~~ deceduta nel gennaio 2024), e relativo CTP Arch. ~~\_\_\_\_\_~~. In tale circostanza si prendeva atto che internamente il bene in esame risultava composto da:

- PT: Soggiorno/pranzo con camino ( $\approx 46,00\text{mq}$ ), cucina ( $\approx 8,60\text{mq}$ ), bagno di servizio ( $\approx 2,75\text{mq}$ ), ripostiglio/sottoscala e scala di distribuzione ( $\approx 4,80\text{mq}$ );
- P1: Disimpegno con ambito destinato a guardaroba ( $\approx 10,50\text{mq}$ ) con accesso a terrazzo Est, bagno principale ( $\approx 3,60\text{mq}$ ), camera matrimoniale ( $\approx 16,60\text{mq}$ ) con annesso bagno "en-suite" ( $\approx 3,40\text{mq}$ ) e accesso a terrazzo (Nord), e camera singola ( $\approx 11,60\text{mq}$ );

Inoltre si accertava l'assenza: i) al P1 della scala a chiocciola nel terrazzo Est di accesso diretto alla porzione piana di copertura lastrico solare; ii) al PT del manufatto in muratura con porta di accesso, quale vano tecnico ospitante la caldaia; iii) al PT delle superfici pavimentate realizzate ad estensione dei due portici esistenti, e del manufatto in legno ad uso magazzino.

Dunque, in tale circostanza si accertava l'adempiuta messa in pristino con rimozioni e demolizioni delle opere difformi precedentemente rilevate nel primo sopralluogo di accesso e rilievi (così come peraltro descritte nel verbale di accertamento stilato dagli enti preposti, a cui si rimanda per ogni ulteriore eventuale approfondimento Allegato 03.b\_Verbale adempienza PG)

Il bene in oggetto, ubicato su lotto di Sup. cat.  $\approx 500,00\text{mq}$ , risulta pertanto costituito da costruzione composta da soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, n. 2 camere, n. 3 bagni e disimpegni per Sup. utile int.  $\approx 108,00\text{mq}$  e Sup. utile ext (portici/terrazzi)  $\approx 27,00\text{mq}$ , oltre corte/giardino Sup.  $\approx 390,00\text{mq}$

REDAZIONE - REDAZIONE PERITALE

ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbaeca4e847144

ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbaeca4e847144

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Data presentazione: 09/06/1980 - Data: 07/02/2019 - n. T340191 - Richiedente: TTVLSS89H27H501M

MODULARIO (n. 100/87) **MINISTERO DELLE FINANZE** Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) **Lire 50**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
LA DECRETI LEGGE 12 APRILE 1978, N. 431  
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TARQUINIA** *via loc. MARINA VELCA*  
 Ditta **[REDACTED]**  
 Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VITERBO**

**PIANO TERRENO**  
A = 3.00

**PIANO PRIMO**  
A = 3.00

**ORIENTAMENTO**  
SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

Completata dal **Geom. MARCO MASSI**  
ufficiale, iscritto e pagante del Tribunale  
 Iscritto all'Albo de **geometri**  
 della Provincia di **VT**  
 DATA **7-6-80**  
 Firma: *Massi*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2019 - Comune di TARQUINIA (D024) - Foglio 128 - Particella: 27 - Subalterno: 2 - VIA DEGLI ALVEI (piano T-1)

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/06/1980 - Data: 07/02/2019 - n. T340191 - Richiedente: TTVLSS89H27H501M  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig. 4 Pianta catastale vigente estratta all'attualità

Complessivamente il bene si presenta per lo più caratterizzato da superfici e finiture riconducibili al periodo originario di costruzione, così come in larga parte gli impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento. I paramenti esterni rivelano interventi di manutenzione ordinaria di ripristino intonaci e tinteggiature, copertine e finiture, che tuttavia non appaio recenti considerato anche il fatto che in parte le superfici di rifinitura esterna ed alcuni elementi edilizi sono apparsi (nel 2022 e nel 2025) in stato tale da necessitare nuove opere di ripresa e ripristino. Nel complesso il fabbricato si presenta in stato di conservazione poco meno che sufficiente (c.d. scadente) presentando alcune manifestazioni di patologie dovute ad infiltrazioni ed umidità per lo più al P1 (camere; bagno), derivanti con buona probabilità anche alla pregressa ed attuale mancata manutenzione ordinaria delle superfici di copertura e dei sistemi di smaltimento acque piovane ivi presenti, e in parte nella zona giorno al PT (dovute per lo più alla mancata manutenzione ordinaria delle superfici e dei sistemi di smaltimento acque piovane del terrazzo Est), ed essendo dotato di impianti obsoleti non più conformi alle normative vigenti (di cui non è stato possibile accertare nel complesso il corretto funzionamento nel corso dei sopralluoghi), con terminali componenti per lo più risalenti alla costruzione ovvero ormai vetusti. La superficie pertinenziale esclusiva esterna (corte/giardino) in entrambi i sopralluoghi era stata rilevata in stato di manutenzione assente, in un caso (2022) con vegetazione particolarmente incolta, e recante una serie di superfici pavimentate postume ad estensione delle pavimentazioni originariamente realizzate in dotazione ai portici, in un caso (2025) con vegetazione in fase di ricrescita (seppur spontanea) a seguito delle opere di rimozione e demolizione eseguite a fine 2023 in virtù dell'adempienza dell'ordinanza sindacale di messa in pristino e demolizione di porzioni interne e di alcuni manufatti esterni.

Il cespite oggetto di esame risulta ubicato in comprensorio residenziale di pregio costituito a Consorzio, sito in località Marina Velca, Pian di Spille, nel comune di Tarquinia (VT) in area per lo più rurale a poca distanza dal litorale e a circa 7km dal centro urbano di Tarquinia, realizzato a partire dalla fine degli anni '60 e composto da vari insediamenti edilizi con ville unifamiliari, villini bi/tri/quadri-familiari e fabbricati a schiera, dislocati lungo vie semiprivatizzate, ad uso esclusivo dei consorziati, dotato di attività commerciali, di aree e spazi a verde e tempo libero, campi sportivi e piscine, resort e campo da golf, oltre un servizio di guardiania con portineria h24 all'ingresso, a cui si accede da via SP45 Litoranea e strada comunale delle Grottele.

#### Quesito 2

*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nella domanda evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c se i dati indicati nella domanda, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del bene. Acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.*

La descrizione dei beni nella domanda di divisione risulta corrispondente agli atti catastali e toponomastici vigenti.

Lo scrivente ha estratto le piante catastali e le mappe vigenti presso N.C.E.U. (Allegato 01.a-b\_AdE Catasto).

RG001 2001 - ELABORATO PERITALE

ASTE GIUDIZIARIE S.p.A. - Via Salaria, 1000 - 00198 Roma - Tel. 06/49874600 - Fax 06/49874601 - Email: info@astejudiziare.it - P. IVA 01509071001

LOCALE CALDAIA A CUI NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE POICHE' NESSUNA DELLE PARTI PRESENTI AL SOPRALLUOGO DI ACCERTAMENTO ERA IN POSSESSO DELLA CHIAVE DELLA PORTA (DAL CHE IN TALE SEDE SI ERA CONCORDATA LA NECESSITA' DI ESEGUIRE UN ALTRO SOPRALLUOGO CON FABBRO PER FORZATURA E SOSTITUZIONE DELLA SERRATURA). IL LOCALE RISULTA REALIZZATO IN MURATURA E SENZA PREVIA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA OVVERO NON RISULTANO PRESENTI AGLI ATTI DI ARCHIVIO TITOLI EDILIZI E AUTORIZZAZIONI A NOME DEGLI INTESTATARI RILASCIATI DOPO LA LICENZA ORIGINARIA, DI CUI SONO PARTE COMPONENTE I PRESENTI ELABORATI GRAFICI, IN CUI IL LOCALE E' ASSENTE, PROFILANDOSI DUNQUE QUALE MODIFICA DA REGOLARIZZARE PREVIO PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA



MANUFATTO IN LEGNO DI SUP. 3,2MQ CIRCA, COPERTURA A FALDE INCLINATE DI ALTEZZA COLMO > 200M (CHE SI PRESUME DESTINATO A DEPOSITO POICHE' CHIUSO E NON ACCESSIBILE IN SEDE DI SOPRALLUOGO DI ACCERTAMENTO) POSTO NEL GIARDINO (CON VEGETAZIONE AL MOMENTO PER LO PIU' IMPERVIA), REALIZZATO INTERAMENTE IN LEGNO SU BASAMENTO PAVIMENTATO, SI PRESUME, ANCHE ESSO SENZA PREVIA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (VEDI SOPRA)

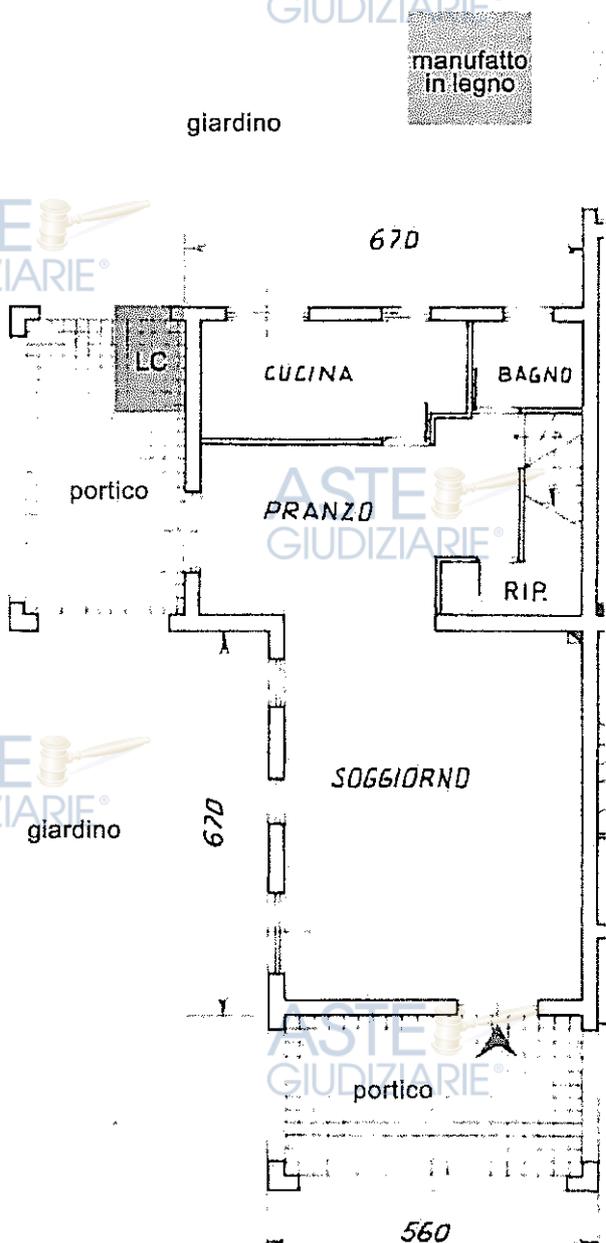


Fig. 5 Unità immobiliare Fig. 128 p.la 27 Sub. 2 PT - Rilievo preliminare (2022): in sede di primo accesso sono state rilevate difformità edilizie interne con aumento di superfici utili dei sottotetti, modifiche prospettiche (portefinestre) e manufatti in muratura e legno esterni non autorizzati. Tale situazione è poi venuta meno a seguito di rimessione in pristino a fine 2023, accertata poi nel 2025, come da rilievo fotografico e metrico a cui si rimanda

RG651/2021 - ELABORATO PERITALE

Aste Fabio Armida - Ordine degli Avvocati di Roma - Provincia n° 16019

1012738 - Via Lancia 20/21 - 00187 Roma - Tel. 06/47811111 - PEC: armidafabio@pec.com - CF: 02730000907

ASTE  
GIUDIZIAASTE  
GIUDIZIA

CAMERA IN CUI NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE POICHE' NESSUNA DELLE PARTI PRESENTI AL SOPRALLUOGO DI ACCERTAMENTO ERA IN POSSESSO DELLA CHIAVE DELLA PORTA (DAL CHE IN TALE SEDE SI ERA CONCORDATA LA NECESSITA' DI ESEGUIRE UN ALTRO SOPRALLUOGO CON FABBRO PER FORZATURA E SOSTITUZIONE DELLA SERRATURA)

CAMERA REALIZZATA MEDIANTE LA DEMOLIZIONE DELLA PARETE DEL "GUARDAROBBA", NELLA SUPERFICIE ORIGINARIAMENTE DESTINATA A SOTTOTETTO NON ACCESSIBILE; DOTATA DI UNA SECONDA PORTAFINESTRA ANCHE ESSA ORIGINARIAMENTE NON ESISTENTE DI DIMENSIONI PARI A CIRCA 1,31MQ; ALTEZZE INTERNE DELL'AMBIENTE INCLUSE FRA 110CM E 365CM (MODIFICHE ESEGUITE SENZA PREVIA AUTORIZZAZIONE, L'ABUSO DOVRA' ESSERE REGOLARIZZATO MEDIANTE RIPRISTINO ALLA SITUAZIONE ORIGINARIA OVVERO SECONDO QUANTO PREVISTO DAL COMUNE A SEGUITO DI ISTRUTTORIA URBANISTICA DI SANATORIA)

CAMERA REALIZZATA MEDIANTE L'APERTURA DI UNA PORTA INTERNA, NELLA SUPERFICIE ORIGINARIAMENTE DESTINATA A SOTTOTETTO NON ACCESSIBILE, DOTATA DI UNA SECONDA PORTAFINESTRA ANCHE ESSA ORIGINARIAMENTE NON ESISTENTE DI DIMENSIONI PARI A CIRCA 1,31MQ; ALTEZZE INTERNE DELL'AMBIENTE INCLUSE FRA 110CM E 270CM (MODIFICHE ESEGUITE SENZA PREVIA AUTORIZZAZIONE, L'ABUSO DOVRA' ESSERE REGOLARIZZATO MEDIANTE RIPRISTINO ALLA SITUAZIONE ORIGINARIA OVVERO SECONDO QUANTO PREVISTO DAL COMUNE A SEGUITO DI ISTRUTTORIA URBANISTICA DI SANATORIA)

DEMOLIZIONI MURARIE ESEGUITE PER LA REALIZZAZIONE DI PORTE DI INGRESSO E FINESTRE PER L'UTILIZZO DELLE SUPERFICI ORIGINARIAMENTE DESTINATE A SOTTOTETTO NON ACCESSIBILE

SCALA A CHIOCCIOLA IN METALLO ATTA AL RAGGIUNGIMENTO DELLA COPERTURA LASTRICO SOLARE IN PARTE PIANA (SI RITIENE ANCHE ESSO ELEMENTO EDILIZIO DA REGOLARIZZARE SECONDO I REGOLAMENTI VIGENTI)

446

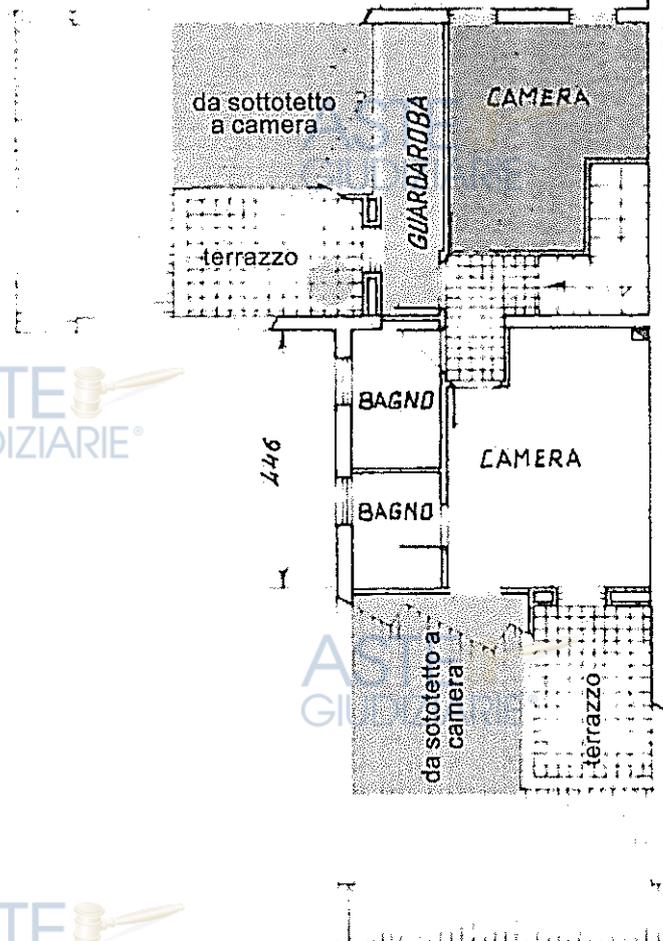
ASTE  
GIUDIZIAASTE  
GIUDIZIAASTE  
GIUDIZIAASTE  
GIUDIZIAASTE  
GIUDIZIAASTE  
GIUDIZIA

Fig. 6 Unità immobiliare Fg. 128 p.la 27 Sub. 2 P1 - Rilievo preliminare (2022): in sede di primo accesso sono state rilevate difformità edilizie interne con aumento di superfici utili dei sottotetti, modifiche prospettiche (portefinestre) e manufatti in muratura e legno esterni non autorizzati. Tale situazione è poi venuta meno a seguito di rimissione in pristino a fine 2023, accertata poi nel 2025, come da rilievo fotografico e metrico a cui si rimanda

RG515021 - ELABORATO PERITALE

ASTE  
GIUDIZIA

ASTE  
GIUDIZIA



Il Giudice allora, a seguito di richiesta delle parti, aveva disposto la ripresa delle operazioni peritali dello scrivente, che dunque aveva eseguito un nuovo sopralluogo di accertamento presso l'immobile in data 17/01/2025 al fine di procedere con la stesura del presente elaborato e la stima del valore di mercato del bene, così come ripristinato a seguito delle opere di cui sopra. All'attualità l'immobile si presenta dunque regolarizzato allo stato assentito dai titoli edilizi estratti in archivio ed allegati alla presente. Non risultano in archivio edilizio altri titoli edilizi rilasciati dal Comune dopo il 1980 ovvero, secondo quanto dichiarato dal Comune, non risultano dopo tale data dichiarazioni, segnalazioni o comunicazioni riguardanti l'immobile.

#### Quesito 7

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della domanda; 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; 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;*

Non risultano registrati contratti di locazione. L'immobile è usato a scopo turistico-stagionale dai condividenti.

Compravendita del 26/06/1980 Notaio Alessandro Marini di Roma Rep. n. 57492 registrato in data 08/07/1980 n. 3751 serie L vol. 170 trascritto a Civitavecchia il 17/07/1980 nn. 5525/4354, da [REDACTED] e [REDACTED] per quota ½ ciascuno.

Donazione del 13/01/2001 Notaio Roberto Ciancarelli di L'Aquila Rep. 98432/29001 registrato il 01/02/2001 n. 298 trascritto a Civitavecchia il 30/01/2001 nn. 804/537 da [REDACTED] 8propria quota di proprietà ½) ai nipoti [REDACTED] (quota ¼ ciascuno).

#### Quesito 8

*ove gli immobili siano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge di una delle parti acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Non sussiste.

#### Quesito 9

*Indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; 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; anche in tal caso ne dia immediata comunicazione al giudice sospendendo le operazioni di consulenza*

Il bene in oggetto

- non è gravato da diritti demaniali o usi civici (Allegato 03.c Attestazione Usi Civici)
- non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- è individuato in aree soggette a vincoli paesaggistici, artt. 134 e 136 D. Lgs 42/2004: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, apposto con D.M. 19/01/1977 (Allegato 03.b\_C.D.U.)

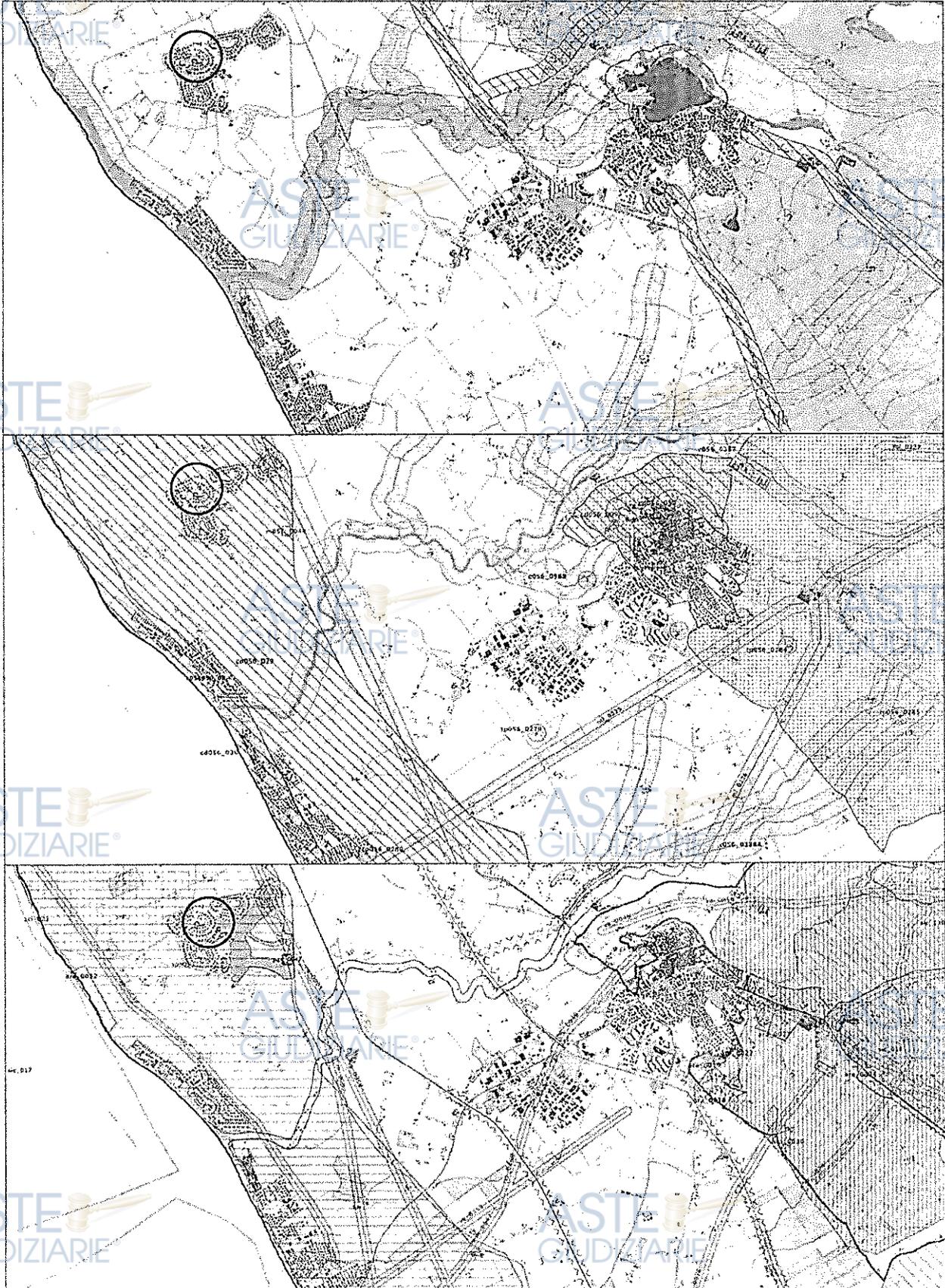
RG051/2021 - ELABORATO PERITALE

Aut. Tribunale di Roma - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia - 10613

Aut. Tribunale di Roma - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia - 10613

Aut. Tribunale di Roma - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia - 10613

Aut. Tribunale di Roma - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia - 10613



Figg. 9-10-11 - P.T.P.R. approvato con D.C.R. 5 del 21/04/20212021 Lazio - Foglio 13-354 Tavv. A-B-C - Comune di Tarquinia (VT) - Tav. A: Tessuto urbano; Tav. B: Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA); Tav. C: Schema del Piano Regionale dei parchi - areali (art. 46 L.R. 29/1997)

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87466d73b231cabeceec4a6847144





per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso. "Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) "corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato". Il Market Comparison Approach è il metodo più diffuso nella fattispecie, trattandosi di bene immobile ordinario. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (subject) viene effettuata con procedimento analitico/sintetico. Si effettua una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto beni (comparables) con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei valori accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Il procedimento di stima è stato pertanto applicato al compendio in esame secondo i seguenti criteri e con la scorta (descrittiva non esaustiva) del 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., del Provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati", di cui all'Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007) e ss.mm.ii., dell'Allegato 2 del "Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani", "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, varie ed eventuali dottrine vigenti in materia.

E' stata presa in considerazione la superficie lorda rilevata in sede di sopralluogo a cui sono state addizionate le superfici omogeneizzate esclusive accessorie per *Sup. Comm.*  $\approx 136,00mq$ , a cui sono stati applicati i valori di seguito esaminati.

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati quotazioni OMI riguardo alle quotazioni medie comunali (1° semestre 2024, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente, vedi immagine pagina seguente) nel territorio del comune di Tarquinia si è fatto riferimento alla fascia di identificazione dell'immobile in esame: *Fascia/zona E1 Zona Suburbana Tarquinia Lido/Marina Velca, Microzona catastale 2, Tipologia prevalente Ville e Villini*, il  $VdM€/mq$  per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come *Normale*, risulta  $1.400,00 < V €/mq > 2.100,00$  - con  $V$  medio  $€/mq = 1.750,00€/mq$  (nella fattispecie in oggetto non si ritiene pertinente considerare le quotazioni indicate in riferimento agli immobili in stato "Ottimo")

**OMI  $V_u \approx 1.750,00€ \times 136,00mq$  da cui  $V \approx 238.000,00€$**

$V_{nu} = V_{dMmin} + (V_{dMmax} - V_{dMmin}) \times K$  con  $K = (K1 + 3 \times K2)/4$

$V_{nu} = 1.400,00 + (2.100,00€ - 1.400,00€) \times 0,30 = 1.610,00€$

**$V_{nu} \approx 1.610,00€/mq \times 136,00mq$  da cui  $V_n \approx 218.960,00€$**

RC851/2021 - ELABORATO PERITALE

Avv. Fabio Armida - Ordine degli Avvocati di Roma - Provincia - 16310

020.5277529 - [avv.fabio.armida@libero.it](mailto:avv.fabio.armida@libero.it) - PEC: [avv.fabio.armida@pec.it](mailto:avv.fabio.armida@pec.it) - 02/52.116.616 (Rm)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



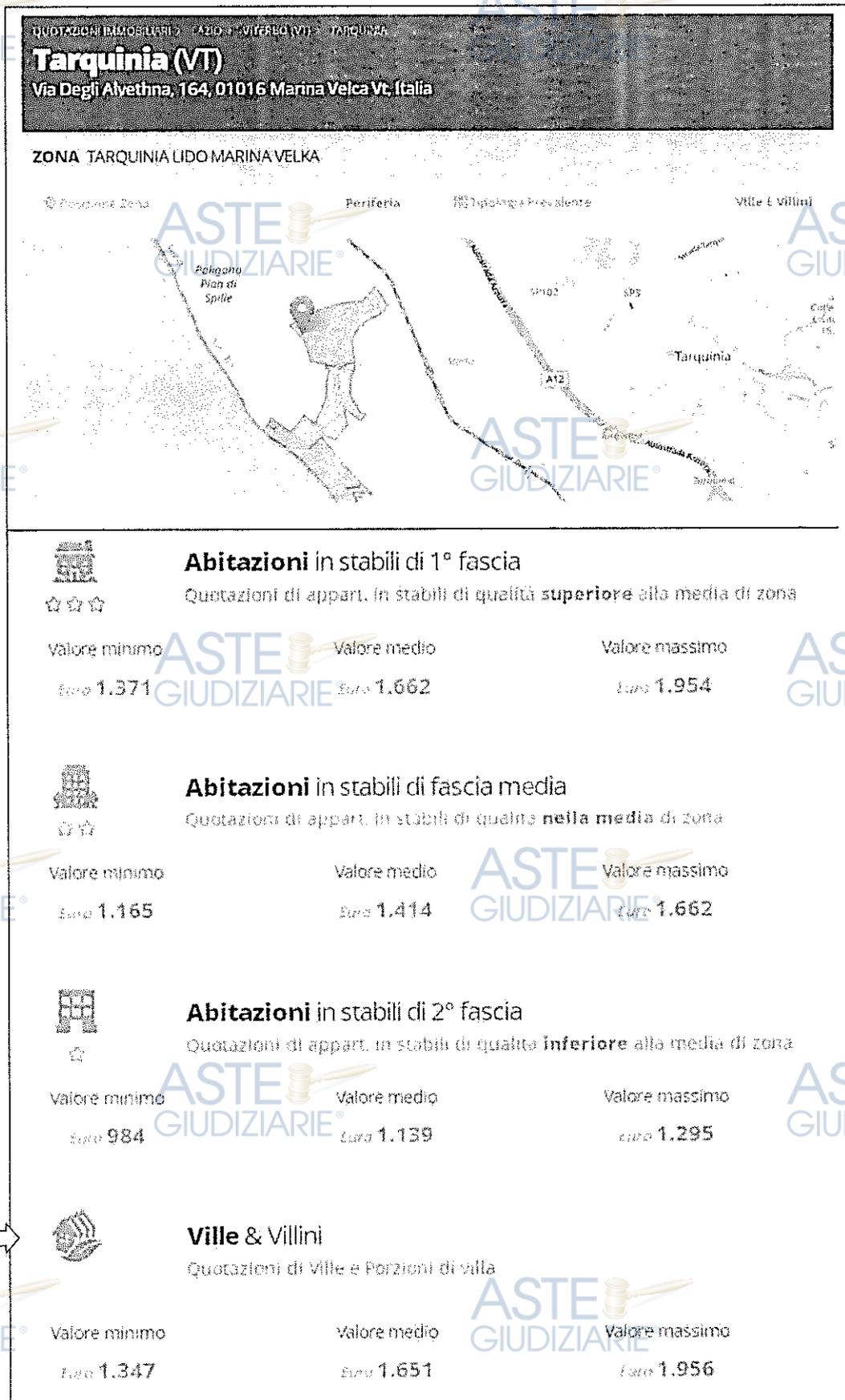


Fig. 13 - Quotazioni Borsino Immobiliare 2024/2025

REAS 2021 - ELABORAZIONE PERITALE

ARUBAPEC S.p.A. - Via Roma 100 - 00187 Roma - Tel. 06 4746073 - Fax 06 4746074 - PEC: arubapec@arubapec.it - P. IVA 01500001000 - C.A.B. 00187/00000001

Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita attuali per immobili simili, risalenti allo stesso periodo di costruzione ovvero con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Per determinare il valore hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare ubicazione nel territorio comunale. Sulla scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale e limitrofo, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, si sono presi a campione immobili con caratteristiche il più possibile simili al bene in esame. Da quanto è stato possibile acquisire, i prezzi dei villini in zona Marina Velca variano all'incirca fra  $\approx 1.735,00\text{€/mq}$  e  $\approx 2.500,00\text{€/mq}$

n	P	CAMERE	BAGNI	CUCINA	SUP.	PORTICO/ BALCONE	PS1 P. AUTO	CORTE/ GIARDINO	CLIMATO	STATO	€/MQ
1	3	4	2	AC	150	SI	SI	SI	SI	BUONO	1.970,00
2	1	5	3	SI	160	SI	NO	SI	SI	BUONO	2.300,00
3	2	4	2	SI	185	SI	NO	SI	-	NORMALE	1.735,00
4	2	4	2	SI	125	SI	NO	SI	-	BUONO	2.400,00
5	2	4	2	SI	140	SI	NO	SI	-	BUONO	2.390,00
6	2	4	2	AC	120	SI	NO	SI	SI	BUONO	2.400,00
7	2	5	3	SI	140	SI	SI	SI	-	NORMALE	2.130,00
8	2	3	2	AC	85	SI	SI	SI	-	BUONO	2.500,00

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il metodo parametrico per campioni più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze è stato rinvenuto un VdMu medio €/mq:  $\approx 2.200,00$

*V locali VdMu medio €/mq  $\approx 2.200,00$  x 136mq con VdM  $\approx 299.200,00\text{€}$*

Nella tabella seguente si riportano in sintesi in valori sin qui rinvenuti

Tipologia immobile	Fonte	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Fg. 128 P.Ila 27 Sub. 2	OMI	Min. 1.400,00 ÷ Max. 2.100,00	1.750,00 €/mq
	BI	Min. 1.347,00 ÷ Max. 1.956,00	1.651,00 €/mq
	Locali	Min. 1.735,00 ÷ Max 2.500,00	2.200,00 €/mq

Facendo un raffronto tra le risultanze dei Valori di Mercato fin qui ricavati, si rilevano lievi differenze fra OMI e BI, e più sostanziali per i campioni di compravendite attuali.

Va peraltro tenuto conto che l'area indagata, comprensorio consortile con servizio guardiana h24, golf club e servizi vari per sport, tempo libero e acquisti, è composta da immobili eterogenei, per lo più derivati da interventi progettuali privati, con alcuni lotti caratterizzati da ville uni-bifamiliari di particolare pregio e valore architettonico.

E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", risulta necessario analizzare le specificità localizzative, posizionali,

RG851/2021 - ELABORATO PERITALE

Aut. Tribunale di Roma - Cons. A. Giud. Roma - Protocollo n. 1019

Il presente documento è stato redatto e sottoscritto in data 09/05/2021 presso l'Ufficio di

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei vari calcoli propedeutici alla determinazione del valore di mercato più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione simili a quelli in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento dei beni e che pertanto ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore finale. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si elencano di seguito in sintesi le macrospecificità ritenute determinanti, in relazione ai correttivi come diffusi in dottrina e letteratura, sulla scorta dell'analisi descrittiva dei beni dettagliata nella risposta al Quesito 1

*Fabbricato; Unità immobiliare*

- Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel tessuto urbano/Contesto ambientale/Conservazione;
- Panoramicità/Prospetti/Luminosità/Orientamento/Esposizione;
- Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità; Dotazioni

Intervenendo l'applicazione dei correttivi di merito/demerito direttamente intrinseci al compendio in esame si è ricavato:

**Vu €/mq  $\approx$  1.650,00€ con VdM  $\approx$  224.400,00€**

#### *Report procedimento di stima*

Analizzando i valori ricavati e sin qui descritti, si nota che i Vu relativi sono distinti da un "range" che appare influenzato dagli effetti che le oscillazioni del mercato generano rispetto alle quotazioni ufficiali.

Si riepilogano dunque gli esiti emersi dal procedimento analitico:

- Vu medio OMI  $\approx$  1.750,00€
- Vnu OMI  $\approx$  1.610,00€
- Vnu Borsino Imm.  $\approx$  1.651,00€
- Vu campione parametrico locale  $\approx$  2.200,00€
- Vu correttivo  $\approx$  1.650,00€

Sulla scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate circa la fattispecie, si è ritenuto dunque ammissibile tener conto di un valore che coniugasse ragionevolmente le quotazioni OMI, le quotazioni BI e il mercato immobiliare, dunque le peculiarità estrinseche/intrinseche del caso di specie e prevalentemente lo stato di conservazione e le manutenzioni occorrenti, così come sin qui dettagliate, individuando il valore Vu  $\approx$  1.550,00€/mq quale più ragionevole e congruo con tutte le caratteristiche ed analisi sin qui riportate, per sup. comm. 136,00mq con VdM  $\approx$  210.800,00€. A questo importo si reputa opportuno decurtare un importo

RQ051/2021 - ELABORATO PERITALE

Aut. Fabia Armida - Ordine degli Archittetti di Roma e Provincia n. 15619  
 077 6277531 - arch. fabia.armida@libero.it - PEC: fabiaarmida@pec.architetti.it - 07152, Cerveteri (RM)

nell'ordine di 10% ritenuto prudenzialmente ammissibile per eventuali vizi occulti, con VdM  $\approx$  189.720,00€ arrotondato a VdM  $\approx$  190.000,00€ quale valore di mercato più probabile in piena proprietà.

Bene	Mq	€/mq	Valore V
Fg. 128 P.IIa 27 Sub. 2 - A/7	136,00mq	1.550,00	210.800,00€
Decurtazione per eventuali vizi occulti			10%
Valore di mercato in piena proprietà al netto delle detrazioni e decurtazioni			189.720,00€
<b>Valore di mercato in piena proprietà al netto delle detrazioni e decurtazioni - arrotondato</b>			<b>190.000,00€</b>
Intestatario	Quota di proprietà		
[REDACTED]	(47.500,00€) ¼		
	(47.500,00€) ¼		
	(95.000,00€) ½		

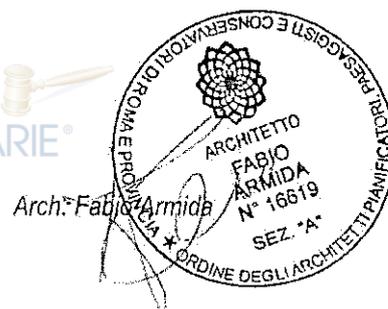
## CAPITOLO 6 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 27 pagg. e di 15 allegati tecnici documentali sotto elencati e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto sin qui l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01.a AdE Catasto 2022 (già depositato nel 2022)
- Allegato 01.b AdE Catasto 2024
- Allegato 02.a AdE Conservatoria 2022 (già depositato nel 2022)
- Allegato 02.b AdE Conservatoria 2024
- Allegato 03.a Urbanistica (già depositato nel 2022)
- Allegato 03.b C.D.U.
- Allegato 03.c Attestazione Usi Civici
- Allegato 03.d Verbale accertamento P.G.
- Allegato 04 Verbali sopralluoghi 2022-2025
- Allegato 05.a Rilievo fotografico 2022 (già depositato nel 2022)
- Allegato 05.b Rilievo fotografico 2025
- Allegato 06.a Rilievo preliminare 2022 (già depositato nel 2022)
- Allegato 06.b Rilievo metrico 2025
- Allegato 07.a Documentazione consortile 2025 (Ottaviani Alessio)
- Allegato 08 Note e Relazione preliminare (già depositato nel 2022)

03/02/2025, Cerveteri (Rm)



RO261/2025 - ELABORATO PERITALE

Il presente documento è stato elaborato e firmato elettronicamente dal sottoscritto C.T.U. in data 03/02/2025, Cerveteri (Rm).