

L'avv. Claudia Di Brigida di poi rappresenta che: *“È evidente infatti che la perizia non valorizza la possibilità che la procedura di condono possa non avere esito positivo e che l'immobile resti dunque urbanisticamente abusivo”* Premesso che l'immobile non è vincolato e che l'abuso realizzato sono verande ad oggi non ci sono elementi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria tuttavia, nell'eventuale modificazione delle normative, la scrivente nella relazione ha valutato che: *“In considerazione che l'autorizzazione in sanatoria non è conclusa e non è possibile prevedere l'esito si è pertanto ritenuto opportuno prevedere un coefficiente riduttivo da applicare al valore stimato in termini di indennità di rischio all'acquisto del bene, pari a – 15% (cfr pag.36 della stima depositata) corrispondente a €94'184,16”*

Il difensore precisa altresì che: *“durante l'accesso del consulente tecnico erano evidenziate delle fessure sulle mura interne e sulle mura esterne dell'abitazione la cui descrizione appare sommaria in perizia.... La Ctu si è limitata ad inserire in perizia un abbattimento del 5% “per eventuali vizi occulti, anche in riferimento alle lesioni presenti, ed anche per il regime di vendita” (cfr. pag. 34) ma non vengono evidenziati eventuali rischi strutturali derivanti dalle lesioni né vengono ben individuate le “lesioni presenti.”* Sul punto la scrivente ha già opportunamente considerato dette lesioni per le quali è stato considerato un abbattimento del 5% del valore. Dette lesioni, che coinvolgono esclusivamente le murature che perimetrano i balconi, che, nel caso dell'immobile oggetto di relazione, è stato chiuso con veranda, ad oggi non evidenziano problemi strutturali. *(cfr pagg. 18, 30, 34 e 36 della stima depositata).*

Pertanto risposto ai chiarimenti chiesti dall'avvocato difensore dell'esecutato, riportati altresì i riferimenti della pagina della perizia dove era già stato esplicitato quanto richiesto nei rilievi dell'avv. Di Brigida, il Ctu non può che riportarsi alla propria consulenza.

Roma 20 ottobre 2023.

Con osservanza

IL C.T.U.

Arch. Gloria Carmen Percaccio