

**Arch. Lara Di Paolo**

Via Nomentana, 22 ,  
cap 00013 Fonte Nuova (Rm)  
P.iva 10285441001

Tel. 06.39720303 Cell. 328.6253828

E -mail [archlaradipaolo@gmail.com](mailto:archlaradipaolo@gmail.com)

Pec :

TRIBUNALE DI TIVOLI

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA del CTU depositata in data 02/05/2024**  
**Relativa all'ordinanza del G.E Dott Francesco Lupia del 29/07/2024**  
**Relativa R.G.E.I. n. 106/2023**

Custode giudiziario: avv. Febia Bartoli  
Esperto stimatore: Architetto Lara Di Paolo

nella procedura esecutiva promossa da INGBANK N.V s.r.l.

nei confronti di:

***"A) ordina al Ctu di effettuare un nuovo accesso e, in caso di difformità tra quanto accertato in sede di perizia e lo stato attuale, depositare perizia integrativa entro 20 gg;***  
***B) ordina altresì al perito di precisare se a modifica sia avvenuta in epoca successiva al proprio accesso;***

La sottoscritta nella qualità di Ctu del compendio pignorato, preso atto della problematica riscontrata dalla parte esecutato solo dopo il deposito della perizia presso il tribunale avvenuto in data 02/05/2024, postumo all'invio alle parti in causa copia fedele della perizia con i relativi allegati che il Ctu, come stabilito nella determina d'incarico, ha provveduto ad inoltrare alle parti, nei termini e nei modi stabiliti dal decreto di nomina, e che in questa procedura è stato il gg 17/04/2024, quindi almeno 15 gg prima del deposito al tribunale senza ricevuto mai note critiche in questione. Detto questo si integra la perizia circa la presenza di una lieve difformità interna zona piano terra soggiorno, la sottoscritta ha ritenuto effettuare un ulteriore sopralluogo che sono avvenuti nelle date :

**-primo accesso** in data **01/07/2024** in presenza della convenuta sig.ra \_\_\_\_\_ ma senza poter accedere per l'assenza degli attuali locatori

**-secondo accesso** in data **09/07/2024** : con esito positivo

**IN MERITO AL PUNTO A) ordina al Ctu di effettuare un nuovo accesso e, in caso di difformità tra quanto accertato in sede di perizia e lo stato attuale, depositare perizia integrativa entro 20 gg;**

**-Risposta CTU;**

La sottoscritta ha potuto constatare la presenza nella zona soggiorno di un tramezzo amovibile in cartogesso di spesso 5 cm che delimita una zona di 2.90x 370 mt, per ricavarne una zona attualmente sgombra, all'esterno del fabbricato nella zona ap-

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pena descritta è presente sempre una tettoia in plexiglass completamente aperta e amovibile. Trattasi di lieve difformità rispetto alla situazione catastale e rispetto all'ultimo titoli edilizio descritto al punto "REGOLARITA' EDILIZIA" della perizia depositata, in quanto per riportare la situazione attuale all'ultimo titolo autorizzativo (DIA presentata prot n 58 del 05/01/1999) e alla planimetria attualmente presente in catasto ( RM protocollo RM 1030110 DEL 01/08/2008 ), basterebbe presentare presso il comune del compendio pignorato, una SCIA a Sanatoria ai sensi dell'art 22 bis del DPR 380/01, e Legge 105/24 decreto 69/24 decreto "salva case", "PER RIPRISTINO DELLO STATI DEI LUOGHI", costo stimato a corpo tra oneri comunali e gli oneri del professionista si aggirano intono ai 3.000.00 €, a questi vanno aggiunti i costi per la demolizione del piccolo tramezzo amovibile in cartogesso e la tettoia in plexiglass esterna al corte che si posso girare a corpo intono alle 2500,00 € , che decurtati dal Valore di stima dell'immobile periziato detratti i costi e il 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi che era: 266.526,00 €

valore finale di stima rettificato ( 266.526,00 €- 5.500,00€ ) = **261.026,00 € (duecentosessantunomilaventisei euro/00)**

**VALORE FINALE DI STIMA** dell'immobile periziato

**IN MERITO AL PUNTO B) ordina altresì' al perito di precisare se a modifica sia avvenuta in epoca successiva al proprio accesso;**

**Risposta CTU;**

Si tiene a precisare che la problematica sollevata dalla parte esecutata, è avvenuto solo dopo il deposito della perizia presso il tribunale avvenuto in data 02/05/2024, e non prima quando il Ctu, come stabilito nella determina d'incarico, ha provveduto ad inviare alle parti, copia fedele della perizia con i relativi allegati, nei termini e nei modi stabiliti dal decreto di nomina, che in questa procedura è stato fissato per il gg 17/04/2024, quindi almeno 15 gg prima del deposito al tribunale, *senza aver ricevuto mai note critiche in questione*. Nella data del primo accesso, che coincide con le inizio delle operazioni peritali avvenuto in data 11/03/2024, rivedendo le foto scattate all'epoca, essendo presente del mobilio sia internamente che esternamente all'immobile, erroneamente non è stato segnalato dalla sottoscritta tale lieve difformità in fase di perizia.

Allego alla presente la documentazione fotografica e il relativo verbale redatto dalla sottoscritta redatta il giorno del sopralluogo avvenuto in data 09/07/2024

Con osservanza.

Tivoli 30/07/2024

Il CTU

Arch Lara Di Paolo