

Tribunale di Tivoli

14/03/2023

All'Ill.mo Sig. Giudice Francesca Coccoli

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E.I. 45/2021

CTU: Arch. Donatella Martelli

CUSTODE: Avv. Rita Proietti

UDIENZA: 21/09/2023

RELAZIONE INTEGRATIVA CTU

La sottoscritta Arch. Donatella Martelli, nominata esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, avendo rilevato nell'elaborato peritale che il bene pignorato non può essere qualificato come appartamento in quanto trattasi di locale tecnico, con provvedimento del G.E. del 16/2/2023 è stata onerata anche *“attraverso l'eventuale ausilio di tecnico specializzato, a procedere alla variazione catastale necessaria alla riconduzione dei dati allo stato dell'immobile, così come assentito e realizzato.”*

Ed invero:

- La procedura esecutiva immobiliare ha per oggetto l'immobile sito in San Vito Romano, Via Piave 70-72, costituito da un appartamento situato al piano 2, scala A, interno 7, composto da : ingresso, soggiorno, camera, cucina, disimpegno, bagno e terrazza, distinto al Catasto Fabbricato di San Vito Romano al foglio 5, particella 427 sub 506, cat A/2, classe2, consistenza 4 vani, sup. catastale 110 mq.
- Alla luce di ciò e dalle indagini svolte sulla regolarità edilizia del bene presso L'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito Romano risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è qualificabile come appartamento in quanto avrebbe dovuto mantenere destinazione d'uso di locale tecnico C2 per l'installazione di apparecchiature dei pannelli solari di copertura.
- L'Ufficio del Catasto non accetta la richiesta avente ad oggetto la variazione catastale dell'immobile da A/2 a C/2 se non inoltrata e firmata dall'attuale proprietario dell'immobile, ossia il debitore esecutato il quale, tra l'altro, è sempre risultato irreperibile.
- Pertanto, stante tale situazione, non è possibile procedere con il cambio di destinazione d'uso dell'immobile pignorato da abitazione a locale tecnico.



- Nella relazione tecnica è riportato il valore di stima del bene tenendo conto della sua effettiva natura, locale tecnico C/2 e non abitazione.
- Non essendo quindi possibile per tutte le ragioni esplicitate ottemperare a quanto disposto con provvedimento del 16/2/2023, la scrivente rimette al G.E. ogni più opportuno provvedimento.

Con osservanza

Tivoli li 14/03/2023

Arch. Donatella Martelli



Donatella Martelli

