

TRIBUNALE DI TIVOLI
Esecuzione immobiliare promosso da:

Isabella CAPASSO
Contro



(debitore esecutato)

R.G.E.I. n. 194/2017

Consulenza tecnica d'Ufficio

Ill.mo Giudice Valerio Medaglia

RELAZIONE INTEGRATIVA C.T.U.

Facendo seguito all'udienza del 07.11.2019, a seguito di esami approfonditi, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, si ritiene necessario dover pervenire alla seguente

RELAZIONE INTEGRATIVA

A seguito di accertamenti e integrazioni riportate nella perizia stessa, è bene precisare, come anche riportato al punto 5 della stessa perizia in risposta alle domande dell'Ill.mo Giudice che:

"E' stata verificata la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare. Non sono presenti difformità catastali salvo piccole modifiche e disposizioni degli interni che non compromettono né la staticità, né la volumetria del fabbricato, né tantomeno la rendita dello stesso.

Sia la planimetria presente nell'archivio catastale (All. n. 9) sia la planimetria dello stato (All. n.7) di fatto combaciano, tranne la presenza, nell'archivio catastale di un piccolo muretto esterno all'abitazione che allo stato attuale non è presente."

Nella fattispecie, e analizzando sia la planimetria presente all'archivio catastale (All. 9 della Perizia) e la planimetria dello stato di fatto a seguito di rilievo eseguito dal sottoscritto (All. 6 della Perizia, erroneamente indicato come All. 7) si può notare, come riportato nella perizia stessa, che entrambi le planimetrie combaciano, salvo piccole modifiche e disposizioni degli interni che non compromettono né la staticità, né la volumetria, né tantomeno la rendita dello stesso.



Nello specifico, analizzando la planimetria catastale che a buon fine si allega alla presente (All. 9) si può notare la disposizione della cucina (indicata in planimetria dal tecnico con la lettera K) è posizionata a destra rispetto all'ingresso dell'abitazione, mentre nella planimetria dello stato di fatto (di cui all'All. 6) è posizionata a sinistra rispetto all'ingresso della stessa.

In questo caso, trattandosi di un intervento di ordinaria manutenzione che non ha comportato né variazione di cubatura, né ha interessato parti statiche dell'edificio e pienamente rientrante nelle cd. "attività di edilizia libera" come previsto dall' art. 3 co. 1 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

E' bene in questo caso confermare quanto già riportato in perizia nel quesito n.5 dove si è evince l'assenza di difformità vincolanti all'interno del compendio e non si è reso necessario, in questo caso, acquisire titoli abilitativo e/o permessi da Organi competenti.

Altro fattore, relativamente alle richieste dell'Ill.mo Giudice, circa la presenza di un muretto, presente nella planimetria di cui all'archivio catastale e non presente nello stato dei fatti (come dimostrato anche dalla documentazione fotografica di cui all'All. 1B).

Nella fattispecie, ed essendo anche in questo caso, un intervento rientrante nella cd. "attività di edilizia" libera, non si è reso necessario predisporre documentazione atta all'acquisizione di titoli abilitativi in merito, in quanto sembrerebbe anche che la campitura sulla planimetria catastale, evidenziata dal professionista nell'atto di aggiornamento mediante un colore chiaro (come riportato anche nelle finestre e porte), si tratta di un divisorio mobile in vetro o materiale simile, con il solo scopo di creare una zona riservata rispetto all'ingresso principale del condominio.

Da richieste con il proprietario, lo stesso ha comunicato che lui ha acquistato il compendio nello stato di fatto in cui si trova senza il divisorio.



Da specificare, che in entrambi i casi e a seconda della tipologia edilizia del piccolo manufatto (divisorio) si rientra nella fattispecie dell'art. 3 già precedentemente menzionato.

Detto ciò, in considerazione della discrezione del proprietario, nonché della sua scelta di predisporre al meglio gli ambienti interni del compendio allo stato attuale, e come riportato nella perizia già depositata, non sono presenti difformità rilevanti ai fini urbanistici, catastali, statici e di rendita del compendio immobiliare.

Tutti gli interventi realizzati, seppur senza titolo abilitativo rientrano nella fattispecie dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, per cui non sono presenti sanatorie da presentare, né eventuali costi di regolarizzazione di eventuali abusi.

In conclusione, non essendoci irregolarità edilizie, non essendoci sanatorie da presentare, si conferma il valore di mercato della perizia già in atti come di seguito specificato comprensivi delle spese a favore di terzi (es. Condominio) e detrazione del 10% in assenza di vizi.

Valore di mercato del bene = € 65.900,00

Tanto giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto, inoltre dichiara la propria disponibilità per ogni ulteriore chiarimento.

Guidonia Montecelio, 18.11.2019

Il C.T.U.
Geom. Gabriele D'Acuti

ALLEGATI

- All. 1B: Documentazione fotografica attestante l'assenza del divisorio;
- All. 6: Planimetria stato di Fatto;
- All. 9: Planimetria Catastale;

