

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (Na)**



**PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**n. 237/2007 Ruolo Gen. Esec.**

(CRON. 1710/15)



**INTEGRAZIONE**

in ordine a

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

La sottoscritta, Arch. Paola Talamo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. \_\_\_\_\_, all'Albo del Tribunale di Torre Annunziata al n. \_\_\_\_\_, a seguito di richiesta formulata dall'Ill.mo Giudice Dott. Michele Di Martino una volta sciolta la riserva assunta in udienza del 24/11/2015,

rende **ulteriori chiarimenti**

in ordine alla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata nel maggio 2007 - Proced. n. 146/2005 RGE ( \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ).



- "rilevato che, al fine di individuare esattamente la consistenza e l'entità degli abusi esistenti...è opportuno e necessario che l'Arch. Paola Talamo provveda ad effettuare il raffronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e quello descritto nelle planimetrie catastali, nonché quello descritto nelle istanze di condono".

Nuovamente cerchiamo di sciogliere dubbi e riserve in merito a questa apparentemente infinita vertenza.

La sottoscritta ha ovviamente proceduto alla comparazione e raffronto tra quanto esistente in loco e quanto riportato nelle istanze di condono; vale la pena sottolineare in questa sede che tale rispondenza è stata certo verificata (per completezza di valutazione circa la conformità di quanto dichiarato ai fini fiscali) anche rispetto alle planimetrie catastali (che si riportano in allegato), ma altresì che le planimetrie catastali nessuna informazione ci forniscono rispetto alla legittimità del bene dal punto di vista urbanistico-edilizio.

La iscrizione in Catasto di unità immobiliari, soprattutto in epoca anteriore alla presente (oggi si cerca di operare effettivamente un incrocio di dati tra Uffici Tecnici Comunali ed Agenzia delle Entrate), non ha come presupposto la verifica di legittimità urbanistico-edilizia del bene e costituisce un parametro di riferimento utile ai soli fini dell'imposizione fiscale sugli immobili...di tal che il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (risalenti al 1987) non ci consente di ricavare alcuna informazione circa la "individuazione esatta degli abusi", ovvero la legittimità urbanistico-edilizia del fabbricato, così come richiesta dall'Ill.mo Giudice nonché in sede di conferimento dell' originario incarico peritale (2007).



Arch. Paola Talamo

Via Catello Fusco, 8 – 80053 – Castellammare di Stabia (Na) - Tel. \_\_\_\_\_

- email: \_\_\_\_\_

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



Fatta questa premessa, il CTU riferisce che esiste una rispondenza totale tra le planimetrie catastali, depositate presso il NCEU in data 09/04/1987 e le planimetrie allegate alla istanza di condono, datata 10/09/1990.

Circa la rispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato in loco 9 anni fa o sono e le planimetrie allegate alla istanza di condono, possiamo ravvisare la sostanziale corrispondenza tra quanto dichiarato nelle istanze e quanto visionato e personalmente rilevato dal CTU.

Talune discordanze rilevate tra le dimensioni degli ambienti riportate nei grafici allegati alla istanza di condono e quelle personalmente verificate e riprodotte nelle planimetrie allegate risultano nell'ordine del 2-3% e quindi non inficiano, secondo il parere della scrivente, la validità della documentazione a supporto della istanza di condono prodotta.

L'unico elemento effettivamente discordante all'interno del fabbricato oggetto di stima è costituito dalla esistenza presso il sub. 1 – piano terra, di un soppalco della superficie di mq. 15,15, con scala di accesso dal locale ubicato sul versante sud-ovest del fabbricato (individuato nelle plan. allegate all'istanza di condono al n. 5), che non è presente nell'istanza di condono e quindi realizzato verosimilmente in epoca successiva; esso costituisce aumento di superficie utile e, ponendosi in contrasto con il vincolo di inedificabilità assoluta introdotto con L. 35/87, risulta allo stato attuale non sanabile.

Tale soppalco non è stato considerato tra le superfici utili ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile, in quanto se ne dovrà disporre l'abbattimento.

Il costo dell'abbattimento si stima pari a:  $(12,87 + 7,72) \text{ E/mq} \times \text{mq. } 15,15 = \text{E. } 312,00$ , assumendo come riferimento la Tariffa delle Opere Pubbliche della Regione Campania 2014 per i prezzi/mq relativi ad abbattimento di solaio e rimozione di pavimenti.

Oltre a questo più consistente abuso, sono presenti all'interno delle piccole modifiche di taluni ambienti relative a variazioni di tramezzature interne, nella fattispecie:

#### sub. 1

- divisione del vano caldaia tramite tramezzo per realizzazione nuovo wc a servizio del piccolo appartamento con ingresso dal terrazzo.

Tali abusi consistono in opere interne da ascrivere alla categoria di interventi di "edilizia libera", disciplinati dall'art. 6, c.2 lett. a) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 164/2014.

Al c. 7 dello stesso articolo la legge dispone che "La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro".

Le modifiche interne, quindi, appaiono sanabili con una semplice comunicazione "tardiva" e la corresponsione di una sanzione dell'importo di **Euro 1000,00**.

Sorrento (Na), 28/12/2015

Il CTU

Arch. Paola Talamo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Paola Talamo

Via Catello Fusco, 8 – 80053 – Castellammare di Stabia (Na) - Tel.

- email:

