

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

disposta dal G.E. dott.ssa Isabella PAROLARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.°202/2012

Promossa da:

UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA

in danno di:



Chiarimenti alla CTU del 29/09/2014

STUDIO DI ARCHITETTURA Dott. Arch. Antonella VOZZA
Via Camangi, SNC 03039 Sora (FR)
✉ antonella.vozza@archiworldpec.it
Tel. 39322939692

Sora li 26/09/2016

IL C.T.U.

Dott. Arch. Antonella VOZZA



ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CASSINO

Esecuzione Immobiliare n.°202/2012 R.G.E.

Tra UNICREDIT BANCA DI ROMA Spa in danno di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Chiarimenti alla RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca ARATARI, la sottoscritta dott. arch. Antonella VOZZA nata a Sora (Fr) il 17/11/1970 ed ivi residente alla Via Camangi snc, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in epigrafe.

Depositato l'elaborato peritale in data 29/09/2014, all'udienza del 04/05/2016 l'Ill.mo G.E. Isabella PAROLARI chiedeva alla scrivente di rendere i chiarimenti di cui al provvedimento del 07/11/2014 di seguito esposti, da depositare entro il 30/09/2016.

QUESITI ORDINANZA DEL 07/11/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"omissis.....rilevato che nella relazione tecnica l'esperto nominato ha evidenziato delle difformità relative allo stato dei luoghi rispetto a quelle riportate in catasto e precisamente:

- Il piccolo ripostiglio a sud è stato adibito a servizio igienico con ingresso diretto dall'adiacente camera da letto;
- la parte sottotetto posta a nord-est dell'appartamento è indicata nella planimetria al catasto come sottotetto non praticabile, mentre la stessa è usata come ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

...omissis.....invita l'esperto a chiarire, per iscritto, se le difformità evidenziate sono di ostacolo alla messa in vendita del bene pignorato, se sia necessario e possibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it



procedere alla sanatoria di dette difformità e quali sono i costi eventualmente da sostenere... omissis”



RISPOSTA AI QUESITI

A pag.6 della precedente CTU è stata rilevata una discordanza tra quanto riportato in catasto e la planimetria dell'alloggio allegata alla concessione in sanatoria n°947/2012 rilasciata dal Comune di Arce.



È stato infatti precisato che “...rispetto alla planimetria allegata alla concessione sopra richiamata, è stato riscontrato in sede di sopralluogo la sostanziale difformità dovuta all'uso di parte del sottotetto non praticabile posto al lato Nord-est dell'appartamento.

Tale circostanza è rappresentata nella planimetria catastale risalente al 1982 (vedi allegato n.2), in cui viene riportata la stanza “ripostiglio” avente superficie pari a circa 12 metriquadri, inserita nella pratica di condono come sottotetto non praticabile.”



Alla pagina seguente è stato inoltre già indicato che “...l'uso di tale spazio dovrebbe necessariamente essere ripristinato secondo quanto assentito con la concessione in sanatoria rilasciata”.

E pertanto dovrebbe essere ripristinata la chiusura del vano porta come indicato nella planimetria di condono.

In effetti con la L.R. 16 aprile 2009 n.13 e s.m.i. concernente il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, presentando apposita domanda presso l'UTC comunale sarebbe oggi possibile prevedere l'utilizzo di tale spazio, mediante il versamento del contributo secondo l'art.16 del d.p.r.380/2001 (con oneri valutabili complessivamente pari a circa € 1.000,00 oltre € 2.000,00 per spese tecniche).



Essendo le opere già eseguite, mancando la cosiddetta "doppia conformità" non è possibile procedere direttamente alla regolarizzazione ai sensi dell'art.36 del dpr 380/2001 in quanto l'intervento non era consentito all'epoca dell'abuso.

Per tale motivo si conferma allo stato attuale di non poter ritenere il locale in oggetto come parte a servizio dell'appartamento, dovendosi quindi procedere alla chiusura del vano di accesso, ipotizzando una spesa a corpo pari ad € 300,00.

Riguardo invece alla realizzazione del servizio igienico con spostamento della porta in sostituzione del ripostiglio al lato sud dell'appartamento, tale modesta difformità riguarda solo la graficizzazione della pianta catastale.

Anomalia che potrà essere agevolmente corretta mediante la richiesta in catasto di aggiornamento per "esatta rappresentazione grafica", che riguarderà anche la correzione della rappresentazione del locale ripostiglio illegittimo, di cui alla precedente precisazione.

Si allegano alla presente relazione:

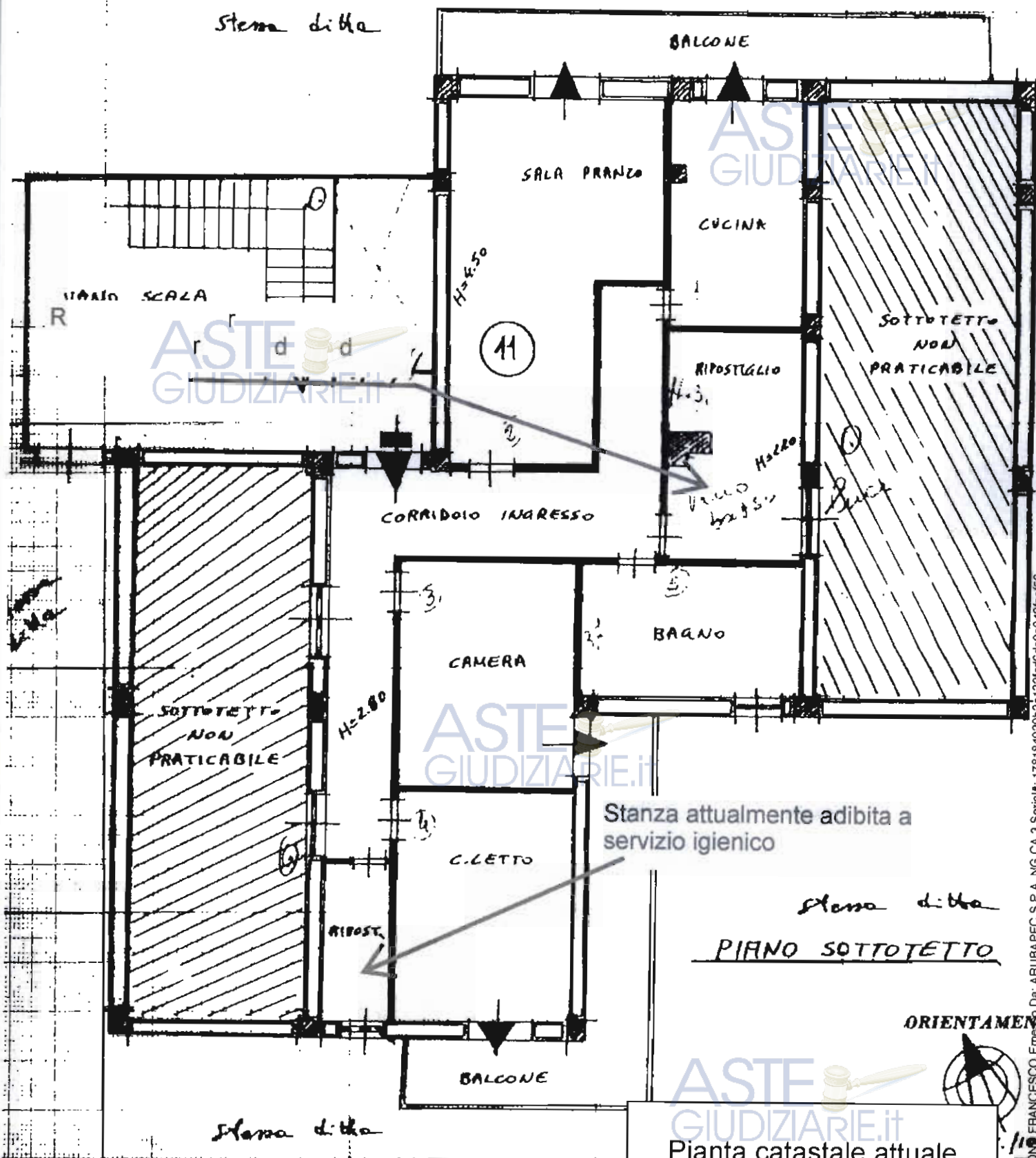
- Stralcio planimetria catastale e di progetto in sanatoria

La sottoscritta **dott. arch. Antonella VOZZA** ritiene di aver svolto l'incarico conferitogli in piena coscienza, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed ulteriori incarichi.

Sora, li 26/09/2016

IL C.T.U.
dott. arch. Antonella VOZZA

Stema ditta



Stanza attualmente adibita a servizio igienico

PIANO SOTTOTETTO

ORIENTAMENTO

Pianta catastale attuale

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata da (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA 6-4-82

