

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 285/2018

Giudice Esecuzione: Dott. Stefano Palmaccio

Ctu : Ing. Claudio Zoffoli

Il Sig. Giudice, nell'ambito della esecuzione in oggetto, ritenuta la necessità di un ulteriore supplemento di perizia, ha onerato l'esperto di prendere posizione sulle osservazioni formulate dal CTP della debitrice esecutata con relazione depositata il 17.6.2024 e di esprimersi sulla congruità del valore di stima del lotto 4 a suo tempo determinato, descrivendo e quantificando le opere eventualmente necessarie per il ripristino della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, qualora non sussistente.

Il sottoscritto ing. Claudio Zoffoli nominato CTU dalla S.V.I. nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe precisa quanto segue:

. gli interventi per l'edificazione dell'immobile individuato nel lotto 4 sono stati realizzati entro il 24/5/2024 e pertanto il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile ai 100 metri quadrati (Art. 34-bis Tolleranze costruttive comma 1-bis(d), comma 1-ter del DPR-380-01-agg.-L.-105-2024-SALVA-CASA) e inoltre, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D. Leg. N. 42 del 22/01/2004, costituiscono tolleranze esecutive la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali e le irregolarità geometriche di muri esterni ed interni (Art. 34-bis Tolleranze costruttive comma 2-bis del DPR-380-01-agg.-L.-105-2024-SALVA-CASA);

. la superficie coperta dell'immobile è di circa 94 mq e risulta uguale a quella prevista dal titolo edilizio rilasciato dal comune di Tolfa (C. E. 241 del 06.4.1987);

. l'altezza interna massima di 280 cm rientra nelle Tolleranze costruttive 270 cm + 5% (13,5cm);

. il terreno sopra il solaio dell'immobile è un vincolo generico di utilizzo dell'area ed è stato temporaneamente rimosso per consentire una manutenzione del pavimento del solaio;

. il soppalco ed il camino si possono considerare parte delle suppellettili presenti nell'immobile che dovranno essere sgombrate per rendere usufruibile l'immobile secondo la prevista destinazione d'uso.

Pertanto si ritiene congruo il valore di stima a suo tempo determinato.

Firmato il CTU

Dott. Ing. Claudio Zoffoli

