

Architetto GIOVANNI DELLA PENNA

Studio via A. Doria, n. 55 (ora Via Ennio) Cap 04100 LATINA

C.F. DLLGNN53H24C740Z - Tel. 3355229661

Email: g.dellapenna@panservice.it -

Pec: giovanni.dellapenna@archiworldpec.it -

TRIBUNALE di LATINA

Alla cortese attenzione

Ill.mo Sig. Giudice Dott.sa Elena Saviano

Rif./CTU RGE 144/2023- [REDACTED]

oggetto: Chiarimenti e integrazioni alle osservazioni contenute nella Relazione di Custodia per l'udienza del 18/06/2025 del CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. RAFFAELLA ROMAGNOLI.

Illustrissimo Sig. Giudice, in riferimento alla suddetta CTU ed al suo ordine di integrare la perizia di stima, si forniscono i seguenti chiarimenti e le integrazioni necessarie rispetto ai quattro punti oggetto di relazione del custode giudiziario.

In merito al punto -1- non risultano elencate le formalità pregiudizievoli da cancellare e le ispezioni ipotecarie allegare sono sintetiche e non analitiche;
Si trasmettono di seguito le formalità da cancellare:

n. 8037/22339 di registro particolare e generale del 04.06.2007 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

n. 6591/9525 di registro particolare e generale del 04.04.2023 - Atto di pignoramento Immobiliare Tribunale di Latina

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

n. 11806/16231 di registro particolare e generale del 13.06.2023 - Atto di Pignoramento Immobiliare Tribunale di Latina.

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

In merito al punto 2 - la cronistoria catastale non appare allineata con le provenienze ventennali e necessiterebbe di essere modificata;

Non viene specificato cosa non risulta allineato. Lo scrivente non rileva altro, pertanto conferma quanto già riferito.

In merito al punto 3 - non risulta depositata la copia della perizia di stima da utilizzare ai fini delle pubblicazioni, redatta secondo le indicazioni tecniche ed in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;

Si trasmette copia della perizia di stima in conformità della direttiva del Garante.

In merito al punto 4 - Si legge in perizia che "esiste una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla DIA depositata in data 23 luglio 2007 con protocollo n. 13011 per quanto attiene la sagoma di ingombro, le dimensioni esterne e le aperture del fabbricato, salvo due scostamenti/variazioni". Sarebbe opportuno

specificare di quali scostamenti/variazioni si tratti e che conseguenze possano avere nei confronti della proprietà.

Si riporta integralmente quanto scritto in perizia in merito agli scostamenti/variazioni ed alla soluzione del problema al fine di rendere conforme alla SCIA depositata il primo piano dell'edificio, fermo restando che il secondo piano risulta regolare, mentre il piano seminterrato tornerebbe alle destinazioni dichiarate ad eccezione dell'altezza interna tra i piani.

"Al piano primo è stato realizzato un tramezzo, con il posizionamento di due porte per ricavare due locali da adibire a stanza da letto e a pluriuso/disimpegno per la scala interna che porta al secondo piano, invece che soggiorno con angolo cottura. Allo stato dei fatti, questa CTU ritiene di dover proporre la soluzione più lineare, ovvero il ripristino dello stato dei luoghi, rendendo conformi le opere a quelle autorizzate con SCIA prot. 13011/2007."

Pertanto occorre eseguire le necessarie procedure tecniche, l'effettuazione di lavori di demolizione (un tramezzo e due porte), lo spostamento della cucina dal piano terra al primo piano (ove era prevista), i conseguenti lavori di finitura e lo smaltimento dei materiali. Allegato planimetria con indicazione in rosso degli scostamenti rilevati. n perizia ALL-04-PIANTE-e-SEZIONE-VARIAZIONI-RILEVATE.PDF

Sempre in perizia viene chiarito che eseguendo la demolizione del tramezzo e riportando la funzione cucina al primo piano, si otterrebbe anche il ritorno a locale garage e camera al piano terra. L'altezza interpiano di Mt. 2,40 anzichè quella dichiarata di Mt. 2,70 comporta che tali locali possano essere adoperati, con la presenza di persone, solo per attività temporanee e non permanenti.

La possibilità di intraprendere una eventuale sanatoria delle opere e delle destinazioni difformi, invece che il ripristino, potrà essere valutata dal nuovo eventuale proprietario, se ritenuta conveniente, dopo attenta valutazione delle leggi sia nazionali che regionali approvate e in corso di approvazione. :

Potrà essere valutata la legge regionale sulle "Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio" n.171. Il testo della legge introduce anche la sanatoria di seminterrati, sottotetti, cantine e garage che siano ad uso residenziale o commerciale, dando attuazione al Salva Casa Lazio. In corso di pubblicazione.

Il Salva Casa prevede anche un condono edilizio, cioè la possibilità di sanare difformità interne (come la diversa distribuzione degli spazi) anche in assenza di doppia conformità, purché non si compromettano le condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

La possibilità di sanatoria e/o il ripristino dello stato dei luoghi, in considerazione della legislazione vigente, non è pregiudizievole nei confronti della proprietà. Anche nella considerazione che il fabbricato risulta dichiarato come costruito ante 1942.

Si segnala che, dall'acquisizione della documentazione presso l'ufficio comunale, appaiono omessi, gli atti relativi alla certificazione della regolare esecuzione dei lavori effettuati e previsti nella SCIA n. 13011/2002 e della relativa pratica di abitabilità dell'immobile. Tanto si doveva con osservanza.

IL CTU Giovanni Della Penna

