

TRIBUNALE DI LATINA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 60/2024

OGGETTO: RICHIESTA DI CHIARIMENTI R.G.E. 60/2024

La [REDACTED], in nome dei suoi avvocati Calabresi e Gaboardi hanno richiesto i seguenti chiarimenti della perizia:

1) Tra gli allegati alla CTU è presente una richiesta di variazione catastale; nella visura aggiornata si legge "VARIAZIONE del 30/06/2025 Pratica n. LT0087648 in atti dal 01/07/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIVARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.87648.1/2025)": si chiede al CTU di poter chiarire da cosa derivi la necessità di aggiornamento e se siano presenti opere edilizie correlate alla diversa distribuzione interna non legittimate da titolo autorizzativo; in tal caso, si chiede di specificare quali siano gli adempimenti e i costi necessari per la regolarizzazione.

Chiarimento:

Sono stati eseguiti nell'appartamento, di cui al pignoramento, dei lavori di modifiche planimetriche (spostamento e/o abbattimento di tramezzi) per una diversa distribuzione degli ambienti. Non è stato riscontrato negli uffici comunali di Latina una pratica autorizzativa (CILA o altro) per cui si dovrà redigere una CILA a sanatoria i cui costi (250 € diritti di segreteria, 1.000,00 € per sanzioni, e 1.500 € per spese tecniche) sono stati inglobati nella riduzione del valore dell'immobile del 30%.

Sicuramente sarebbe stato più corretto fare la decurtazione del 30% per il solo stato attuale dell'immobile e poi detrarre le spese per la CILA in sanatoria

Per cui il valore in questo caso è di: € 99.561,00 - € 2.750,00 = € 96.811,00.

2) Tra le formalità da cancellare a seguito di decreto di trasferimento non è presente l'ipoteca vantata dalla cedente Barclays Bank: si chiede al CTU un chiarimento al riguardo.

Chiarimento:

La formalità è Reg. gen. 122 - Reg. part. 98 così come riportata nella sezione "Formalità Pregiudizievoli" della perizia depositata:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a LATINA il 02/01/2007

Reg. gen. 122 - Reg. part. 98

Quota: 100

Importo: € 220.000,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Restando a Vostra disposizione per qualsiasi altro chiarimento in merito, ritenendo di aver risposto alle Vostre richieste, porgo i migliori saluti.

Latina 04.11.2025

Dott. Ing. Innocenzo A. D'ERME