

TRIBUNALE DI SPOLETO

CHIARIMENTI

ALLA PRECEDENTE CTU deposita il 23/03/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare

R.G. 53-2021

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

CTU

Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE

Agronomo

Tel 329/2985679

06049 Spoleto (PG)

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

53-2021.doc

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SPOLETO

Chiarimenti alla Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE, agronomo, ricorda di aver concluso il proprio incarico con il deposito, presso il Tribunale di Spoleto, della relazione scritta in data 22/03/2022.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto CAPPELLINI con decreto del 11/03/2024, del 23/09/2021, ha disposto il richiamo dello scrivente allo scopo di fornire alcuni chiarimenti tecnici inerenti l'immobile oggetto di pignoramento; per la presentazione della relazione integrativa venivano concessi 60 gg.

Al riguardo il sottoscritto, dopo aver sentito l'incaricato dell'IVG competente per Territorio, ha contatto l'esecutato, il sig. [REDACTED] ed il giorno 21/03/2024 si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento per effettuare una nuova verifica.

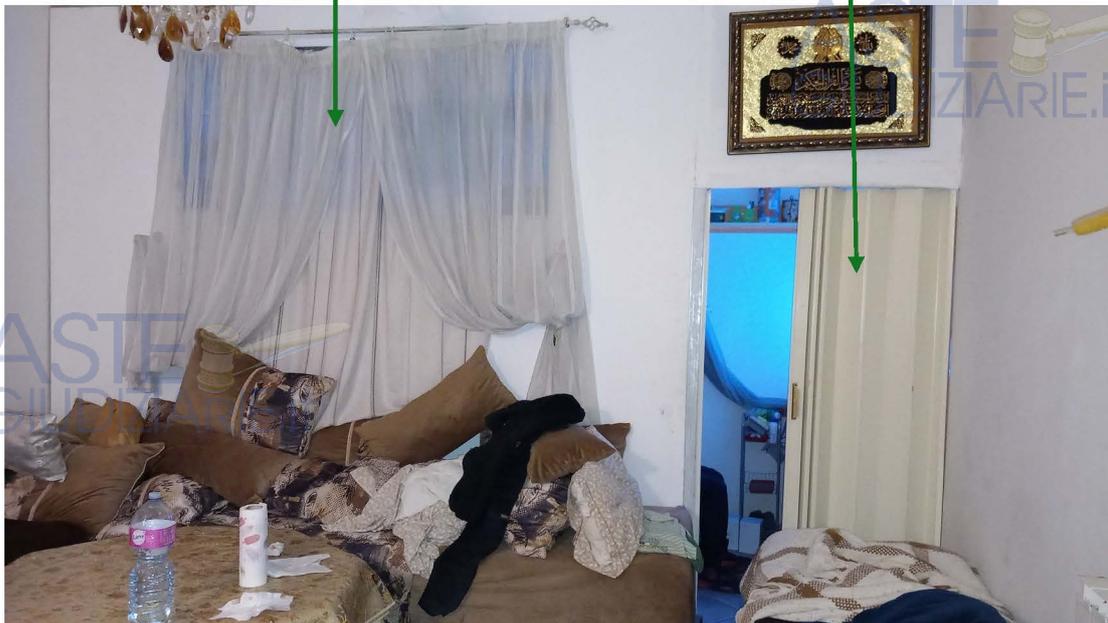
Sul posto ha incontrato il sig. [REDACTED] (non era presente) il quale ha consentito al sottoscritto di effettuare i dovuti riscontri, eseguire la misurazione dei locali, e scattare foto.

A parziale rettifica e a completamento dei precedenti rilievi effettuati in data 14/02/2022 ed a seguito di ulteriori, necessari, approfondimenti, si rileva che l'appartamento, a seguito di alcuni lavori interni eseguiti nel 2008 e nel 2021 (dichiarazione rilasciata sig. [REDACTED] momento del recente sopralluogo del 21/03/2024), presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare:

- il fondello che delimitava il corridoio dal soggiorno è stato eliminato ed è stato ricostruito in cartongesso verso la finestra.



Ciò ha consentito di creare un piccolo locale, accessibile tramite una porta dalla zona soggiorno, ma al contempo ha tolto luce al soggiorno nonostante nella nuova parete di cartongesso sia stata creata, in alto, un'apertura per consentire il passaggio di aria e luce.



- sempre nella zona giorno è stata leggermente ampliata l'apertura che dal corridoio conduce alla cucina ed al bagno.



- la superficie della “cameretta” è stata ampliata mediante lo spostamento del fondello verso la “camera” con relativa diminuzione della superficie di quest’ultima. Si rileva che il vano denominato “cameretta” sia sulle tavole allegate alla concessione edilizia, sia nelle planimetrie catastali, è sprovvista di finestre e, quindi, non può avere la destinazione di camera. L’unica apertura presente non comunica con l’esterno ma con l’altra camera

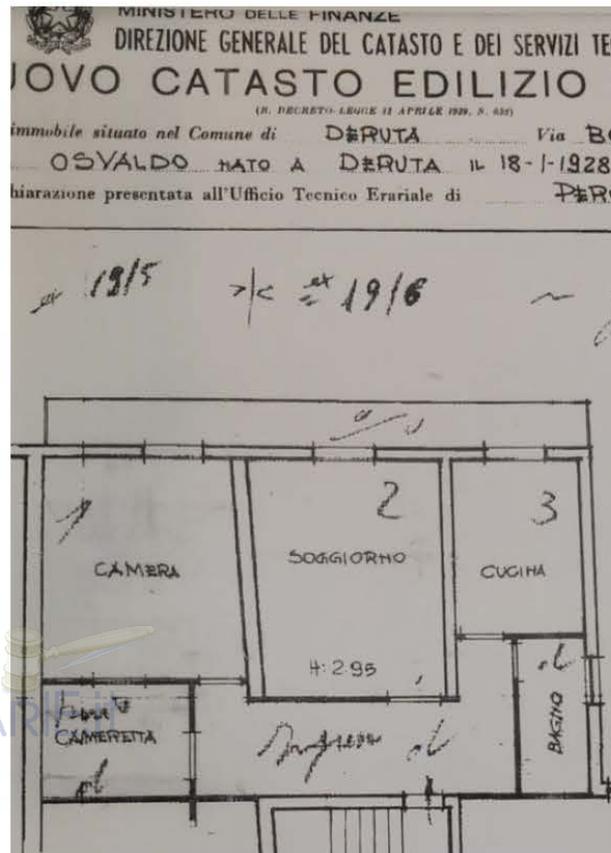
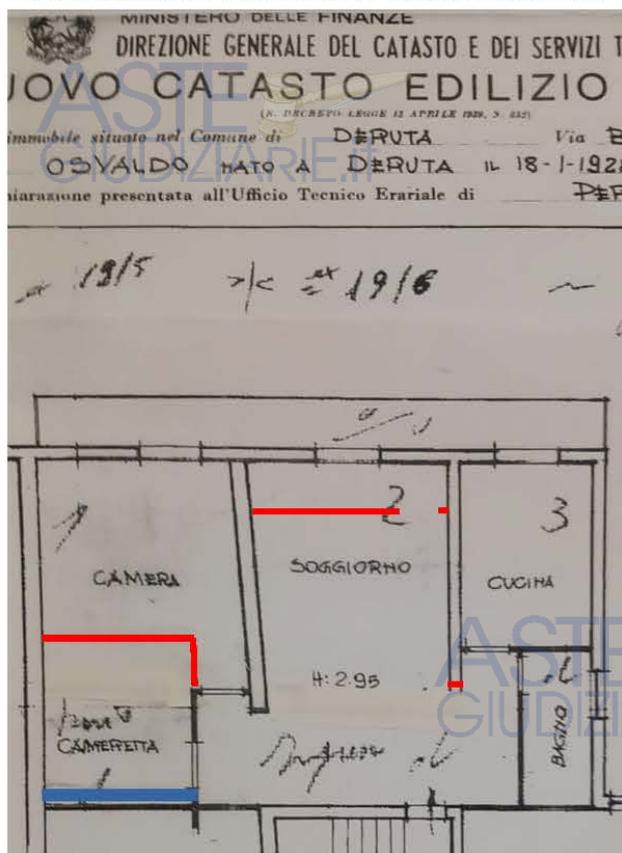


di seguito si riportano le planimetrie che consentono di evidenziare la differenza fra la suddivisione attuale dei locali e quella invece originaria riportata nelle planimetrie catastali e nei disegni di cui alla Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Deruta.

Situazione attuale

Situazione originaria

indicazione di massima della posizione dei nuovi fondelli (rosso)
indicazione di massima della posizione del muro di confine (celeste)



Il tratto celeste evidenzia che la muratura di confine non è lineare ma, in corrispondenza della “cameretta”, rientra di circa 50 cm verso l’interno del suddetto locale.

Le discordanze sopra evidenziate sono sia di natura urbanistica, sia catastale. Riguardo quelle urbanistiche il sottoscritto ha chiesto informazioni al comune di Deruta, ricevendo conferma che le difformità sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria che contempra anche la verifica strutturale delle opere realizzate. Le spese necessarie per ottenere tale sanatoria ammontano ad un totale di circa € 3,000,00/4,000,00 e comprendono gli oneri e i diritti comunali e regionali. Le spese tecniche per rilievi e l’aggiornamento della planimetria presso il Catasto.



Sulla base di quanto sopra si riconfermano integralmente tutte le altre risposte ai quesiti della relazione a suo tempo depositata, compresa la valutazione dell'immobile in quanto era stato effettuato un abbattimento forfettario del 15%, pari ad € 4.522,50, che copre ampiamente le spese che si dovranno sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Spoletto, 22/04/2024



L' Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

