

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-3-D

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA**PRIMA CIVILE****CAUSA CIVILE – R.G.N. 261/2021**

[REDACTED] (parte Attrice), Avv. Felici Antonio

[REDACTED] - (parte Convenuta)

ILL.MO SIG. GIUDICE

Dott. ROSARIO VIZZARRI**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

Al sottoscritto Geom. Massimo Argalia nato a Fabriano (An) il 07/12/1961 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Maggini n° 156, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di An al n. 1431 e all'Albo dei CCTTU del Tribunale di Ancona al n. 703, già C.T.U. nominato nel procedimento di cui in oggetto, con Ordinanza del 14/12/2022 gli veniva sottoposto l'ulteriore quesito: *“Dispone che il CTU Geom. Argalia, provveda con la possibile urgenza a valutare la congruità di tutte le pratiche svolte presso il Comune di Brindisi dall'attore al fine della valutazione della regolarità urbanistica e catastale dell'immobile per cui è causa, mediante valutazione della documentazione versata in atti e/o ispezione (informatica) e richieste epistolari presso gli uffici competenti, al fine di mandare a vendita l'immobile stesso, stante la constatata indivisibilità dello stesso.”*

Verificate le documentazioni urbanistiche e catastali recentemente depositate a cura di parte attrice, si riepiloga quanto segue.

1) VERIFICA DELLE DOCUMENTAZIONI URBANISTICHE

Con CILA prot. 0125475/2022 del 24/11/2022 sono state rimosse le opere abusive come descritte nella CTU del 13/10/2022. Nel particolare, con riferimento al grafico ALL 12 alla CTU, le opere abusive insistenti sulla corte esclusiva, evidenziate in rosso, quali veranda, tettoia e volume in muratura, sono state definitivamente rimosse.

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-3-D

Con PEC del 30/11/2022 è stata inoltrata al Comune di Brindisi la comunicazione di fine lavori di cui alla precedente CILA per rimozione delle opere abusive, che ha assunto prot. 127817 del 01/12/2022. Dalla documentazione fotografica allegata alla suddetta fine lavori è chiaramente evidente la rimozione dei manufatti abusivi e il ripristino originario dell'immobile.

Con CILA a Sanatoria prot. 0127117/2022 del 29/11/2022, sono state regolarizzate le opere interne attuali difformi rispetto alla originaria situazione autorizzata. Trattasi di una diversa partizione interna, quindi trattasi solo ed esclusivamente di sanatoria per opere interne.

2) VERIFICA DELLE DOCUMENTAZIONI CATASTALI

Con denuncia di variazione catastale prot. BR0086757 del 29/11/2022 è stato variato l'immobile particella 465/8 del foglio 53 del Comune di Brindisi, come da ALL 5 alla CTU del 13/10/2022. L'immobile di nuova costituzione ha assunto l'identificativo catastale particella 465/15 del foglio 53 del Comune di Brindisi. La planimetria catastale in atti rappresenta fedelmente lo stato reale attuale come riscontrato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 25/06/2022.

3) ULTERIORI ADEMPIMENTI

Dal controllo delle documentazioni urbanistiche e catastali depositate a cura dell'attore, non risultava l'accatastamento della annessa cantina all'appartamento, come rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo ed evidenziato nel grafico ALL 12 di cui alla CTU del 13/10/2022.

Comunicato questo all'Avv. Felici, l'attore si adoperava per adempiere e, con ulteriore denuncia di variazione catastale prot. BR0007655 del 09/02/2023, è stato presentato l'accatastamento della detta cantina posta al piano sottostrada dell'edificio, mai accatastata prima.

Urbanisticamente non necessita alcun adempimento perché l'intero piano sottostrada, adibito a cantine è stato realizzato durante la costruzione dell'edificio che risale al 1957-1959, quindi ante 1967.

4) RISPOSTA AL QUESITO

In relazione alle documentazioni depositate presso i competenti uffici del Comune di Brindisi e dell'Agenzia del Territorio sezione Catasto Fabbricati, e agli accertamenti svolti telematicamente

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

02M22-3-D

presso tali Uffici, si dichiara che la documentazione depositata è regolare e successivamente a detti depositi l'immobile risulta anch'esso urbanisticamente e catastalmente regolare.

Ai fini della vendita, in allegato si producono le planimetrie catastali dell'appartamento e della cantina annessa e la visura catastale nominativa aggiornata dei due immobili che sono ora catastalmente individuati al Catasto fabbricati del Comune di Brindisi, foglio 53:

- | | | | |
|---------------------|------------------------|----------------------|-------------|
| - Particella 465/16 | categoria A/3 classe 3 | consistenza 6.5 vani | RC=€ 621,04 |
| - Particella 465/17 | categoria C/2 classe 3 | consistenza 2 mq | RC = € 7,75 |

Entrambe le unità possono ora essere vendute.

Ancona, 22/02/2023

Il CTU Geom. Massimo Argalia


