

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Integrazione alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra, nell'

Esecuzione Immobiliare 65/2021 del R.G.E.

promossa da

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Codice fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

ROMA (RM)

contro

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Codice fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

ROMA (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
CHIARIMENTI.....	3



INCARICO

In data 21/10/2022, la sottoscritta Arch. Tacchin Alessandra, con studio in P.le Sandro Pertini - 67100 - L'Aquila (AQ), email architer3@gmail.com, PEC alessandra.tacchin@archiworldpec.it, Tel. 349 5885405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

La presente relazione viene depositata a seguito di richiesta via PEC dal Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Maura Manzi per il tramite dell'Avv. Maurizio Capri ad integrazione della CTU depositata in data 20/02/2023.

I chiarimenti richiesti di cui alla presente si riferiscono alle irregolarità citate in CTU ed in particolare se le stesse siano sanabili sotto un profilo amministrativo ed urbanistico e l'eventuale spesa per ottenere la sanatoria.



La presente relazione è da considerare parte integrante la CTU depositata in data 20/02/2023

CHIARIMENTI

Come già evidenziato nella suddetta CTU i due beni facenti parte di un unico lotto oggetto di pignoramento, in base alla documentazione fornita dall'UTC del Comune di Rocca di Cambio a seguito di istanza di accesso agli atti formalizzata in data 11/11/2022, presentano delle difformità.

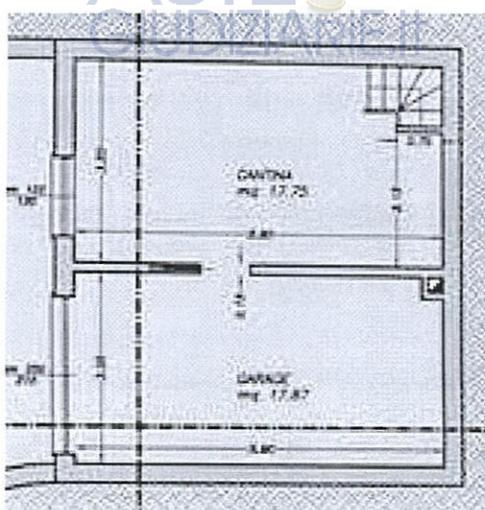
Dal punto di vista urbanistico, il bene n° 2 (autorimessa) non risulta conforme, né agli elaborati grafici di progetto relativi al **PERMESSO DI COSTRUIRE** n° 419/2005 del 09/06/2005, né alla planimetria catastale.



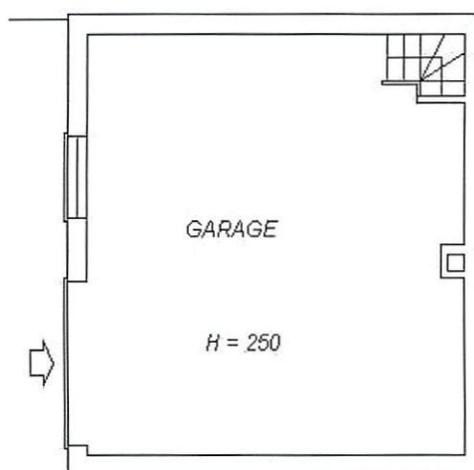
I rilievi effettuati evidenziano che:

- rispetto alla planimetria di progetto non sono presenti l'infisso e le tramezzature di suddivisione in due locali.
- rispetto alla planimetria catastale non è presente l'infisso.

A maggior chiarimento si riportano, per una immediata comparazione, le planimetrie.



PLANIMETRIA DI PROGETTO



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Tali difformità possono essere risolte attraverso due modalità distinte:

1. Attraverso una pratica edilizia in sanatoria da depositare presso l'UTC del Comune di pertinenza a firma di un tecnico abilitato ed iscritto all'Albo professionale.

Con questa procedura si andrebbe a sanare lo stato dei luoghi senza la necessità di fare alcun lavoro, ma semplicemente legittimando lo stato in cui versa l'immobile

2. Attraverso la realizzazione dei tramezzi mancanti ed il ripristino della finestra.

Con questa procedura si andrebbe ad uniformare lo stato dei luoghi a quanto risulta dalla documentazione depositata presso gli uffici di competenza. In tal caso resterebbe da aggiornare la sola planimetria catastale.

In entrambe i casi il costo per rendere legittimo l'immobile si aggira intorno ai 3.500,00/4.000,00 euro.

Per quanto riguarda l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, documento necessario per poter alienare un immobile (ma non necessario per trasferire la proprietà in procedure di vendita forzata disposta dall'autorità giudiziaria) è necessaria la nomina di un tecnico certificatore che rediga l'APE, cosa che normalmente ha un costo che si aggira intorno ai €. 350,00.

Premesso quanto sopra, si ritengono irrilevanti gli importi sopra evidenziati ai fini della stima complessiva dell'immobile che peraltro sono già stati tenuti in considerazione nella valutazione.

Per tali motivi il valore evidenziato nella CTU già depositata resta invariato.

L'Aquila li 28/09/2023

Arch. Alessandra Tacchin