

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.45/19 R.G.Es.
promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

INTEGRAZIONI IN MERITO ALLA RELAZIONE DI STIMA

La seguente integrazione è postuma alla relazione del professionista delegato [REDACTED] [REDACTED] il quale in fase di sopralluogo evidenzia difformità tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi.

Il CTU, nel capitolo 2.0, della relazione di stima, denominato "IDENTIFICAZIONE DEI BENI" (pag.10), riferisce che il bene è conforme alle planimetrie catastali. Infatti, nel punto in cui il professionista delegato, riscontra la presenza di una porticina murata, che collegava l'immobile oggetto di pignoramento con il vano scale comune, durante il sopralluogo effettuato dal CTU in data 08/10/2020, come da relazione fotografica allegata alla perizia e depositata, di cui si riporta un estratto, era posizionata una porta, che impediva la visione di tale porticina murata.



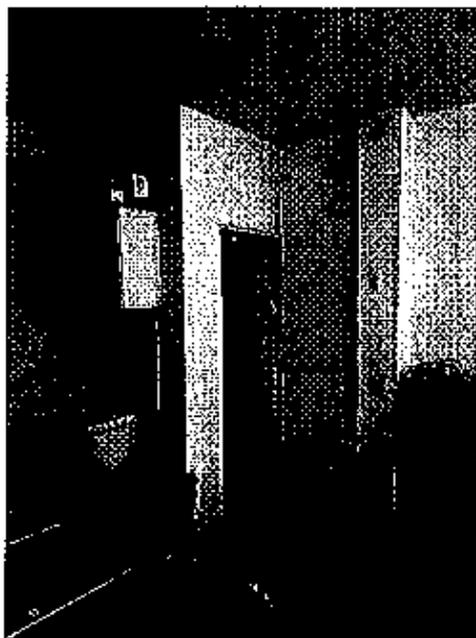
Porta poggiata nel punto in cui
è presente la porticina murata

Posizione del piccolo
collegamento murato



In data 15 Maggio 2021, il CTU, si reca nuovamente presso l'immobile staggito, per verificare l'incongruenza evidenziata. In tale occasione la porta in legno, prima presente in tale posizione in appoggio, era stata spostata, ed era visibile la porticina murata, in precedenza non accertabile e visibile poiché nascosta.

In basso le foto effettuate durante il sopralluogo del 15/05/2021.



Ex passaggio, attualmente murato.



Porta in precedenza poggiata nella posizione della porticina murata di collegamento con il vano scala condominiale.

Durante il sopralluogo, la debitrice, la [REDACTED] riferisce che la chiusura di tale collegamento è avvenuta circa nel 2013, subito dopo l'acquisto del bene, come da verbale allegato.

Tuttavia si fa presente che tale passaggio, per la ridotta altezza e larghezza non era adeguato al passaggio delle persone, ma costituiva di fatti più un collegamento "tecnico". L'apertura che è stata murata, non è definibile porta, poiché le dimensioni non sono conformi alla normativa edilizia vigente.

Inoltre, la norma prevede che le planimetrie vengano disegnate secondo un piano di sezione orizzontale ad un'altezza di circa 1mt da terra, in questo caso il passaggio originario, probabilmente aveva anche un'altezza inferiore, che si sarebbe potuto omettere dal disegno della planimetria catastale.

Tale difformità è da ritenersi a ogni modo di lieve entità e riconducibile solo all'aspetto catastale. Il costo da sostenere per l'allineamento delle planimetrie catastali alla situazione attuale è di circa 500,00€. Non si rileva una difformità di tipo edilizio-urbanistico poiché, tale passaggio di collegamento non è di fatti da ritenersi una porta



ma più un piccolo collegamento tecnico.

Il CTU, ritenendo di aver chiarito l'Incongruenza della relazione peritale depositata con lo stato dei fatti, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, 02/06/2021

il CTU
Arch. SCOPECE Marianna

