

TRIBUNALE DI PAOLA

RGEI 67/2020 - dott. Maurizio RUGGIERO

~~REDAZIONE~~

CHIARIMENTI ALLA CTU RICHIESTI DAL GIUDICE NEL CORSO DELLA
SEDUTA DEL 20/05/2023.

1- Il ctu, con riferimento al primo chiarimento espone quanto segue:

a seguito della realizzazione dell'attuale edificio, la particella 108 del foglio 23 è stata oggetto di procedura di accatastamento da parte dei vecchi proprietari.

Nel corso di tale procedura, l'ufficio del catasto non ha eseguito, come da prassi, il previsto cambio di qualità della particella, da frutteto ad ente urbano; per cui, allo stato, tale particella n. 108 risulta ancora presente, erroneamente, al catasto terreni, con qualità Frutteto e in ditta ai vecchi titolari, mentre al catasto fabbricati risulta correttamente individuata ed intestata a ~~DI SEVERINO~~.

Tale anomalia è presente anche sulla particella n. 109, in quanto di fatto è parte del medesimo lotto edificato.

Questo CTU ritiene che, ciò nonostante, le unità immobiliari di cui trattasi possono essere oggetto di trasferimento, essendo le medesime regolarmente censite. Per una corretta continuità storica, anche al fine di evitare che ci siano dubbi sulla identificazione dei beni, soprattutto a causa di una intestazione non corretta al catasto terreni, si dovrà provvedere alla sanatoria di tale disallineamento, il tutto mediante inoltro al catasto di apposita istanza, a cura di un tecnico abilitato. Tale incombenza può essere eseguita dall'acquirente.

Pertanto a parere del sottoscritto può procedersi alla vendita tenendo conto, però, della diminuzione del valore conseguente alle spese da sostenere da parte dell'acquirente per le sopra menzionate rettifiche catastali.



2- Per quanto riguarda l'osservazione formulata dal debitore nella nota scritta datata 2.2.23 e ribadita nel verbale di udienza in data 17/05/2023, si evidenzia che la legittimazione (sanatoria) dell'immobile nello stato attuale non è possibile, per le ragioni ampiamente esplicate nella relazione di perizia a pagina n. 3 (in quanto non sussiste la doppia conformità), mentre è possibile ripristinare lo stato dei luoghi rappresentato nel progetto approvato. Ciò eseguendo il ripristino del quoziente di terreno abusivamente rimosso nell'area antistante il piano interrato. Ovviamente tale intervento deve essere autorizzato ed eseguito, la cui spesa di € 14.882,00 risulta già identificata e specificata a pagina 5 della ctu depositata.

3- Per quanto dedotto in perizia e nelle note appena riportate, l'immobile può essere messo in vendita ad un prezzo, che tenga conto della diminuzione del suo valore di mercato, per il ripristino dello stato dei luoghi (lavori già quantizzati nella perizia) e per le operazioni catastali necessarie all'esecuzione dell'allineamento delle particelle n. 108 e n. 109, dal catasto terreni al catasto fabbricati.

Pertanto si rettifica la risposta al quesito G riportato nella ctu depositata, nel seguente modo:

Valore di mercato:
Edificio sulle particelle n. 108, sub 29 e n. 109, sub. 28	€ 173.182,50
a detrarre:	
- spese per ripristino dello stato dei luoghi.....	- € 14.882,00
- Spese catastali	- € 3.000,00
Sommano:	€ 17.882,00
 VALORE DI VENDITA	 <u>€ 155.300,50</u>

PAOLA, 14 Giugno 2023

IL CTU
Ing. Nicolino PALLADINO

