

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CHIARIMENTI DEL CTU

nell'ES.IMM. 06-2016 R.G.ES.

CORDUSIO RMBS SECURISATION SRL

e per essa doBANK

già UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

AVV. ANTONIO BELLONI

AVV. FABRIZIO SCHETTINI

c.

[REDACTED]

ILL. MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DR. SSA ARIANNA DE MARTINO

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, veniva invitato a comparire all'udienza del 16/02/2018, *"affinché chiarisca le irregolarità evidenziate in perizia e dica se siano ostative alla circolazione del bene e se sia possibile la sanatoria prima che venga disposta la vendita.....(pag. 26 perizia)"*



CHIARIMENTI

La sottoscritta CTU, con riferimento alle difformità urbanistiche descritte dettagliatamente a pag. 26 del proprio elaborato depositato in data 8/10/2017, chiarisce che:

- per quanto riguarda le variazioni interne all'unità immobiliare con destinazione residenziale oggetto di pignoramento, avendo interessato solo pareti divisorie interne (che non costituiscono elementi strutturali) e diversa utilizzazione interna dei vani, sono classificabili dall'attuale quadro normativo di riferimento come "opere interne" (all'art. 7 c.1 lettera g della L.R. 1/2015). Le opere comprese in questa categoria di interventi edilizi possono normalmente essere eseguite senza titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Perugia, quindi come attività edilizia libera (all'art. 118 c.1 lettera e della L.R. 1/2015). In particolare in tali opere sono ricompresi, oltre allo spostamento delle pareti divisorie interne non strutturali, anche la diversa utilizzazione degli spazi funzionali e, più in generale, il cambio di utilizzazione di alcuni vani.

Si precisa, a tal proposito, a chiarimento e parziale rettifica di quanto riportato in perizia, che il vano di minori dimensioni che nell'elaborato è definito "camera", più correttamente per caratteristiche dimensionali è da ritenersi semplicemente "disimpegno", mentre tra i cambi di utilizzazione è corretto precisare che lo spazio indicato con "K" in planimetria è da ritenersi "angolo cottura" e che la sostituzione del bagno con l'angolo cottura rappresenta una "differente utilizzazione di spazi funzionali".



Tenendo in considerazione le due precisazioni suddette gli interventi possono essere ricondotti ad "attività edilizia libera".

- per quanto riguarda la modesta porzione di superficie ad uso comune (ripostiglio), che è stata accorpata all' unità immobiliare oggetto di pignoramento, come già evidenziato nella perizia depositata, dovrà essere scissa dalle porzioni immobiliari pignorate e quindi riaccorpata al corridoio comune. Ciò potrà essere realizzato mediante l' esecuzione dei lavori riportati al capitolo 4.4.1. della ctu, che, nello specifico, andranno a consentire l' accesso a tale vano dalla zona comune.

In risposta al chiarimento richiesto, come sopra specificato, le irregolarità urbanistiche riportate a pagina 26 della ctu non sono da ritenersi, a parere della scrivente, ostative alla vendita.

In particolare si riferiscono ad opere interne all' unità immobiliare oggetto di pignoramento e all' accorpamento improprio di una porzione di superficie comune alla stessa unità.

Circa le opere interne all' unità immobiliare trattandosi di "attività ad edilizia libera" non si ritiene necessaria alcuna "sanatoria".

Circa la superficie comune in continuità all' unità immobiliare pignorata si chiarisce che tale porzione, di fatto, non sarà oggetto di trasferimento in quanto "esterna" e non ricompresa nella rappresentazione grafica catastale del bene pignorato. Si ribadisce che l' area comune non pignorata non sarà trasferita al futuro potenziale acquirente ma si è ritenuto necessario, per completezza,



rendere edotto quest'ultimo circa lo stato di "continuità" del bene pignorato, riscontrata all'accesso in loco, con tale area comune.

Premesso quanto sopra, il potenziale acquirente potrà provvedere, autonomamente e successivamente alla vendita, alla delimitazione del bene trasferito rispetto alla modesta area comune adibita a piccolo ripostiglio, intervento il cui costo stimato è stato opportunamente detratto dal valore finale di stima dell'immobile nella depositata ctu.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto,

Perugia li 15/02/2018

Il CTU

Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli

