

TRIBUNALE DI PISA

Sezione Civile

All'III.mo Giudice Dott.ssa LAURA PASTACALDI

Esecuzione immobiliare N. 200/2023 R.E. promossa da:

ING BANK N.V.

contro

Integrazione relazione CTU

Il sottoscritto Arch. Roberto SILVESTRI risponde nel merito dei quesiti posti dal G.E. nel provvedimento del 14.04.2025.

Dallo studio dei documenti pervenuti dall'archivio del Comune di Cascina e dai rilievi eseguiti in loco, i locali sottotetto erano già presenti nell'anno 2007 quando furono iniziati i lavori per modifiche interne e frazionamento dell'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 7 da cui sono stati generati i subalterni 29 e 30.

Dalla Tavola 1 allegata alla DIA n. 641/2007 si comprende che nel locale ripostiglio vi era una botola dalla quale si aveva accesso al sottotetto non abitabile; da tale ambiente si potevano raggiungere, tramite aperture, due locali sottotetto soprastanti la camera e la cucina-pranzo e un locale soprastante il soggiorno. Dalle sezioni A-A e B-B si vede chiaramente che gli ambienti erano tutti voltati tranne la sola zona di sbarco. La tavola 1 fa parte dell'Allegato n. 11 della relazione già depositata, ma si allega nuovamente alla presente come All_01 per maggior chiarezza. Si allega anche la documentazione fotografica allegata alla DIA n. 641/2007 dove le foto n. 3 e n. 4 sono riferite al sottotetto nel locale di sbarco e alla botola per l'accesso allo stesso.

Quando sia stato realizzato l'accesso non è dato sapere con i documenti in mio possesso, l'immobile è di vecchia costruzione, la prima pratica edilizia che lo ha interessato è la Concessione Edilizia n. 249/1979 dichiarata irreperibile dal Comune di Cascina (vedi All_10 della relazione peritale depositata).

Lo scrivente non può invece esprimersi se vi sia o no accesso al sottotetto dal subalterno 30, in quanto il sopralluogo ha interessato esclusivamente la proprietà del Sig. e quindi il subalterno 29. L'unica cosa certa è che non vi è possibilità alcuna di arrivare al sottotetto in oggetto dal subalterno 30 e viceversa.

Per la descrizione dei locali ripeto quanto già scritto nella relazione depositata: " ... dalla cucina si accede tramite scala a giorno al piano sottotetto dove, troviamo un piccolo pianerottolo di arrivo che disimpegna due locali attualmente adibiti a camere dotate di pavimento in laminato effetto legno, di lucernari a tetto, pareti intonacate e tinteggiate,

impianto elettrico. Dalla camera più grande si accede ad un altro locale sottotetto (soffitta) che si trova sopra il soggiorno sottostante, porzione della volta è stata pavimentata perimetralmente. All'interno di questo locale vi è un barbecue in muratura, un pilozzo in ceramica e un grande serbatoio verticale in polietilene per l'acqua con funzione di autoclave." Si fa inoltre riferimento ai rilievi di cui all'allegato 06 della relazione, le camere sono state denominate "mansarda".

Per quanto concerne la documentazione fotografica si rimanda a quella depositata di cui all'allegato 07 della relazione, nello specifico le foto n. 7, 8 e 9. La foto n. 7 è relativa alla camera più grande, la foto n. 8 appartiene al locale sottotetto più piccolo insistente sopra all'unità immobiliare identificata con il subalterno 30 e di proprietà del Sig.

dal 5 marzo 2015 (All_09 relazione) e la foto n. 9 è relativa al locale sottotetto (soffitta).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita le integrazioni alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Inoltre, chiede se dovrà presenziare all'udienza virtuale fissata per il giorno 03/06/2025 ore 11:00.

ELENCO ALLEGATI:

1. Tavola 1 DIA n. 641/2007
2. Documentazione fotografica anno 2007

Pisa lì 22.04.2025

Con osservanza
Il C.T.U. incaricato
Dott. Arch. Roberto Silvestri