

data prima udienza comparizione: **18-06-2019 ore 11.50**

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. G. Puricelli Custode Giudiziario: GE avv. Vincenzo CAPUANO

PROCEDENTE:

ESECUTATO:

creditore intervenuto:

(15/04/2019)

PRECISAZIONI ALLA CTU

Spett.le sig. Giudice,

sulla scorta della richiesta effettuata con Verbale di Udienza del 18/06/2019 h 12.38 e della richiesta effettuata dal sig. Giudice: ***“ il giudice, ritenuto opportuno sentire il perito sulle spese di adeguamento per la non conformità edilizia riscontrata ”***, in previsione dell’udienza di rinvio del 03/10/2019 h 10.10 il sottoscritto espone quanto segue:

- **PUNTO 4 pag. 4 CTU: NON C'E' CONFORMITÀ CATASTALE**, dato che la disposizione dei manufatti staggiati nella scheda depositata presso l’Agenzia del Territorio (catasto fabbricati) non corrisponde all’attuale disposizione rilevata. Nell’**ALLEGATO 1** alla CTU, coadiuvato dall’allegato fotografico, è ben chiara la differenza tra costruito e riportato. Gli **850 €** ipotizzati come spese a pag. 15 si riferiscono all’eventuale aggiornamento della scheda, e alla sola compilazione della stessa e non alla **EVENTUALE** procedura concessoria.
- **PUNTO 10 pag. 9 CTU: esiste una conformità edilizia per ciò che concerne il costruito al piano terra** (concessione 41/90 e Autorizzazione in sanatoria 29/93)
- Sempre punto 10, **NON C'E' CONFORMITÀ EDILIZIA** per ciò che è stato costruito al primo piano sopra il sedime degli uffici allo stato attuale; non si può verificare la possibilità di SANATORIA delle strutture non concesse allo stato attuale dei luoghi, se non approntando un progetto in sanatoria per le strutture presenti, cosa che esula dagli incarichi del CTU, perché si

configurerebbe come un VERO E PROPRIO PROGETTO DI SANATORIA, con presentazione di plurime tavole, relazione e approvazione dell'UT del comune di Opera che - *consultato durante l'accesso atti* - ha già dato un parere negativo, verbale, al recupero di questi spazi costruiti abusivamente (*prime quattro righe di pagina 9 della CTU*), oltre ad un progetto da presentarsi presso i VVF, per abitazioni interne a strutture D7, che, per esperienza professionale, dubito che verrà concesso, non essendo presenti – allo stato attuale - compartimentazioni idonee alla convivenza alle due attività (officina e abitazione) (attività VVF 75 1/A) (*allegato fotografico foto 18/21*)

- Analoga situazione si presenta per la **LEGITTIMAZIONE DELLA PRESENZA DELLA CATENA/BLOCCO DI VERNICIATURA** posto nella parte a sinistra, dopo l'entrata, del capannone. A questo proposito, non sono state fornite né trovate, in archivio dell'U.T. di Opera, procedure che legittimassero tale attività (*progetti, permessi, nulla osta comune, impianti deflusso fumi e USSL*). La sanabilità di questa struttura “nella struttura” dipende unicamente dall'approvazione di un progetto, come nel caso del punto precedente (*allegato fotografico foto 8/12/13/14*)
- **PUNTO 14: ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA:** vengono riportati due adeguamenti a pag. 15. Il primo è quello che viene inserito in TUTTE le procedure esecutive, richiamato dal punto **I) h)** dell'incarico: “- *abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; > € stima 598.220 x 5%= € 29.911.*
- **DECURTAZIONI FINALI:** sommando gli € 850 e gli € 29.911 si arriva a quota **€ 30.761** indicata come TOTALE/SCORPORI/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI; questa cifra è una sorta di “default” delle procedure esecutive (eccezion fatta per l'ipotesi dei € 850 ad hoc per catasto). Nulla ha che vedere con una regolarizzazione delle opere abusive che, come spiegato nelle fasi precedenti, sarebbero soggette alla produzione di un duplice progetto esecutivo che, per sua natura, allo stato dei fatti, non è DESCRIVIBILE e QUANTIFICABILE.
- **Errata CORRIGE:** a pag. 15, nel box in rosso della CTU, per un refuso, è rimasta la dicitura “*Appartamenti economico*”, mentre la corretta dicitura è “*D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*”

Sperando di avere chiarito eventuali punti non chiari della relazione, la stima del fabbricato staggito è relativa al capannone considerato come D/7 sul mercato. Nella vendita andranno sicuramente ricordate le questioni fondamentali della NON SANABILITA' (fino a prova contraria) delle strutture non legittime site all'interno degli spazi del D/7.

In fede

Il perito alla stima

18/06/2019

E.Bianchi