

# TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA N. 4108/2014

G.I. dott.ssa M.C. REALE

Promossa da

Avv. : Gallese - Rigobello

CTP : geom. Paolo Gerardo

contro

Avv. : Bestetti Riccardo

CTP: geom. Luca Boccon

e contro

Avv. Drago-Cordella

Avv. Bortolotto Monica

**EQUITALIA POLIS**

contumace

## PRECISAZIONI

La scrivente, all'esito dell'udienza del 07 gennaio 2021, in ottemperanza alla richiesta di precisazioni del Giudice circa la commerciabilità dei beni per la presenza di modeste irregolarità edilizie delle unità oggetto del procedimento, precisa quanto segue:

1. - la circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607 dell'Agenzia delle Entrate, al punto "e": ***"Variazioni delle unità immobiliari per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione"***,



tra altre precisa che:

*"l'obbligo di dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe ...".*

*"... non hanno rilevanza catastale lievi modifiche interne quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità".*

*"...per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o metri cubi, le modifiche interne di modesta entità non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto".*

\*\*\*\*\*

**2. L'art. 34 bis del T.U. Edilizia recita:**

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

*3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate*



*dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

Si conferma che i beni oggetto del procedimento rispettano le condizioni di libera commerciabilità.

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva per completezza dell'istruttoria.

Con osservanza.

Monselice, 27 gennaio 2021.

il CTU

geom. Fabiola Zerbetto

