

R. M.

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA
DI ING. VALERIA RIBALDONE E ARCH. PIETRO MORETTI

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedimento n.58-24 Penelope- [REDACTED]

Giudice Dott.ssa Tosi

TECNICO INCARICATO

Arch. Pietro Moretti

CF: MRTPTR67D23C004P

GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A – tel.0331799074 cell.3382039648

email: pietro@studiorm.net - PEC: pietro.moretti@archiworldpec.it

NOTE DI CHIARIMENTO

alle osservazioni di cui alla comunicazione del Giudice Dott.ssa Tosi in data 07/10/2024

Il sottoscritto Arch. Pietro Moretti, con riferimento alla richiesta di integrazione del Gent.mo Giudice Dott.ssa Tosi in data 07/10/2024 e più precisamente “*che l’esperto stimatore integri l’elaborato peritale con l’individuazione esatta delle difformità riscontrate tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, precisando per quali pareti debba essere effettuata la regolarizzazione (ed indicando se è l’immobile pignorato a sconfinare nell’unità limitrofa ovvero il contrario) e predisponendo un disegno nel quale siano chiaramente evidenziate le pareti non conformi e le modifiche da apportare.*”, con la presente si precisa quanto segue (vedi inoltre planimetria allegata):

DIFFORMITÀ RILEVATE:

Regolarità EDILIZIA

Le unità oggetto di stima si riferiscono al Lotto A del complesso edilizio realizzato con Licenza Edilizia 55/71 del 09/12/1971. La variante 55/71 del 04/04/1974 si riferisce al Lotto B. Rispetto alla pratica edilizia 55-71 del 09/12/1971 resa disponibile dal Comune, in merito all’abitazione sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Diversa conformazione della cucina lungo il confine Sud di divisione con altra unità. Diversamente da quanto indicato nella Licenza Edilizia 55/71 non è stata realizzata la porzione di parete evidenziata in GIALLO ed è stata realizzata la parete indicata in ROSSO. Si precisa che lo spostamento coinvolge parte dell’unità confinante a Sud.
- 2) Lieve spostamento verso Sud della parete divisoria tra soggiorno e camera. In ROSSO la parete come da stato dei luoghi rilevato, in GIALLO la parete come indicata nella Licenza Edilizia 55/71.
- 3) Rimozione della parete divisoria tra soggiorno e corridoio. In GIALLO si rappresenta la parete come indicata nella Licenza Edilizia 55/71, non presente nello stato dei luoghi.

Si precisa che:

- A seguito della difformità riguardante la conformazione della parete Sud della cucina **l'immobile oggetto di pignoramento SCONFINA** fisicamente nell'unità adiacente a Sud.
- Per la regolarizzazione dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria in cui si indichi la diversa conformazione tra lo stato di progetto autorizzato e le modifiche rilevate nello stato dei luoghi.
- La diversa conformazione della parete di divisione con altre unità potrà essere esclusivamente sanata con una pratica presentata concordemente con le proprietà confinanti.

Regolarità CATASTALE

- 4) Diversa conformazione della cucina lungo il confine Sud di divisione con altra unità. Diversamente da quanto indicato nella scheda catastale, non è stata realizzata la porzione di parete evidenziata in GIALLO ed è stata realizzata la parete indicata in ROSSO. Si precisa che a seguito di tale spostamento **l'unità oggetto di pignoramento SCONFINA** fisicamente nell'unità adiacente a Sud.
- 5) Lo spostamento verso Sud della parete divisoria tra soggiorno e camera non risulta coerente con la scheda catastale. In ROSSO la parete come da stato dei luoghi rilevato, in GIALLO la parete come indicata nella scheda catastale.
- 6) Rimozione della parete divisoria tra soggiorno e corridoio. In GIALLO si rappresenta la parete come indicata nella scheda catastale non presente nello stato dei luoghi.
- 7) La parete Est di divisione con altra unità è indicata nella scheda catastale in modo difforme rispetto allo stato dei luoghi. In ROSSO sono evidenziate le parti realizzate, conformi allo stato dei luoghi e indicate nella Licenza Edilizia 55/71, in GIALLO sono indicate le pareti come disegnate sulla scheda catastale. Tali pareti risultano indicate in modo "speculare" rispetto alla Licenza Edilizia 55/71 e allo stato dei luoghi. Poiché la scheda catastale definisce la proprietà, **le due unità adiacenti (sub.11 oggetto di pignoramento e unità adiacente a Est non oggetto di pignoramento) SCONFINANO RECIPROCAMENTE**. Tale sconfinamento risulta solo "virtuale" e non fisico in quanto erroneamente indicato solo sulla scheda catastale mentre la Licenza Edilizia 55/71 e lo stato dei luoghi coincidono.

Si precisa che:

- La nuova scheda catastale potrà essere presentata esclusivamente in accordo con le proprietà confinanti previo atto di cessione reciproca di superfici.
- Le difformità riguardanti le pareti interne e le pareti di divisione con altre unità potranno essere regolarizzate con la presentazione di una nuova scheda catastale a seguito di pratica edilizia in sanatoria.

R. M.

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA
DI ING. VALERIA RIBALDONE E ARCH. PIETRO MORETTI

Con la massima osservanza.

Gallarate 09/10/2024

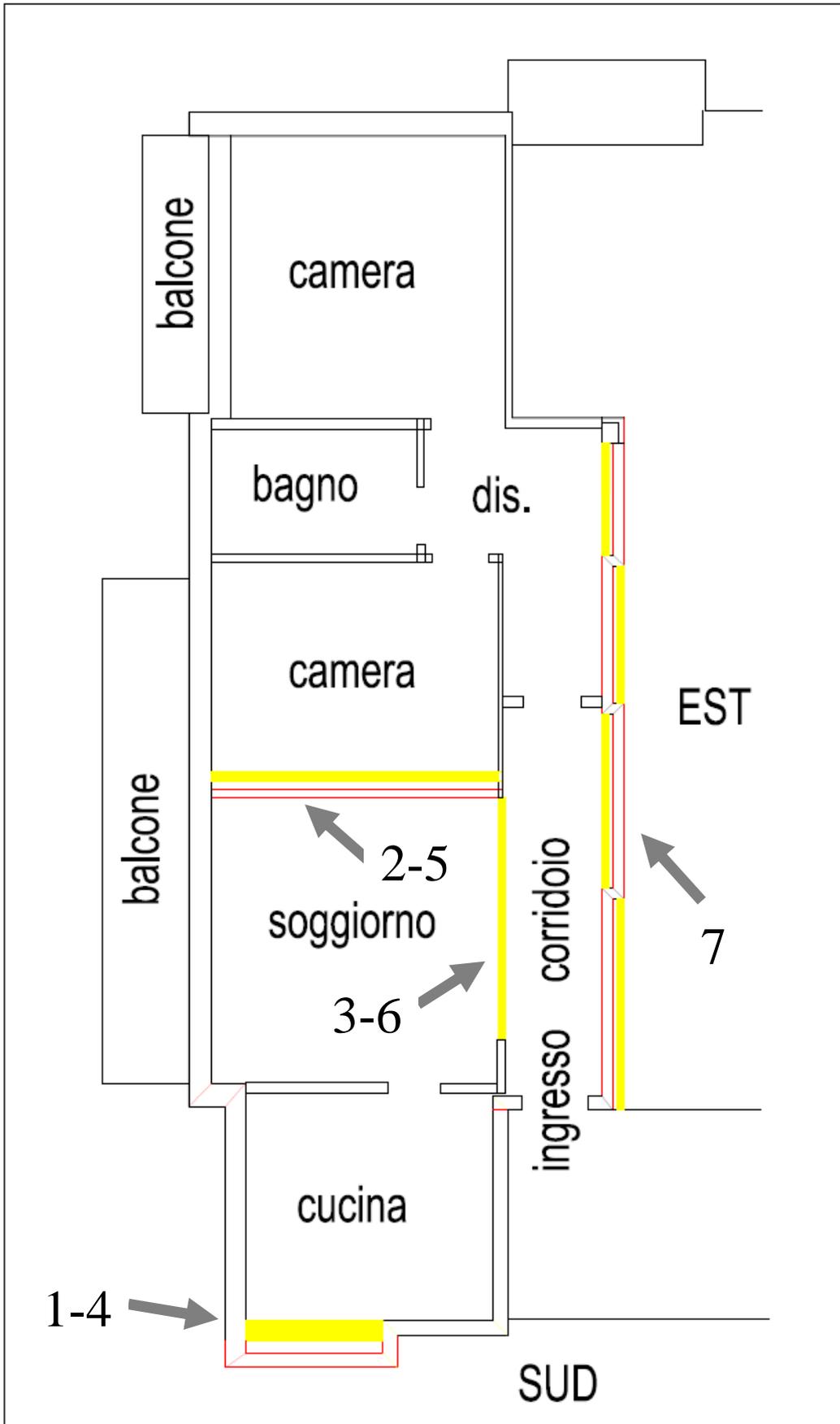
IL CTU

(Arch. Pietro Moretti)



R. M.

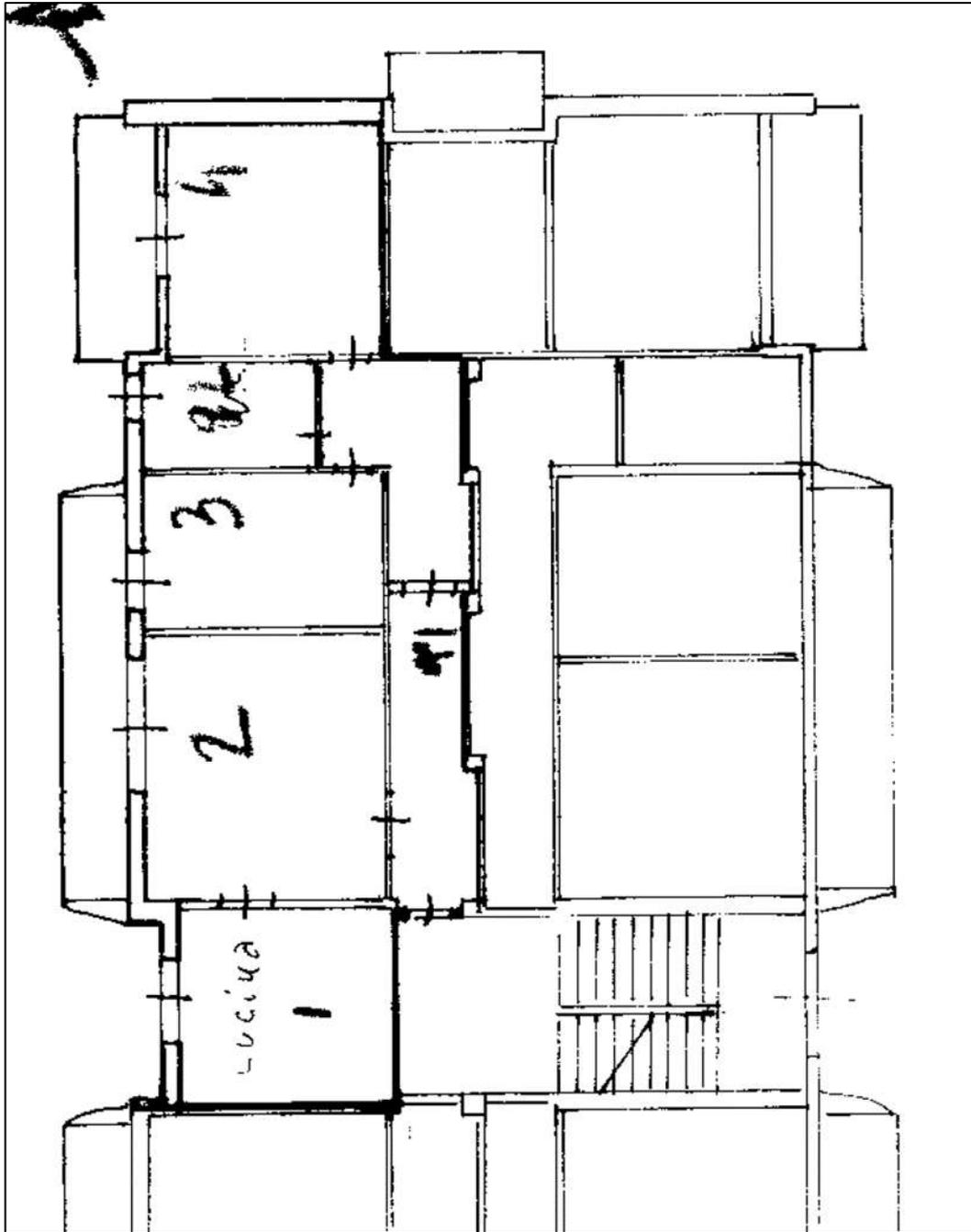
STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA
DI ING. VALERIA RIBALDONE E ARCH. PIETRO MORETTI



R. M.

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA
DI ING. VALERIA RIBALDONE E ARCH. PIETRO MORETTI

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE



R. M.

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA
DI ING. VALERIA RIBALDONE E ARCH. PIETRO MORETTI

Data presentazione: 21/09/1973 - Data: 22/03/2024 - n. T31392 - Richiedente: MRTPTR07D23C004F

MODULARIO
F. - C. n. 2 - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

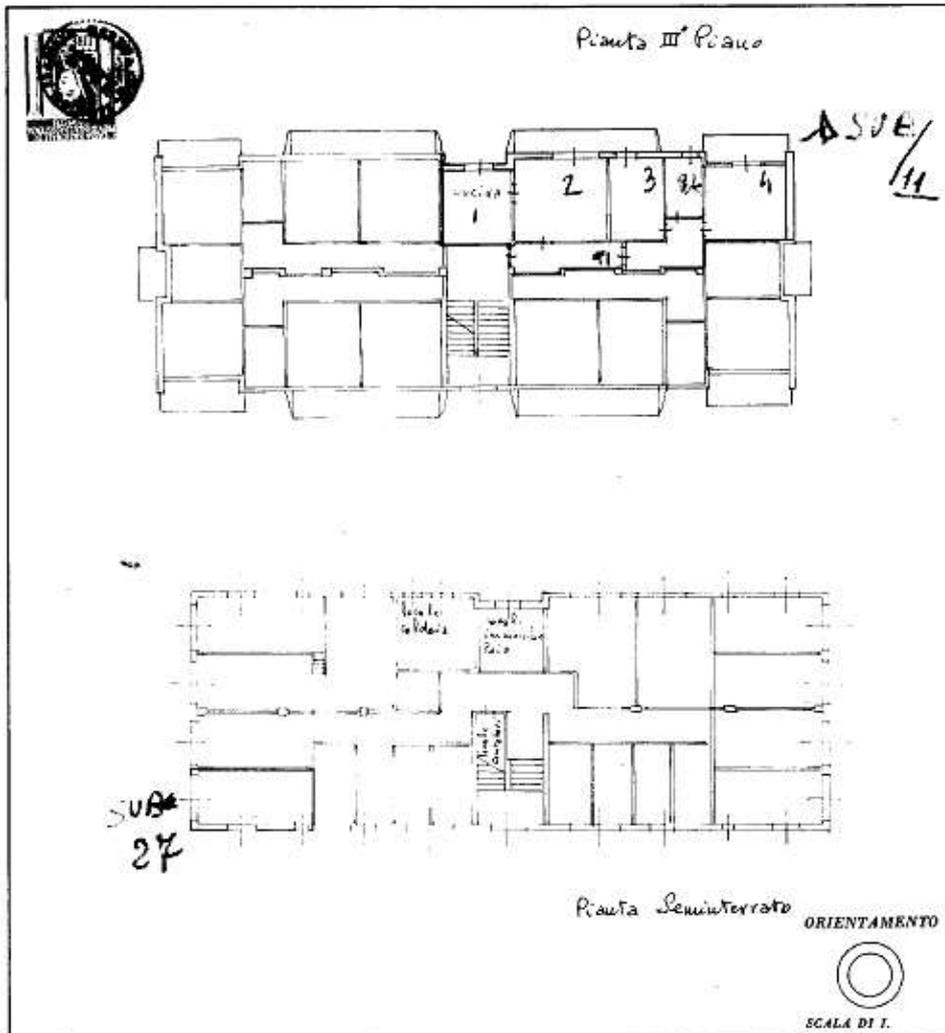
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. PATRISTO LEGGE 11 APRILE 1976 N. 62)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Salbiate Arua Via Humboldt
Ditta Colombo Alberto Salbiate A. P.zza Madonna
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>21 SET 1973</u>	
PROF. N° <u>30</u>	

Compilata dal Joan Micheli Guerinio
 Inscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Varese
 DATA 13-3-72
 Firma: Micheli Guerinio

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/09/1973 - Data: 22/03/2024 - n. T31392 - Richiedente: MRTPTR07D23C004F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2024 - Comune di SALBIATE ARUA(753) - < Foglio 3 - Particella 2284 - Subalterno 11 >
14.04.01
VIA MONTEBELLO Piano 2