

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n° 329/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa Giulia Tagliapietra.

Promossa da:

[REDACTED] con l'avv. Massimo Tatti;
[REDACTED] con l'avv. Fabio Rizza.

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

INTRODUZIONE

Il sottoscritto dott. arch. Alberto Steidl, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Varese al n°754 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n°813 e all'Albo dei periti al n°32 nella categoria Architetti, residente a Morazzone con studio in viale Luigi Borri n°22 a Varese sulla scorta del prestato giuramento per l'esecuzione in epigrafe, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito integrativo articolato in 6 punti.

Il G.E. concedeva termine per la presentazione della CTU sino al 28 febbraio 2022 fissando per le osservazioni l'udienza del 23 marzo 2022 ore 12,00.

Il quesito



- 1 - verificare l'effettiva titolarità del compendio immobiliare che forma oggetto della presente procedura espropriativa (trattasi del giardinetto adiacente all'abitazione de [REDACTED]);*
- 2 - valuti l'effettiva occupazione da parte di terzi di un'ulteriore porzione immobiliare che forma oggetto della procedura espropriativa, sempre rientrante nel cortile suddetto;*
- 3 - verifichi la sussistenza di un'ulteriore modifica abusiva dello stato dei luoghi (mutamento del tetto dell'edificio), posta in*



essere in epoca successiva alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare de quo;

4 - verificare la carenza statica del manufatto come da perizia del dott. Luini datata 18.9.2019;

5 - verificare la sussistenza di infiltrazioni d'acqua nell'appartamento di residenza nonché la salubrità dei locali;

6 - verificare, infine, se la sussistenza dei vizi predetti vada ad incidere sul valore del compendio come già stimato con la precedente perizia.

Svolgimento cronologico delle operazioni peritali.



- In data 20 gennaio 2022, il CTU si recava presso i luoghi di causa ed effettuava il sopralluogo in contraddittorio con le parti **ALLEGATO A.**
- In data 3 febbraio 2022, previa richiesta di accesso agli atti il C.T.U. si recava presso l'UTC del Comune di Mesenzana per visionare le pratiche edilizie depositate inerenti il rifacimento della copertura adiacente a quella dell'esecutato **ALLEGATO B.**
- Dopo attenta lettura dei documenti della procedura il C.T.U. è ora nelle condizioni di rispondere ai seguenti quesiti integrativi.

Articolazione 1 del quesito.

Verificare l'effettiva titolarità del compendio immobiliare che forma oggetto della presente procedura espropriativa (trattasi del giardinetto adiacente all'abitazione [REDACTED]);

Dopo aver esaminato la perizia in atti dell'ing. Luini e lo stato dei luoghi nella circostanza del sopralluogo effettuato in data 20/01/2022, il CTU può confermare che la



titolarità del compendio immobiliare che forma oggetto della procedura espropriativa in questione, anche a seguito della nota di trascrizione in atti Reg. Gen. 8097 part.5360 del 18/06/2020, è da porre in capo all'esecutato [REDACTED]. Quanto al giardinetto in questione, il CTU evidenzia un'apparente incongruità su quanto dichiarato dalla [REDACTED] nell'atto Morganti relativamente alla proprietà della: *"piccola porzione di area antistante il fabbricato rurale verso la corte comune"*, rispetto alle risultanze grafiche dell'estratto di mappa catastale dell'allegato 4 perizia 18/09/2019 Ing. Luini. Da una ricostruzione/confronto eseguita dal CTU (immagine qui sotto riportata), tale mappa evidenzierebbe,



infatti, che il giardinetto in questione appartenga al mappale 154 e non al 153, contraddicendo quanto dichiarato dalla [REDACTED] nell'atto Morganti. Quindi delle due l'una. O il



giardinetto apparteneva davvero alla venditrice [REDACTED] ma la stessa ha trascurato di eseguire gli opportuni aggiornamenti in mappa, oppure il giardinetto ritratto nella fotografia eseguita dal CTU durante il sopralluogo del 30 marzo 2016, non è quello a cui la [REDACTED] faceva riferimento nell'atto del Notaio Morganti, la cui delimitazione perimetrale si spingeva fino: *“al limite costituito della lastricazione del cortile.”* (si noti l'assenza nella descrizione dell'atto Morganti degli attuali muretti di contenimento della terra del giardinetto) a significare una probabile diversa conformazione tra il giardinetto esistente oggi e quanto esistente allora. Tuttavia poiché le mappe catastali (come anche precisato nella CTU 13/05/2016) non risultano congruenti alla situazione volumetrica dello stato dei luoghi (non risultano congruenti nemmeno i pieni retinati dei volumi edilizi con i vuoti di corti e giardini), in mancanza di più concludenti riscontri (che potrebbero derivare anche dalle risultanze di eventuali scritture private non trascritte e non in atti) il CTU non è in grado di determinare con assoluta certezza l'effettiva titolarità del giardinetto in questione. In particolare, trattandosi di aspetti e questioni giuridiche, non spetta al CTU stabilire se ai fini dell'effettiva titolarità di detto giardinetto sia prevalente la dichiarazione della [REDACTED] o se siano prevalenti le risultanze grafiche emergenti dall'estratto di mappa catastale o se concorrano altre evidenze fattuali quali la conduzione della sua manutenzione e il suo pacifico perdurare.

In conclusione, in assenza di più concludenti riscontri e/o diverse determinazioni del G.E., il CTU conferma la titolarità del compendio immobiliare nella consistenza già evidenziata nella CTU 13/05/2016 escludendo da essa il giardinetto in questione.

Diverso parrebbe invece il caso del giardino retrostante il



mappale 1856 posto tra la pubblica strada (Via G.Mazzini) e il fabbricato di cui alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO B. Infatti nonostante il giardino sia sempre stato raggiungibile da uno stretto percorso pedonale posto sotto la gronda del corpo di fabbrica dell'esecutato e dal medesimo utilizzato da tempo immemorabile, delle delimitazioni di questa porzione di giardino non vi sono tracce sulla mappa catastale, ma esse sono ben presenti e visibili nella loro attuale consistenza in quanto rappresentate dalle attuali recinzioni presenti sul posto. A tale proposito, non si esclude una possibile omissione da parte dei proprietari dei fondi finitimi di sottoporre a trascrizione eventuali accordi privati intercorsi. Per queste ragioni, pur confermando la titolarità del compendio immobiliare nella consistenza già evidenziata nella CTU 13/05/2016, il CTU evidenzia altresì la necessità di regolarizzare la situazione con un aggiornamento catastale che (re)introduca in mappa lo stato attuale delle recinzioni, assegnando la porzione del giardino in questione al mappale 1856. Ai fini di una più reale e concreta delimitazione di tale porzione di giardino, il CTU allega la documentazione fotografica eseguita presso i luoghi e presso il Comune e depositata dal confinante (ALLEGATO B), dalla quale emergerebbe che le delimitazioni del giardino siano date dalle attuali recinzioni murarie. I costi previsti per tale aggiornamento sono già stati dedotti nella precedente CTU attraverso l'attribuzione di un coefficiente che tiene già conto dell'affidamento e svolgimento della relativa attività professionale. Pertanto anche per questa porzione di giardino il CTU conferma la consistenza e la titolarità del compendio già computate e considerate nella precedente perizia.



Articolazione 2 del quesito.

Valuti l'effettiva occupazione da parte di terzi di un'ulteriore porzione immobiliare che forma oggetto della procedura espropriativa, sempre rientrante nel cortile suddetto;

Per le motivazioni addotte al punto 1) il CTU non è in grado di stabilire se – nei confronti del giardinetto in questione – sussista un'effettiva occupazione indebita da parte di terzi. Sulla base delle testimonianze date dalle parti in causa e a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/01/2022 il CTU ha potuto semmai constatare una “pacifica” conduzione del giardinetto, che per metà circa è coltivato/manutenuto dal [REDACTED] e per l'altra metà è invece coltivato/manutenuto dal proprietario del mappale 154.

In altre parole: qualora fosse dimostrato (o stabilito dal G.E.) che il giardinetto appartenesse all'esecutato, l'occupazione indebita sarebbe da imputare a terzi (ossia al proprietario del mappale 154), se invece emergesse che il giardinetto fosse di proprietà di terzi l'occupazione indebita sarebbe quella dell'esecutato.

Articolazione 3 del quesito.

Verifichi la sussistenza di un'ulteriore modifica abusiva dello stato dei luoghi (mutamento del tetto dell'edificio), posta in essere in epoca successiva alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare de quo;

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20/01/2022 il CTU ha potuto constatare l'effettiva sussistenza di una esecuzione non a regola d'arte operata da terzi riguardante opere di lattoneria invadenti il manto di copertura del fabbricato dell'esecutato. In particolare l'opera riguarda le falde di due tetti tra loro confinanti poste ad altezze differenti:



le falde del mappale 1856 appartenenti al [REDACTED] e le falde del mappale 157 appartenenti al confinante dell'esecutato, che a causa di un indebito sormonto di lattoneria, determina l'impossibilità da parte dell'esecutato di far fronte a eventuali opere di manutenzioni ordinarie e/o straordinarie del proprio manto di copertura e delle relative lattonerie, confermando altresì quanto riportato nelle conclusioni della perizia 10 agosto 2019 del Geom. Mattia Esposito. Da quel che il CTU ha potuto accertare anche presso l'UTC del Comune, la modifica abusiva cui il quesito si riferisce è un'opera eseguita da terzi regolarmente denunciata presso l'UTC (come opere di manutenzione ordinaria e successiva SCIA 1/13 prot. 272 e prot. 5187 del 18/11/2014 per variante in corso d'opera) ma la posa delle lattonerie sono state eseguite in spregio alla tecnica ed all'esecuzione a regola d'arte in quanto invadenti la proprietà dell'esecutato.

Articolazione 4 del quesito.

Verificare la carenza statica del manufatto come da perizia del dott. Luini datata 18.9.2019;

Dopo aver esaminato quanto riportato al punto 2 di pagina 6 della perizia in atti dell'ing. Luini e aver preso visione dello stato dei luoghi nella circostanza del sopralluogo effettuato in data 20/01/2022, il CTU può confermare la sussistenza di un visibile stato di degrado ossidativo delle strutture portanti in ferro (travi INP) del solaio che ne provoca l'eccessiva deformabilità/freccia, temporaneamente ridotta/annullata dalla collocazione - al piano cantinato sottostante - di opportuna impalcatura provvisoria di sostegno (puntellatura) delle travi INP, che tra l'altro impedisce il normale e pieno utilizzo della cantina medesima.



Articolazione 5 del quesito.

Verificare la sussistenza di infiltrazioni d'acqua nell'appartamento di residenza nonché la salubrità dei locali;

A seguito del sopralluogo il CTU ha in effetti potuto verificare il peggioramento (rispetto alla precedente CTU) dei fenomeni di umidità di risalita capillare e/o infiltrazioni d'acqua nell'appartamento di residenza che di fatto determinano l'insalubrità dei locali.

Articolazione 6 del quesito.

Verificare infine, se la sussistenza dei vizi predetti vada ad incidere sul valore del compendio come già stimato con la precedente perizia.

A seguito dei suddetti vizi e difetti:

- invadenza delle lattonerie di terzi sul manto di copertura del lotto B dell'esecutato;
 - depauperamento ossidativo (e conseguentemente statico) delle strutture in ferro portanti (travi INP/putrelle) del solaio tra Piano terra e cantinato con inutilizzo della cantina a causa della puntellatura provvisoria posta sotto le travi INP ossidate del solaio;
 - aggravamento dell'insalubrità dei locali per effetto dell'umidità ascendente per risalita capillare delle strutture murarie al piano terra del lotto A adiacenti alla pubblica strada (effetto già debolmente presente nella prima CTU),
- il CTU può affermare la sussistenza di un oggettivo decremento del valore del compendio immobiliare, che si stima essere del **15% per il lotto A** (ossia € 8.529,75) e del **12% per il lotto B** (ossia € 2.958) rispetto al valore stimato nell'Allegato A della precedente perizia del 13 maggio 2016. Resta invariato il valore del lotto C.



1. Conclusioni



Con tale relazione peritale che si compone di 9 pagine dattiloscritte di relazione (oltre agli allegati **A-B**) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto e pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti avendo altresì preso impegno di darne notizia di avvenuto deposito agli avvocati delle parti entro il 28 febbraio.

fabio.rizza@varese.pecavvocati.it per il debitore pignorato;

valeria.conconi@varese.pecavvocati.it per il creditore procedente

e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi eventualità.

Varese, addì 22 febbraio 2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

