Fabrizio Prati

Consulenza tecnico tributaria

Dottore Commercialista
Revisore Contabile
Geometra
Perito CTU del Tribunale di Monza
Via Castelfidardo n°8 Monza (MB) Tel 039/2024428 Cell.335/5852798
e-mail info@studioprati.eu ; fabrizio.prati@geopec.it
www.studioprati.eu

Oggetto: RGE 113/2017

L'immobile della procedura in oggetto sito a Cornate d'Adda è stato autorizzato con pratica edilizia n. 34/65 del 25.02.1965 e reso agibile in data 15.06.1968.
Nella mia perizia del 21.02.2018 indicavo che il fabbricato presentava delle criticità alte in merito alla conformità edilizia regolarizzabili solo mediante un ripristino dell'immobile alla data della pratica autorizzata del 1968 stimando una decurtazione di € 20.500 per i lavori necessari a tale ripristino.
La scheda catastale agli atti non è conforme né allo stato di fatto, né alla pratica edilizia del 1968, tale non conformità era stata indicata in perizia quantificandone i costi.
I mq. indicati in visura catastale sono il calcolo fatto dall'Agenzia del Territorio sulla base della scheda agli atti che risulta difforme dimensionalmente in ogni caso allo stato di fatto ed alla pratica autorizzata.
I mq. dell'appartamento sono stati rilevati dalla pratica edilizia depositata in Comune a cui necessita attenersi per il ripristino dell'unità.
Tali mq in effetti possono differire dallo stato di fatto a causa della presenza dei tamponamenti irregolari e conseguentemente l'impatto visivo dell'appartamento risulta di dimensioni ridotte rispetto ai mq indicati in Perizia.
L'immobile però, nella Perizia redatta 21/02/2018 è stato valorizzato a corpo, indipendentemente dalla quantificazione dei mq. effettivi o indicati agli atti catastali.
Pertanto, tenuto conto che dal 2018 Perizia non è stata integrata, si conferma il valore indicato a suo tempo.
Invito quindi il Custode a specificare e ad evidenziare le criticità edilizie indicate in perizia che devono essere considerate per giustificare la "differente dimensione" del fabbricato.
I mq potrebbero essere rilevati con esattezza solo a seguito del ripristino necessario, ovvero della demolizione di quanto abusivamente costruito.
Di quanto su detto ho già notiziato più volte al Custode/Delegato Dott. Arena evidenziando inoltre che lo stato di fatto dell'immobile non è sanabile allo stato attuale e che una sanatoria riguarderebbe esclusivamente il ripristino dell'immobile alla data della pratica autorizzata ovvero a quando ancora non erano stati costruiti i tamponamenti abusivi interni che oggi ostano alla rilevazione precisa ed esatta dei reali mq venduti.
Certo di aver adempiuto l'incarico conferitomi resto a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Monza lì 15.11.2023 Dott. Geom. Fabrizio Prati

