

TRIBUNALE DI IMPERIA

CAUSA CIVILE N. 343/2014 R.G.

[REDACTED] Attore

Avv. F. Maccario

contro

[REDACTED] Convenuto

contro

[REDACTED] Convenuta

Avv. A. Russo

G.I.: dott.ssa Maria Teresa De Sanctis

C.T.U.: geom. Riccardo Semeria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1) PREMESSA

Lo scrivente geom. Riccardo Semeria, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Imperia al n°1122, con Ordinanza di nomina in data 7/02/2018, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Teresa De Sanctis, Consulente Tecnico d'Ufficio della causa in epigrafe.

In data 07/03/2018, in sede di Udienza per il conferimento dell'incarico e formulazione del quesito, il sottoscritto tecnico, accettato il mandato, prestava il giuramento di rito e veniva incaricato di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

"Dica il C.T.U. se a seguito delle variazioni catastali sopravvenute alla data di notifica del pignoramento sia o meno mutata la consistenza materiale dell'immobile pignorato, descriva in ogni caso i dati catastali che identificano ad oggi gli immobili staggiati e verifichi se vi sono ostacoli alla vendita dei subb. già 1 e 2 alla luce del tipo

mappale presentato per sopprimerli;

approfondisca altresì la questione relativa al "diritto all'andito n°233 sub.3 foglio 3";

accerti la regolarità edilizia e/o urbanistica sia del sottotetto attualmente di fatto adibito ad uso abitativo e sia del terrazzo, aggiornando opportunamente la stima di cui alla perizia del 21.11.2013 con la quantificazione dei costi di ripristino o invece di sanatoria."

2) OPERAZIONI PERITALI

In sede di Udienza per il conferimento dell'incarico il sottoscritto C.T.U. fissava la data di inizio per le operazioni peritali per il giorno 28 marzo 2018, alle ore 9.30 presso i luoghi di causa.

Successivamente provvedeva a recarsi presso l'Agenzia del Territorio di Imperia per la verifica della situazione catastale degli immobili, nonché ad incontrare l'avv. Cravero (professionista delegato alla vendita e custode dei beni) per discutere delle problematiche inerenti il quesito ed avere contezza di quanto presente nei fascicoli di causa poiché non aveva avuto modo di esaminarli in quanto non ancora restituiti dal precedente CTU.

A causa di motivi organizzativi, dietro comunicazione alle parti, il sopralluogo venne spostato al giorno 29 marzo 2018 alla stessa ora.

Ad esso erano quindi presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'avvocato Cravero e la convenuta 

Dopo aver dato lettura del quesito formulato, con l'ausilio dei presenti, il C.T.U. iniziava le operazioni che sono consistite nella

ricognizione dei luoghi di causa, nella ricerca di dati ed informazioni utili all'espletamento dell'incarico e nella raccolta di una completa documentazione fotografica.

Terminata l'ispezione dei beni il CTU proseguiva da solo le operazioni peritali accedendo all'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio della Cima dove incontrava il geom. Cannataro responsabile dell'ufficio edilizia privata.

Quindi, alle ore 12,00 si chiusero definitivamente le operazioni peritali.

Infine, a causa della mancata riconsegna dei fascicoli di causa a suo tempo ritirati dal precedente C.T.U., nell'udienza del 26.9.2018 lo scrivente ha dovuto chiedere all'Ill.mo sig. Giudice un rinvio dei termini di consegna della relazione peritale che prontamente otteneva.

3) ACCERTAMENTI IN MERITO ALLA SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

- "Dica il C.T.U. se a seguito delle variazioni catastali sopravvenute alla data di notifica del pignoramento sia o meno mutata la consistenza materiale dell'immobile pignorato"

Alla data del pignoramento, trascritto il 21.3.2012, la situazione catastale degli immobili staggiti, come riportato sul pignoramento stesso, era la seguente:

- Foglio 3, mappale 233, sub. 7, Cat. A/4, Cl. 2, vani 10,5;
- Foglio 3, mappale 233, sub. 6, Cat. A/3, Cl. 1, vani 2;

- Foglio 3, mappale 233, sub. 1;

- Foglio 3, mappale 233, sub. 2.

Nel pignoramento non veniva specificato se gli immobili appartenessero al Catasto Terreni o al Catasto Fabbricati e mentre per i primi due (n°233 subb. 6 e 7) era evidente che si trattasse di due immobili censiti al Catasto Fabbricati in quanto venivano riportati i dati del classamento urbano (A/4 cl.2 e A/3 cl.1) per i restanti beni (n°233 subb. 1 e 2) non vi era assolutamente certezza della relativa tipologia catastale.

Lo scrivente si è quindi recato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Imperia per effettuare ulteriori accertamenti. La visione dei vecchi registri catastali ha permesso di appurare che i beni descritti nel pignoramento con i subb. 1 e 2 del mappale 233 erano due immobili censiti al Catasto Terreni.

Quindi la descrizione completa degli immobili pignorati sarebbe dovuta essere la seguente:

Al Catasto Fabbricati di Imperia, Comune di San Biagio della Cima:

- Foglio 3, mappale 233, sub. 7, Cat. A/4, Cl. 2, vani 10,5;

- Foglio 3, mappale 233, sub. 6, Cat. A/3, Cl. 1, vani 2;

Al Catasto Terreni di Imperia, Comune di San Biagio della Cima:

- Foglio 3, mappale 233, sub. 1;

- Foglio 3, mappale 233, sub. 2.

Successivamente al pignoramento, nell'Agosto del 2012, con Tipo Mappale n° 105721 del 2/8/2012 e Tipo Mappale n° 105724 del 2/8/2012 venivano soppressi i subalterni 1 e 2 del mappale 233.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Imperia ed in particolare dalla visione degli originali dei due suddetti Tipo Mappale (cui copia conforme all'originale viene allegata alla presente CTU sotto le lettere A₁ e A₂) si evince che i subalterni 1 e 2 (censiti al Catasto Terreni) vennero soppressi in quanto entrambi già censiti nella consistenza del subalterno 7 (già censito al Catasto Fabbricati).

Nella relazione tecnica del Tipo Mappale n° 105721 del 2/8/2012, a pag. 6, il tecnico incaricato dai sigg. Iannicelli Gaetano e Sgrò Domenica dichiara: *"Il sottoscritto tecnico Moro Giovanni regolarmente iscritto all'Albo professionale della provincia di Imperia attesta la corrispondenza della rappresentazione grafica del fabbricato con quella catastale per la particella 233 con lo stato attuale. Il sub. 1 viene qui soppresso ma è già stato censito al catasto fabbricati con il sub.7. Requisiti persi il 15/5/1992".*

Stessa dichiarazione (con la sola eccezione del numero del subalterno soppresso) si legge nella relazione tecnica del Tipo Mappale n° 105724 del 2/8/2012, pag. 6: *"Il sottoscritto tecnico Moro Giovanni regolarmente iscritto all'Albo professionale della provincia di Imperia attesta la corrispondenza della rappresentazione grafica del fabbricato con quella catastale per la particella 233 con lo stato attuale. Il sub. 2 viene qui soppresso ma è già stato censito al catasto fabbricati con il sub.7. Requisiti persi il 15/5/1992".*

Il tecnico incaricato, verificato quindi che i subb. 1 e 2 risultavano già compresi nella consistenza catastale del sub. 7, ha provveduto a

cancellarli dal Catasto Terreni, risultando essi di fatto delle porzioni di immobile già presenti e accatastate all'interno del sub.7.

Trattandosi di unità immobiliari censite al Catasto Terreni, dove notoriamente non sono presenti planimetrie o disegni a rappresentare le unità immobiliari, non è possibile distinguere a quali porzioni del sub.7 siano le stesse riconducibili.

Inoltre, il raffronto tra la situazione reale dell'immobile staggito e la sua raffigurazione catastale, così come rappresentata nelle due planimetrie relative ai subb 6. e 7 già agli atti di causa, non mette in evidenza particolari problematiche risultando le due situazioni speculari salvo lievi differenze nelle divisioni interne.

Alla luce, quindi, delle risultanze degli accertamenti catastali effettuati, di quanto riportato nelle due relazioni tecniche predisposte dal tecnico incaricato di redigere i due Tipi Mappale di soppressione dei sub.1 e 2 già oggetto di pignoramento immobiliare, nonché della visione dei beni staggiti, il sottoscritto può affermare che a seguito delle variazioni catastali sopravvenute successivamente alla data del pignoramento non è stata mutata la consistenza materiale dell'immobile pignorato.

- “descrive in ogni caso i dati catastali che identificano ad oggi gli immobili staggiti e verifichi se vi sono ostacoli alla vendita dei subb. già 1 e 2 alla luce del Tipo Mappale presentato per sopprimerli”

Sulla scorta di quanto relazionato nelle righe soprastanti i dati catastali che identificano oggi gli immobili staggiti sono i seguenti:

Catasto Fabbricati - Comune di San Biagio della Cima

- Foglio 3, mappale 233, sub. 7, Cat. A/4, Cl. 2, vani 10,5;

- Foglio 3, mappale 233, sub. 6, Cat. A/3, Cl. 1, vani 2;

In merito ad eventuali possibili ostacoli alla vendita dei subalterni 1 e 2 il sottoscritto ritiene che dal punto di vista della situazione catastale non ve ne siano in quanto, benché siano stati soppressi e quindi catastalmente non siano più esistenti, la loro consistenza catastale risulta (e già risultava alla data del pignoramento) compresa e censita all'interno della consistenza del subalterno 7.

- **“approfondisca altresì la questione relativa al “diritto all'andito n° 233 sub.3 foglio 3”**

Dalla visura catastale del sub. 3 del mappale 233 (allegata alla presente sotto la lettera B₃) si legge:

Catasto Terreni: “accessorio comune ad ente rurale ed urbano dall'impianto meccanografico”

- foglio 3, particella 233, sub. 3, qualità ANDITO, superficie 0 mq –
annotazioni: comune ai num 233 sub. 1, sub. 2, sub.5.

Per definizione l'andito è un disimpegno o un'area di collegamento tra le aree comuni e le aree individuali.

Gli anditi sono quindi parti comuni sostanzialmente identificabili in quegli spazi interposti (ad esempio fra il portone d'ingresso e i singoli alloggi costituenti l'edificio) che servono a mettere in comunicazione le unità immobiliari con le parti comuni (scale, cortili, ecc.) e di conseguenza con l'esterno.

Nel concreto risulta però molto difficile determinare con esattezza a

quale porzione di immobile sia riconducibile il suddetto sub.3 in quanto, come si è già detto, trattandosi di un subalterno rurale non esiste una planimetria che lo rappresenti e quindi potrebbe riguardare qualsiasi parte dell'edificio individuato dal mappale 233.

Alla luce però di quanto sopra relazionato, nonché dalla visione della situazione reale degli immobili e della relativa situazione catastale si ritiene che con buona probabilità l'andito identificato dal sub. 3 del Catasto Terreni possa essere il "disimpegno comune" indicato nella planimetria del sub.6 e colorata in rosso nell'allegato C.

Esso pare ricomprendere ed avere tutte le caratteristiche dell'andito: essere comune ed essere un elemento di collegamento tra le aree comuni e le aree individuali dato che probabilmente attraverso esso si collegava la pubblica via con la scala interna che serviva i vari piani del fabbricato, piani che nei tempi passati appartenevano a proprietari diversi.

In merito, poi, agli aventi diritto sullo stesso, da visura esso risulta comune ai subb. 1, 2 e 5, ex subalterni del Catasto Terreni ora non più esistenti in quanto soppressi e oggetto di nuovo accatastamento al Catasto Fabbricati, tanto che attualmente al Catasto Fabbricati risulta esistente solamente il sub.5.

A tal proposito il sottoscritto ha effettuato un ulteriore accesso presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Catasto Terreni - per verificare quali fossero gli ultimi intestatari dei subalterni 1, 2 e 5, aventi diritto sull'andito censito con il subalterno 3, e ricostruirne i successivi passaggi di proprietà e le relative variazioni catastali.

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Terreni risulta che l'ultima intestazione dei subalterni aventi diritto sull'andito sub.3 era la seguente:

Sub.	Ultimo Intestatario al <u>Catasto Terreni</u>
1	[REDACTED]
2	[REDACTED]
5	[REDACTED]

Il subalterno 5 è poi stato soppresso dal Catasto Terreni ed accatastato al Catasto Fabbricati (in data 12/01/2001 protocollo n. 5416) pur mantenendo lo stesso numero di sub. 5.

Successivamente, con rogito notaio Serraino Lucia di Ventimiglia in data 02/04/2001, l'immobile è stato venduto dai sigg. [REDACTED] all'attuale intestataria del sub. 5 la [REDACTED] nata in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria in regime di separazione dei beni.

Sulla base di quanto sopra accertato quindi l'andito sub. 3 rappresentato nell'allegato C, a seguito delle variazioni catastali dei subalterni aventi diritto sullo stesso, risulta comune ai seguenti immobili oggi censiti al Catasto Fabbricati facenti parte del mappale 233:

Sub.	Attuale situazione al <u>Catasto Fabbricati</u>
7 (ex 1 C.T.)	[REDACTED]
7 (ex 2 C.T.)	[REDACTED]
5 (ex 5 C.T.)	[REDACTED]

Dalle ricerche effettuate risulta quindi che l'andito sub.3 risulta attualmente essere comune ai subb. 7 e 5 del mappale 233 e conseguentemente oltre ai sigg. [REDACTED] risulta avere diritto all'andito anche la sig.ra [REDACTED] proprietaria del sub.5.

A tal proposito è necessario sottolineare che la situazione rilevata al momento del sopralluogo non metteva in evidenza, all'interno della consistenza dell'andito sub.3, nessun tipo di accesso che potesse mettere in comunicazione l'alloggio della [REDACTED] all'andito, alloggio peraltro posto al piano 1° e 2° mentre l'andito è situato al piano terra, tanto che a parere del sottoscritto potrebbero anche essere maturati i termini per l'estinzione della servitù per prescrizione ventennale per il non uso da parte dei proprietari del sub. 5 ora in capo alla proprietà [REDACTED]

4) ACCERTAMENTI IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E/O URBANISTICA DEGLI IMMOBILI E AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEGLI STESSI

- "Accerti la regolarità edilizia e/o urbanistica sia del sottotetto attualmente di fatto adibito ad uso abitativo e sia del terrazzo, aggiornando opportunamente la stima di cui alla perizia del 21.11.2013 con la quantificazione dei costi di ripristino o invece di sanatoria."

L'impianto del fabbricato in cui gli immobili staggiti sono collocati è sicuramente molto antico, forse addirittura di epoca medioevale, stante la posizione all'interno del centro storico dell'abitato di San Biagio della Cima.

Nel corso del 1992 l'immobile è stato oggetto di lavori di restauro e risanamento conservativo autorizzati con la Concessione Edilizia n.477/1992.

Nella fattispecie si autorizzava i sigg. [REDACTED] a demolire la copertura esistente ed a ricostruirla con uguale forma e dimensioni ad una quota leggermente superiore; contestualmente si consentiva una diversa distribuzione dei locali siti al primo piano ed al piano sottotetto, nonché altre opere di manutenzione dell'alloggio.

Da quanto si è potuto appurare, raffrontando la situazione attuale dell'unità immobiliare, così come riscontrata nel corso del sopralluogo effettuato, con quanto riportato nella C.E. 447/92 si sono riscontrate alcune difformità edilizie, sia inerenti la copertura ed il terrazzo, sia relative alla suddivisione interna dei singoli piani.

Nello specifico della disamina:

Copertura

La falda principale costituente la copertura, orientata verso nord, è stata realizzata ad una quota diversa rispetto a quanto autorizzato.

Al colmo è stata riscontrata ad una quota di circa 12 cm inferiore, mentre all'imposta è risultata invece di circa 57 cm più alta rispetto a quanto riportato nella C.E. 447/92.

Contestualmente l'altezza utile interna presente nei locali sottotetto è aumentata e, sfruttando la maggior altezza all'imposta, sono state realizzate 2 finestre sul muro perimetrale presente in direzione nord.

Le suddette opere abusive, ai sensi delle vigenti normative urbanistiche, non paiono regolarizzabili in quanto carenti del

presupposto della doppia conformità (cioè della necessità per poter essere sanate di essere conformi sia alla normativa urbanistica vigente all'epoca dell'abuso, sia alla normativa urbanistica vigente al momento della presentazione della sanatoria) e pertanto, mancando la conformità delle opere alla normativa vigente al momento della loro realizzazione, si ritiene che esse debbano essere demolite e che si debba provvedere al ripristino della situazione riportata ed autorizzata nella C.E. 447/92.

I costi relativi alle suddette opere vengono specificatamente analizzati e quantificati nel proseguo della relazione (alle seguenti pagine 14, 15 e 16).

Terrazza

Una parte della copertura prevista dalla C.E. 447/92 non è stata realizzata ed al suo posto è stata realizzata una terrazza di circa 13 mq posta nella parte est dell'edificio.

La terrazza ha forma ad L e per accedervi è stata realizzata una scala in metallo che dal piano terzo/sottotetto porta al piano della copertura.

Similmente a quanto relazionato per la copertura anche per la terrazza non paiono esserci i presupposti per una sanatoria del manufatto per cui lo stesso dovrà essere demolito e si dovrà ripristinare la copertura come prevista nel progetto autorizzato.

I relativi costi, anche in questo caso, sono analiticamente conteggiati nelle pagine seguenti.

Diffornità interne ai singoli piani

Ai piani sottostanti, invece, sono state riscontrate alcune difformità legate sia a una diversa distribuzione dei vani interni rispetto al progetto autorizzato, sia alla realizzazione di un vano cucina al piano primo con cui, di fatto, si è creata un'ulteriore unità abitativa, per cui, rispetto alla C.E. 447/92 in cui era previsto un unico alloggio, oggi sono potenzialmente presenti 2 appartamenti.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica di quanto sopra esposto, si ritiene che essa sia possibile dietro presentazione di un'unica pratica edilizia che comprenda e sani la totalità delle opere non autorizzate.

Alla luce della normativa urbanistica attuale, quindi, le opere sono sanabili con la presentazione allo S.U.E. del Comune di San Biagio della Cima di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001.

La presentazione della CILA in Sanatoria prevede il pagamento di 1.000,00 € quale sanzione, oltre agli oneri tecnici per la redazione della pratica stessa quantificabile in circa 1.200,00 € comprensivi di spese ed oneri di fatturazione attualmente vigenti.

Sarà inoltre necessario presentare variazione catastale con 2 pratiche Docfa per regolarizzare la situazione dei due alloggi (variazioni in cui si potranno inserire anche le altre difformità riscontrate nel fabbricato). Il relativo costo, comprensivo di spese e diritti catastali, oneri tecnici ed oneri di fatturazione, è quantificabile in circa € 1.500,00.

Per la determinazione degli importi necessari per il ripristino dei

manufatti è stato redatto il seguente Computo Metrico Estimativo sulla base del Prezziario Regionale Opere Edili della Liguria edito dalle Unioncamere Liguri - edizione 2018.

Le misure delle quantità delle singole lavorazioni sono state dedotte dagli elaborati tecnici presenti agli atti di causa, in particolare dalla relazione del CTU Saviozzi in data 21.11.2013.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI RIPRISTINO

Voce	Lavorazione	Quantità	Prezzo Unitario	Importo
N.P.	Installazione cantiere secondo le norme antinfortunistiche di legge vigenti sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008)	Cad. 1	€ 2.500,00	€ 2.500,00
AT.N20. S10.030 /040	Ponteggio "di facciata" , in elementi metallici prefabbricati e/o "giunto-tubo", compreso il montaggio e lo smontaggio finale, i piani di lavoro, idonea segnaletica, impianto di messa a terra, compresi gli eventuali oneri di progettazione, escluso: mantovane, illuminazione notturna e reti di protezione - Montaggio, smontaggio e noleggio per i primi tre mesi di utilizzo.	Mq 277	€ 18,61	€ 5.154,97
25.A05. A70.030	Demolizione tetto esistente in cemento armato e laterizi fino a 30 cm di spessore.	Mq 45	€ 64,08	€ 2.883,60
25.A05. A70.030	Demolizione terrazzo piano quarto esistente in cemento armato e laterizi fino a 30 cm di spessore.	Mq 13	€ 64,08	€ 833,04
N.P.	Trasporto a discarica o a centro di riciclaggio di materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni, misurato su autocarro in partenza,	A corpo	€ 2.500,00	€ 2.500,00

	compresi gli eventuali oneri di discarica o smaltimento, eseguito con piccolo mezzo di trasporto con capacità di carico fino a 3 t.			
25.A30. A15.035	Realizzazione nuova copertura con solaio misto formato da travetti prefabbricati con traliccio metallico e fondello in laterizio posti ad interasse di 50 cm circa, con interposti blocchi di laterizio, compreso getto di completamento e sovrastante soletta di calcestruzzo, classe di esposizione XC1, classe di resistenza C 25/30, classe di consistenza S5, con la finitura della superficie a staggia, compresa l'armatura metallica dei travetti, banchinaggi, rompi-tratta comprese le orditure metalliche ausiliarie (monconi, ferri di ripartizione, reti elettrosaldate).	Mq 60	€ 103,37	€ 6.202,20
25.A51. A10.010	Manto di copertura in elementi di laterizio in tegole marsigliesi, inclusi elementi di colmo, escluse le opere di lattoneria, scossaline, converse e simili.	Mq 60	€ 42,37	€ 2.542,20
25.A88. A20.010	Canali di gronda compresa la necessaria ferramenta di ancoraggio e sostegno, i pezzi speciali, tramogge, squadre, in lastra di rame, spessore 8/10 mm, sviluppo 25 cm.	MI 12	€ 61,19	€ 734,28
25.A88. A40.020	Tubi pluviali , comprese le necessarie zanche di fissaggio, i pezzi speciali, curve, ecc., in rame spessore 8/10 mm, diametro 100 mm.	MI 22	€ 50,70	€ 1.115,40
N.P.	Opere di finitura e completamento copertura e ambienti sottostanti (comprese chiusura finestre sottotetto, riprese di intonaco, tinteggiature, ecc..)	A corpo	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Eventuali imprevisti calcolati nella misura del 20% del totale				€ 5.493,14

Totale lavori ripristino	€ 32.958,83
Iva 10% sui lavori	€ 3.295,88
Complessivamente	€ 36.254,71
Complessivamente in cifra arrotondata	€ 36.000,00

A quanto sopra determinato dovranno poi essere aggiunti i costi degli oneri tecnici necessari per la richiesta delle relative autorizzazioni quali:

- Ottenimento Permesso di Costruire € 1.700,00
- Ottenimento Autorizzazione Sismica € 2.200,00
- Direzione dei Lavori € 800,00
- Collaudo Statico dell'opera € 700,00
- Oneri tecnici Sicurezza Cantiere (D.Lgs.81/08) € 2.000,00

totale oneri tecnici € 7.400,00

(compreso di Iva ed altri costi di fatturazione)

5) AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DI CUI ALLA PERIZIA

21.11.2013

Come richiesto si procede ora all'aggiornamento dei valori riportati nella Perizia 21.11.2013 redatta dal CTU arch. Saviozzi.

L'aggiornamento viene effettuato sia per tenere conto dei costi di regolarizzazione urbanistica e di ripristino analiticamente descritti nel paragrafo precedente, sia per aggiornare la valutazione a suo tempo fatta degli immobili ai valori di mercato odierni.

Si ritiene quindi di riprendere in toto le considerazioni già formulate dal precedente CTU e di integrare esclusivamente le parti in cui la precedente perizia era carente come specificato nelle righe

soprastanti.

A riguardo però, a parere del sottoscritto, sono necessarie alcune precisazioni:

- benché le visure catastali indichino il sub. 6 come un'unità immobiliare abitativa autonoma, essendo di fatto costituita da due soli vani (peraltro privi di bagno), sembrerebbe essere più assimilabile ad un locale tavernetta che ad un alloggio vero e proprio, per cui può essere opportuno valutare se non sia meglio provvedere alla sua vendita formando un unico lotto con l'appartamento sub.7;

- come riportato nelle pagine precedenti il sub.7 ha al suo interno due unità abitative potenzialmente autonome, ma vista la loro "promiscuità", con accessi e scale comuni, si crede sia più appropriato procedere alla vendita continuando a considerarle formanti un unico corpo.

Considerate, quindi, le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, non si ritiene dunque conveniente la formazione di più lotti per la vendita.

Inoltre per ragioni di facilità di comprensione si ritiene opportuno continuare a seguire lo schema già proposto dal Saviozzi nella sua relazione depositata il 21.11.2013.

Pertanto alle pagg. 11 e 12 della Perizia 21.11.2013 si leggono le seguenti consistenze metriche delle unità immobiliari:

San Biagio della Cima F.3, particella 233, sub. 6

unità immobiliare abitativa sita in via Annunziata 4/b - piano terra	
superficie netta	31,71 mq
superficie lorda o commerciale	50,28 mq

<u>San Biagio della Cima F.3, particella 233, sub. 7</u>	
unità immobiliare abitativa sita in via Annunziata 4/b - piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto	
superficie netta	163,94 mq
superficie lorda o commerciale	247,70 mq
superficie terrazzo piano terzo	8,44 mq
superficie terrazzo piano quarto (da ripristinare copertura)	12,89 mq

Di questi ultimi, a parere dello scrivente, è necessario ulteriormente specificare che il piano terra ha destinazione accessoria (cantina) per cui la relativa superficie lorda (66,87 mq come da rilievo Saviozzi) dovrà essere conteggiata separatamente rispetto al resto dell'abitazione.

Il sottotetto, invece, benché dovrà essere oggetto di ripristino alla situazione autorizzata con la C.E. 447/92 potrà continuare ad essere utilizzato con la prescritta destinazione quale accessorio dell'abitazione (lavanderia stireria, camera giochi).

Infine, il terrazzo sito al piano quarto, dovendo essere eliminato, non sarà conteggiato.

Per cui le superfici da utilizzare per l'aggiornamento della valutazione sono le seguenti:

San Biagio della Cima F.3, particella 233, sub. 7	
unità immobiliare abitativa sita in via Annunziata 4/b - piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto	
superficie lorda cantine (piano terra)	66,87 mq
superficie lorda alloggio (p. 1°, 2°)	128,54 mq
superficie lorda sottotetto (p. 3°)	52,29 mq
superficie terrazzo (piano terzo)	8,44 mq

San Biagio della Cima F.3, particella 233, sub. 6	
unità immobiliare abitativa sita in via Annunziata 4/b - piano terra	
superficie lorda	50,28 mq

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato volta ad acquisire le stime di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie, assumendo poi come parametro di riferimento il prezzo medio a metro quadrato di superficie commerciale lorda così ottenuto.

a) Indagini dirette

Sulla base delle ricerche di mercato effettuate direttamente, si è riscontrato che i valori di mercato attribuiti ad immobili di analoghe caratteristiche oscillano tra:

	MINIMO €/mq	MASSIMO €/mq
Abitazioni di tipo economico	560,00	930,00

b) O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

L'OMI attribuisce agli immobili situati nella fascia definita Centro Urbano - San Biagio della Cima (codice B1 - microzona catastale n. 1), con tipologia prevalente costituita da abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale, stato conservativo normale, i seguenti valori:

	MINIMO €/mq	MASSIMO €/mq
Abitazioni di tipo economico	950,00	1.350,00

Lo scrivente, sulla base delle verifiche effettuate e delle analisi eseguite in merito alle peculiari caratteristiche dell'immobile stimato, ritiene che il più probabile valore di stima unitario del suddetto bene possa essere di € 780,00 per mq di superficie commerciale.

Il suddetto valore tiene conto della contrazione dei prezzi di mercato che si è verificata nel corso degli ultimi anni, della discreta appetibilità commerciale dell'immobile, ma anche dello stato di manutenzione che, come già descritto nella perizia Saviozzi, non pare essere in condizione di ordinarietà.

La superficie commerciale dei beni è stata quindi così ottenuta, in ottemperanza a quanto stabilito dal D.P.R. n.138/98 - Allegato C:

San Biagio della Cima F.3, particella 233, sub. 7		
superficie lorda cantine (P.T.)	(66,87 mq x 25%)	16,72 mq
superficie lorda alloggio (P. 1°, 2°)		128,54 mq
superficie lorda sottotetto (P. 3°)	(52,29 mq x 50%)	26,14 mq
superficie terrazzo (P. 3°)	(8,44 mq x 30%)	2,53 mq
totale superficie commerciale		173,93 mq

San Biagio della Cima F.3, particella 233, sub. 6		
superficie lorda (P.T.)	(50,28 mq x 50%)	25,14 mq
totale superficie commerciale		25,14 mq

Nell'aggiornamento della stima di cui alla perizia 21.11.2013 sarà, poi, necessario tenere conto delle spese occorrenti per la sanatoria ed il ripristino delle opere non autorizzate, di seguito riepilogate:

Spese occorrenti per la sanatoria ed il ripristino delle opere non autorizzate	
Totale lavori ripristino tetto e terrazza	€ 36.000,00
Oneri Tecnici ottenimento autorizzazioni per lavori ripristino	€ 7.400,00
Oneri tecnici CILA sanatoria frazionamento alloggi e altre opere interne	€ 1.200,00
Sanzione CILA in sanatoria	€ 1.000,00
Redazione n.2 pratiche Docfa per regolarizzazione catastale	€ 1.300,00
Complessivamente	€ 46.900,00

Da tutto quanto sopra deriva che il Valore di Mercato del bene in oggetto è pari a:

Valore di mercato aggiornato degli immobili di cui alla perizia 21.11.2013			
Immobile	Sup. Comm.le	Valore al mq	Valore di mercato

F.3, 233, sub. 7	173,93	780,00	135.665,40
F.3, 233, sub. 6	25,14	780,00	19.609,20
Comlessivamente			155.274,60
A detrarre spese di regolarizzazione e ripristino			- 46.900,00
Valore di mercato			108.374,60
Valore di mercato in cifra arrotondata			108.000,00

A seguito di tutto quanto sopra relazionato, il sottoscritto può quindi affermare che l'attuale valore di mercato degli immobili di cui alla perizia 21.11.2013 sia pari ad euro 108.000,00 (diconsi euro centottomila/00).

6) INVIO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AI CONSULENTI TECNICI DI PARTE

Il 9 gennaio scorso il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad inviare a mezzo P.E.C. ai procuratori legali delle parti ed al professionista delegato alle operazioni di vendita e custode degli immobili copia della Bozza di Relazione Peritale così come illustrata nei precedenti 5 punti (oltre agli elaborati ed ai documenti tecnici che vengono allegati alla presente relazione).

Nei termini previsti riceveva dall'avv. Cravero una breve memoria che sia deposita unitamente alla presente.

Non riceveva, invece, nessuna osservazione alla C.T.U. da parte dei procuratori legali delle parti.

Nello specifico delle note redatte dal delegato alla vendita esse non paiono trattare argomenti strettamente tecnici per cui non si ritiene di dover entrare nel merito di dette argomentazioni.

7) ALLEGATI

- **ALLEGATO A₁** – Copia conforme Tipo Mappale n° 105721 del 2/8/2012 rilasciata dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Imperia;

- **ALLEGATO A₂** – Copia conforme Tipo Mappale n° 105724 del 2/8/2012 rilasciata dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Imperia;

- **ALLEGATO B₁** – Visura storica Catasto Fabbricati del foglio foglio 3 di San Biagio della Cima mappale 233 sub. 6;

- **ALLEGATO B₂** – Visura storica Catasto Fabbricati del foglio foglio 3 di San Biagio della Cima mappale 233 sub. 7;

- **ALLEGATO B₃** – Visura Catasto Terreni del foglio foglio 3 di San Biagio della Cima mappale 233 sub. 3;

- **ALLEGATO B₄** – Visura storica Catasto Fabbricati del foglio foglio 3 di San Biagio della Cima mappale 233 sub. 5;

- **ALLEGATO C** – Planimetria catastale del sub.6 con indicato in colore rosso la posizione dell’andito sub.3;

- **ALLEGATO D** – Osservazioni alla CTU formulate dall’avv. Fabrizio Cravero professionista delegato alla vendita e custode degli immobili;

Quanto sopra ad evasione dell’incarico ricevuto.

Imperia, 28 gennaio 2019

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

geom. Riccardo Semeria

(firmato digitalmente)