



**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**Esecuzione Immobiliare**  
**rges.nr.120/24**  
**Giudice dell'Esecuzione :**

*promossa da :*

*contro:*

beni : Fossano – Via Coronata nr.48 (LOTTO UNICO)

**INTEGRAZIONE ALLA C.T.U.**

**OGGETTO: LOTTO UNICO . Punto IV – situazione urbanistica ed edilizia  
Precisazioni e ulteriori nuove notizie/informazioni**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ in qualità di C.T.U. per la causa in epigrafe, a seguito di notizie, informazioni, documentazione pervenuta, di cui si è venuti a conoscenza, dopo la trasmissione alle parti ed al deposito telematico della perizia, con la presente con riferimento alla Relazione già depositata agli atti si pregia di riferire quanto segue.

\*Con riferimento alla situazione urbanistico – edilizia e al relativo/successivo giudizio di conformità successivamente alla data del 27/12/2024 sono emerse, da risultanze di parte attrice e conseguente ulteriore consultazione, come CTU, dell'archivio informatico SUE in data 30/12/2024, che l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossano non aveva, durante l'accesso diretto agli atti effettuato in data 11/11/2024, c/o la Segreteria Ufficio Urbanistica, messo a disposizione tutta la documentazione edilizia riguardante il fabbricato "Condominio \_\_\_\_\_ e precisamente:

a) Pratica Edilizia in Sanatoria nr.74/2017 prot.2017/25723 del 12/07/2017 : elaborati MUDE e lettera richiesta adempimenti per oneri concessori e sanzioni DPR 380/2001 e s.m.i. (ex L.47/85)

b) Il permesso in sanatoria non è stato ancora rilasciato ed ad oggi non risultano essere quietanze del pagamento, da parte degli aventi titolo/proprietari, gli importi richiesti con RR prot.39528 del 18/09/2023 ed in particolare quelli spettanti alla parte eseguita.

c) Dalla confronto e disamina degli elaborati della L.E.77/1959 e della P.E.74/2017 è emerso che “globalmente”, sia internamente che esternamente, per l’attuale situazione del fabbricato “Condomino e delle singole proprietà (UIU interne e parti condominiali) risultano difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato quali forma , volumetria , altezze esterne/interne, diversa disposizione delle aperture, diversa distribuzione degli spazi interni (a tal fine si rimanda alla documentazione successiva reperita in allegato)

d)A modesto parere dello scrivente tali difformità rilevate non inficiano la validità dei requisiti di Abitabilità e Agibilità in quanto il fabbricato condominiale e le sue parti/uiu interne, sono state già in allora verificate (dal p.to di vista delle leggi sanitarie) nello stato attuale già nel 1961 per le verifiche/sopralluoghi eseguite d’ufficio (Ufficiale Sanitario C.ne di Fossano e Prefettura di Cuneo *(come da elenco in perizia pag.11 sub.p.to A commi lett. a3)*)

e) deve essere rivisto, a modesto parere dello scrivente il giudizio di conformità.

**Tutto ciò premesso, per quanto sopra riportato, ad aggiornamento parziale integrazione della perizia del solo p.to IV (pagine 10 – 11 – 12)**

**Si riporta quanto segue:**

3/VI Situazione urbanistico-edilizia

In considerazione che ricerche svolte, sulla scorta della documentazione edilizia rilasciata alla parte dal Comune di Fossano , hanno avuto esito positivo per le UIU prese in esame; la verifica edilizio/urbanistica è stata eseguita per i soli beni eseguiti sulle risultanze e col confronto tra stato di fatto, le schede catastali come depositate in Catasto Fabbricati e coi progetti allegati alle autorizzazioni reperite, quali unici documenti riportanti la situazione planimetrica utilizzabile per il raffronto , si può riferire quanto dianzi riportato.

**LOTTO UNICO - Titoli abilitativi -**

\* il fabbricato, con pertinenze, censito a maggior consistenza al fg.121 nr.63 (ex 63/a – 136/b nct e 365 NCEU) di Fossano era edificato a far data del 17/12/1959); successivamente ha subito modifiche che hanno comportato il rilascio dei seguenti titoli abilitativi.

a) per l'intero lotto e suoi corpi di fabbrica

a1) Licenza Edilizia / Nulla Osta nr.77/1959 del 17/12/1959 per "costruzione di fabbricato uso abitazione di nr.6 alloggi" rilasciato dal Sindaco del Comune di Fossano

a2) Licenza D'Uso nr.23276/div.IV^ rilasciata dal Prefetto di Cuneo il 31/05/1961 conseguente al Certificato Statico del 26/04/1961 e al parere favorevole del Genio Civile di Cuneo del 19/05/1961 nr.9368

a3) Certificato di Abitabilità "sanitaria" nr.41/59 rilasciato dall'Ufficio Igiene del C.ne di Fossano a firma del Dr. in data 18/07/1961

a4) Certificato di Abitabilità "Edilizia" nr.77 del 20/09/1961 rilasciato dal Sindaco del Comune di Fossano.

a5) Concessione Edilizia in Sanatoria pratica condono nr.1293/86 del 01/09/1999 per "costruzione di tre autorimesse ....." rilasciato dal C.ne di Fossano.

**a6) Richiesta di rilascio Sanatoria con Pratica Edilizia in Sanatoria nr.74/20107 prot.2017/25723 del 12/07/2017 a firma dell'Arch.**

**il permesso ad oggi non risulta ancora esser stato rilasciato: gli oneri /sanzioni a carico del bene eseguito sono di euro 25.197,57 (vedasi lettera allegata)**

b) per l'alloggio eseguito fg.121 nr.365/3 (ora 63/3)

b1) Denuncia di Inizio Attività depositata con prot.23264 del 04/07/2007 – P.E.nr.2007/119/D per "modifiche interne ad appartamento di civile abitazione" a firma del geom.Tiziana Bisio.

b2) Agibilità richiesta con Istanza prot.35103 del 26/10/2007, successiva integrazione documentale del 22/11/2007, deposito integrazioni del 05/12/2007: non è stato reperito nel fascicolo cartaceo nr.119/2007 la relativa Certificazione; pertanto l'agibilità si intende rilasciata, a norma del previgente iter previsto dal DPR 380/2001, per "silenzio/ assenso" a far data di 180gg dall'ultima integrazione documentale.

b3) Gli impianti tecnologici dell'alloggio sono stati trovati non funzionanti ma sono considerarsi conformi alla normativa vigente all'epoca della D.I.A, come da documentazione tecnica allegata all'Istanza di Agibilità. Non sono state effettuate ulteriori indagini per verificare la rispondenza degli impianti alle norme tecniche e di legge vigenti in quanto tali interventi comporterebbero analisi anche invasive nelle murature e nei pavimenti/solai dell'immobile, con successivo ripristino dello stato di fatto del bene non giustificato dal valore della presente stima; di conseguenza non è possibile all'attualità poter valutare i costi per un eventuale l'adeguamento ed il rifacimento parziale/totale dei medesimi servizi e sottoservizi tecnologici.

c) non sono state reperite ulteriori pratiche presso gli uffici competenti oltre quelle sopraelencate.

*Analisi della situazione edilizia e relativa conformità.*

Dall'esame dello stato di fatto con gli elaborati di progetto e le schede catastali non sono emerse difformità grafiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti amministrativi anche alla luce dell'art.6 della L.R.nr.19/99 e delle modifiche apportate al T.U.E.380/2001 dal D.L.nr.76/20 e L.nr.105/2024.

**Il tutto subordinato all'effettivo rilascio da parte del Comune di Fossano del Permesso Edilizio in Sanatoria della Pratica Edilizia nr.74/2017 – porzione abitativa –**

**Per la sola UIU 63/3** è da segnalare che nel bagno è presente un muretto “basso” con sovrastante “separé” in lastra di vetro tra la vasca da bagno e il lavandino, tale manufatto, pur non segnalato nel progetto allegato alla DIA del 2007, è da considerarsi alla “struttura d'arredo” e priva di qualsiasi funzionalità edilizia e/o strutturale.

In merito ed a supporto del giudizio di conformità è necessario mettere in evidenza che la UIU presa in esame può essere **ritenuta conforme solo internamente (come autorizzato con la DIA del 2007) ma non può essere ritenuta conforme, per le porzioni interne ed esterne condominiali (o di spettanza condominiale), sino al rilascio del P.C.S. della P.E.nr.74/2017.**

**\*Si segnala al fine di una corretta informativa della futura vendita ai potenziali soggetti che gli oneri/sanzioni relativi al rilascio del P.C.S. della P.E.74/2017 rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.**

**\*\*Nota:** in “grassetto” sono evidenziate le informazioni aggiuntive/modificative che sono da considerarsi parte integrante della Perizia depositata il 27/11/2024

Quanto sopra il sottoscritto si pregia di riferire a supporto della futura eventuale vendita.

Mondovì, lì 03 Gennaio 2025

l'esperto C.T.U.(\*)

(\*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme correlate

**Elaborati ed Allegati di C.T.U. integrativi (in formato digitale)**

17\_Integrazioni\_alla\_CTU

18\_Allegato A\_revisionato

19\_Pratica Edilizia nr.74/2017

20\_lettera richiesta oneri/sanzioni 18/09/23

---