

luigi fracchiolla architetto

via bonfante 24 – 18100 imperia – tel 0183/274983 mobile 338/4748227 – e mail: L.frac@uno.it
c.f.:FRCLGU62R13A662K – partita I.V.A.:01032620088 - ordine degli architetti PPC di imperia n°203

TRIBUNALE DI IMPERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.25/2010



SUPPLEMENTO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott.Arch. Luigi Fracchiolla, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Imperia al n°203, nonché a quello dei consulenti e periti del Tribunale di Imperia al n°4, già nominato consulente dal G.E. Massimiliano Botti per la procedura in epigrafe con rito di giuramento prestato nell'udienza del 23/11/2012

RELAZIONA QUANTO SEGUE

ad integrazione di quanto già espresso circa la descrizione degli immobili e la corrispondenza dello stato dei luoghi con la rappresentazione delle piante catastali.

Comune di Imperia

Sezione Censuaria di Oneglia – *catasto fabbricati*

fg	particella	sub	Zona censuaria	categoria	classe	consistenza	rendita euro	diritti e oneri reali
3	553	-	1	A/5	4	vani 4	130,15	Prop. per 1/1

Salita Monti 79

Piccola casa ante 1942 con affaccio principale verso ovest (valle) sviluppata su un unico livello a quota inferiore rispetto alla strada di accesso, con circostante corte pertinenziale, classificata al Catasto come alloggio ultrapopolare e contraddistinta all'esterno da uno stato di conservazione inferiore allo standard normale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà è accessibile solo pedonalmente da monte, tramite una piccola scaletta che partendo dal piccolo sentiero della Salita Monti, lungo il lato sud della casa, scende verso la corte pertinenziale ad ovest. La pianta è rettangolare con asse maggiore in direzione nord-sud, tetto con porzioni a padiglione, a capanna e piano; l'accesso dalla corte esterna (lato ovest) è su un locale unico con soggiorno e angolo cottura, illuminato da ovest; con la stessa esposizione sta affiancata una camera da letto con finestra sulla corte e accesso da un disimpegno aderente alla parete opposta (est) confinante con il percorso pedonale a monte. Da questo corridoio, collegato con l'atrio centrale, si accede a un piccolo vano di servizio e un bagno (finestre in affaccio rispettivamente sulla stradina pedonale a monte e sul lato sud) addossati alla parete est, con evidenti problemi di infiltrazioni e insufficiente grado di coibentazione (muffe ed efflorescenze) a causa della quota di imposta sottostrada.

CONFORMITA' ALLA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE / REGOLARITA' URBANISTICA

L'analisi dello stato di fatto evidenzia la **non conformità** con la rappresentazione catastale in quanto sono visibili piccoli interventi effettuati sulle pareti divisorie interne previste da una ipotesi di progetto di ristrutturazione, sopraelevazione e realizzazione di cantina interrata in forza della L.R. 24/01 (Pratica 45162 del 24/12/2009 – Prot. 01/2010) presentata al Comune di Imperia ma alla quale non ha fatto seguito il rilascio del necessario titolo edilizio a causa della mancata corresponsione degli oneri concessori.

Verificando quanto contenuto nella "Determinazione del contributo di concessione" emesso dal Settore 6° - Servizio Edilizia Privata del Comune di Imperia si evidenziano gli importi che il titolare dell'istanza avrebbe

luigi fracchiolla architetto

via bonfante 24 – 18100 imperia – tel 0183/274983 mobile 338/4748227 – e mail: L.frac@uno.it
c.f.:FRCLGU62R13A662K – partita I.V.A.:01032620088 - ordine degli architetti PPC di imperia n°203

dovuto corrispondere, alla data della suddetta comunicazione del Comune, per ottenere il Permesso di Costruire:

<i>pagamento del contributo concessorio di cui alla L.R. 25/95 e della D.C.C. n. 74 del 10/11/1995</i>	€ 1.692,43
<i>pagamento dei diritti di segreteria</i>	€ 170,42
TOTALE DA CORRISPONDERE	€ 1.862,85

Per quanto sopra le opere, benché aderenti al progetto approvato, sono da considerarsi abusive in quanto realizzate, appunto, in assenza del titolo edilizio.

La regolarizzazione dal punto di vista amministrativo delle opere difformi, oggi annoverabili come *manutenzione straordinaria* di cui all'art.7 comma 2 lettera 0a della L.R.16/2008 e ss.mm. e ii. in quanto trattasi esclusivamente di opere interne all'unità abitativa, può avvenire presentando, secondo quanto previsto dalla vigente normativa urbanistica alla data della presente, la cosiddetta C.I.L.A. tardiva (art. 21bis comma 03) e versando:

<i>sanzione pecuniaria per mancata presentazione della C.I.L.A. di cui all' art. 21bis comma 01</i>	€ 1.000,00
<i>pagamento dei diritti di segreteria</i>	€ 51,64
TOTALE DA CORRISPONDERE	€ 1.051,64

A seguito del citato intervento edilizio, come già accennato limitato sostanzialmente alle tramezze, le pareti interne, le pavimentazioni e gli impianti manifestano un grado di finitura più che sufficiente, pur con le eccezioni sopra descritte, con piastrelle in monocottura di formato cm 40x40, intonaco colorato con effetto spatolato e elementi del bagno di fattura ricercata insieme alle porte interne di buona qualità. Le componenti dell'involucro edilizio esterno invece versano in una condizione di conservazione decisamente deficitaria.

In particolare la copertura, in legno con tegole marsigliesi in laterizio, risulta sprovvista in più parti della necessaria lattoneria e evidenzia alcuni avvallamenti tipici del cedimento elastico della sua struttura portante; i serramenti, in alluminio anodizzato e pvc, non sono protetti né da persiane né da avvolgibili.

La piccola corte esterna, benché anch'essa assoggettata ad uno stato di conservazione suscettibile di miglioramento, rappresenta in ogni caso un importante sfogo per gli spazi abitativi in verità dalle dimensioni alquanto contenute.

All'interno di questa pertinenza è visibile un piccolo ripostiglio (di superficie non superiore a 10mq), in cattive condizioni, costituito semplicemente da una soletta in c.a. piena (a livello del giardino della corte) appoggiata alla sottostante muratura perimetrale portante e raggiungibile tramite una scala scoperta in cls. Il pavimento interno è un semplice battuto di cemento e l'intonaco delle pareti risulta ammalorato e pesantemente segnato dall'umidità di risalita, gli infissi sono in legno semistrutti.

Il volume non risulta iscritto a Catasto, non è rappresentato sulla mappa catastale e non è supportato da alcuna informazione scritta per quello che riguarda la sua regolarità urbanistica, anche se viene rappresentato nella tavola dello stato autorizzato di cui alla già citata pratica edilizia del 2009 ed è coinvolto nel relativo progetto di ristrutturazione e ampliamento. Alcune testimonianze verbali raccolte ipotizzano una datazione uguale a quella della casa padronale (ante 1942) ma questa dovrebbe essere asseverata quanto meno da una autocertificazione o da dichiarazione sostitutiva di persona informata, in mancanza di documentazione scritta o fotografica, ma nulla di tutto ciò risulta dalla documentazione di cui alla già citata pratica edilizia del 2009.

Al cospetto di insufficienti informazioni in merito si può ipotizzare la seguente casistica:

DATAZIONE	CONFORMITA' URBANISTICA	ONERI FINANZIARI PER LA REGOLARIZZAZIONE	
		parziali	totale
ante 1942	SI	€ 0,00	€ 0,00

luigi fracchiolla architetto

via bonfante 24 – 18100 imperia – tel 0183/274983 mobile 338/4748227 – e mail: L.frac@uno.it
c.f.:FRCLGU62R13A662K – partita I.V.A.:01032620088 - ordine degli architetti PPC di imperia n°203

tra 1942 e 1967	NO NECESSARIA LA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA (art.48 L.R. 16/08 c 3)	diritti tecnici	€ 0,00	€ 5.164,00
		sanzione	€ 5.164,00	
post 1967	NO NECESSARIA LA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA (art.49 L.R. 16/08)	diritti tecnici	€ 483,64	€ 1.516,64
		oblazione	€ 1.033,00	

L'accettazione o meno della documentazione comprovante la giusta datazione è in ogni caso demandata al giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'unità immobiliare non dispone di uno spazio a parcheggio pertinenziale.

Comune di Pontedassio

Il fabbricato è una porzione del tessuto storico di Bestagno, anticamente adibito ad asilo comunale, costruito in epoca antecedente il 1942 e pertanto non necessitante, all'epoca, di alcun titolo edilizio.

Il corpo di fabbrica posto lungo la Via Principale si articola su tre livelli:

- PIANO SEMINTERRATO adibito a cantine (sub 3)
- PIANO TERRA, abitativo, formato dal sub 8 e dalla porzione inferiore del sub 4. Si rileva che la piantina catastale del sub 8, datata 2005, riporta la dicitura "piano primo" che contrasta con il "piano terreno" scritto in riferimento alla parte inferiore del sub 4 che è complanare (piantina datata 1944). La discrepanza nasce dal fatto che i due accatastamenti, differiti nel tempo, hanno considerato un diverso punto di riferimento di partenza.
- PIANO PRIMO, abitativo, interamente costituito dalla porzione superiore del sub 4

L'edificio è stato di recente oggetto di due pratiche edilizie:

- istanza di sanatoria per opere interne e realizzazione di loggiato (Permesso di Costruire n°2503 rilasciato in data 06/02/2007 – Prot. 3984) che ha interessato i due piani superiori
- istanza per la ristrutturazione interna con parziale cambio di destinazione d'uso interessante i piani seminterrato e terra (Prot. 2536 del 05/02/2007) al quale non ha fatto seguito nessun rilascio di titolo edilizio. L'istanza ipotizzava il frazionamento delle due porzioni del sub 4 e la formazione di complessive tre unità abitative distinte così individuabili:
 - A) alloggio 1 distribuito tra il piano seminterrato (sub 3) e parte del piano terra (porzione inferiore del sub 4)
 - B) alloggio 2 impostato esclusivamente a piano terra e corrispondente al sub 8
 - C) alloggio 3 distribuito esclusivamente sul piano primo e costituito dalla parte superiore del sub 4

L'analisi dello stato attuale evidenzia la parziale realizzazione dell'intervento di ristrutturazione, praticamente concentrato solo al piano primo e solo abbozzato a quello inferiore.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- PIANO PRIMO: pianta sviluppata in direzione nord-sud con un locale centrale di accesso dall'esterno dalla parte del terrazzo prospiciente la Via Principale (lato ovest) pavimentato con piastrelle di gres di pregevole fattura (dimensioni cm 20x20) e intonaco civile tinteggiato di giallo con velature. A sud di questo locale c'è il bagno di grandi dimensioni con angolo doccia separato anch'esso piastrellato con gres formato cm 20x20 e rivestimento analogo con elementi cm 10x10; l'intonaco è uguale a quello della stanza centrale ma tinteggiato di azzurro. Verso nord sta un ulteriore vano che palesa le stesse caratteristiche di finitura dei precedenti. Tutti i locali hanno la possibilità di affaccio anche verso est, su una terrazza dominante la vallata e dalla quale è stato eliminato un piccolo wc, mantenendone la copertura a formare un piccolo portico. A testimonianza della sopraggiunta interruzione della ristrutturazione sta la totale mancanza di serramenti, rubinetteria, apparecchi sanitari e di riscaldamento. Lo stato attuale di questa porzione di abitazione non risulta conforme alla rappresentazione catastale originale a causa delle opere edilizie iniziate illecitamente (in quanto non supportate da titolo edilizio regolarmente rilasciato) e non concluse; tuttavia le stesse risultano

luigi fracchiolla architetto

via bonfante 24 – 18100 imperia – tel 0183/274983 mobile 338/4748227 – e mail: L.frac@uno.it
c.f.:FRCLGU62R13A662K – partita I.V.A.:01032620088 - ordine degli architetti PPC di imperia n°203

aderenti al progetto edilizio approvato. Quanto descritto in questo punto corrisponde alla porzione superiore del sub 4.

- PIANO TERRA: pianta sviluppata in maniera simile al piano superiore, con un locale centrale collegato all'accesso da Via Principale verso ovest sul quale si affacciano altre due stanze: una verso nord, anch'essa dotata di accesso diretto da Via Principale, l'altra a est con uscita sulla corte esterna. In direzione sud sta il passaggio verso la legnaia sottostante il terrazzo di accesso al piano superiore. Quanto descritto fino a questo punto corrisponde alla porzione inferiore del sub 4; sullo stesso livello, in direzione sud, sta la restante parte della proprietà individuata dal sub 8 (due stanze comunicanti messe in direzione nord-sud) aventi accesso indipendente dalla corte a est. Lo stato di conservazione di tutti i locali è pessimo in quanto non ancora interessati dall'intervento edilizio, se non per piccole demolizioni e riquadratura di passaggi, e ravvisabile nelle pavimentazioni di cotto antico semidistrutto e spesso totalmente mancante, nei muri scrostati, nel solaio di copertura in legno molto segnato dal tempo, nella quasi totale mancanza di serramenti interni ed esterni (quelli ancora esistenti sono in legno con vetro semplice), nella totale mancanza di impiantistica. Anche in questo caso la conformità con la rappresentazione catastale non è riconoscibile per gli stessi motivi di cui al punto precedente ma anche perché nell'angolo sud-est del locale più meridionale del sub 8 si riconoscono i segni della demolizione di una preesistente scala e relativo muro di contenimento al fine di accorparla di fatto a questa proprietà, ma non risultante sulla piantina catastale del sub 8 (e quindi estraneo ad esso).
- PIANO SEMINTERRATO: cantina centrale cieca di forma rettangolare collegata ad altre due: la prima verso nord (Via Principale), dal quale parte una scala interna per il piano superiore (porzione inferiore del sub 4) e l'altra verso est (corte privata), entrambe direttamente accessibili dall'esterno autonomamente. I locali versano in cattive condizioni con muratura portante e volte in pietra, intonaci scrostati o ammalorati, senza pavimentazione stabile e completamente privi di qualsiasi elemento di finitura e impiantistica. Lo stato attuale di questa porzione di fabbricato è conforme alla sua rappresentazione catastale in quanto, come già detto, non ancora interessata nel previsto intervento di ristrutturazione totale.

Il fabbricato non dispone di uno spazio a parcheggio pertinenziale.

RIEPILOGO ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Volendo riassumere la situazione relativa alla conformità alla rappresentazione catastale:

piano primo	• porzione superiore del sub 4	NON CONFORME
piano terra	• porzione inferiore del sub 4 • sub 8 (intero)	NON CONFORME
piano seminterrato	• sub 3 (intero)	CONFORME

REGOLARITA' URBANISTICA

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dello stato attuale dei locali oggetti di perizia si ribadisce la condizione di illegittimità delle opere edili riscontrate in sopralluogo in quanto realizzate senza titolo edilizio rilasciato, anche se risultano aderenti al progetto approvato.

Dall'esame della pratica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontedassio si evince che il titolare avrebbe dovuto versare le seguenti somme per ottenere il rilascio del titolo:

contributo concessorio per cambio di destinazione d'uso per il seminterrato	€ 1.526,51
ristrutturazione con aumento di una unità abitativa	€ 2.353,34
monetizzazione posto auto	€ 1.872,50
TOTALE DA CORRISPONDERE	€ 5.752,35

La regolarizzazione dal punto di vista amministrativo delle opere difformi, oggi annoverabili come *manutenzione straordinaria* di cui all'art.7 comma 2 lettera 0a della L.R.16/2008 e ss.mm. e ii. trattandosi esclusivamente di opere interne all'unità abitativa, può avvenire presentando, secondo quanto previsto

luigi fracchiolla architetto

via bonfante 24 – 18100 imperia – tel 0183/274983 mobile 338/4748227 – e mail: L.frac@uno.it
c.f.:FRCLGU62R13A662K – partita I.V.A.:01032620088 - ordine degli architetti PPC di imperia n°203

dalla vigente normativa urbanistica alla data della presente, la cosiddetta C.I.L.A. tardiva (art. 21bis comma 03) e versando:

sanzione pecuniaria per mancata presentazione della C.I.L.A. di cui all' art. 21bis comma 01	€ 1.000,00
pagamento dei diritti di segreteria	€ 100,00
TOTALE DA CORRISPONDERE	€ 1.100,00

I dati catastali desunti dalle visure individuano alla Sezione Censuaria di Bestagno – *catasto fabbricati*:

fg	particella	sub	Zona censuaria	categoria	classe	consistenza	rendita euro	diritti e oneri reali
2	320	3	-	C/2	2	mq 33	34,09	Prop. per 1/1

fg	particella	sub	Zona censuaria	categoria	classe	consistenza	rendita euro	diritti e oneri reali
2	320	4	-	A/4	2	vani 9	241,70	Prop. per 1/1

fg	particella	sub	Zona censuaria	categoria	classe	consistenza	rendita euro	diritti e oneri reali
2	320	8	-	A/3	3	vani 2	92,96	Prop. per 1/1

Quanto sopra a totale evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia 09/12/15

IL C.T.U.
Dott.Arch. **Luigi Fracchiolla**

ALLEGATI:

- Estratti di mappa catastale in scala 1:1.000:**
fg 3 di imperia sez. Oneglia e fg 2 di Pontedassio sez. Bestagno
- Pianta catastale del mappale 553 fg 3 Oneglia – scala 1:200**
- Piante catastali del mappale 320 sub 3,4,8 fg 2 Bestagno – scala 1:200**
- Documentazione fotografica**