

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Contenzioso Civile

Numero di Ruolo generale: 444/2019

promossa da

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

Giudice: *omissis*****

Giuramento *omissis*****

Sopralluogo: *omissis*****

Udienza *omissis*****

Lo scrivente Geom. Conti Mauro (mauro.conti@geopec.it), nato a Mondovì il 12/07/1978, C.F.: CNTMRA78L12F351A, con studio in Villanova Mondovì 12089, Via Torino n.19, iscritto al collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Mondovì, n.611 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cuneo,

Premesso:

- Che lo scrivente è stato nominato C.T.U. nel contenzioso civile R.G. n. 444/2019, Tribunale di Cuneo;
- Che il mandato affidato risulta essere il seguente: *"Il CTU, esaminati i documenti di causa, effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (con riferimento ai titoli di provenienza in relazione al bene da dividere) nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune: 1) descriva i beni immobili da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica; 2) predisponga un progetto di divisione con*

eventuali conguagli in denaro; 3) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione; 4) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85; 5) verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato degli immobili”;

- che in data 13/02/2020 lo scrivente C.T.U. ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa in Boves, alla presenza delle parti e dei rispettivi C.T.P. il tutto come da verbale di sopralluogo che si allega (*VEDI ALLEGATO 10. ELENCO CRONOLOGICO DELLE COMUNICAZIONI E VERBALI DI SOPRALLUOGO*);
- che successivamente, come da mandato del G.I. lo scrivente procedeva alle opportune indagini presso i pubblici uffici e precisamente sportello telematico catastale, pubblica conservatoria RR.II. dei registri immobiliari di Cuneo, archivio sportello urbanistico comunale di Boves;
- che in data 04/03/2020, previo accordo coi C.T.P. lo scrivente C.T.U. procedeva all'esecuzione del rilievo architettonico dei fabbricati oggetto di causa ed al rilievo topografico esterno della sagoma (trattandosi di fabbricato “non in quadro” e costituito da diversi corpi di fabbrica) del fabbricato con opportuna strumentazione topografica (Stazione totale leica TCR 407);
- che in tale data lo scrivente non riusciva a rilevare uno dei due appartamenti, dato che non è stato consentito l'accesso a causa da parte della occupante dello stesso;
- che nel frattempo l'ufficio tecnico comunicava l'inesistenza di pratiche edilizie intestate alle parti in causa; pertanto, lo scrivente procedeva alle opportune indagini ipocatastali per ricercare proprietari storici dell'immobile, e sulla base di tali nominativi lo scrivente riceveva copia di alcune pratiche edilizie pregresse da parte dell'ufficio comunale;
- che nei giorni successivi, a causa dell'aggravio delle condizioni sanitarie che hanno investito il nostro paese, ed alle restrizioni imposte, lo scrivente C.T.U. si vedeva impossibilitato ad accedere presso gli immobili di causa per il completamento delle operazioni di rilievo e per il necessario incontro col responsabile dell'ufficio urbanistico comunale per la definizione della regolarità edilizia;

- che tuttavia, pur impossibilitati ad un incontro di persona, lo scrivente C.T.U. concordava un incontro in videoconferenza coi C.T.P. avvenuto in data 31/03/2020 per un aggiornamento e confronto tecnico sulle operazioni peritali e per concordare possibili modalità di incontro e discussione, anche alla presenza delle parti, il tutto finalizzato ad una possibile conciliazione della presente;
- che in data 16/05/2020 il G.O.T. rinviava l'udienza di prosecuzione del giudizio al giorno 05/10/2020 il tutto a seguito di istanza di proroga richiesta dallo scrivente C.T.U. in data 03/04/2020;
- che in data 26/05/2020 lo scrivente si recava presso lo sportello urbanistico comunale per un colloquio preliminare circa la possibile regolarizzazione delle difformità riscontrate tra quanto rappresentato nelle pratiche edilizie pregresse e lo stato di fatto in loco, e che il responsabile dell'ufficio urbanistico, a tal fine, chiedeva alcuni giorni per poter approfondire tale tematica;
- che a seguito della ripresa delle possibili operazioni peritali, lo scrivente procedeva al sopralluogo per il completamento delle operazioni di rilievo presso gli immobili oggetto di causa in data 27/05/2020;
- che lo scrivente procedeva ad ulteriore incontro con la Responsabile dello sportello urbanistico comunale in data 18/06/2020 per la definizione delle necessarie pratiche comunali finalizzate alla regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate;
- che in data 11/06/2020 veniva svolto un incontro coi C.T.P. presso lo studio dello scrivente al fine di definire una possibile conciliazione della presente vertenza;
- che in tale incontro emergevano reali possibilità di definire in via conciliativa la presente vertenza, previa stesura di un accordo di divisione da condividersi tra le parti, C.T.P. ed i rispettivi legali;
- che in data 08/07/2020 veniva svolto un ulteriore incontro coi C.T.P. presso lo studio dello scrivente al fine di aggiornare i consulenti circa la posizione urbanistica, catastale il tutto alla luce degli accertamenti eseguiti e pertanto si concordava di proseguire le operazioni finalizzate ad una possibile definizione conciliativa;
- che i C.T.P. di comune accordo comunicavano allo scrivente che avrebbero proceduto ad aggiornare le parti ed i Legali al fine ed a proseguire nella trattativa in oggetto;

- che successivamente, non avendo ricevuto comunicazioni ufficiali da parte dei C.T.P. lo scrivente procedeva alla redazione della presente perizia in conformità al mandato del G.O.T.;
- che in data 05/09/2020 e (a seguito di riscontro telefonico coi C.T.P.) 09/09/2020 lo scrivente trasmetteva una prima bozza della relazione;
- che in data 26/09/2020 i C.T.P. facevano pervenire allo scrivente le loro osservazioni;

Tutto ciò premesso, assunte tutte le necessarie informazioni, effettuato rilievo topografico-catastale planimetrico con opportuna strumentazione topografica e tutti gli accertamenti ritenuti necessari, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

PUNTO 1) - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

E' oggetto della presente perizia fabbricato da cielo a terra, libero su n.3 lati, ubicato nel concentrico del Comune di Boves (CN), Via S.Antonio Civici: 8, 10, 12, 14, 16, 18, in zona centrale ben dotata di servizi ed attività di vario genere, di proprietà dei Sig.ri:

omissis

L'immobile, ricadente sulle particelle censite a catasto fabbricati FG. 31 mappali 2010 e 346 ed in parte a catasto terreni Fg. 30 mappale 421, è posto alle seguenti coerenze: Via Comunale (Sant'Antonio), altra ditta aventi causa mappali 156, 155, 562, 593, 454 e 462 del foglio 30 e mappali 335, 498, 499, 500, 501, 494, 493 del foglio 31 di Boves.

Il fabbricato, prospiciente la strada comunale Via S. Antonio, è sostanzialmente costituito da un grosso locale magazzino con accessori a piano terreno e sovrastanti n.2 unità abitative (ed accessori) a piano primo.

I locali a piano terreno risultano essere di fatto un ampio locale magazzino/sgombero con un piccolo portico, un grosso disimpegno/androne che permette di accedere ad altri n.3 magazzini, di cui uno avente accesso diretto alla pubblica via.

Sempre a tale piano è presente un piccolo corpo di fabbrica più basso, dislocato tutto in piano terreno, costituito da un locale magazzino, disimpegno ed un piccolo servizio igienico la cui

copertura risulta essere terrazzo a servizio dell'abitazione censita col subalterno 8 a piano primo.

A piano primo sono presenti n.2 unità abitative, oltre a locali accessori e tecnici.

Nella fattispecie, nella parte sinistra del fabbricato è presente un appartamento a piano primo censito col subalterno 9, costituito da n.6 vani abitativi, n.2 disimpegni, un ripostiglio, servizio igienico e terrazzo.

L'appartamento, sebbene si trovi al piano primo del fabbricato, ha accesso diretto al piano della pubblica via tramite una passerella in c.a., essendo la zona in oggetto (e quindi la via pubblica) dotata di forte pendenza.

Nella parte destra del fabbricato è presente un secondo appartamento, censito col numero di subalterno 8, costituito da n.5 ampi vani abitativi, disimpegno, ripostiglio, antibagno, n.2 servizi igienici, ed un ampio terrazzo di grandi dimensioni, prospiciente Via S. Antonio.

Sempre a tale piano è presente un locale ripostiglio (ove si trova posizionata la caldaia murale a gas a servizio del presente appartamento) ed un ampio locale sottotetto che si presenta grezzo ossia con tetto in legno e manto di tegole a vista e pavimento in cls grezzo.

Risultano poi essere presenti altri locali sottotetto, che sono da considerarsi vani tecnici data la presenza delle capriate in legno della copertura e del pavimento curvo, essendo di fatto il solaio a "volta" di parte dei magazzini del piano terreno, il tutto allo stato grezzo.

L'immobile esternamente si presenta molto datato, con finiture, tipologia edilizia, disegno architettonico e materiali obsoleti e precisamente, esternamente sono presenti pareti in muratura intonacata (che presentano fenomeni di ammaloramento e umidità di risalita in più punti), aperture e finestre in materiale vario (alluminio e legno).

La parete perimetrale esterna retrostante, che si affaccia su corte intestata ad altra ditta si presenta allo stato grezzo, con mattoni in laterizio a vista.

La copertura con struttura portante in legno e manto in tegole risulta essere datata e presenta un elevato grado di vetustà.

Internamente sia i locali accessori che l'appartamento sul lato sinistro, censito col subalterno 9, si presentano estremamente datati, con un elevato grado di vetustà ed in pessimo stato conservativo.

L'appartamento subalterno 9, posto sul lato sinistro rispetto a Via S. Antonio, in particolare, si presenta molto datato ed in precario stato di conservazione, con pavimentazioni

e rivestimenti in piastrelle di ceramica di vecchia tipologia (alcune stanze in parquet), serramenti "semplici" in legno a vetro singolo e senza taglio termico, avvolgibili e porte interne in legno.

Il servizio igienico, anch'esso estremamente vetusto è dotato di finestra che comunica direttamente verso l'esterno, risulta avere la dotazione minima di sanitari previsti dalla normativa ossia lavabo, vasca da bagno, water e bidet, il tutto in ceramica commerciale di vecchissima installazione ed assolutamente abbisognoso di rifacimento.

A livello impiantistico nei locali accessori e nell'appartamento subalterno 9 risulta presente un abbozzo di impianto elettrico ed impianto idrico, il tutto abbisognoso di rifacimento.

Il secondo appartamento, posto sul lato destro rispetto a Via S. Antonio, censito col numero di subalterno 8, si presenta in buono stato d'uso con finiture interne più recenti e precisamente pavimentazioni in piastrelle in ceramica, pareti finemente intonacate, porte interne e finestre in legno a taglio termico.

I due servizi igienici si presentano in buono stato con lavabo, vasca da bagno/doccia, water e bidet di buona qualità.

Nel bagno principale è presente una vasca da bagno con idromassaggio.

L'appartamento presenta impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria ACS alimentati da caldaia murale a gas, con impianti tecnologici di vecchia installazione ma che alla data del sopralluogo si presentavano funzionanti, in buono stato d'uso.

DATI CATASTALI

I presenti immobili sono ubicati nel Comune di Boves (CN), e risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio, come di seguito esplicito:

Catasto fabbricati (CF)											
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	31	2010	8		A/2	1	6 vani	Totale: 185 m ² Totale escluse aree scoperte**: 177 m ²	€.356,36	1	
	31	2010	9		A/2	1	5,5 vani	Totale: 156 m ² Totale escluse aree scoperte**: 150 m ²	€. 326,66	1	

	31	2010	10		C/2	2	450 mq.	Totale: 553 m²	€. 697,22	T	
--	----	------	----	--	-----	---	---------	----------------	-----------	---	--

Intestazione catastale:

omissis

La porzione di terrazzo coperto a piano primo a servizio dell'abitazione subalterno 9 ed il rispettivo portico sottostante a piano terreno, ricadono sul mappale censito a catasto terreni, ancora intestato al precedente proprietario (genitore delle parti in causa) ***omissis***

Catasto terreni (CT)									
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R. Dominic.	R. Agrario
	30	421	-	-	PRATO ARBOR	2	00.00.20	€. 0,08	€.0,06

Intestazione catastale:

omissis

il tutto formante unico corpo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili oggetto della presente censiti in parte a catasto fabbricati FG. 31 particelle 2010 e 346 sono pervenuti agli attuali intestatari ***omissis*** per DENUNZIA DI SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del padre ***omissis*** trascritta presso la pubblica conservatoria RR.II. di Cuneo in data 27/01/2012 ai nn. 1250/1082.

Dalle indagini ipocatastali effettuate **non risulta essere stata trascritta accettazione di eredità.**

La porzione di terrazzo coperto a piano primo a servizio dell'abitazione subalterno 9 ed il rispettivo portico sottostante a piano terreno, ricadono sul mappale censito a catasto terreni Fg. 30 particella 421, Qualità prato arbor, classe 2 R.D. €. 0,08, ancora intestato al precedente proprietario (genitore delle parti in causa) ***omissis*** e formante unico corpo con le particelle sui risulta edificato il fabbricato (sebbene su foglio limitrofo).

La quota di 1/2. del mappale censito a catasto terreni Fg. 30 particella 421 è pervenuta al Sig. ***omissis*** per acquisto dal Sig. ***omissis*** con l'Atto Not. Di Girolamo del 17/02/1959, REP.

2408/800 trascritto presso la pubblica conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) in data 04/03/1959 ai nn.972/822.

La restante quota di 1/2. del mappale censito a catasto terreni Fg. 30 particella 421 è pervenuta al Sig. ***omissis*** per acquisto dal Sig. ***omissis*** con l'Atto Not. Di Girolamo del 11/05/1962, REP. 5385/1779 trascritto presso la pubblica conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) in data 06/06/1962 ai nn. 3086/2583.

Pertanto, occorrerà procedere a presentare Denuncia di successione integrativa, accettazione di eredità ed infine alle regolarizzazioni catastali indicate.

PUNTO 2) - VALUTAZIONE E PROGETTO DIVISIONALE

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Occorre innanzitutto determinare la consistenza delle unità immobiliari in oggetto.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità avrà la propria percentuale di incidenza o ragguglio come di seguito riportato:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;
- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

Lo scrivente ha proceduto ad eseguire indagini di mercato su beni analoghi o simili (con particolare attenzione a beni simili posti in vendita), anche sulla base di pareri di tecnici esperti della zona in oggetto.

I valori emersi dalle indagini di mercato effettuate sono poi stati oggetto di correzione sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche delle varie unità, del loro stato di manutenzione e conservazione.

In generale, rispetto ai valori medi riscontrabili in zona, lo scrivente ritiene di dover operare un deprezzamento in considerazione della vetustà e dell'obsolescenza tecnico-funzionale generale dell'immobile, delle caratteristiche architettoniche piuttosto datate, dello stato d'uso della copertura, delle finiture, e dei materiali presenti.

In particolare, nella valorizzazione unitaria, tenuto conto di quanto esposto dai C.T.P., del diverso stato di manutenzione e conservazione delle due unità abitative (*l'abitazione subalterno 8 che presenta finiture più recenti e miglior stato d'uso rispetto all'abitazione sub.9*), l'utilizzabilità delle stesse (*il magazzino ricadente nella parte sinistra, ubicato sotto l'abitazione sub.9, presenta delle limitazioni soprattutto di accesso essendo sostanzialmente in parte "interrato" rispetto alla pubblica via*), ed in generale di tutti i fattori presenti, si è operato un deprezzamento generale in funzione delle necessarie regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista la conformazione del presente immobile, della sua posizione, in considerazione degli accessi alle varie unità, al posizionamento dei vari locali accessori a piano terreno ed a quelli abitativi in piano primo, sulla base degli incontri effettuati coi tecnici, tenuto conto di quanto asserito dagli stessi nelle osservazioni inviate, visionato ed analizzato l'immobile in loco e le planimetrie scaturite a seguito del rilievo architettonico effettuato, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei n.2 lotti come di seguito esplicito.

Si procede a suddividere il corpo centrale del fabbricato (ossia le unità abitative in piano primo ed il rispettivo magazzino sottostante a piano terreno), da cielo a terra, in corrispondenza della parete divisoria tra i due appartamenti.

LOTTO 1 - Porzione immobiliare lato sinistro

ABITAZIONE SUB.9

Il lotto 1 sarà costituito dall'abitazione censita col subalterno 9, posta sul lato sinistro rispetto a Via S. Antonio, dal corrispondente magazzino sottostante a piano terreno, e dal corpo di fabbrica costituito da magazzino a piano terreno e locali tecnici (sottotetto) a piano primo, civico 8, da cielo a terra, ricadenti sul mappale 346.

<i>Destinazione</i>	<i>piano</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valutazione €.</i>
ABITAZIONE sub.9	1	141,00	324,00	€ 45.684,00
TERRAZZO coperto sub.9	1	17,00	113,40	€ 1.927,80
MAGAZZINO (civici 16-18)	T	141,00	54,00	€ 7.614,00
PORTICO (a servizio del magazzino)	T	17,00	54,00	€ 918,00
MAGAZZINO (civico 8)	T	140,00	72,00	€ 10.080,00
LOCALI TECNICI (civico 8)	1	115,00	40,50	€ 4.657,50
			VALORE	€ 70.881,30

In considerazione poi del fatto che l'abitazione a piano primo ed il corrispondente magazzino sottostante non risultano comunicanti internamente (l'accesso dovrebbe avvenire dall'esterno) a meno di esecuzione di opere di realizzazione di un vano scala o altro, e che tale porzione di fabbricato risulta fisicamente "staccata" rispetto al corpo di fabbrica costituito da magazzino a piano terreno e locali tecnici (sottotetto) a piano primo di cui al civico 8, da cielo a terra, ricadenti sul mappale 346, lo scrivente ritiene equo applicare un deprezzamento pari al 15 %. Pertanto, calcolando, € 70.881,30 x 0,85 = € 60.249,11.

Da tale valore andrà decurtata la rispettiva quota per le regolarizzazioni edilizie di seguito esplicate pari a € 14.750,00.

Il valore del LOTTO 1 sarà pertanto pari a € 45.500,00 (dicasi Quarantacinquemilacinquecento/00).

LOTTO 2 - Porzione immobiliare lato destro

ABITAZIONE SUB.8

Il lotto 2, di conseguenza, sarà costituito dall'abitazione censita col subalterno 8, posta sul lato destro, dal corrispondente magazzino sottostante a piano terreno e dai rispettivi locali accessori comunicanti.

<i>Destinazione</i>	<i>piano</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valutazione €.</i>
ABITAZIONE sub.8	1	142,00	504,00	€ 71.568,00
TERRAZZO sub.8 (fino a 25 mq.)	1	25,00	176,40	€ 4.410,00
TERRAZZO sub.8 (oltre 25 mq.)	1	5,00	50,40	€ 252,00
VANO SCALA	1	13,00	54,00	€ 702,00
MAGAZZINO (sotto abitazione sub.8)	T	258,00	72,00	€ 18.576,00
SOFFITTA	1	70,00	54,00	€ 3.780,00
			VALORE	€ 99.288,00

Da tale valore andrà decurtata la rispettiva quota per le regolarizzazioni edilizie di seguito esplicate pari a €. 3.750,00.

Il valore del LOTTO 2 sarà pertanto pari a €. 95.500,00 (dicasi Novantacinquemilacinquecento/00) arrotondato.

PUNTO 4) - VERIFICA URBANISTICA

Trattasi di stabile molto vecchio, edificato in epoca antecedente al 1967 ed individuato dal PRGC vigente nell'ambito "INSEDIAMENTI DI INTERESSE DOCUMENTARIO-AMBIENTALE (A1-A2)".

Al fine di reperire eventuali pratiche edilizie, non essendo presenti in archivio comunale pratiche intestate agli attuali intestatari ed al padre degli stessi si è proceduto ad approfondite ricerche ipocatastali, con la visione dei vecchi atti di provenienza e precisamente l'Atto Not. Di Girolamo del 17/02/1959 (DATI CATASTALI FG.31 MAPP. 346/B/2, 346/1 E 346/D/4), l'Atto Not. Di Girolamo del 11/05/1962 (DATI CATASTALI FG.31 MAPP. 346/1, 387/1, 174/4 e 346/4) e l'Atto Not. Di Girolamo del 05/03/1966 (DATI CATASTALI FG.31 MAPP. 428/3) con cui il Sig. ***omissis*** acquistò i presenti beni immobili dai Sig. ***omissis***

Dalle indagini effettuate in base ai nominativi dei precedenti proprietari sono emerse l'Autorizzazione edilizia 342/1957 con istanza in data 13/09/1957 per la trasformazione del salone Ex cinema Bisalta ad uso industriale a piano terreno ed abitazione a piano primo e l'Autorizzazione Prot. 2249 del 20/05/1981, pratica edilizia 127 per la sostituzione del manto di ardesia della copertura tetto del fabbricato con tegole in cotto.

Confrontata la documentazione urbanistica in atti ed il compendio realizzato si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- Presenza di balcone/terrazzo a piano terreno sorretto da pilastri in muratura a piano sotterraneo e pilastrini metallici tondi a piano terreno di sostegno della copertura costruiti a confine rispetto al balcone aggettante rappresentato sulle tavole grafiche;
- Diversa distribuzione interna a piano terreno e primo con creazione di aperture a N/O;
- Modifiche esterne di prospetto, del corpo di fabbrica basso verso la pubblica Via e modifica del terrazzo a piano primo;

Alla luce di quanto reperito lo scrivente ha proceduto ad interloquire col Responsabile della ripartizione urbanistica comunale per definire la posizione urbanistica e comunale del fabbricato in conformità al mandato.

L'ufficio tecnico comunale ha tenuto a precisare che le indicazioni fornite circa la regolarizzazione del presente immobile sono da ritenersi puramente indicative data la complessità della presente sanatoria, che avrebbe bisogno di una analisi approfondita a fronte di una pratica completa di tutti gli allegati ed elaborati previsti.

Innanzitutto, ai fini della valutazione su una possibile sanatoria edilizia è necessario individuare l'epoca degli abusi riscontrati, poiché la loro regolarizzazione è possibile quando gli abusi presenti sono conformi alla normativa urbanistica in vigore all'epoca della loro realizzazione ed a quella attuale.

Individuare l'epoca di realizzazione delle irregolarità riscontrate è però di fatto impossibile dato che l'allora proprietario (e con ogni probabilità anche quelli precedenti) risulta deceduto. Analizzando materiali impiegati, tecniche costruttive, tipologie edilizie è possibile ipotizzare (tesi concordata con il Dirigente dell'ufficio tecnico - ripartizione urbanistica) che le modifiche esterne (diversa conformazione del terrazzo, posizione dei pilastri di sostegno in muratura sottostanti e dei pilastrini in ferro a piano primo che sostengono la copertura) e la realizzazione delle nuove finestrate siano state realizzate durante l'esecuzione dei lavori di cui all'Autorizzazione edilizia 342/1957 con istanza in data 13/09/1957.

In relazione alla sanabilità delle irregolarità relative al balcone/terrazzo si riferisce che i citati pilastri di fatto "avvicinano" il presente fabbricato all'immobile frontistante, e pertanto non essendovi i 10 ml. previsti tra i due fabbricati gli stessi andrebbero rimossi effettuando la cosiddetta "messa in pristino".

Ai fini della possibile regolarizzazione di detto manufatto a parere del tecnico comunale è possibile procedere alla fiscalizzazione (abuso ante 1975), ai sensi dell'Art.34 del testo unico DPR 380 che di fatto NON regolarizza tale situazione ma ne consente mantenimento e vendibilità motivata dal fatto che tali pilastri rappresentano di fatto il sostegno del terrazzo e della copertura, allegando autorizzazione da parte del confinante.

Si precisa la necessità di produzione di una perizia statica che dimostri che senza i sostegni realizzati (i pilastri appunto) oggetto di fiscalizzazione il terrazzo e la copertura non potrebbero sostenersi e quindi una eventuale messa in pristino della situazione preesistente andrebbe a pregiudicare la stessa.

Ai sensi dell'Art. 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale*".

La determinazione del costo di produzione ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, secondo la norma è fissato in Lire 250.000 per gli immobili situati in Piemonte (importo da aggiornare) ed a cui applicare i coefficienti correttivi del costo base ai sensi dell'art. 15, stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Non potendo definire con certezza tale importo (il tecnico comunale per la determinazione di un costo certo avrebbe bisogno della presentazione di una vera e propria pratica edilizia da istruirsi nei modi e termini di legge), si fa presente che il costo di produzione a mq. moltiplicato per la superficie in oggetto dovrà essere calcolato ai sensi dell'articolo 13, comma d) *il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili*.

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e pertanto risultano essere:

- *Tipologia: b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);*
- *Classe demografica dei comuni: f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti;*

- Ubicazione: c) 1,10 per il centro storico;
- Livello di piano: b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- Vetustà: In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente: a) 1 per cento per i successivi quindici anni e b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni;
- Stato di conservazione e manutenzione: b) 0,80 se lo stato è mediocre;

Calcolando, l'importo stabilito andrà moltiplicato per i seguenti coefficienti: 1,25 (tipologia), 0,80 (classe demografica), 1,10 (ubicazione centro storico), 0,90 (livello di piano), 0,70 (vetustà*), 0,80 (stato di conservazione).

* per il calcolo della vetustà si considera come di Legge 1 % a decorrere dal sesto anno successivo alla costruzione (le schede catastali storiche sono del 1940) e pertanto 15% dal 1946 al 1961 e 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni, per un totale pari al 30% (quindi moltiplicatore 0,70).

La sanzione ipotizzabile sarà pari al doppio del costo di produzione.

Per quanto concerne la diversa distribuzione interna a piano terreno e primo con creazione di aperture a N/O, le modifiche esterne di prospetto, del corpo di fabbrica basso verso la pubblica Via e modifica del terrazzo a piano primo è necessaria la presentazione di un Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 allegando una dichiarazione da parte del richiedente la sanatoria (a suo rischio) del decorso ventennio per le finestre aperte verso il fondo altrui sul lato N/O motivando che è possibile ipotizzare che le stesse siano state realizzate con ogni probabilità durante l'esecuzione dei lavori di cui all'Autorizzazione edilizia 342/1957 con istanza in data 13/09/1957 e pertanto da ben più di vent'anni.

In alternativa a tale dichiarazione occorrerà acquisire autorizzazione da parte del proprietario del fondo vicino al mantenimento di tali aperture.

Anche per tali irregolarità, quindi è ipotizzabile la stessa epoca di realizzo già identificata con la questione dei pilastri a sostegno del balcone.

Ai fini della sanatoria, come comunicato dal Dirigente dell'ufficio tecnico - ripartizione urbanistica si precisa che essendo l'immobile ricompreso nel centro storico comunale (zona A) la sanatoria deve essere trasmessa in Soprintendenza (il tecnico non rileva particolari criticità) e che alla pratica di sanatoria deve essere allegata una relazione geologica che stabilisca che non vi siano problematiche geologiche, geosismiche e geoelettriche per la regolarizzazione di tali pilastrature.

I costi per la pratica di fiscalizzazione (sanzioni comunali, diritti di segreteria, bolli e oneri professionali), comprensivi della relazione geologica sono ipotizzabili €. 14.750,00 da attribuirsi alla porzione di fabbricato individuata nella presente con il LOTTO 1.

I costi per la pratica di sanatoria generale (sanzioni comunali, diritti di segreteria, bolli e oneri professionali), che riguarda entrambi i lotti possono essere stimati in €. 7500,00 da ripartirsi in parti uguali tra i due lotti (€. 3750,00 cadauno).

L'ipotesi dei costi di cui al lotto 1 è comprensiva dei €. 3750,00 citati.

PUNTO 5) - VERIFICA CATASTALE

Vista la complessità del presente stabile, la notevole dimensione, il fatto che lo stesso non sia "in quadro" e che si trovi catastalmente posizionato a ridosso del confine tra due fogli di mappa, dove solitamente esistono degli errori di rappresentazione grafica (la posizione della linea del confine rappresentata sul foglio di mappa 31 risulta traslata rispetto alla posizione della stessa linea del confine ma rappresentata sul foglio 30, confinante), lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere all'esecuzione di rilievo esterno della sagoma del fabbricato con opportuna strumentazione topografica (stazione totale Leica TCR 407).

Dalla sovrapposizione del rilievo topografico alle mappe catastali, dato che come detto in precedenza il fabbricato ricade in parte sul foglio 31 (mappale 2010) ed in parte sul foglio 30 (mappale 421) e dal confronto delle planimetrie dello stato di fatto con le schede catastali in atti sono emerse le seguenti difformità catastali:

- Diversa rappresentazione grafica in mappa catastale della porzione sul Foglio 31;
- Assenza della rappresentazione grafica del fabbricato sulla porzione di area censita a ct foglio 30;
- Diversa rappresentazione delle planimetrie catastali dei tre subalterni in atti;
- Una porzione magazzino/rimessa a piano terreno e corrispondente sottotetto a piano primo, ricade fisicamente sulla particella 346 del foglio 31 anziché sulla particella 2010;

Al fine di regolarizzare tali incongruenze sono necessarie le seguenti pratiche:

- Tipo mappale per inserimento corretta sagoma particella 2010 e particella 346;

- Tipo mappale per inserimento porzione di fabbricato ricadente sull'area censita a ct foglio 30 mappale 421. Relativamente a questa regolarizzazione si potrebbe tentare di fare istanza in catasto affinché il mappale 421 possa essere portato nel foglio 31, al fine di evitare l'incongruenza di avere un fabbricato e le relative schede catastali divise tra due fogli di mappa;
- Presentazione delle variazioni catastali riferite alle effettive schede catastali a CF;

PUNTO 6) - VALUTAZIONE SULLE SINGOLE OSSERVAZIONI DEI C.T.P.

Rispetto a quanto asserito dal ***omissis***

Punto 1 - Il progetto divisionale definitivo di cui alla presente è stato modificato e redatto in conformità a quanto comunicato dal C.T.P. ***omissis***, e confermato dal C.T.P. ***omissis*** con una divisione da "cielo a terra" di entrambi i lotti.

Punti 2 e 3 - Lo scrivente ha valutato quanto asserito dal C.T.P. ***omissis***, ed effettuate le opportune valutazioni, ha ritenuto di modificare i valori dei due lotti, il tutto come da presente progetto divisionale.

Rispetto a quanto asserito dal ***omissis*** si ribadisce che lo scrivente ha valutato quanto asserito dai due tecnici in termini di valori e pertanto è a formulare il progetto divisionale di cui alla presente perizia.

Tanto si doveva in merito alla fiducia accordata

Villanova Mondovì, lì 30/09/2020

il C.T.U.

Geom. Conti Mauro

ALLEGATI

1. PROVENIENZA
2. ELABORATI GRAFICI
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

5. TAVOLE ESPLICATIVE IRREGOLARITA' URBANISTICHE
6. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
7. TAVOLE ESPLICATIVE IRREGOLARITA' CATASTALI
8. ELABORATI PROGETTO DIVISIONALE
9. OSSERVAZIONI DEI C.T.P.
10. ELENCO CRONOLOGICO DELLE COMUNICAZIONI E VERBALI DI SOPRALLUOGO