

Relazione Tecnica di Conformità Immobiliare

Sulla base delle verifiche effettuate presso i pubblici uffici e del sopralluogo sullo stato di fatto, si delinea il seguente quadro tecnico-giuridico dell'immobile:

1. Conformità Edilizia e Urbanistica (Comune)

L'immobile risulta **conforme**. Nonostante l'assenza di una dicitura automatica nel sistema, la legittimità della configurazione attuale è confermata dall'analisi della documentazione d'archivio. Nello specifico:

- **Documento di riferimento:** Progetto di variante del **03/12/1960**.
- **Riferimenti d'archivio:** Registro n. 29718-5685, pag. 144.
- **Riscontro grafico:** Planimetria a pag. 153 delle pratiche edilizie allegate.
- **Esito:** La posizione della porta lungo il corridoio, così come rilevata nello stato di fatto, corrisponde esattamente a quanto approvato nel progetto di variante.

2. Conformità Catastale (Agenzia delle Entrate)

L'immobile presenta una **difformità catastale** (rif. punto 8.2 della perizia/documento).

- **Natura dell'errore:** La planimetria catastale agli atti riporta erroneamente la porta di fronte al bagno, non recependo la variante del 1960.
- **Stato attuale:** Difforme (Mancato allineamento tra planimetria catastale e stato di fatto/progetto edilizio).

3. Azioni Correttive e Oneri

Per rendere l'immobile mutuabile e procedere al rogito in piena regolarità (ai sensi del D.L. 78/2010), è necessario procedere all'**aggiornamento della planimetria catastale**.

- **Procedura:** Presentazione di una pratica **DOCFA** per "Esatta rappresentazione grafica" o "Diversa distribuzione degli spazi interni".
- **Oneri:** I costi per la regolarizzazione (onorario professionale del tecnico e tributi catastali) sono già stati quantificati e riportati al punto 8.2 della documentazione.

Stato di Occupazione

Si conferma che l'immobile è attualmente **libero**. Gli ex inquilini hanno rilasciato i locali e la proprietà ha confermato il rientro in possesso delle chiavi nei giorni passati.

Nota per il notaio/acquirente: Essendo lo stato urbanistico già legittimato dalla variante del 1960, la difformità è puramente formale (catastale) e non sostanziale (abusivismo). L'allineamento non richiede sanatorie edilizie (CILA in sanatoria), ma solo un aggiornamento della banca dati catastale.

Toirano 11.03.2026

Il CTU

Elena Graziano Architetto