TRIBUNALE DI VERCELLI

PROCEDIMENTO CIVILE N°634/2018 R.G.

- "Eredità Rilasciata da [redacted]

rappresenta da: Avv. [redacted]

contro

- [redacted]

rappresenti da:

Avv. [redacted]

- [redacted]

Rappresentata da Avv. [redacted]

- [redacted] cessionaria del credito da [redacted]

* * * * *

G.I.: Dott.ssa [redacted]

C.T.U. : Geom. [redacted]

SECONDA INTEGRAZIONE – provvedimento G.I. 25.01.2023

* * * * *

Lo scrivente Geom. [redacted] iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli [redacted] in regola con la formazione professionale continua di cui all'art. 7, D.P.R. n°137 del 7 agosto 2012, parimenti iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Vercelli a [redacted] all'udienza del 25 gennaio 2023 riceveva

termine di 30 giorni per rendere chiarimenti in relazione al provvedimento del 23 dicembre 2022.

PREMESSA

Al fine di fornire le integrazioni richieste e per praticità di consultazione si provvederà a richiamare testualmente le richieste integrative formulate allo scrivente ctu così come contenute nel provvedimento 23.12.2022, in dettaglio:

Provvedimento G.I:

"...rilevato, quanto ai beni del primo raggruppamento, che per quasi tutti, in origine, il CTU aveva rilevato la mancanza di titolo edilizio, ipotesi ricadente nell'ipotesi di nullità urbanistica; nell'integrazione della perizia invece si è verificata la presenza di titolo edilizio n. 72/1975 e che gli abusi paiono sanabili: tuttavia occorre acquisire dichiarazione da parte del CTU in merito al fatto che tale titolo sia riferibile integralmente ai beni 12, 13, 18, 14, 15 in quanto non è chiara la premessa a pag. 4 dell'integrazione secondo cui *la licenza edilizia riguarda il fabbricato abitativo in angolo, (mappale c.t. 523);....*"

Chiarimento C.T.U.:

- la licenza edilizia n.72/1975 di cui trattasi riporta gli identificativi in essere all'epoca quando la situazione catastale ed i conseguenti dati identificativi sulle tavole progettuali (del 1975) erano molto differenti dagli attuali; per questo motivo non vi è corrispondenza tra i dati catastali del 1975 (non più esistenti) e gli attuali; risulta infatti che in allora le particelle erano

identificate con il n.99/a (dato provvisorio già in allora) e con il n.439; la particella ex 99/a nel corso degli anni è stata frazionata nei numeri 523 e 527, mentre è rimasta invariata solo la 439 (mappa ct attuale); il progetto era presentato indicando i mappali 92/a e 99/a ma in realtà, (probabile svista/errore già in allora) interessava anche il 439.

Fatta la dovuta premessa di inquadramento e venendo al dunque, pur con i limiti tecnici imposti da quanto indicato in premessa, la licenza edilizia n.72/1975 **interessa i beni** identificati nella perizia originaria (geom. [redacted] con i **n°12 - 13 -17 - 18 - 14 - 15 e parte del 19**: detti **immobili insistono sull'attuale particella c.t. n°439 c.t. e parte dell'attuale particella n°523 c.t..**

Provvedimento G.I:

".....peraltro, tali immobili a pagg. 11 – 13 della perizia non risultano identificati per mappale;....."

Chiarimento C.T.U.:

si precisa che i termini particella, (abbreviato con "part.") e mappale sono sinonimi usati indifferentemente ai fini della identificazione catastale, quindi gli immobili sono identificati per mappale.

Provvedimento G.I:

".....quanto al bene 19, poi, sembra rilevarsi dall'integrazione della perizia che il terrazzo trovi titolo nel permesso n. 72/1975 mentre il sottotetto no, ma al riguardo occorre sentire il CTU a chiarimenti....."

Chiarimento C.T.U.:

Si conferma che il terrazzo è riportato sulla Tav. n°4 a corredo della licenza edilizia n.72 del 1975 mentre il sottotetto (coevo al fabbricato) non era contemplato nel relativo progetto. Riferisce il ctp geom. [redacted] (peraltro estensore della pratica catastale inerente il medesimo sottotetto), che il sottotetto venne creato e censito censita catastalmente nel 2017 al fine di poter presentare una denuncia di successione in conformità alle disposizioni catastali attuali.

Provvedimento G.I:

".....pertanto, poiché la legge fa riferimento all'assenza o totale difformità dalla concessione edilizia originaria o in sanatoria, non pare scaturire nullità laddove gli abusi siano lievi o comunque non pongano in essere una totale difformità dell'originario provvedimento concessorio;

rilevato che quest'ultimo tema si pone, anche, per i bene del raggruppamento 3 (ad eccezione del n. 9 e 10) e in particolare per il bene 8 (per cui vi è regolarità catastale) e per il bene 11 (per il quale non vi è regolarità catastale);

ritenuto di dover approfondire l'aspetto di cui sopra,....."

Chiarimento C.T.U.:

- quanto al bene 8 - conformità catastale ma difformità edilizie (*pag. 16 prima relazione ctu scrivente):

consiste in un differente dimensionamento rilevato collegialmente in loco rispetto alla misura quotata sul progetto di variante edilizia (mt 4.51 rilevati a fronte di mt

3.95 progettuali);

- quanto al bene 11 – mancanza planimetria catastale e difformità edilizie (*pag. 17 prima relazione ctu scrivente):

- la difformità edilizia consiste nella mancanza di un setto divisorio interno, la mancanza di una finestra e ulteriori difformità dimensionali, questi, di minore entità.

Per quanto precede si richiama il contenuto dell'art. 9bis comma 1bis D.P.R. 380/2001 e smi, (comma inserito con l'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) che testualmente recita: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali....."*; in relazione a quanto precede, le irregolarità non possono definirsi "lievi" e si conferma pertanto il contenuto della relazione di ctu in merito alle regolarizzazioni occorrenti.

Provvedimento G.I:

".....ritenuto inoltre di richiedere al CTU di precisare gli estremi del titolo abilitativo relativi all'immobile censito al Fg. 9 part. n. 97 sub. 2 piano T- 2 cat. C/2 (primo raggruppamento, bene due);"

Chiarimento C.T.U.:

il titolo abilitativo relativo all'immobile, risulta essere la

"pratica sanatoria edilizia n.1029 del 30.06.1986, concessione edilizia n°47 con la quale si sanavano alcune aperture (che era stato preceduto dalla licenza edilizia 06.02.1972 pratica edilizia n.35). Sia la relazione ctu originaria geom. [redacted] (pag. 30) che la relazione dello scrivente ctu (pag. 10) avevano individuato difformità edilizie al piano terreno per diversa distribuzione interna.

* * * * *

Tanto relazione lo scrivente, restando a disposizione del Giudice per eventuali integrazioni/chiarimenti.

Vercelli, 21 febbraio 2023

il C.T.U.

Geom. [redacted]

(firmato digitalmente)