

Tribunale di Rimini

Procedimento R.G.2726/2021

Giudice Giorgia Bertozzi Bonetti

Ricorrenti: _____ **a e** _____ **i - Avv.** _____

contro

Convenuta: _____ **i - Contumace**

Relazione Tecnica di CTU

Rimini 17/10/2023

Il CTU Ing. Luca Bersani


DOTT. ING.
LUCA BERSANI
Sezione: A
N° 416/A

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>
c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

Relazione :

Premessa

Con ordinanza del 07/01/2023 il sottoscritto Ing. Luca Bersani , libero professionista in Rimini con studio e residenza in Viale Giuliano Dati n.55, iscritto dal 1993 all'ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al n.416/a, veniva nominato consulente tecnico del procedimento r.g. 2729/2021; contestualmente veniva posto il quesito di seguito riportato. -----

Durante l'udienza del 09/05/2023 prestava il giuramento di rito ottenendo termine fino al 31/07/2023 per l'espletamento delle operazioni peritali .-----

In data 30/07/2023, per una serie di motivi, principalmente dovuti alle lunghe attese per il confronto e gli accessi con gli uffici archivio cartaceo di Pesaro-Urbino e di Rimini , chiedeva proroga dei termini di consegna degli elaborati di giorni 30 e cioè almeno fino al giorno 31/09/2023. -----

Il quesito, distinto di diversi punti per chiarezza espositiva nella risposta. è il seguente : -----

1) Accerti il CTU , mediante estrazione presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari delle relative certificazioni ipotecarie, le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto di causa, a favore e contro le parti, nonché a favore e contro il loro dante causa nel ventennio anteriore al giudizio o in epoca anteriore sino all'atto di provenienza al dante causa ; -----

2) Accerti il CTU in base alla suddetta documentazione, la consistenza delle quote spettanti a ciascuno dei conviventi, ricostruendone i passaggi di proprietà fino al titolo originario;-----

3) Descriva lo stato degli immobili oggetto di causa, specificandone l'attuale classificazione catastale e dando conto delle variazioni , modifiche o volture medio tempore intervenute, nonché dandone la rappresentazione grafica e fotografica; proceda alla loro individuazione (ubicazione , confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n.47/1985 e successive modifiche, determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione; -----

4) Specifichi se gli immobili oggetto di divisione siano o meno comodamente divisibili, indicandone le ragioni, nonché se e' possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo; -----

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>

c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

2/11

5) *Predisponga un progetto di comoda divisione del compendio sulla base delle quote di diritto indicando gli eventuali conguagli in denaro.*-----

6) *Ove il compendio non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.*-----

Operazioni Peritali :

Come da comunicazione effettuata in udienza, le operazioni peritali sono iniziate in data 25/05/2023 direttamente sui luoghi, alla presenza dei CTP, ed anche degli avvocato di parte Ricorrente e delle medesime ricorrenti signore _____ el _____ (Alleg Doc.07 Verbale).

Durante il sopralluogo e' stato possibile accedere, ed effettuare il rilievo fotografico esternamente ed internamente ai locali del compendio immobiliare censito al catasto urbano ed anche ai lotti di terreno disposti in vicinanza della corte edificata.-----

Gli immobili edificato, sono, pertanto, stati visionati per tutte le parti direttamente accessibili (vedasi relazione fotografica allegato **Doc.01**)-----

Successivamente, data la completa assenza di titoli edilizi presso l'archivio comunale, e solo in data 20/07/2023 (si precisa che la qualifica di CTU non ha comportato alcuna agevolazione riguardo i termini per la concessione di un appuntamento presso l'ufficio Del Territorio di Urbino, Pesaro e Rimini) e' stato ottenuto il primo appuntamento per accedere alla Conservatoria di Urbino.

E' da segnalare il fatto particolare che , a partire dalla seconda meta' del mese dfi Giugno 2023 . e' avvenuta la trasmissione dei documenti storici, in formato cartaceo, ancora conservati presso l'Ufficio del Territorio di Pesaro, agli uffici analoghi di Rimini, in attuazione della L. 117/2009 pubblicata in gazzetta ufficiale il 14 Agosto 2009 per il passaggio dalla Provincia di Pesaro Urbino, alla Provincia di Rimini, dei comuni di: Castel delci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria e Talamello.-----

Risposta al quesito

1) Accerti il CTU , mediante estrazione presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari delle relative certificazioni ipo-catastali, le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto di causa, a favore e contro le parti, nonchè a favore e contro il loro dante causa nel ventennio anteriore al giudizio o in epoca anteriore sino all'atto di provenienza al dante causa ;-----

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>
c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

3/11

Come da ispezioni ipotecarie effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Urbino , le certificazioni forniscono la proprietà indivisa dei cespiti alle tre sorelle parti del presente procedimento, come pervenuti per successione diretta prima del padre Sig. [redacted] e successivamente della madre Sig.ra [redacted] vedasi gli allegati sotto citati. -----

Nel dettaglio, sono stati , reperiti i seguenti atti storici : Doc.02 Successione ([redacted]) al [redacted] e fratelli, Doc. 03 Vendita [redacted] a [redacted], Doc.04Testamento [redacted] [redacted] , Doc. 05 Successione [redacted] , Doc. 06 Successione [redacted] -----

Pertanto, nel ventennio , risultano a favore e contro tali immobili risultano solamente gli atti di successione sopracitati, risalenti a periodi temporali antecedenti al ventennio richiesto dal quesito

Si allegano, quindi, le ispezioni ipotecarie aggiornate al Luglio 2023 Doc. 11-12 -----

Si precisa che, dalla successione della Madre [redacted] , sono pervenute alle figlie, parti della presente procedura, proprietà immobiliari ulteriori rispetto a quelle relative al presente procedimento. In particolare , in riferimento alla ispezione ipotecaria del 25/07/2023 , si evince come le unita' negoziali 1 e 3 non facciano parte del procedimento divisionale in oggetto. Anche perchè riguardano quote (anche infinitesimali) di ulteriori terreni. -----

Si precisa , invece , che le unita' negoziali n. 2 sono state ereditate in quota indivisa di un terzo per ciascuna delle sorelle parti in causa. Nel dettaglio gli immobili sono :

Catasto Terreni comune di Maiolo Foglio 14 part . 523 , 524 -----

Catasto Terreni comune di Maiolo Foglio 12 part. 260 , 293 , 294, 554. -----

Catasto Urbano comune di Maiolo Foglio 12 part. 588 : subb 1,2,3 -----

Si puntualizza , invece, che , la trascrizione contro per la domanda giudiziale di divisione riguarda i seguenti immobili (oggetto della presente perizia) :

Catasto Terreni Comune di Maiolo	
1-Foglio 14 part. 523 bosco are 15,00	2-Foglio 14 part. 524 semin. Are10,10
3-Foglio 12 part. 260 semin. are 90,60	4-Foglio 12 part. 293 bosco are 14,90
5-Foglio 12 part. 294 semin. Are 47,82	6-Foglio 12 part. 554 semin. Are 1,04

Catasto urbano Comune di Maiolo

7- Foglio 12 part. 588 sub.01 A/4

8-Foglio 12 part. 588 sub.02 C/6

9- Foglio 12 part. 588 sub.03 C/2

---Foglio 12 part. 588 sub.04 BCNC

Segue

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-

E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>

c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

4/11

Catasto Terreni Comune di Maiolo

- | | |
|--|--|
| 10- Foglio 12 part. 223 semin. Are 34,00 | 11- Foglio 12 part. 224 semin are 16,00 |
| 12- Foglio 12 part. 269 semin. Are 27,00 | 13- Foglio 12 part. 275 semin. are 20,00 |
| 14-Foglio 12 part. 276 canneto ca 76,00 | 15-Foglio 12 part. 286 semin. are 07,00 |
| 16-Foglio 12 part. 310 semin. Are 01,00 | 17-Foglio 12 part. 313 semin. are 20,00 |
| 18-Foglio 12 part. 316 canneto are 21,00 | 19-Foglio 12 part. 320 semin. are 06,00 |
| 20-Foglio 12 part. 360 semin. Are 24,00 | 21-Foglio 12 part. 524 semin. are 43,00 |
| 22- Foglio 12 part. 526 | |

2) Accerti il CTU in base alla suddetta documentazione, la consistenza delle quote spettanti a ciascuno dei dividendi, ricostruendone i passaggi di proprietà fino al titolo originario;-----

Come da risposta alla parte precedente del quesito; viene dimostrato dagli atti che : le quote di proprietà spettanti sono di un terzo indiviso per ciascuna delle tre sorelle () e () e () per tutti gli immobili in oggetto (descritti nell'atto di citazione di parte attrice e nell'elenco di cui al **Doc.18**. La provenienza della proprietà deriva esclusivamente dai atti di successione: 1997 padre () e 2016 madre ()

3) Descriva lo stato degli immobili oggetto di causa, specificandone l'attuale classificazione catastale e dando conto delle variazioni , modifiche o vulture medio tempore intervenute, nonché dandone la rappresentazione grafica e fotografica; proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n.47/1985 e successive modifiche, determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione; -----

In data 16/08/2023, e' stato possibile ottenere l'estratto planimetrico e le relative planimetrie degli immobili distinti al catasto Urbano Foglio 12 particella 588, subalterni 1,2,3 e corte comune sub.4; tali documenti sono cosi' distinti : **Doc.20-21-22-23**. -----

In data 23/08/2023 ,e' stato possibile ottenere , gli estratti di mappa necessari alla individuazione delle particelle presenti al Catasto Terreni Foglio 12 e 14 del Comune di Maiolo Doc. allegati come **Doc. 24,25,26** con evidenziati in azzurro le particelle seminative, in arancio quelle a bosco , in verde quelle a canneto. -----

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>
c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

5/11

Riguardo la descrizione dei lotti di terreno agricolo, si rimanda alle immagini riportate nella relazione fotografica, mentre, dall'estratto di mappa assemblato tra i fogli 14 e 12 CT Maiolo si possono descrivere le diverse particelle come segue:

Pascolo Fg. 12 part.526 are 2,00 cioè ettari h=0,02 ; (colorato giallo)

Canneto Fg. 12 part.316 are 21,00 + part. 276 ca 76,00 = are 27,76 = h 0,2776; (azzurro pieno)

Bosco Fg. 14 part.523 are 15,00 + part. 293 a 14,90 = are 29,90 = h 0,299; (violetto pieno)

Seminativo Fg. 14 part. 524 are 10,10+ part. 554 are 1,04 = are 11,14 = h 0,114; (contorno azzurro)

Seminativo Fg. 12 part. 260 are 90,60+ part. 294 are 47,82+ part. 223 are 34,00; “

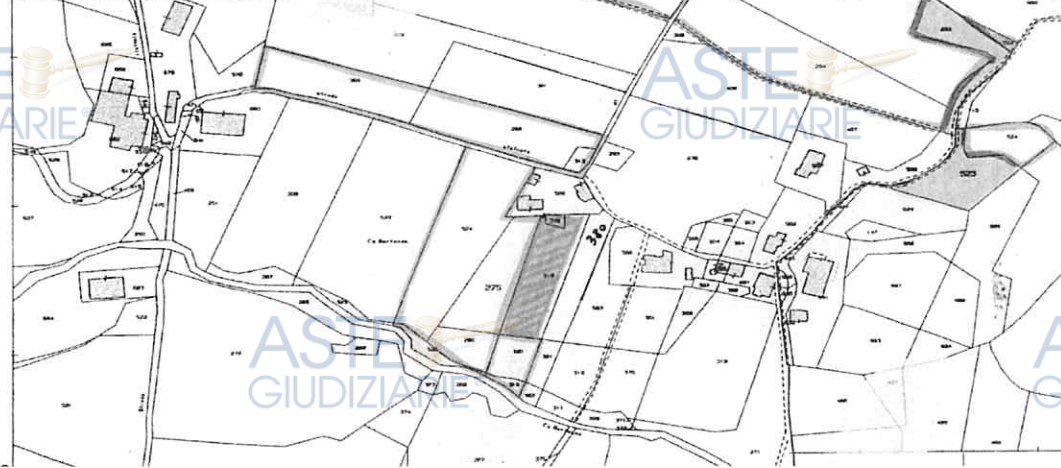
Seminativo Fg. 12 part. 224 are 16,00+ part. 269 are 27,00+ part. 275 are 20,00; “

Seminativo Fg. 12 part. 286 are 7,00+ part.310 are 1,00 + part. 313 are 20,00; “

Seminativo Fg. 12 part. 320 are 6,00+ part.360 are 24,00 + part. 524 are 43,00; “



Direzione Provinciale di Rimini Ufficio...



Le parti a canneto e pascolo non sono coltivabili , le parti a seminativo sono invece accessibili ai mezzi di movimentazione – lavorazione dei terreni . -----

Per la descrizione degli immobili urbani si procede con il commento alla relazione fotografica allegata come **Doc.01** . Dato il sostanziale abbandono in cui versano gli edifici, la vegetazione ha quasi preso il sopravvento e , pertanto, non e' possibile fotografare gli immobili per intero .-----

La foto n.01 mostra lo spigolo Nord del fabbricato principale ove sono visibili, l'ala aggiunta anteriore (ove sono ubicati i due angoli cucina e lavaggio) , il piano rialzato ed il piano primo. ---

Dalle immagini 02,03 e' ancora possibile notare il fianco Nord del fabbricato con il ripostiglio - pollaio posto esternamente (con copertura in lastre di pericoloso eternit) -----

La foto 04 mostra , invece l'accesso al livello seminterrato dalla parte Sud dell'Edificio principale

Nelle immagini seguenti 05, 06, 07 si possono vedere gli interni delle tre cantine poste all'interrato, i cui accessi sono visibili nelle foto 08 e 09 che mostrano il lato Sud del fabbricato. -----

Il lato Ovest e' visibile , invece dalle immagini 10 e 11 , tali facciate si mostrano in buone condizioni di conservazione , senza fessurazioni o crepe dovute a cedimenti strutturali. -----

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-

E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>

c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

7/11

Il fabbricato secondario a destinazione autorimesse e ripostiglio e' invece descritto esternamente dalle immagini 12 e 13 , mentre internamente , lo stato di conservazione e' rappresentato dalle foto 14 , 15 e 16 ove si notano i crolli avvenuti sia in copertura che nei solai interni. Per tale motivo tale fabbricato puo' essere considerato completamente inagibile . -----

Lo stato di conservazione dell'immobile principale e' invece riportato nelle immagini 17 e seguenti. Il piano rialzato , le cui immagini descrittive sono le 17-18-19-20, mostrerebbero una situazione di conservazione sufficiente , se non fosse che , come visibile nella foto 21 , sono presenti rilevanti infiltrazioni provenienti dalla copertura che stanno interessando le murature portanti. e gli intonaci interni. Le immagini 22 e 23 mostrano la zona cucina divisa in due distinti ambienti, la parte adibita alla cottura e quella al lavaggio. -----

Il piano superiore e' descritto dalle immagini -24-25-26 e denotano un progressivo degrado degli ambienti principalmente a causa di vari punti di infiltrazione dalla copertura. -----

Infine, le immagini 27 e 28 mostrano i fondi agricoli adiacenti alla zona edificata , con le parti seminative facilmente accessibili e le altre destinate a pascolo e canneto che , praticamente non sono utilizzabili per la coltivazione. -----

4) Specifichi se gli immobili oggetto di divisione siano o meno comodamente divisibili, indicandone le ragioni, nonché se e' possibile il frazionamento di singole unita' sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo; -----

Come sopra richiamato e descritto, trattasi di compendio comprendente in sintesi : una abitazione, un edificio autorimessa, vari ripostigli e manufatti -accessori distinti al catasto urbano.-----

Al catasto terreni risultano lotti a destinazione agricola: seminativi , bosco, pascolo e canneto. ----

Come riportato in altre parti della presente relazione, il valore complessivo della parte relativa a terreno agricolo, stimata in base ai valori OMI 2019, ultimi pubblicati, per il Comune di Maiolo e limitrofi e' assai limitata. -----

Per quanto concerne, invece, il valore immobiliare relativo agli edifici presenti, questo non e' stato correlato al grado di conservazione (da mediocre -pessimo) bensì alla potenzialità edificatoria.---

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>
c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

8/11

Per una corretta stima degli immobili esistenti in zona agricola, a prescindere dallo stato di conservazione (costa meno demolirli e ricostruirli piuttosto che ristrutturarli) tra i fattori positivi per il mantenimento di un certo valore immobiliare possiamo elencare : l'inedificabilità delle aree contigue, la dolce posizione piano altimetrica , la gradevole esposizione a Sud ed una viabilità favorevole (data l'estrema vicinanza, oltre che al capoluogo Maiolo e ,specialmente, a Novafeltria). Pertanto, la preesistenza dei volumi e delle superfici residenziali con accessori, virtualmente, permettono la demolizione e ricostruzione di un edificio a destinazione residenziale, anche con più unità immobiliari. Tale potenzialità edificatoria e', nella sostanza, l'unico valore tangibile ovvero interessante sul mercato immobiliare attuale. -----

La presenza di aree agricole coltivabili per una buona parte (ma non completamente data la particolare orografia) può costituire, una utile estensione o pertinenza della parte edificata (con la possibilità, di utilizzare tali spazi in diversa maniera come ad esempio: in affitto ai vicini per la parte seminativa ovvero per il pascolo - allevamento di cavalli per uso turistico ecc. ecc. -----

In sintesi di quanto sopra riportato, si cita la scheda **Doc.19** ove la stima, secondo gli ultimi valori agricoli disponibili OMI 2019 dei terreni, ammonta a € 27'927,60 mentre il valore stimabile degli edifici ammonta a € 109'298,31 per un totale di **€137'225,91** -----

E' immediato, quindi ,verificare che: l'incidenza del valore dei terreni , rispetto la parte di edificato e' di $27'927,60 / 137'225,91 = 0,2035$ cioè il 20,03 % dell'intero; ,pertanto la quota dei terreni, ammonta a circa un quinto del valore totale della stima. -----

Anche i singoli immobili accatastati come enti urbani, dato il loro precario stato di conservazione, non possono essere considerati come vendibili distintamente tra di loro , proprio a causa della forte disparità di consistenza e valore tra l'edificio residenziale e gli accessori magazzino ed autorimesse.

In conclusione, non e' possibile, distinguere quote indipendenti di 1/3 comodamente divisibili tra loro ma l'unica via percorribile sarebbe quella di vendere gli immobili unitariamente per poi dividere in parti uguali di un terzo il ricavato netto -----

7) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato chiarendo

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-

E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>

c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

9/11

dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata. -----

La spiegazione , in merito alla anti - economicità della indivisibilità , e' stata esplicitata nella risposta al quesito precedente . Naturalmente , se un probabile acquirente fosse interessato solo ai terreni o solo agli edifici, nessuna norma vieta l'alienazione parziale dei beni e relativa divisione del ricavo nelle rispettive quote di un terzo per ogni sorella. -----

Il valore di mercato viene definito nel documento allegato **Doc.19** , ed e' stato desunto: per i terreni , dai valori pubblicati OMI 2019 , ultimi disponibili, per il Comune di Maiolo e limitrofi; per i fabbricati , il valore unitario (€/mq. Per ogni metro quadro equivalente) - consiste nela meta' della media dei valori pubblicati OMI secondo semestre 2022 e Borsino Immobiliare Agosto 2023 . ----

Si assume la metà del valore medio pubblicato a causa della estrema difficoltà nel risanamento e quindi si considera solo il valore virtuale di metro quadro costruito in superficie equivalente (commerciale) secondo il manuale di stima immobiliare OMI edito dal Ministero delle Finanze.

Risposta alle Osservazioni dei CTP

In seguito alla trasmissione, a mezzo PEC in data 06/09/2023 , non è stata ricevuta , ad oggi alcuna osservazione dal CTP nominato , pertanto si procede con il deposito . -----

CONCLUSIONI

Si conferma tutto quanto sopra esposto , allegando i documenti citati .

Ci si scusa per il ritardo ma diversi impegni professionali e le difficoltà di accesso docute ai necessari appuntamenti presso i pubblici uffici di Rimini, Urbino e Pesaro hanno ritardato anche solo il reperimento dei documenti necessari alla redazione.

Porgendo Ossequi RIMINI 17/10/2023

il CTU Ing. Luca Bersani

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/14164
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>
c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

10/11



Elenco degli allegati .

- | | |
|---|---|
| 01- Relazione Fotografica | 02- Successione |
| 03- Vendita | 04- Testamento |
| 05- Successione | 06- Successione |
| 07- Verbale Sopralluogo | 08- Valori Omi Residenziale MAIOLO 2022 |
| 09- Borsino Immobiliare MAIOLO 2023 | 10- RN-2019-Valori Agricoli |
| 11- Conservatoria ispez-unita' 1-10 | 12- Conservatoria ispez unita' 11-12 |
| 13- Diritti ispezioni ipotecarie 20-07-2023 | 14- Diritti Ispezioni ipotecarie 25-07-2023 |
| 15- Diritti visure estratti mapa 23-08-2023 | 16- Diritti telematici |
| 17- Diritti Cartacei | 18- Elenco immobili |
| 19- Scheda stima immobili | 20- Elab Planim. Tot. |
| 21- Planim. Sub 01 | 22- Planim. Sub. 02 |
| 23- Planim. Sub 03 | 24- Terreni Fg. 12 prima |
| 25- Terreni Fg. 12 seconda | 26- Terreni Fg. 14 prima |
| 27- Visura 01-09 | 28- Visura_10-14 |
| 29- Visura_15-21 | 30- Estratto di mappa Fg. 12+14 Maiolo |

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>
c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

11/11



Tribunale di Rimini

Procedimento R.G.2726/2021

Giudice Giorgia Bertozzi Bonetti

Ricorrenti:

contro

Convenuta:

Relazione Tecnica di CTU

INTEGRAZIONE

Rimini 29/02/2024

Il CTU Ing. Luca Bersani



Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>
c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

1/6

Relazione : ASTE GIUDIZIARIE®

Premessa

Con notifica a mezzo pec del 27/12/2023 veniva comunicata al sottoscritto l'ordinanza di supplemento incarico al CTU Ing. Luca Bersani, libero professionista in Rimini con studio e residenza in Viale Giuliano Dati n.55, iscritto dal 1993 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al n.416/a, per il procedimento r.g. 2729/2021; contestualmente venivano posti i quesiti integrativi con la seguente formula

Il giudice dispone che il CTU nominato Ing. Luca Bersani, sotto il vincolo di giuramento già prestato, integri l'elaborato già depositato :

- 1) Accertando la regolarità degli immobili oggetto di causa sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e successive modifiche determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione.*
- 2) Quantificando i costi necessari per lo smaltimento delle lastre di eternit.*

Risposta al quesito 01

Le operazioni peritali sono proseguite in data Venerdì 12 gennaio, mediante richiesta accesso agli atti comunicata a mezzo E mail .

In data Lunedì 15 Gennaio 2024 , il tecnico Comunale Geom. Sauro Fattori rispondeva a mezzo PEC (All.01) che presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Maiolo non esistono pratiche relative a precedenti edilizi ne' con intestazione Famiglia Pedoni e tanto meno con gli estremi catastali comunicati. Per tale motivo, veniva consigliato dai medesimi uffici di rivolgersi al catasto competente per la ricerca di eventuale documentazione attestante la preesistenza al 1967.

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>
c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

2/6

Successivamente, il sottoscritto, provvedeva a chiedere appuntamento all'Ufficio del Territorio competente (fissato per il giorno 30 Gennaio 2024) al fine di accedere al fascicolo cartaceo storico per la ricerca dei precedenti catastali.

E' stato appurato sia con riferimento all'Ufficio del Territorio di PESARO che in quello di Rimini, che gli accatastamenti risalgono al 28/04/2011 , costituzione della pratica PS 0071859 . (All. 06)

Pertanto non risultano accatastamenti precedenti atti a dimostrare la preesistenza al 1967 del compendio immobiliare come suggerito dal tecnico ufficio archivio del Comune di Maiolo

Veniva quindi compiuta una indagine relativa alle aereo-fotogrammetrie presenti presso i competenti uffici delle provincie di Rimini e Pesaro (a suo tempo competente prima della annessione alla provincia di Rimini della zona del Montefeltro in oggetto).

Questa indagine, in riferimento alla vista google attuale (All-02) ha portato al rinvenimento di una immagine del 1973 (All 03) con suo ingrandimento ove effettivamente si scorgono tutti e tre gli edifici oggetto della presente trattazione; l'edificio principale e le due pertinenze – accessori , come rappresentati nelle planimetrie catastali attuali già allegate nella relazione depositata (si allega ll'elavorato planimetrico 08 ove sono distinguibili le sagome di tutti i subalterni) .

E' inoltre stata richiesta copia digitale della foto aerea VOLO GAI 1955 presso l'istituto Geografico Militare IGM di Firenze , trasmessa in data 25/01 dalla quale si evince che sia l'edificio principale che il secondario a fianco della strada pubblica erano preesistenti almeno al 1955 . Mentre non risulta visibile l'edificio contrassegnato con il subalterno 03 , sembra vi siano dei covoni di fieno .

Pertanto, alla luce delle prove rinvenute si può dichiarare che l'edificio principale e' certamente precedente al 1967 e pertanto commerciabile ai sensi della l. 47/85 , come anche per l'accessorio subalterno 02 mentre il ripostiglio – magazzino , già presente nell'immagine del 1973 necessita di una eventuale pratica di sanatoria per la regolarizzazione dello stesso ai fini della vendita.

Si ritiene , comunque che il costo della sanatoria possa superare il valore commerciale di detto immobile., oggi in condizioni assolutamente fatiscenti , per cui tale procedura non risulta economicamente conveniente.



Risposta al quesito 02

In riferimento alla citata presenza di lastre di cemento amianto, denominato comunemente Eternit, si conferma che tale materiale è stato utilizzato per la copertura di un piccolo manufatto precario, aderente al fabbricato principale e regolarmente accatastato nel suo ingombro planimetrico. Dall'analisi documentale e fotografica, si evince che la superficie totale (compreso le sovrapposizioni) di materiale oggetto di smaltimento speciale ammonta a circa 10,00 mq. .

Pertanto si può determinare il costo di smaltimento secondo l'Elenco Regionale dei prezzi delle opere pubbliche Regione Emilia Romagna Annualità 2024 secondo la delibera n.2283 del 22/12/2023 della Giunta Regionale .

A tal riguardo si riporta una descrizione della procedura estratta da “ Il giornale dell'ambiente”

Rimozione bonifica amianto: la procedura Cosa significa bonificare? La rimozione bonifica amianto è una procedura molto delicata. Le procedure rimozione amianto, per svolgersi in tutta sicurezza, devono prevedere l'utilizzo di mano d'opera specializzata e attrezzata con le necessarie protezioni, così da rimuovere le lastre di amianto senza disperderne le fibre nell'aria.

La rimozione copertura amianto o dei manufatti contenenti asbesto è obbligatoria quando queste versano in una condizione di degrado tale da renderla **friabile** alla pressione. La rimozione amianto obbligatoria vi è quando l'esposizione agli agenti esterni (pioggia, vento etc...) provocano il rilascio delle fibre di asbesto nell'ambiente circostante.

In questi casi vi è la rimozione eternit obbligatoria e obbligo smaltimento amianto. Smaltimento amianto compatto procedura prevede la bonifica dell'area contaminata. Eternit bonifica inizia con l'incapsulamento dei materiali, allo scopo di impedire la dispersione di fibre di asbesto durante le fasi di rimozione e trasporto delle lastre.

Per rimozione amianto procedura avviene mediante l'utilizzo di un incapsulante fissativo in dispersione acquosa ad alta penetrazione sull'intera superficie.

Dopo l'incapsulamento, le singole lastre vengono smontate e accatastate in un'area delimitata del cantiere. Nella fase di smontaggio si devono anche aspirare le eventuali polveri causate dalla rimozione di viti o rivetti di fissaggio delle lastre, così come quelle presenti sull'intelaiatura del tetto.

Le lastre di amianto rimosse vanno poi inviate ad una discarica autorizzata. Al termine dei lavori, si devono rilevare i valori di asbesto presente e, solo se questi risulteranno essere a norma, un incaricato della ASL potrà rilasciare la **certificazione di restituibilità** dell'area. -----

Trattandosi di opere di smontaggio, carico e trasporto da realizzarsi in corte esterna senza interferenze con alcuna altra attività residenziale o lavorativa (l'edificio e' sostanzialmente abbandonato e non abitabile) si citano le seguenti voci di lavorazione :

A.45.1.2	Realizzazione Piano di Lavoro su cortile esterno , €23,42 x 15mq =	€ 351,30_
A.45.1.21	Modulo di decontaminazione Nolo / Giorno €77,14 x gg. 2 =	€ 154,28_
A.45.1.4	Realizzazione struttura per area confinamento m. 4x4 a corpo =	€ 2'611,98_
I.3	Manodopera Operaio Specializzato rivestimento incapsulante verniciatura + smontaggio lastre 8 ore x 2 p = 21,36 €/hx16 h =	€ 341,76_

N.04001,010 Nolo Autocarro con Gru girevole a caldo compreso:

operatore, autista carburante, lubrificante carburante, Ore 8,00 x €/h 98,88 = € 791,04_

Oneri smaltimento scarica 12 €/mq x 10 mq = € 120,00_

Oneri Comunicazioni Ausl , diritti segreteria , uscita tecnico ecc. € 500,00

Totale costi smaltimento € 4'860,00 si arrotondano (*) € 5'000,00

(*) N.B. L'arrotondamento e' imposto sia per l'esiguità del materiale da rimuovere , che per l'aumento dei costi dovuti alla distanza del Comune di Maiolo rispetto al capoluogo di provincia.

Sintesi delle nuove indagini

In riferimento alla non sanabilità del cespite subalterno 03 , si deve decurtare il valore di stima di tale apporto che dalla scheda All. 19 risultava di 9,65 mce per 429E/mq.

Pertanto il valore da decurtare ammonta a Euro 4'139,85

Sommando tale valore al costo di smaltimento eternit di Euro 5'000,00 si determina un minus valore dell'intero compendio immobiliare di circa € 9'139,85

Pertanto il Nuovo valore stimabile edifici ammonta a €109'298,31 – € 9'139,85 = € 100'158,46

Risposta alle Osservazioni dei CTP

In seguito all'invio tramite pec del 03/02/2024 della presente bozza, inviata al CTP incaricato ed al legale di parte attrice, ad oggi non e' arrivata alcuna osservazione da parte attrice.

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426 mobile.339-2153099-
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>
c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

5/6

CONCLUSIONI

Si conferma tutto quanto sopra esposto, allegando i documenti citati.

Ci si scusa per il ritardo ma diversi impegni professionali e le difficoltà di accesso dovute ai necessari appuntamenti presso i pubblici uffici di Rimini, Urbino e Pesaro hanno ritardato anche solo il reperimento dei documenti necessari alla redazione.

Porgendo Ossequi

RIMINI 29/02/2024

il CTU Ing. Luca Bersani



Elenco degli allegati .

- 01) Istanza e risposta Archivio Comune Maiolo
- 02) Estratto Google Maps 2022
- 03) Estratto Volo 1973 _Regione Marche
- 04) Estratto volo IGM -GAI 1955
- 05) Estratto listino Prezzi Op.Pubb. E.R. Amianto
- 06) Visura storica catasto Provincia di Pesaro
- 07) Visura storica catasto provincia di Rimini
- 08) Elaborato planimetrico con subalterni edifici
- 09) Ricevuta Consegna PEC del 03/02/2024 -
- 10) Ricevuta Consegna PEC del 03/02/2024

Viale Giuliano Dati ,55/a -47922 RIMINI tel/fax 0541/1416426mobile.339-2153099-
E-mail<luca.bersani@ingpec.eu>- e-mail -ufficio - <<studioingbersani@virgilio.it>>
c.f BRSLCU63L27H294G p.i. 04 131 230 403

Tribunale di Rimini

Procedimento R.G.2726/2021

Giudice Giorgia Bertozzi Bonetti

Ricorrenti:

contro

Convenuta:

- Contumace

Relazione Tecnica del CTU ing. Roberto Maria Brioli

C.f. BRLRRT46T14H294E, con studio in Rimini Piazza tre Martiri 43, tel. 347 2242134, iscritto al n.57 dell'ordine degli Ingegneri di Rimini

PREMESSA E QUESITO

La presente relazione peritale è un aggiornamento¹ delle relazioni peritali e delle precisazioni demandate al precedente c.t.u. ing. Luca Bersani, deceduto.

Con ordinanza dell'11 novembre 2024 Il Giudice, dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 26.09.2024 *"ritenuto che, a seguito del deposito ad opera di parte attrice della documentazione comprovante l'avvenuta variazione catastale del fabbricato contraddistinto al foglio 12, particella 588, sub 3, che è stato sottoposto con costituzione del sub 5 con destinazione ad unità collabente. sia opportuno procedere ad un aggiornamento delle valutazioni demandate al c.t.u. per quel che concerne l'accertamento della regolarità degli immobili oggetto di causa sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e succ. modif. determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione:*

- rilevato che ring. Luca Bersani, già nominato c.t.u. nel presente giudizio, è deceduto e pertanto, è necessario conferire incarico ad altro c.t.u.

P.Q.M.

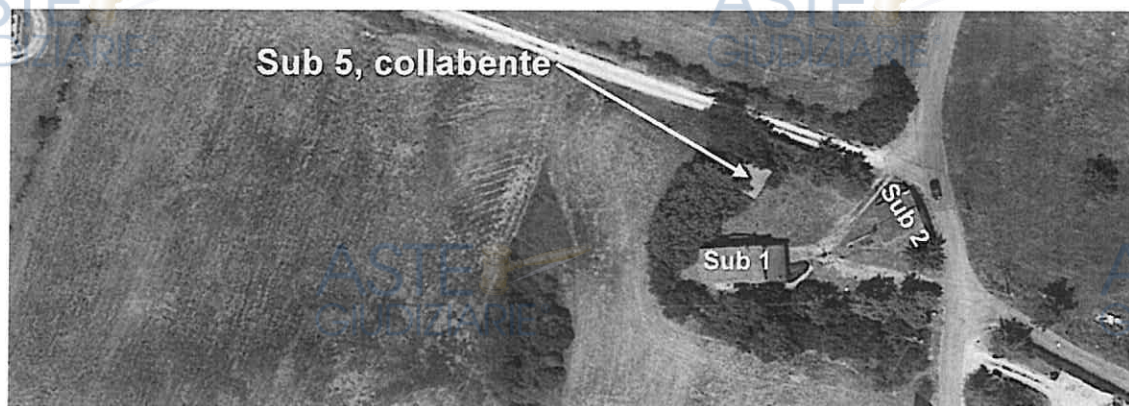
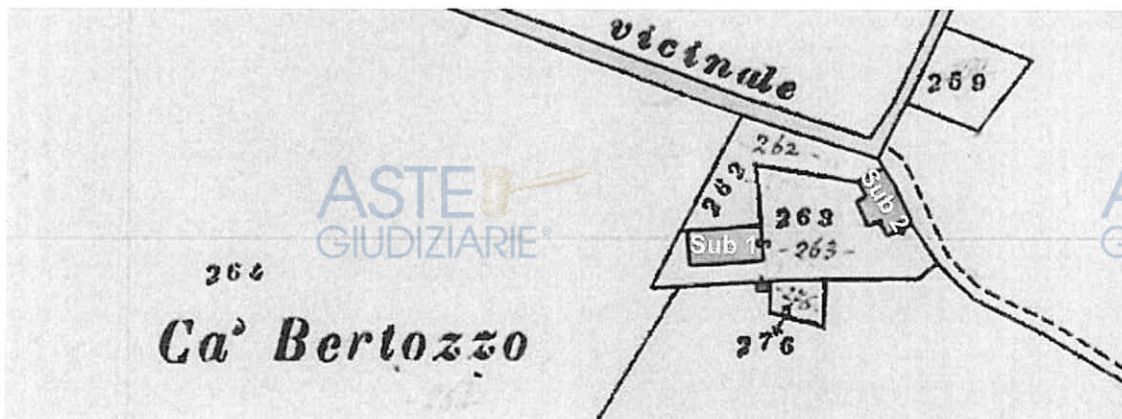
- nomina CTU l'ing. Brioli Roberto Maria, iscritto all'albo dei CTU tenuto presso il Tribunale di Rimini;*
- all'udienza di conferimento dell'incarico del 21.11.2024 è stato formulato al CTU il seguente quesito: **Esaminati gli atti e i documenti di causa, accerti il ctu, a seguito dell'intervenuta variazione catastale del fabbricato contraddistinto al foglio 12, particella 588. sub 3, la regolarità degli immobili oggetto di causa sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e succ. modif., determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione"**.*

¹ IL CTP contesta - nelle sue osservazioni - che si tratti di "aggiornamento" e ritiene che l'incarico allo scrivente riguardi solo una "precisazione"; vedasi valutazione delle osservazioni di parte, pagina 7 e seguenti.

LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il 10 dicembre 2024 presso lo studio del CTU, presente il solo CTP di parte attrice geom. Marcello Fattori (parte convenuta è contumace), esaminando preliminarmente la documentazione in atti.

Il CTU ha poi presa visione dell'estratto della mappa catastale d'impianto (**rilievo del 1929 circa**, documento di libera consultazione) da cui si evince la esistenza all'epoca del rilievo sia del fabbricato principale (foglio 12, particella 588 - già 263 - sub. 1) che del fabbricato secondario (foglio 12, particella 588 - già 263 - sub. 2) a confine con la strada vicinale (ora strada pubblica) pressoché con la medesima consistenza rilevabile oggi, mentre non è presente il sub 5 "unità collabente" (vedi sotto il confronto mappa catastale d'impianto del 1929 con la foto aerea attuale).



Le operazioni peritali sono proseguite con il sopralluogo agli immobili oggetto di causa in data 8 gennaio 2025, sempre in presenza del geom. Fattori. In tale occasione si sono acquisite nuove immagini fotografiche ed in particolare si è rilevato che il sub. 5 è un rudere collabente ed inutilizzabile, strutturalmente privo di fondazioni e di qualunque impianto, con la copertura in lamiera grecata e le pareti in lamierino ondulato. Il tetto è sorretto da un palo in legno semplicemente poggiato al terreno, per cui il manufatto è in condizioni

precarie di sicurezza ed è da ritenersi privo dei requisiti minimi per qualunque utilizzabilità, per cui è corretto l'accatastamento in F/2 "unità collabente" senza valore catastale.



Il sub 5 visto dall'esterno



Il sub 5 visto dall'interno



LA RISPOSTA AL QUESITO

Dalle relazioni peritali e dalla documentazione in atti, nonché dal sopralluogo eseguito, si evince **la conformità catastale di tutti gli immobili di cui è causa.**

Più complicata è la verifica delle conformità edilizia e urbanistica:

sia il fabbricato principale (foglio 12 particella 588 sub 1, abitazione di tipo popolare) che il fabbricato secondario su strada (foglio 12 particella 588 sub 2, autorimessa) erano certamente esistenti già nel 1929, epoca di rilievo della mappa d'impianto catastale, con la medesima consistenza rilevabile anche oggi, salvo il piccolo pollaio/ripostiglio di meno di 10 m² con copertura in amianto, integrato nel sub 1 e ben rilevabile nelle foto del 1973, ma non visibile nelle foto aeree dell'IGM 1955 in quanto coperto dall'ombra. Ciò non vuole dire che non fosse esistente, ed in proposito il CTP Geom. Fatori - che abita in zona da sempre - conferma nelle sue osservazioni *"sulla base di una conoscenza personale diretta mia e della mia famiglia, che in quella sede vi è sempre stata la presenza di pollaio con la attuale consistenza fin da prima del 1967"*.



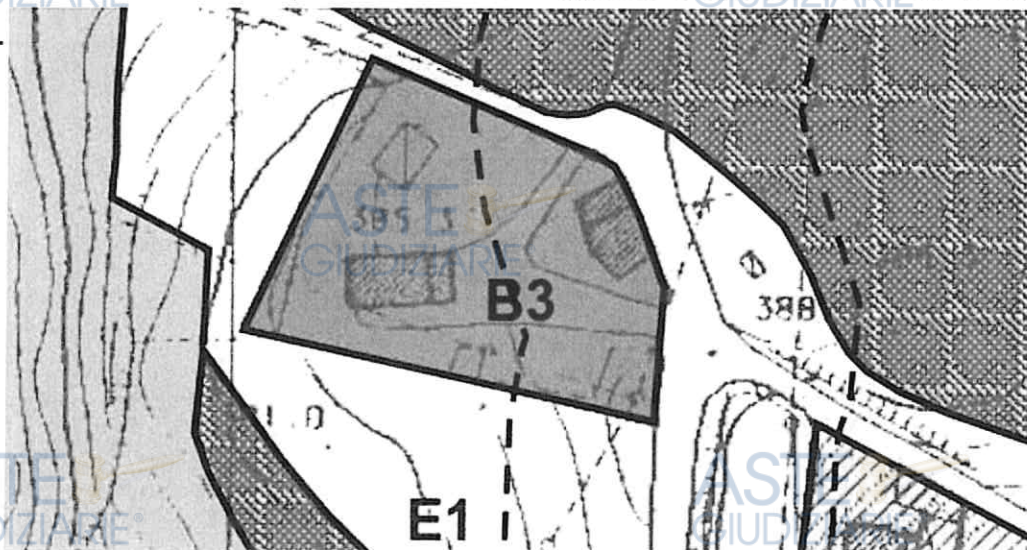
Gli immobili sono in zona agricola, e sia il sub 1 che il sub 2 **non** necessitavano di titolo edilizio in quanto certamente di costruzione anteriore all'entrata in vigore della legge ponte 765/1967, che ha imposto l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale, e sono pertanto commerciabili, come già stabilito dal precedente CTU ing. Bersani.

Per quanto riguarda invece il fabbricato collabente, il precedente CTU ing. Bersani ha precisato, all'udienza del 29 maggio 2024, che **"non è sanabile"** in quanto non è stata



presentata alcuna istanza di sanatoria negli anni, non vi è la prova che sia stato costruito anteriormente al 1967, anno dopo il quale è diventata obbligatoria la presentazione di un titolo edilizio per l'edificazione anche fuori dei centri urbani".

Il Comune di Maiolo è stato privo di strumento urbanistico sino al 1978, anno in cui è entrato in vigore un "programma di fabbricazione", per cui il fabbricato (certamente presente nel 1973, ante programma di fabbricazione del 1978, come risulta da foto aerea), avrebbe potuto essere costruito anche posteriormente all'entrata in vigore della legge ponte nel 1967, previa richiesta di licenza edilizia. Nella cartografia urbanistica del PRG, tuttora vigente, il complesso è classificato in B3 come *zona urbanistica a verde privato* come *enclave* all'interno di *zona urbanistica E1 agricola normale*. Il sub 5 è rappresentato cartograficamente senza campitura e con linea diagonale e cioè con il simbolo di "baracca".



- B3 - Zona urbanistica a verde privato
- E1 - Zona urbanistica agricola normale

Nel PSC/RUE, solo adottato, non approvato, nella tavola 5000-2-2, il complesso è, più correttamente, inserito in ambito rurale di rilievo paesaggistico, i sub 1 e 2 sono soggetti a tutela C1.



ARP_C - Ambito rurale di rilievo paesaggistico - sub-ambito dell'alta collina

In ogni caso, l'attuale sub 5 - se realizzato dopo il 1967 – avrebbe necessitato di licenza edilizia, ex art. 10 della legge ponte. Al momento non si è rintracciata prova della sua esistenza prima del 1967, in quanto nelle foto aeree IGM del 1955 non è visibile (ci sono dei covoni, verosimilmente anche con coperto in lamiera²), ma è presente nelle altre foto aeree rintracciate dall'ing. Bersani che ne dimostrano la esistenza al 1973. Quando sia stato realizzato è quindi al momento ignoto, l'onere della prova è in capo al venditore, ad esempio potrebbe essere possibile risalire alla costruzione se si rintracciassero le fatture per la fornitura delle lamiere grecate di copertura del manufatto o altre foto aeree ante legge ponte.

Circa la commerciabilità del sub 5, preliminarmente si concorda con quanto già espresso dall'ing. Bersani sul fatto che il fabbricato **oggi** non sia sanabile³, aggiungendo *a fortiori* che la costruzione non è conforme alla normativa urbanistica attuale dettata dall'art 34 delle NTA sotto riportato, in quanto privo di titolo edilizio alla data di adozione del PRG:

*“ART. 34 - ZONA URBANISTICA B3 - ZONA RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO
Zona Territoriale Omogenea B*

1. Generalità

Tessuti edificati con presenza di aree di pertinenza organizzate a parco/giardino rilevanti, meritevoli di tutela e valorizzazione.

2. Parametri

V = volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

...OMISSIS”

Peraltro, nel PSC/RUE adottato (che vale solo per le misure di salvaguardia) il complesso è in ambito rurale, in cui disponendo di adeguata superficie agricola quel tipo di fabbricato sarebbe ammissibile. Trattandosi di edificio “collabente” e cioè privo di consistenza catastale valutabile e privo di reddito, di fatto rapportabile ad un’area urbana, subalterno catastale di fabbricato legittimo, si ritiene possa essere commercializzato, dando atto che, oltre che privo di titolo edilizio, è privo pure di valore commerciale. In proposito nelle integrazioni dell'ing. Bersani del 29 febbraio 2024, *in riferimento alla non sanabilità del cespite subalterno 3 [ndr: ora subalterno 5], il valore di stima è stato decurtato del valore riferibile al già menzionato subalterno.*

² Premesso che lo scrivente è cultore di fotogrammetria e collaudatore della CTR dell'Emilia-Romagna, la foto del 1955 è un po' sgranata, ma dalla dimensione e dalla forma delle ombre si evince che alcuni covoni di fieno erano piuttosto alti e verosimilmente “coperti” con lamierini.

³ Il CTP contesta che oggi lo scrivente CTU sosterebbe *“in maniera marcata ed assoluta la non sanabilità dello stesso, castrando così definitivamente un volume convertibile e recuperabile”*. Ma già l'ing. Bersani aveva dichiarato in udienza che oggi il sub 3 non era sanabile, ut infra.

CONCLUSIONI

Per tutti e tre i fabbricati contraddistinti al foglio 12, particella 588, sub 1, sub 2 e sub 5 sussiste la conformità catastale.

I fabbricati sub 1 sub 2 erano già presenti nella mappa catastale d'impianto del 1929 e sono certamente di costruzione anteriore al 1967, per cui sono commerciabili ai sensi della legge n. 47/1985 e succ. modif., con la precisazione che per piccolo il pollaio/ripostiglio (meno di 10 m²) con tetto in eternit compreso nel sub 1, dai documenti in atti non risulta con certezza la realizzazione ante 1967, ma la copertura in Eternit è molto vecchia, verosimilmente ante 1967 ed il CTP conferma nelle sue osservazioni *"sulla base di una conoscenza personale diretta mia e della mia famiglia, che in quella sede vi è sempre stata la presenza di pollaio con la attuale consistenza fin da prima del 1967"*.

Il subalterno 5 è *collabente*, cioè privo di valore catastale. Per esso non si è in grado di dimostrare, con i documenti in atti, la preesistenza al 1967 ed il volume non è oggi legittimabile in quanto manca il requisito della conformità alle norme urbanistico-edilizie attuali, anche se con il PSC/RUE adottato (ma non approvato) sarebbe legittimabile a determinate condizioni.

Il fabbricato preesistente subalterno 3 accatastato in C2 - edificato senza titolo edilizio ed in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia oggi vigente - è stato catastalmente "demolito" e sostituito dal subalterno catastale 5 in F2 "collabente" per cui non ha più alcuna consistenza edilizia valutabile, ed è commerciabile, dando atto che è privo di valore e di fatto assimilabile ad un'area urbana.

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Il Ct di parte attrice geom. Marcello Fattori ha fatto pervenire nei termini concessi le proprie osservazioni.

Preliminarmente contesta che il CTU abbia fatto un "aggiornamento" delle precedenti perizie, e non una semplice "precisazione" relativa al solo subalterno 5. In proposito, si rileva che l'ordinanza del Giudice per il conferimento dell'incarico allo scrivente recita espressamente [ndr grassetti e sottolineature redazionali]"- *"ritenuto che, a seguito del deposito ad opera di parte attrice della documentazione comprovante l'avvenuta variazione catastale del fabbricato contraddistinto al foglio 12, particella 588, sub 3, che è stato soppresso con costituzione del sub 5 con destinazione ad unità collabente, sia opportuno procedere ad un aggiornamento delle valutazioni demandate al c.t.u. per quel che concerne l'accertamento della regolarità degli immobili oggetto di causa sulla base della normativa*

urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e succ. modif., determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione”.

È, cioè, esplicitamente richiesto l'**aggiornamento** per quel che concerne **gli immobili oggetto di causa** e non per il solo sub 5.

In proposito il CTP contesta il fatto che la relazione peritale prenda in esame tutti i fabbricati oggetto di causa e non il solo subalterno 5, in quanto per gli altri fabbricati subalterni 1 e 2 già il precedente CTU aveva certificato la commerciabilità. Anche per questa contestazione, si rileva che il quesito recita [ndr grassetti redazionali]: *“Esaminati gli atti e i documenti di causa, **accerti il ctu**, a seguito dell'intervenuta variazione catastale del fabbricato contraddistinto al foglio 12, particella 588, sub 3, **la regolarità degli immobili oggetto di causa sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e succ. modif., determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione”;***

Non è quindi richiesta nel quesito una semplice precisazione sul subalterno 5 come vorrebbe il CTP, ma la verifica della regolarità e commerciabilità (dopo l'intervenuta variazione catastale, che effettivamente riguarda il solo subalterno 5 e l'area di pertinenza) di tutti gli **immobili oggetto di causa** [ndr: e non nel solo subalterno 5] *sulla base della normativa urbanistica ed edilizia*. Si rileva in proposito che nelle precedenti perizie in atti non è stata verificata la normativa urbanistica ed edilizia comunale. Il CTU si è limitato a prendere atto che *“in data Lunedì 15 Gennaio 2024, il tecnico Comunale Geom. Sauro Fattori rispondeva a mezzo PEC (All.01) che presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Maiolo non esistono pratiche relative a precedenti edilizi né con intestazione tanto meno con gli estremi catastali comunicati”* ed ha quindi svolto una accurata ricerca della cronologia costruttiva degli immobili sia in catasto che presso gli archivi fotogrammetrici di Regione e IGM per verificare se già esistenti al 1967, ma senza esaminare la normativa edilizia e urbanistica di zona (esame necessario per verificare la “sanabilità” dei fabbricati privi di titolo edilizio, ai sensi della normativa vigente) come è invece espressamente richiesto nel quesito formulato allo scrivente. Infine, il CTP contesta che oggi lo scrivente CTU sosterebbe *“in maniera marcata ed assoluta la non sanabilità dello stesso, castrando così definitivamente un volume convertibile e recuperabile”.*

Non è comunque del tutto rispondente al vero che con l'attuale relazione peritale si sia “castrato” [sic] *“un volume convertibile e recuperabile”*: anche secondo il precedente CTU - il volume del fabbricato al momento non è affatto convertibile né recuperabile, ed infatti

all'udienza del 29 maggio 2024 l'ing. Bersani ha precisato (cfr. verbale in atti) che "**il ripostiglio magazzino, sub 03** [ndr: ora sub 5], **non è sanabile**".

Questo non è "*in maniera marcata ed assoluta*", dipende solo dalla normativa del PRG vigente, che per la zona a verde privato in cui sono inseriti i fabbricati de quo (per inciso, piccolissima zona B come enclave di zona E, incongruente con lo stato di fatto, ma non si può che prenderne atto) non ammette ulteriori volumi.

Ma se venisse approvato il nuovo strumento urbanistico PUG previsto dalla LR 24/2017, con qualche alleggerimento sulla superficie agricola minima necessaria per le nuove costruzioni rurali rispetto al PSC/PUG solo adottato, la volumetria del sub 5, ora catastalmente priva di valore in quanto collabente, sotto determinate condizioni, sarebbe sanabile. Il quesito non è comunque sulla possibilità di recupero o meno subalterno collabente (se la vedrà la proprietà con l'UTC) ma sulla sua commerciabilità.

CONCLUSIONI FINALI

Alla luce della suesposta relazione e della valutazione delle osservazioni di parte, si confermano le conclusioni già riportate a pagina 7, e cioè che gli immobili di cui è causa sono commerciabili ai sensi della legge 47/1985 e s.m.i., con il chiarimento che il sub 5 "collabente" è paragonabile ad un'area urbana.

Rimini, 22 gennaio 2025

Roberto Maria Brioli

Allegate osservazioni del CTP geom Fattori