

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI
Sezione unica CIVILE

Relazione del Consulente Tecnico del Giudice, inerente causa civile promossa da:

– **██████████** attore, con il patrocinio dell'Avv. **██████████**, con rinuncia alla nomina di C.T.P.;

nei confronti di

– **██████████** convenuta con il patrocinio dell'Avv. **██████████**, con rinuncia alla nomina di C.T.P.;

Numero di ruolo generale: **3065/2021**

Sezione unica CIVILE: Giudice **Dott. Antonio MIELE**

In data 16/02/2024 il **Giudice Dott.ssa Marina SAIEVA**, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **Geom. Stefano Leurini** C.F. LRNSFN63T25H294G, libero professionista con studio in Rimini Via Flaminia 183/L, P.I. 03258900400, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Rimini al N° 855.

Quesiti posti dal Giudice al C.T.U. (rif.to ordinanza del 16/02/2024)

"dica il CTU se l'appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio 140 particella 27 sub 4 zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani rendita € 476,43, piano T, di proprietà delle odierne parti, possa essere fruito a scopo abitativo in base al regolamento urbanistico di Rimini;

formi un progetto di comoda divisione ex art. 718 c.c. in due porzioni del compendio immobiliare oggetto di causa;

in caso di non comoda divisibilità, ne spieghi le ragioni";

Per l'assolvimento dei compiti relativi il c.t.u. ha prestato giuramento di rito nell'udienza del giorno 21/03/2024.

Calendario delle operazioni peritali

Data dell'udienza di nomina:

16/02/2024

Data dell'udienza di giuramento:	21/03/2024
Data d'inizio delle operazioni peritali:	10/04/2024
Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio	17/04/2024
Accesso all'Ufficio Tecnico Comunale - Ufficio Edilizia Privata	30/04/2024
Invio della stesura preliminare dell'elaborato peritale ai procuratori delle parti:	entro il 09/07/2024
Termine concesso per il ritorno delle osservazioni:	GG. 15 successivi al ricevimento della bozza
Termine concesso per il deposito definitivo:	08/08/2024

INDICE

- 1) PREMessa ED INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DELLA PERIZIA
- 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- 3) RISPOSTA AI QUESITI

ALLEGATI

- Allegato n° 1** **Verbali delle Operazioni Peritali**
- Allegato n° 2** **Planimetria catastale**
- Allegato n° 2A** **Planimetria catastale con evidenza delle porzioni abitative interessate**
- Allegato n° 2B** **Planimetria catastale con evidenza zona giorno e zona notte**
- Allegato n° 2C** **Planimetria catastale con evidenza zona di passaggio comune**
- Allegato n° 2D** **Planimetria catastale con evidenza sommaria modifiche necessarie per divisione**
- Allegato n° 2E** **Rilievo sommario**
- Allegato n° 3** **Documentazione fotografica dei locali oggetto del quesito**

PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DELLA PERIZIA

Quanto riportato in questo punto, costituisce solo una premessa alla consulenza, descrive sommariamente quanto desumibile dagli atti di causa e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, prima delle risposte al quesito e degli approfondimenti propri delle attività peritali, ha solo la funzione di identificare chiaramente l'oggetto della consulenza.

Gli accertamenti richiesti sono relativi a verifiche relativamente a porzione immobiliare costituita da unità abitativa posta al pianterreno di più ampio edificio di complessivi due piani in elevazione.

Per la puntuale e precisa individuazione dei locali di cui si tratta, ubicati in Rimini via Valverde n.c. 9 al pianterreno, si fa riferimento al catasto dei fabbricati di detto comune in cui l'unità è identificata con foglio n° 140 part. n° 27, sub. n° 4.

Riferimento Allegato 2 planimetria catastale e Allegato 2A superficie abitativa con velatura gialla nella planimetria catastale.

PIANO TERRA



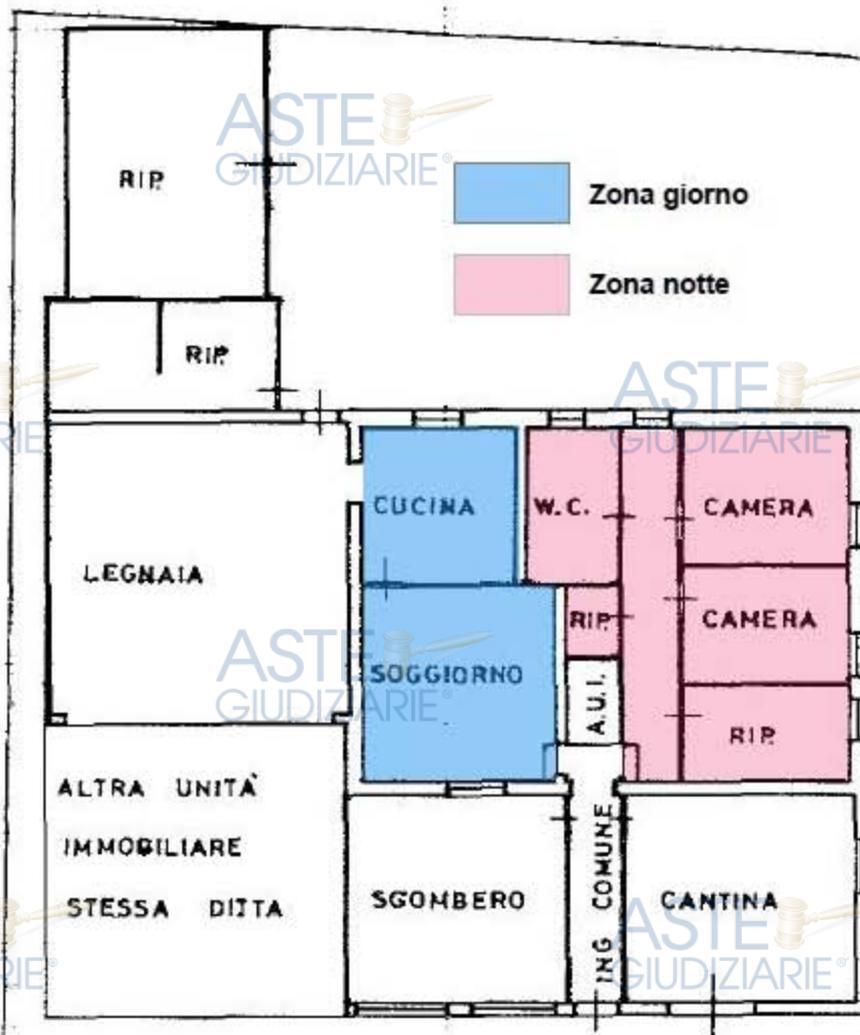


Si precisa che nella stato di fatto attuale l'abitazione non gode di autonomia e indipendenza funzionali. Difatti coloro che accedono all'abitazione del piano superiore (sub. 5) attraversano liberamente l'appartamento del pianterreno in corrispondenza del disimpegno di collegamento tra la zona giorno (cucina e soggiorno velatura azzurra) e la zona notte (disimpegno con camere e bagno velatura rosa) del medesimo.

Riferimento allegato 2B, superficie zona giorno con velatura azzurra e zona notte con velatura rosa nella planimetria catastale.

PIANO TERRA

Allegato 2B



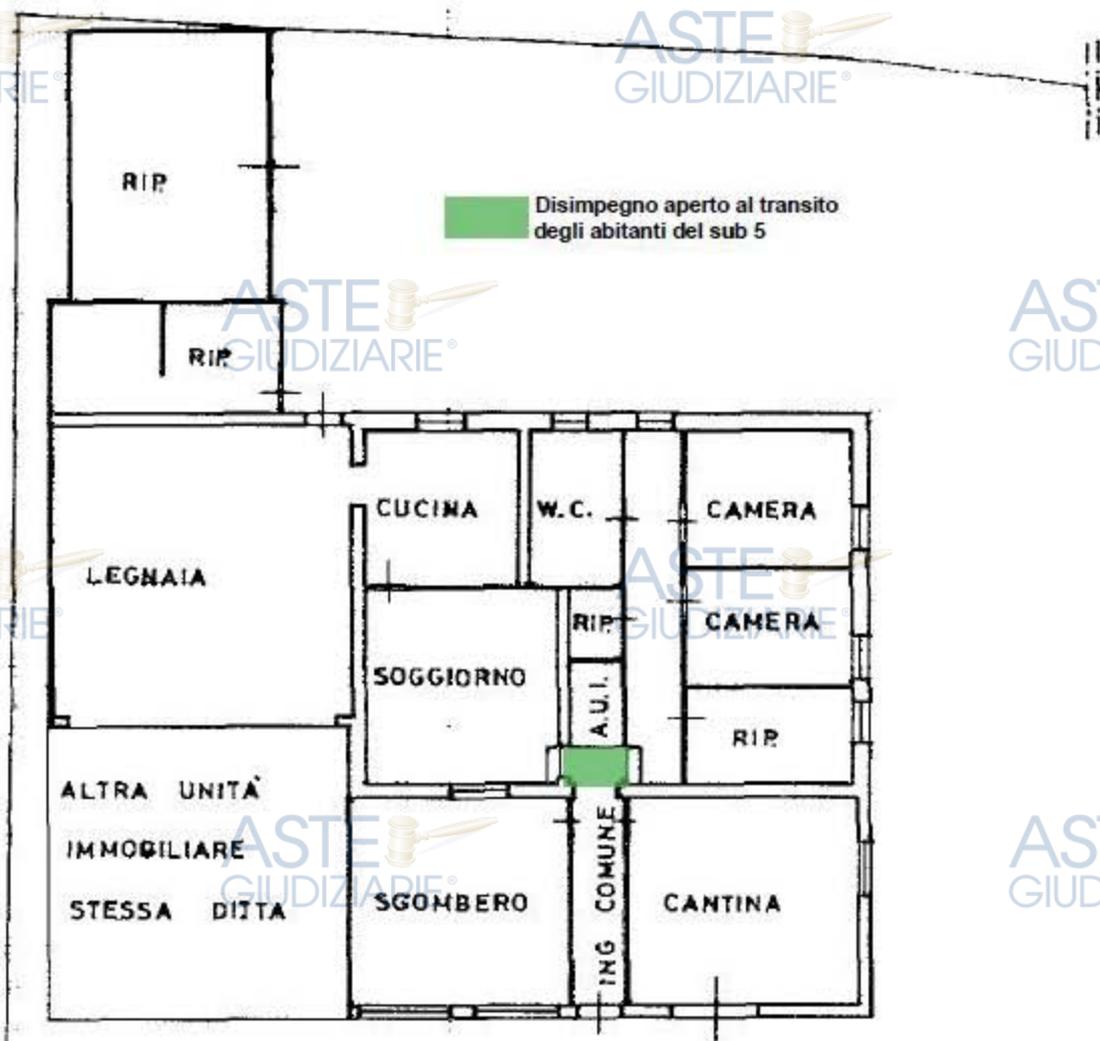


Anche la rappresentazione catastale della consistenza dell'abitazione di cui si tratta, distinta con il sub. 4, esclude dalla superficie esclusiva il disimpegno di collegamento sopra descritto.

Riferimento allegato 2/C superficie con velatura verde nella planimetria catastale.

PIANO TERRA

Allegato 2C



Le condizioni generali dell'abitazione sono pessime. Si rilevano evidenti tracce di condensa per ponti termici e umidità per risalita. Anche le opere di finitura e le

componenti impiantistiche denunciano usura e carenza di manutenzioni con conseguente deterioramento dello stato di conservazione e funzionalità

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per adempiere il compito affidatomi, ho proceduto nel seguente modo.

_ Il giorno 10/04/2024, come disposto nell'udienza del 21/03/2024, presso l'immobile in cui è posta la porzione immobiliare per la quale è disposta la c.t.u., in Rimini via Valverde n. 9, è stato effettuato l'accesso ai locali ed i relativi rilievi.

Nel corso dell'ispezione sono stati effettuati i rilievi e gli accertamenti ritenuti utili e necessari per dare risposta ai quesiti del sig. Giudice.

Le indagini hanno avuto particolare riferimento a misurazioni di superfici e altezza dei locali, dimensioni delle aperture esterne, condizioni manutentive e di salubrità degli ambienti.

Riferimento allegato n° 1: Verbali delle Operazioni Peritali (verbale n° 1)

Riferimento allegato n° 2E: rilievo delle dimensioni dei locali (lineari ed altezze) e delle aperture esterne

_ Successivamente, previo appuntamento, in data 17/04/2024 ho effettuato accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio per verificare se, attraverso la documentazione disponibile (planimetrie e mappe catastali), fosse possibile attestare l'origine del fabbricato ed in particolare l'epoca in cui si è insediata la destinazione abitativa nei locali del pianterreno.

Altresì si è provveduto a reiterare (operazione già effettuata dal precedente c.t.u.), per scrupolo, la ricerca di eventuali titoli edilizi che consentissero di ricostruire l'evoluzione di fatto e sotto il profilo urbanistico-amministrativo dei locali nel corso del tempo.

_ A seguire, in data 30/04/2024 e mediante appuntamento preventivamente fissato, ho

necessari per consentire la funzione abitativa.

Le attività sono state svolte in assenza di consulenti di parte.

RISPOSTA AI QUESITI

****dica il CTU se l'appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio 140 particella 27 sub 4 zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani rendita € 476,43, piano T, di proprietà delle odierne parti, possa essere fruito a scopo abitativo in base al regolamento urbanistico di Rimini;***

***formi un progetto di comoda divisione ex art. 718 c.c. in due porzioni del compendio immobiliare oggetto di causa;
in caso di non comoda divisibilità, ne spieghi le ragioni;"***

Il c.t.u. per comodità e massima chiarezza ha ritenuto utile scomporre il quesito in più parti.

1) ***"dica il CTU se l'appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio 140 particella 27 sub 4 zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani rendita € 476,43, piano T, di proprietà delle odierne parti, possa essere fruito a scopo abitativo in base al regolamento urbanistico di Rimini;***

Preliminarmente è d'obbligo una precisazione. Per l'utilizzo ad uso abitativo i locali, ad avviso del c.t.u., debbono soddisfare in primo luogo un requisito pratico quale l'autonomia e l'indipendenza funzionale dell'interno abitazione rispetto alle altre unità presenti nel fabbricato. In secondo luogo è necessaria la legittimità della consistenza e destinazione di fatto, nonché l'idoneità igienico sanitaria dei locali medesimi alla funzione residenziale.

Con riferimento all'aspetto pratico, nella disposizione attuale **l'unità non garantisce autonomia funzionale** essendo frazionata da un passaggio aperto al transito di soggetti estranei e diversi (residenti nell'appartamento del piano primo) rispetto agli occupanti l'abitazione.

Con riferimento alla **fruizione ... a scopo abitativo in base al regolamento urbanistico di Rimini;** si rilevano due distinti aspetti.

Un primo tema riferito alla legittimità della consistenza e destinazione di fatto dell'abitazione di cui si tratta. Pur non espressamente richiesta nel quesito, la condizione assume carattere rilevante in relazione alla eventuale necessità di interventi edilizi di adeguamento dei locali. Qualsiasi pratica edilizia eventualmente da presentarsi non può prescindere dalla dimostrazione della legittima destinazione d'uso per cui sono utilizzati.

La ricerca presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di eventuali titoli edilizi che attestassero cronologicamente l'evoluzione nel tempo di consistenza e destinazione dei locali dalle origini all'attualità, aveva già prodotto esito negativo nello svolgimento della precedente consulenza. Men che meno, in assenza di titoli, si poteva rilevare un conseguente certificato di abitabilità/usabilità dei locali medesimi.

Per mero scrupolo le indagini sono state reiterate giungendo tuttavia al medesimo esito negativo della ricerca.

Si ricorda che per il regolamento edilizio urbano vigente gli edifici posti fuori dal territorio urbanizzato (zona agricola) si debbono intendere legittimi laddove preesistenti alla data del 04 marzo 1965.

Rif.to art. 10 c.1 delle norme R.U.E. **"Limitatamente agli immobili costruiti prima della data di entrata in vigore della L. 1150/1942 s.m.i., ovvero dal 16 ottobre 1942, ed a quelli edificati**



prima del 04/03/1965, fuori dai centri abitati – edificati, definiti dal P.R.G. adottato con D.C.C. n. 77 del 4 Marzo 1965, come ravvisabile nelle tavole denominate "delimitazione dei centri edificati ai sensi dell'art. 18 della legge 22/10/1971 n. 865", allegate alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 10/03/1972 e pubblicate nel sito internet del Comune di Rimini, **lo stato legittimo è quello desumibile dall'accatastamento di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali fotografie, estratti cartografici, documenti d'archivio, atti pubblici o privati di cui sia dimostrata la provenienza"**

Il campo di indagine si sposta pertanto di conseguenza all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio.

La prima denuncia al catasto dei fabbricati dei locali risale al 18/03/1993 (vedi indicazione sulla planimetria catastale allegato n. 3) data che non produce alcuna utilità per ricondurre consistenza planivolumetrica e destinazione ad epoca pregressa 04 marzo 1965.

Per contro la mappa di impianto del catasto terreni, risalente agli anni 20, evidenzia già la presenza del fabbricato originario nel quale sono collocate le porzioni abitative oggetto di consulenza.

Stralcio mappa di impianto catasto terreni (riconducibile ad epoca prebellica)



La ricerca è stata integrata dalla consultazione dei voli aerei, riferiti alla località, disponibili sul web. Indagine che sostanzialmente conferma quanto già desunto dalla mappa catastale, vale a dire la preesistenza della porzione in oggetto al 04 marzo 1965.

Si può pertanto ritenere attestata la legittimità della consistenza dei locali abitativi oggi rilevabili di fatto e rappresentati nella planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Non è invece documentabile, attraverso le predette ricerche, l'epoca di insediamento della destinazione residenziale nell'ambito dei locali.

Al riguardo, ancorché non esplicitato nel riferimento normativo sopra riportato, è prassi consolidata riportarsi a sondaggi ed indagini relativi a materiali, opere di finitura ed impianti che consentano di datare l'epoca di posa in opera di dette componenti.

Quanto rilevabile all'interno dell'appartamento oggetto di verifica (pavimentazioni, rivestimenti, infissi, impianto di riscaldamento ecc.), non è tipologicamente riconducibile ad epoca pregressa al 04 marzo 1965, per quanto in assoluto non si escluda possa trattarsi di meri interventi di sostituzione, installazione ed ammodernamento condotti in epoca successiva all'insediamento della funzione abitativa ed in adeguamento della stessa a standard più moderni.

Si deve pertanto concludere che se da un lato non si possa attestare la legittimità della destinazione residenziale dei locali per contro non sono presenti elementi che ne concludano l'illegittimità.

Sotto il profilo igienico sanitario, rispetto all'attuale regolamento vigente approvato con DELIBERAZIONE N. 54 del 10/08/2021, si evidenziano una serie di carenze ed incongruità di seguito evidenziate:

- a) il locale soggiorno è privo di areazione ed illuminazione diretta dall'esterno;
 - b) tutti i restanti locali abitabili (cucina e camere) presentano un inadeguato rapporto aerante/illuminante;
 - c) sono presenti elementi di insalubrità (condense da ponti termici e umidità per assorbimento dalla base) in diversi locali;
- caratteristiche che rendono i locali nella condizione attuale inadeguati alla funzione abitativa.

Mentre con riferimento alla legittimità della destinazione abitativa dei locali permane un'alea di incertezza, non risolvibile in questa fase in assenza di sondaggi distruttivi, per le carenze pratiche (mancanza di autonomia ed indipendenza dei locali) e le carenze igienico sanitarie sopra descritte si può ovviare con un intervento di ristrutturazione. In via indicativa si ipotizzano nell'ipotesi più restrittiva

– lo spostamento del collegamento tra le zone giorno e notte in altra posizione, esattamente all'altezza del ripostiglio interno. Si tratterebbe di realizzare una doppia apertura nei muri laterali della scala, al di sotto della rampa, attraversando di fatto l'attuale ripostiglio sottoscale. Si eliminerebbe in tal modo la promiscuità con gli

abitanti del piano superiore, dando soluzione all'assenza di autonomia funzionale e di indipendenza dell'attuale abitazione;

_ spostamento del locale soggiorno al posto delle due camere di minori dimensioni. Contestuale eliminazione della parete divisoria tra i due locali per il raggiungimento della superficie minima (non inferiore a mq. 16,00) prevista dal regolamento di igiene.

In alternativa nella più favorevole delle ipotesi gli interventi sopra proposti nel regolamento igienico sanitario si configurano come "recupero locali residenziali" e le prescrizioni di riferimento divengono quelle previste al "CAPO VI - RECUPERO E RIUSO DI LOCALI RESIDENZIALI in particolare art. 32, 33 e seguenti, con rimando alle indicazioni contenute nell'ALLEGATO 7 - TABELLA RECUPERO LOCALI RESIDENZIALI" che appaiono più accessibili e semplici da conseguire rispetto alla situazione dello stato di fatto rilevabile, in particolare in relazione alle aperture e forometrie esterne.

Tenuto conto della descritta impossibilità di attestare l'insediamento della destinazione abitativa nei locali si esclude la possibilità di derogare ai limiti previsti nella precedente normativa definiti dal D.M. 05-07-1975 approvato in data 02 agosto 1975.

Pertanto si ritiene di poter affermare che, nella condizione di fatto attuale, i locali abitativi del pianterreno corrispondenti alla consistenza dell'u.i. sub. 4 non possano essere fruiti a scopo abitativo in base al regolamento urbanistico (igienico sanitario) di Rimini, non essendo per altra comprovata neppure la legittimità urbanistica della loro attuale destinazione;

2) formi un progetto di comoda divisione ex art. 718 c.c. in due porzioni del compendio immobiliare oggetto di causa;

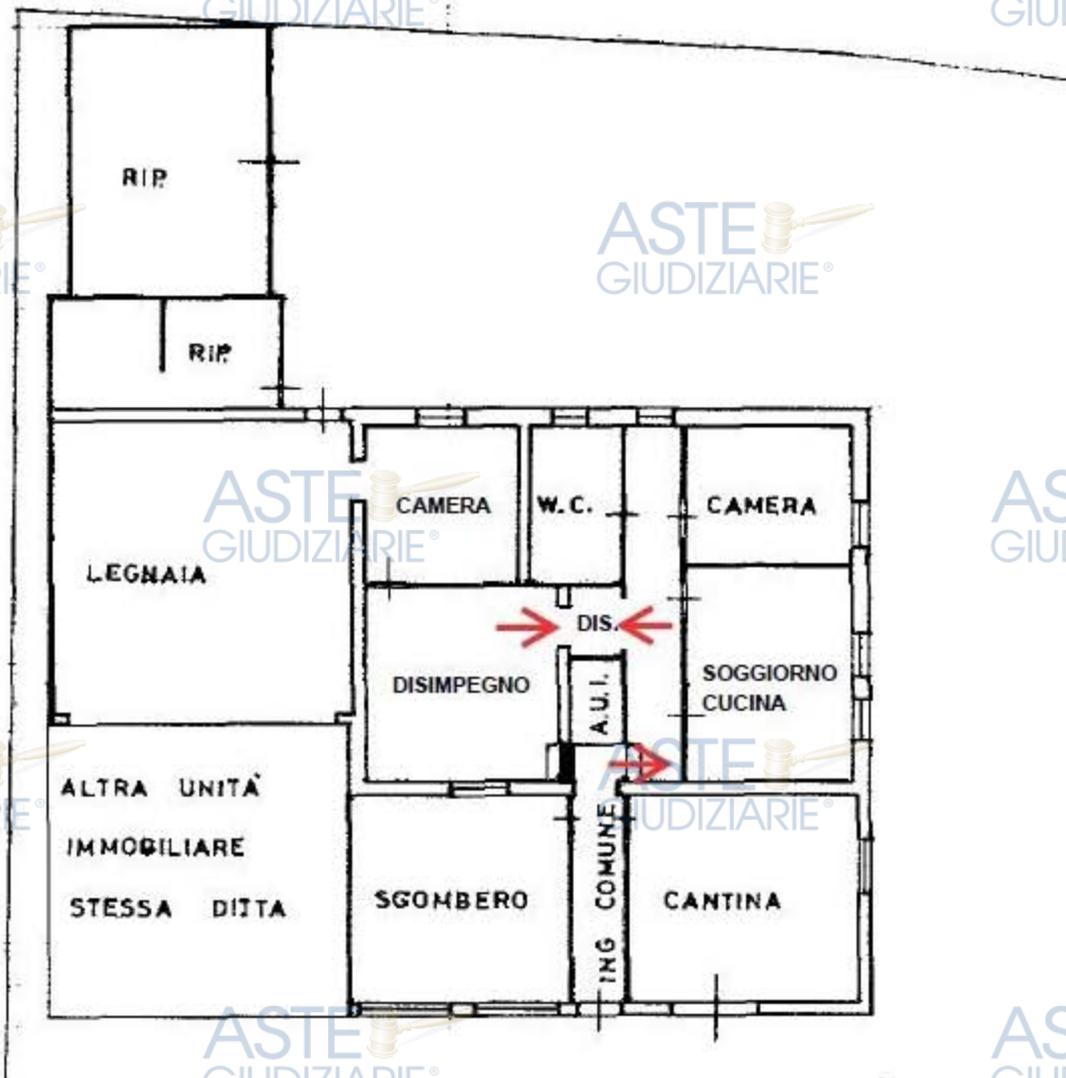
Il progetto per una funzionale e razionale divisione prevede la modifica della distribuzione dei locali nell'abitazione del pianterreno ed al contempo la modifica dei percorsi interni al fine di rendere autonomo ed esclusivo l'utilizzo della superficie dell'unità.

Riferimento allegato 2D, schema sommario della nuova disposizione che garantisca autonomia funzionale all'abitazione del pianterreno e nel contempo rispetto della normativa urbanistica vigente.



PIANO TERRA

Allegato 2D



A dette modifiche si dovrà aggiungere quanto necessario al conseguimento delle necessarie conformità igienico sanitarie.

Pertanto si ritiene che il **complesso delle opere da realizzare, come verrà esplicito in seguito, non presenta i presupposti della "...comoda divisione..."**

3) in caso di non comoda divisibilità, ne spieghi le ragioni;

Come già anticipato al punto precedente il progetto di divisione prevede

– la necessità di rendere autonoma ed indipendente l’abitazione al pianterreno rispetto a quella del piano superiore;



_ l'adeguamento dei locali alle norme igienico sanitarie previste dai regolamenti;

Al lato pratico si tratta di riorganizzazione della distribuzione interna dei locali con contestuale modifica dei percorsi di collegamento. Le opere murarie previste consistono in demolizioni sia di pareti in foglio che di porzioni di muratura con valenza strutturale (aperture di nuove porte sui murature anche portanti della scala) cui si aggiungono interventi di risanamento/deumidificazione delle murature ammalorate e modifica/adeguamento di aperture esterne o in alternativa laddove possibile inserimento di impianti ad integrazione dei ricambi d'aria necessari.

Premesso che, in particolare sotto il profilo strutturale, in funzione delle murature esistenti, non si ha certezza del conseguimento delle relative autorizzazioni sismiche, **la somma degli interventi, che si estenderebbe anche a finiture ed impianti, presuppone costi corrispondenti elevati che ad avviso del c.t.u. eccedono i presupposti della "...comoda divisibilità...".**

Si tenga conto che ai costi per le opere sopra descritte, si dovranno aggiungere ulteriori somme per competenze tecniche e spese relative a progettazione architettonica e strutturale, direzione lavori e incombenze relative alla sicurezza, approntamento e presentazione pratiche edilizie in genere, eventuali oneri concessori e diritti comunali.

Per altro tali attività verrebbero assunte affrontando le incognite di eventuali eccezioni, al progetto ed alle soluzioni proposte, da parte degli uffici deputati al controllo.

La bozza della presente consulenza preliminare, in assenza dei consulenti di parte, è stata trasmessa a mezzo p.e.c. ai rispettivi legali delle parti in causa.

Il C.t.u. ha concesso ai legali termine di 15 giorni, dalla data di ricezione della relazione preliminare, per fare pervenire le eventuali relative osservazioni.

Nessun elaborato di parte è pervenuto al c.t.u. che ritiene pertanto di non dover nulla aggiungere a quanto già relazionato.

Ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Rimini il 02/07/2024