

STUDIO TECNICO
Geometra Stefano Lattanzi
06049 - Spoleto via Nursina n. 19
Tel - Fax 0743 – 48798
stefano.lattanzi@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta a corredo del procedimento promosso da **Banca Banco di Desio e Della Brianza s.p.a.** nei confronti del Sig. [REDACTED] (R.G. n. 467/2017)

Giudice Istruttore: Dott. Salcerini Simone

Nominato consulente d'ufficio all'udienza del 13.12.2017, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito di fronte al Giudice Istruttore Dott. Salcerini Simone, ho dato inizio alle operazioni peritali studiando i fascicoli di causa e predisponendo i necessari controlli ed accessi.

Come comunicato in udienza in data 28.12.2017, mi sono recato sull'immobile oggetto di accertamento in Massa Martana loc. S. Valentino, ma non si è presentato nessuno che abbia consentito l'accesso all'immobile o presieduto alle operazioni peritali, per cui ho provveduto solo ad effettuare delle foto aggiuntive a quanto già in mio possesso.

Pertanto con lettera raccomandata comunicavo alle varie figure interessate sia debitorie che creditrici, il resoconto dell'accesso, invitando gli interessati a contattarmi per il prosieguo delle operazioni peritali.

La comunicazione inviata non è stata ritirata da nessuno, ed è tornata al mittente "per compiuta giacenza".

Vista la mancanza di contatti, mi sono basato su quanto precedentemente svolto ed accertato, concentrando la mia attenzione sulla parte urbanistica, che come già depositato nella prima perizia, fa sì che l'immobile sia al momento difforme rispetto all'ultimo titolo amministrativo con il quale è stato ristrutturato l'immobile d'interesse.

A parere dello scrivente, tale aspetto è di fondamentale importanza per l'eventuale successivo progetto divisionale, che trova l'ostacolo proprio nell'aspetto urbanistico e normativo di riferimento, che di seguito provvederò ad illustrare.

Quesito posto dal Giudice

"Preso visione degli atti e dei luoghi di causa, effettui il C.T.U. la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità urbanistica ed urbanistica dei fabbricati; dica altresì se i beni sono "comodamente divisibili" e, quindi, se sia attribuibile ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura;

in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali."

Descrizione della proprietà immobiliare oggetto della presente consulenza in Massa Martana (PG) voc. S. Valentino.

Porzione cielo-terra di fabbricato ad uso residenziale, appartamento, posto su più livelli di piano in posto su un lato di un edificio plurifamiliare, con annessa piccola corte di terreno, il tutto in Massa Martana voc. S. Valentino.

Identificazione catastale dei beni immobili

La proprietà in esame è catastalmente identificata con:

- Quota di piena proprietà pari ad ½ e/o altri diritti di competenza del Sig. [REDACTED]

Nel comune di Massa Martana (PG) censiti all’C.F. e N.C.T. di detto Comune come segue:

Catasto Terreni Foglio n. 23 particella n. 100, T-Terreno:

Catasto fabbricati Foglio n. 23 particella n. 103 sub. 3

Foglio n. 23 particella n. 102

Catastalmente i beni oggetto del pignoramento, sono conformi alla planimetria catastale acquisita presso i competenti uffici dell’agenzia delle entrate. (catastato)

Problematiche legate alla conformità urbanistica degli immobili

Per quanto concerne la conformità urbanistica l’immobile in esame, come già precedentemente accertato, viene dichiarato costruito antecedentemente al 1-09-1967 e successivamente interessato da un’opera di generale ristrutturazione in forza della C.E. n. 62/95 del 23.10.1995 come da ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Massa Martana rilasciati a nome del [REDACTED]

L’edificio, nonostante sia perfettamente rifinito e funzionante, da un punto di vista amministrativo non risulta essere dotato ne della dichiarazione di fine lavori, ne del certificato di agibilità.

A livello urbanistico, l’immobile avrebbe dovuto essere conforme al sopra citato titolo amministrativo, ma il rilievo dello stato di fatto della porzione immobiliare ha portato a visionare e valutare un immobile con molte difformità, sia urbanistiche che strutturali, rispetto a quanto previsto e autorizzato nel titolo amministrativo.

Infatti per il sopralluogo/rilievo mi sono basato sull’acquisita scheda catastale, che a parte piccoli particolari (tramezzature interne spostate di qualche centimetro in alcuni punti) risulta descrivere planimetricamente abbastanza fedelmente l’immobile così come visibile sui luoghi.

Andando però a confrontare quanto realizzato e visibile, con il titolo amministrativo si riscontrano importanti difformità, sia di carattere estetico, che di sviluppo planimetrico.

Riassumendo le difformità riscontrate sinteticamente sono:

- La prevista scala esterna d’accesso al piano primo, ha disegno e sviluppo diversi rispetto al progetto, inoltre il ballatoio d’arrivo in progetto è protetto da una tettoia a sbalzo mentre realmente vi è un porticato.
- Lo sviluppo planimetrico del locale soggiorno al piano terreno dell’edificio sulla destra dell’ingresso è dimensionalmente più piccolo rispetto al progetto, che non prevedeva neanche il bagno avente ingresso sempre dal locale ingresso.
- Al piano primo i muri portanti centrali hanno dimensioni e posizionamento diverso rispetto al progetto.
- Al piano secondo la scala di arrivo ha disegno e sviluppo diverso rispetto al progetto e il muro portante esterno risulta spostato. Diverso anche il terrazzo esterno che progettualmente doveva essere con parapetto, ma nella realtà è incassato su una piccola falda di copertura.
- Diverse aperture risultano spostate rispetto a quanto previsto progettualmente.
- Alcune altezze interne non rispettano il progetto architettonico.

Pertanto sulla base di quanto sopra brevemente descritto, e rilevabile dal confronto tra la situazione reale e la situazione di progetto, (vedi tavole grafiche allegato B) vi sono difformità sostanziali sia di tipo amministrativo che di tipo strutturale.

Tale situazione fa sì che un eventuale futuro acquirente, si troverà ad affrontare un percorso di eventuale sanatoria edilizia che dovrà interessare tutti gli enti specifici che si possono riassumere in:

La soprintendenza per la **eventuale sanatoria** “estetica” derivante dalle diverse soluzioni utilizzate rispetto a quanto autorizzato nel progetto architettonico, quali la scala esterna, le aperture esterne e il terrazzo ad incasso sulla falda di copertura del piano primo;

La sanatoria strutturale dell’edificio nel suo complesso, visto che strutturalmente ha diverse difformità importanti.

Attualmente **non sono previste possibili sanatorie strutturali** e pertanto tale problematica al momento non ha soluzione.

Dopo l'acquisizione dei sopra citati pareri/autorizzazioni, il futuro acquirente o la procedura, potrebbero inoltrare ai competenti uffici del comune di Massa Martana la richiesta di rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria.

Alla data odierna da un punto di vista legislativo si può anche provare ad inoltrare una richiesta di parere in sanatoria alla soprintendenza, ma non si può sanare la parte strutturale, in quanto non vi sono leggi che permetterebbero di regolarizzare tale situazione.

CONCLUSIONI

in risposta al quesito sottoposto, l'immobile potrebbe essere suddiviso in due distinte unità immobiliari, una al piano primo e una al piano terreno, ma per poter proseguire ed esaminare tale possibilità, è assolutamente necessario risolvere il problema della conformità urbanistica dell'immobile oggi difforme dal titolo autorizzativo.

Solo l'eventuale acquisizione di un parere favorevole da parte dei competenti uffici della Soprintendenza, unito alla possibilità di una eventuale legge che permetta e autorizzi una verifica strutturale dell'edificio, può portare la procedura o il futuro acquirente a poter inoltrare al Comune di Massa Martana una istanza di sanatoria amministrativa delle difformità realizzate e riscontrate sull'edificio in esame.

Documentazione allegata alla presente

- Copia della comunicazione inviata.

Allegato "A" - Documentazione fotografica

Allegato "B" - Copia della documentazione amministrativa acquisita, confrontata con lo stato dei luoghi visionati

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto

Spoletto, li 24.05.2019

Il C.T.U.
Geom. Stefano Lattanzi

