TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

R.G.E. n. 417 / 2024

Conformità urbanistico-edilizia del fabbricato

Lo scrivente Arch. Domenico Sinatra, già designato Esperto del Giudice nel procedimento esecutivo in oggetto, premesso:

- che con comunicazione PEC del 09/10/2024 aveva richiesto al Comune di Luserna San Giovanni di poter effettuare un accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico, al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato attraverso l'analisi di eventuali pratiche edilizie ad esso riconducibili;
- che decorso il termine di 30 giorni dalla richiesta previsto dalla Legge 241/1990, l'amministrazione comunale non aveva fornito alcun riscontro in merito, pertanto non è stato possibile riportare nella perizia informazioni utili sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile;
- che a seguito di ulteriori solleciti per le vie brevi l'Ufficio Tecnico reperiva e metteva a disposizione le documentazioni richieste;
- che in data 28/11/2024 lo scrivente ha effettuato accesso agli atti presso il suddetto Ufficio;

sulla scorta di quanto si evince dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa resa disponibile, ad integrazione di quanto riferito nella perizia immobiliare già depositata in atti, forma la presente per evidenziare quanto segue.

Conformità urbanistico-edilizia

Dalle ricerche condotte presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Luserna San Giovanni è emerso che l'edificio pignorato (la cui costruzione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967) è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 5337 del 23/02/2005 (per *"recupero e riqualificazione di porzione di fabbricato industriale"*)
- DIA prot. 114/2005 del 06/12/2005 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5337 del 23/02/2005)
- DIA prot. 10/2010 del 24/02/2010 (opere di ristrutturazione per *"adeguamento architettonico necessario alla modifica dei procedimenti di preparazione dei cibi del centro di cottura"*)

Nella modulistica relativa alla DIA prot. 10/2010 del 24/02/2010 risulta citata la Concessione per Agibilità del 04/02/2006 (il certificato originale non è stato reperito).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal raffronto fra l'attuale stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati, sono emerse le seguenti difformità:

1. il locale “spogliatoio” e i relativi accessori originariamente ubicati in un corpo di fabbrica esterno, adiacente al muro perimetrale nord dell’edificio, non è presente sui luoghi. Il suddetto corpo di fabbrica risulta indicato nella planimetria del capannone relativa alla DIA prot. 114/2005 del 06/12/2005, mentre non è presente nella planimetria rappresentativa dell’esistente relativa alla DIA prot. 10/2010 del 24/02/2010 (tuttavia non è stata reperita alcuna pratica edilizia che ne prevedesse espressamente la demolizione).
2. Le previsioni di progetto di cui alla DIA prot. 10/2010 del 24/02/2010 non sono state realizzate, se non in minima parte (si veda ad esempio la demolizione del locale “spogliatoio-wc” ubicato nel locale “deposito”, adiacente al muro che delimita l’accesso carraio, e la mancata modifica e integrazione dei locali magazzino, celle, dispensa, deposito e refettorio, nonché dei locali di servizio per il personale).

Ne consegue che lo stato dei luoghi non è conforme alla situazione autorizzata in linea edilizia sulla base dei provvedimenti autorizzativi resi disponibili.

Si ritiene che la situazione possa essere regolarizzata con il deposito di una pratica edilizia di sanatoria, fatto salvo ed impregiudicato il parere superiore degli uffici competenti.

Sulla base di quanto sopra esposto, gli oneri inerenti la regolarizzazione edilizia dell'edificio (onorari professionali, sanzioni, diritti amministrativi, ecc.) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad euro 4.000,00 (euro quattromila/00), fermo restando che qualsivoglia onere afferente al ripristino in conformità (urbanistico-edilizia) del bene è da ritenersi posto a cura e carico dell’aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

Con osservanza

l'esperto

Torino, lì 04/12/2024

Arch. Domenico Sinatra

Allegati:

1) Richiesta accesso atti Ufficio Tecnico
2) PC 5337-2005
3) DIA 114-2005
4) DIA 10-2010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009