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]

nonché[redacted]

* * * * *

G.I.: Dott.ssa[redacted]

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

* * * * *

Lo scrivente [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 al [redacted]

all'udienza del 12 ottobre 2022 riceveva mandato integrativo avente in oggetto le osservazioni rese dal Comune di Conzano, ovverosia: "*.....verificare le osservazioni rese dal*

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

Comune di Conzano e, eventualmente, modificare la CTU a mezzo deposito di scritto integrativo, sottoponendole preventivamente al contraddittorio tra le parti".

PREMESSA

- in data 15 giugno 2022 lo scrivente depositava relazione di perizia avente in oggetto numerosi e complessi accertamenti, approfondimenti ed analisi relativi ad una precedente c.t.u., redatta l'8.2.2021, da altro professionista – geom [redacted] su incarico del Tribunale di Vercelli; il mandato richiamava, chiedendone integrazione e approfondimento, i quesiti già formulati al ctu predecessore;

- all'udienza del 6 luglio 2022, il Legale di parte "eredità rilasciata" chiedeva approfondimenti circa il contenuto di altra precedente relazione peritale redatta nell'anno 2012 da ulteriore terzo professionista –geom. [redacted] nominato dal Tribunale di Casale M.to., in quanto detta perizia comprendeva titoli autorizzativi non noti nell'ambito delle perizie successive (geom. [redacted] e c.t.u. scrivente);

- alla medesima udienza il G.I. ordinava al Comune di Conzano di rendere informazioni: in merito al titolo edilizio n. 72 del 16/7/1975 con abitabilità in data 29/3/1977 e alla licenza edilizia n. 84 del 28/4/1976 con agibilità del 21/1/1977, richiamati nella perizia del geom. [redacted] in relazione all'immobile identificato al foglio 9, particella n. 439, graff. alla 523; in ogni caso, in merito all'esistenza del titolo edilizio

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

relativo all'immobile identificato al foglio 9, particella n. 439, graff. alla 523;

- in data 3 ottobre 2022 il Comune di Conzano riscontrava la richiesta del G.I. riferendo, per sintesi, che il titolo edilizio n.72 interessa solo una parte dell'immobile insistente sul mappale 523 a destinazione abitativa e non produttiva; quanto alla pratica edilizia n.84, in realtà era stata sostituita dalla n.84bis che riguardava in parte un porzione di immobile oggetto di divisione ed in parte altra porzione destinata a laboratorio "*estraneo alle richieste del Giudice*";

- in data 24 ottobre 2022, lo scrivente, previ accordi con l'ufficio, effettuava nuovo accesso al Comune di Conzano e, esaminate con il referente tecnico le due pratiche, ritirava copia degli elaborati grafici forniti in tale sede;

- in data 7 novembre 2022, previ accordi con l'unico ctp nominato, geom. [redacted] si procedeva ad un esame congiunto della documentazione ricevuta.

* * * * *

Mandato integrativo:

".....verificare le osservazioni rese dal Comune di Conzano e, eventualmente, modificare la CTU a mezzo deposito di scritto integrativo, sottoponendole preventivamente al contraddittorio tra le parti"

Le pratiche edilizie di cui trattasi sono due:

- licenza edilizia n.72 del 16.04.1975

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

- licenza edilizia n.84bis del 28.04.1976.

Preliminarmente deve essere precisato che tanto il precedente ctu, (come si evince dal testo della sua relazione da pag. 29 a 35), che lo scrivente (avendo eseguito le istanze in prima persona), ai fini dell'evasione dei rispettivi quesiti avevano ricevuto riscontro dal Comune di Conzano che ha fornito l'elenco pratiche edilizie.

Quanto alla licenza edilizia n.72, questa non compare né sull'elenco pratiche fornite al geom. [redacted] né sull'elenco pratiche fornite allo scrivente.

La licenza edilizia riguarda il fabbricato abitativo in angolo, (mappale c.t. 523), ma lo stato dei luoghi risulta comunque *difforme dagli elaborati grafici* a corredo, sia per quanto riguarda il piano terreno che il primo ed il secondo piano; ne deriva che ***i beni n°12-13-18-14-15 non sono conformi;*** il bene 19 risulta costituito da terrazzo e sottotetto: quanto al terrazzo risulta rappresentato sugli elaborati progettuali (tav. 4) mentre la porzione sottotetto risulta progettualmente mancante, ma correttamente censita dal punto di vista catastale (ex parti comuni preesistenti).

Quanto alla licenza edilizia n.84bis, risulta già oggetto di esame e trattazione nella relazione di c.t.u. dello scrivente redatta in data 15.06.2022 (*pag.12 che si richiama) e pertanto nulla varia rispetto a quanto ivi prospettato. Si precisa frattanto che, come evidenziato anche dal Comune

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

di Conzano, detta licenza edilizia riguarda anche una porzione estranea alla divisione (*vedi comunicazione Comune di Conzano del 3.10.2022).

* * * * *

Riscontro osservazioni c.t.p.

Bozza dell'integrazione peritale è stata trasmessa al ctp nominato ed ai legali delle parti a mezzo pec del 7 novembre u.s.; nel termine indicato sono pervenute note di osservazione del ctp geom. [redacted] (pec 10.11.2022) che si allegano alla presente relazione e dall'av[redacted] [redacted] (pec 11.11.2022) parimenti allegate.

Dall'esame delle note di osservazione pervenute, lo scrivente ritiene di proporre riscontro formulando la seguente "...sintetica valutazione delle stesse" ex art. 195 c.p.c. c.3°.

Dal c.t.p. geom. [redacted]

scrive il ctp:

"Si concorda con tutto quanto esposto sulla bozza di integrazioni alla CTU ritenendo unicamente e tuttavia opportuno specificare:

- per quanto riguarda i beni 12,13,14,15,18 (pagina 4 - immobili interessati dalla licenza edilizia n° 72) che la mancata conformità è solo urbanistica e non catastale per la quale si rimanda a quanto correttamente già esposto e condiviso con la perizia C.T.U. del 15.06.2022";

Lo scrivente ctu concorda con quanto sopra evidenziato.

scrive il ctp:

"- inoltre si evidenzia che, per i citati immobili, è stata comunque rilasciata, da

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

parte del Comune, la dichiarazione di abitabilità visionando la situazione architettonica dei fabbricati conforme all'attuale e coerente con quella catastale anche se non coerente con quella delle tavole grafiche di progetto comunale (licenza edilizia n° 72 del 1975) (vedere data planimetrie catastali appena precedente a quella dell'abitabilità - 29 marzo 1977)".

Lo scrivente ctu prende atto di quanto evidenziato dal consulente di parte, fermo restando che nulla muta rispetto alle difformità edilizie riscontrate.

Scrive il ctp:

"In conclusione, a parere del sottoscritto, è importante far presente al Giudice che le difformità edilizie presenti sono sanabili tramite apposite pratiche edilizie e versamento delle sanzioni previste dalla normativa previa una attenta verifica delle modifiche che non costituiscono violazioni in quanto comprese nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del dpr 380/2001 e della dgr 14/01/2022 n. 2-4519 se realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi. Dette operazioni, vista la copiosa normativa in materia urbanistica e sua differente applicazione da parte degli uffici comunali, richiedono rilievi metrici più dettagliati della situazione di fatto e lo specifico esame della pratica da parte del tecnico comunale.

In merito a quanto osservato, si concorda in parte con le note tecniche proposte sebbene diventerebbe piuttosto aleatorio poter sostenere (all'atto di istruttoria della pratica in sanatoria) che, per esempio, la totale assenza di un bagno e antibagno al piano primo sia relegabile alle cd "tolleranze costruttive". Si conviene invece totalmente con il ctp quando

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

evidenzia la complessità della normativa urbanistica in materia di conformità e le infinite interpretazioni all'atto dell'applicazione da parte degli uffici tecnici nonché dei professionisti chiamati ad allestire pratiche o a tradurle in atti pubblici (*vedi anche precedente ctu scrivente pagg.18-19). Indubbiamente corretta, condivisibile (e sottointesa) l'osservazione che evidenzia come la puntuale definizione delle irregolarità, dell'iter e della conseguente quantificazione dei costi professionali, "*...richiedono rilievi metrici più dettagliati della situazione di fatto e lo specifico esame della pratica da parte del tecnico comunale*".

Scrive il ctp:

"Per il comune di Conzano attualmente viene ancora applicata la sanzione minima di € 516,00 da attribuire alla singola unità immobiliare da verificare quindi caso per caso".

Alcune perplessità sorgono sulla certezza del ctp nell'applicazione dell'oblazione minima da parte del comune, atteso che l'istruttoria prevede comunque la redazione di idoneo computo metrico delle opere da sanare (di cui ad oggi non si dispone) e la consueta verifica finale mediante quantificazione di 1/3 del computo, calcolo del 5% e raddoppio in sanatoria (valido per immobili residenziali).

Dal legale avv [redacted]

Scrive il Legale:

"...alla luce dell'indicazione del titolo edilizio che dalle prime indicazioni

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

fornite dal Comune pareva mancare, riterrei utile solo una precisazione inerente i beni 12; 13; 14; 15 e 18 che risultano difformi rispetto a tale titolo: se le difformità siano sanabili e con quali costi"

Per l'oblazione applicabile dal Comune si richiama quanto già riscontrato al ctp geom. [redacted] al capitolo precedente.

Nel richiamare quanto già scritto nella precedente ctu (ultime 3 righe pag. 21 e pag. 22), deve tuttavia essere precisato nuovamente/ulteriormente che, di norma, prima di provvedere al trasferimento di diritti reali afferenti gli immobili, esperite le verifiche degli atti edilizi e qualora occorra, si provvede alle regolarizzazioni in sanatoria, quindi: si procede con i rilievi metrici di dettaglio, si restituiscono gli elaborati grafici di comparazione, si sottopongono al confronto preventivo con l'ufficio tecnico che impartisce istruzioni su quale pratica attivare; si allestisce di conseguenza la pratica edilizia e la si inoltra all'ufficio tecnico che provvede alle verifiche formali ed infine conferma oppure determina l'esatto importo da versare. Ciò premesso, nel caso che ci riguarda e nel richiamare in punto i criteri già indicati nella precedente relazione (giugno 2022) e fatto salvo quanto premesso, appare ragionevole ritenere che le difformità siano regolarizzabili.

Richiamando invece i costi professionali già indicati nella precedente relazione ed alla luce delle ulteriori difformità riscontrate, l'importo indicativo di massima già stimato in non

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

meno di Euro 18.000,00 circa (al netto di accessori secondo Legge, ausiliari, diritti, oneri e oblazioni da corrispondere ai vari uffici), dovrà essere maggiorato di ulteriori Euro 3.500,00 circa.

Scrive il Legale:

"In relazione al bene 19, con riferimento alla sola porzione sottotetto che risulta progettualmente mancante ma correttamente censita a catasto, Le sarei invece grato se precisasse le implicazioni di tale circostanza rispetto alla vendita endo processuale e alla divisione."

le difformità riscontrate, (mancanza sul titolo edilizio e nuova scala di collegamento al piano solarium), non sono preclusive del progetto divisionale predisposto dal geom. [redacted] ma sono invece pregiudizievoli rispetto alla vendita endo processuale.

* * * * *

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

Vercelli, 14 novembre 2022

il C.T.U.

Geom [redacted]

(firmato digitalmente)à

Allegati:

- verbale convegno;

- copia documentazione Comune Conzano;

- note di osservazione geom. [redacted] e Avv. [redacted]

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