

TRIBUNALE DI TRENTO

Sezione Procedure Concorsuali

Fallimento --- OMISSIS ---

N. 30-1/2022 Reg. Fall. – nuovo rito

Giudice Delegato: dott. --- OMISSIS ---

Curatore Fallimentare: dott. --- OMISSIS ---

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

art. 173 bis, disposizioni di attuazione del C.P.C.

Unità residenziale p.ed. 1783 p.m. 3 e p.m. 37 in P.T. 2657 C.C. Roncegno

via Larganzoni, 26 – Roncegno Terme (TN)

di proprietà del signor --- OMISSIS ---

IL TECNICO: dott. ing. --- OMISSIS ---

LUOGO E DATA: Trento, 04/09/2023

INDICE

1. DATI RELATIVI ALL'INCARICO	3
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEL CONTESTO	3
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	4
4. DATI TAVOLARI E CATASTALI	8
5. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO	10
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	11
7. ESISTENZA DI FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE	12
8. ALTRE INFORMAZIONI	12
9. DESTINAZIONE URBANISTICA	13
10. DUE DILIGENCE URBANISTICA - REGOLARITA' CATASTALE E TAVOLARE	13
11. RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE	31
12. SPESE CONDOMINIALI	38
13. CONCLUSIONI - PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA	39

Sezione 1

DATI RELATIVI ALL'INCARICO

La scrivente, dott. ing. --- OMISSIS ---, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n. 1780, con Ufficio in via Edda Albertini n. 6 - 38122 Trento, è stata autorizzata su richiesta del Curatore Fallimentare, con Provvedimento del Tribunale di Trento di data 08/07/2023 dal Sig. Giudice Delegato dott. --- OMISSIS ---, all'affidamento della consulenza tecnica di seguito dettagliata:

1. *Stabilire lo stato (catastale, tavolare e urbanistico) dei beni immobili di proprietà della procedura:*

FALL. --- OMISSIS ---					
C.C.	P.T.	P.ED.	Categoria	P.M.	Proprietà
Roncegno - via Larganzoni, 26	2657 II	1783	A/2	3	1/1
Roncegno - via Larganzoni, 26	2657 II	1783	C/6	37	1/1

2. *Redigere la relativa perizia di stima.*

Si allega l'Istanza di nomina (all. 1).

La redazione della perizia di stima degli immobili viene resa conformemente a quanto previsto dall'art. 173 bis, disp. att., c.p.c.

Ubicazione: gli immobili trovano collocazione a Roncegno Terme (TN), in via Larganzoni n. 26

Curatore fallimentare: dott. --- OMISSIS ---, Studio Pizzini & Partners (Via Grazioli 106, Trento).

Proprietario dei beni: signor --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, nato a Prnjavor (Bosnia Erzegovina) il --- OMISSIS ---.

Il sopralluogo è stato effettuato dalla scrivente, a seguito di comunicazione per le vie brevi, il 22/08/2023 accompagnata dall'Amministratore del "Condominio Isabella" di cui fanno parte gli immobili, signor Giulio Nencini (Amministrazioni Immobiliari, Corso Centrale n. 80, 3856 Levico Terme - TN), incaricato dal proprietario che non poteva partecipare per impegni di lavoro. Alla presenza dell'Amministratore la scrivente ha condotto una serie di rilievi con l'ausilio delle planimetrie catastali e del piano di casa materialmente divisa. Ha effettuato documentazione fotografica degli interni e degli esterni. Un successivo sopralluogo è stato eseguito il 30/08/2023 per misurazioni e controlli, sempre alla presenza dell'Amministratore del Condominio.

Sezione 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEL CONTESTO

La p.ed. 1783 è costituita da due fabbricati residenziali con tipologia a schiera, liberi sui quattro lati e con area a cortile in comune. Il compendio, denominato "Condominio Isabella", si sviluppa nei piani seminterrato, terra, primo e secondo.

Nella palazzina in direzione nord si trovano 12 unità residenziali ed in quella verso sud 17 unità residenziali, per un totale complessivo di 29 appartamenti.

Gli appartamenti vengono utilizzati per una metà ad uso turistico e la rimanente parte a carattere continuativo da famiglie che qui risiedono. L'area risulta in leggero declivio e l'accesso avviene da

via Larganzoni n. 26 a Roncegno Terme. Il Condominio dispone di ampia area verde a prato in direzione nord, parzialmente recintata.

L'epoca di costruzione del complesso risale agli anni 1978-1979 e la tipologia costruttiva è tradizionale e tipica del periodo.

L'appartamento di cui trattasi, p.ed. 1783 sub 20, p.m. 3, C.C. Roncegno si trova a piano seminterrato e dispone di un unico fronte libero, lato sud-est. L'ingresso avviene dal giardino privato che conduce alla cucina-soggiorno. Dalla cucina si raggiunge il corridoio, il bagno con bocca di lupo, un locale indicato sulla planimetria catastale come "cantina" con bocca di lupo e utilizzato quale camera da letto, il ripostiglio che riceve luce dalla zona salotto e dal bagno (tramite due sopra-luce realizzati sulle pareti di separazione del ripostiglio rispettivamente con il bagno e con il salotto).

Il riscaldamento è fornito da un solo ventilconvettore a gas metano ubicato nella zona giorno, l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite un boiler elettrico ubicato nel bagno. Il gas metano serve anche il piano cottura per la preparazione dei cibi.

L'impianto elettrico è tradizionale per abitazione, del tipo sotto malta. L'appartamento risulta collegato alla rete dei sottoservizi ed alle utenze.

A piano interrato nel garage si trova il posto macchina p.m. 37 con accesso dalla corsia comune di manovra che consente anche di raggiungere le scale per il piano seminterrato.

L'intorno urbano è costituito da edifici residenziali di tipologia varia, da aree prative e parzialmente coltivate. La zona è di facile raggiungimento tramite la viabilità locale.

Roncegno Terme, sede comunale, si trova a circa 35 Km da Trento ed è ubicata in posizione panoramica verso la bassa Valsugana. È rinomata sin dall'Ottocento per la presenza delle acque termali.

Sezione 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA di data 22 08 2023

Foto 1-2. Vista del posto auto p.m. 37 e dell'accesso al garage



Foto 3-4. Vista del terrazzo e degli esterni dell'appartamento p.m. 3



Foto 5-8. Vista degli interni dell'appartamento, ingresso e soggiorno-cucina

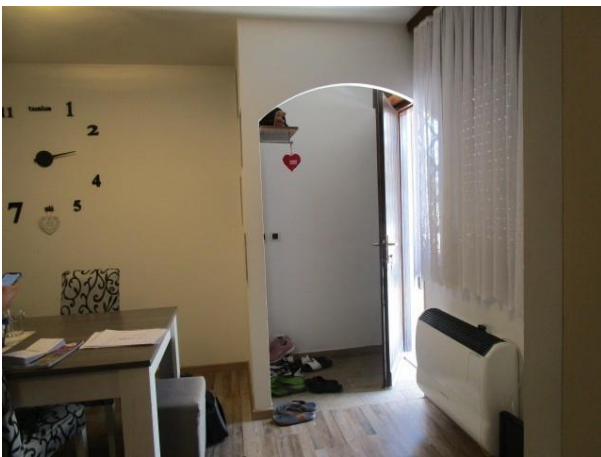


Foto 9-10. Vista del soggiorno



Foto 11-12. Il corridoio e la camera (realizzata nel locale "cantina")



Foto 13-14. Il bagno con bocca di lupo e sopra luce



Foto 15-16. Il corridoio e il ripostiglio con la presenza di un letto



Foto 17-20. Vista degli esterni della p.ed. 1783



Foto 21-22. Vista del piazzale di accesso al garage e dell'area verde condominiale



Immagini tratte dal web – ortofoto della zona e individuazione edificio



Sezione 4

DATI TAVOLARI E CATASTALI

IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

C.C.	particella edificiale	partita tavolare	p.m.	descrizione
Roncegno	1783	2657	3	A piano seminterrato: giardino, passaggio, soggiorno, stanza, corridoio, ripostiglio, bagno, cantina, pozzo luce.
Roncegno	1783	2657	37	A piano interrato: posto macchina.

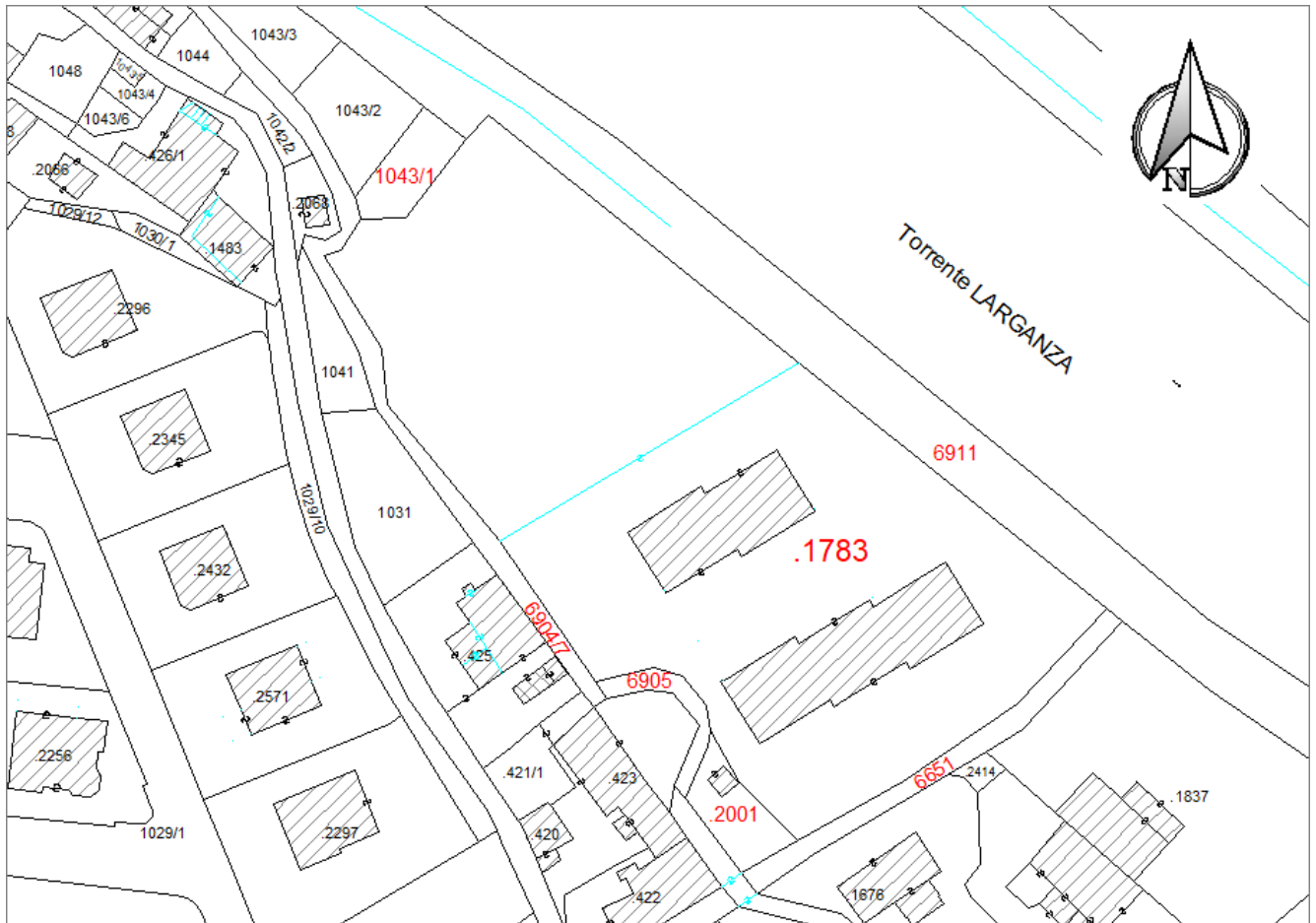
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.C.	particella edificiale	sub	foglio	p.m.	categoria	classe	consistenza	superficie m ²	piano	indirizzo	rendita €	valore IMIS €
Roncegno	1783	20	23	3	A/2	4	3,5 vani	61	terra	via Larganzoni	216,91	36.44,88
Roncegno	1783	41	23	37	C/6	1	17 m ²	18	S1	via Larganzoni	32,49	5.458,32

CONFINI

La p.ed. 1783 in C.C. Roncegno confina:

- verso nord con le p.f. 1043/1 e p.f. 6904/7
- verso sud con la p.f. 6651
- verso est con la p.f. 6911
- verso ovest con le p.f. 6904/7, p.f. 6905 e p.ed. 2001

ESTRATTO MAPPA – C.C. RONCEGNO

Sezione

PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO**PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA****P.T. 2657 p.m. 3 in C.C. Roncegno**

La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario al foglio B a nome del signor --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, nato a PRNJAVOR (BOSNIA ERZEGOVINA) il --- OMISSIS --- per l'intero, con atti di dat

- a: 02/01/2006 - G.N. 12/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
 Certificato di eredità d.d. 20/12/2005, Contratto d.d. 22/12/2005
 27/10/2022 - G.N. 2317/1 ANNOTAZIONE
 della sentenza dichiarativa di fallimento depositata in data 17-10-2022.
- 10/10/2011 - G.N. 2580/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
 Atto d.d. 20/07/2011
 27/10/2022 - G.N. 2317/1 ANNOTAZIONE
 della sentenza dichiarativa di fallimento depositata in data 17-10-2022.

P.T. 2657 p.m. 37 in C.C. Roncegno

La proprietà è iscritta presso il Libro fondiario al foglio B a nome del signor --- OMISSIS ---, codice fiscale --- OMISSIS ---, nato a PRNJAVOR (BOSNIA ERZEGOVINA) il --- OMISSIS --- per l'intero, con atti di data:

- 02/01/2006 - G.N. 12/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
 Certificato di eredità d.d. 20/12/2005, Contratto d.d. 22/12/2005
 27/10/2022 - G.N. 2317/2 ANNOTAZIONE
 della sentenza dichiarativa di fallimento depositata in data 17-10-2022.
- 10/10/2011 - G.N. 2580/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
 Atto d.d. 20/07/2011
 27/10/2022 - G.N. 2317/2 ANNOTAZIONE
 della sentenza dichiarativa di fallimento depositata in data 17-10-2022.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili p.ed. 1783 p.m. 3 e p.m. 37 in P.T. 2657 del C.C. Roncegno risultano utilizzati dal proprietario. L'appartamento è completamente arredato e collegato alle reti dei sottoservizi ed alle utenze.

CONTRATTI IN CORSO:**Nessuno**

Sezione 6

VINCOLI E ONERI GIURIDICI**LIMITAZIONI D'USO:** Nessuna**DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nel **foglio B** della P.T. 2657 p.m. 3 e p.m. 37 in C.C. Roncegno si trova l'annotazione della sentenza dichiarativa di fallimento depositata in data 17-10-22 (GN 2317/1 e GN 2317/2 di data 27/10/22).

CONVENZIONI MATRIMONIALI: Nessuna**ALTRE ISCRIZIONI TAVOLARI**

Nel **foglio A2** della P.T. 2657 in C.C. Roncegno si trovano le seguenti iscrizioni:

06/08/1964 - G.N. 763/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Non poter aprire luci o vedute nel muro di cinta che delimiterà la sua proprietà verso il fondo dominante.

a favore p.ed. 1783

a carico p.ed. 2001

06/08/1964 - G.N. 763/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

non occupare la superficie con depositi di materie maleodoranti e con attività e macchine rumorose

a favore p.ed. 1783

a carico p.ed. 2001

25/07/2023 - G.N. 1645/3 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 1783

Al **foglio C** comune si trovano servitù di acquedotto e di elettrodotto.

IPOTECHE

A carico dei beni di cui trattasi, p.m. 3 e p.m. 37 p.ed. 1783 C.C. Roncegno in P.T. 2657, sono presenti sull'estratto tavolare al foglio **C** **diritti di ipoteca**, di seguito riportati:

C - P.M. 3**02/01/2006 - G.N. 13/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**

quote gravate

EUR 127.500,00

Importo complessivo, di cui Euro 85.000,00.= per capitale, interesse attuale del 4,50% ed Euro 42.500,00.= per un triennio di interessi al tasso di mora del 6,50%, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 5 del contratto

a carico p.ed. 1783 P.M. 3

Cassa Rurale di Roncegno - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Roncegno

Atto d.d. 22/12/2005

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 2657 II P.M.37 G.N.13/2 - 2006

25/10/2011 - G.N. 2702/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 175.500,00

per l'importo complessivo di cui Euro 117.000,00 per capitale all'interesse attuale del 3,758% ed Euro 58.500,00 per un triennio di interessi al tasso complessivo del 5,758%, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 del contratto.

a carico p.ed. 1783 P.M. 3

Cassa Rurale di Roncegno - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Roncegno, 00145770228

Atto d.d. 22/09/2011

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 2657 II P.M.37 G.N.2702/2 - 2011

02/01/2006 - G.N. 13/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate

EUR 127.500,00

Importo complessivo, di cui Euro 85.000,00.= per capitale, interesse attuale del 4,50% ed Euro 42.500,00.= per un triennio di interessi al tasso di mora del 6,50%, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 5 del contratto

a carico p.ed. 1783 P.M. 37

Cassa Rurale di Roncegno - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Roncegno

Atto d.d. 22/12/2005

annotazione simultaneità con principale P.T. 2657 II P.M.3 G.N.13/1 - 2006

25/10/2011 - G.N. 2702/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA**EUR 175.500,00**

per l'importo complessivo di cui Euro 117.000,00 per capitale all'interesse attuale del 3,758% ed Euro 58.500,00 per un triennio di interessi al tasso complessivo del 5,758%, spese ed accessori, ai sensi degli artt. 2 e 6 del contratto.

a carico p.ed. 1783 P.M. 37

Cassa Rurale di Roncegno - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Roncegno, 00145770228

Atto d.d. 22/09/2011

annotazione simultaneità con principale P.T. 2657 II P.M.3 G.N.2702/1 - 2011

PIGNORAMENTI: Nessuno

Per un preciso dettaglio e la corretta certificazione si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare in allegato (all. 2). Si allega la visura catastale (all. 3).

Sezione 7

ESISTENZA DI FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE

Il compendio non ha vincoli di carattere storico-artistico e l'eventuale attitudine edificatoria fa parte del "Condominio Isabella" p.ed. 1783 C.C. Roncegno nel proprio insieme. Non si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Sezione 8

ALTRE INFORMAZIONI

REGIME FISCALE: la proprietà appartiene a persone fisiche, pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

Sezione 9

DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella P.Ed. 1783 del C.C. di RONCEGNO TERME, risulta definita nel seguente modo:

Carta di sintesi della pericolosità*Penalità ordinarie*

Per m² 1093,57 (23,11%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15

Per m² 1067,54 (22,56%) è localizzata in P3 - Media - art. 16

Per m² 2570,90 (54,33%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17

PRG - Variante 2019 - Sistema Insediativo*Zone A-B-C - Aree per insediamenti residenziali*

Per m² 2952,77 (62,40%) è localizzata in Area di recente formazione sature - B1a - Art. 30

Zone H - Verde privato

Per m² 1779,23 (37,60%) è localizzata in Verde Privato - Art. 52

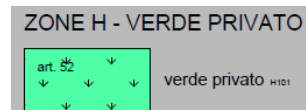
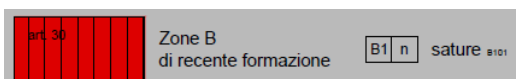
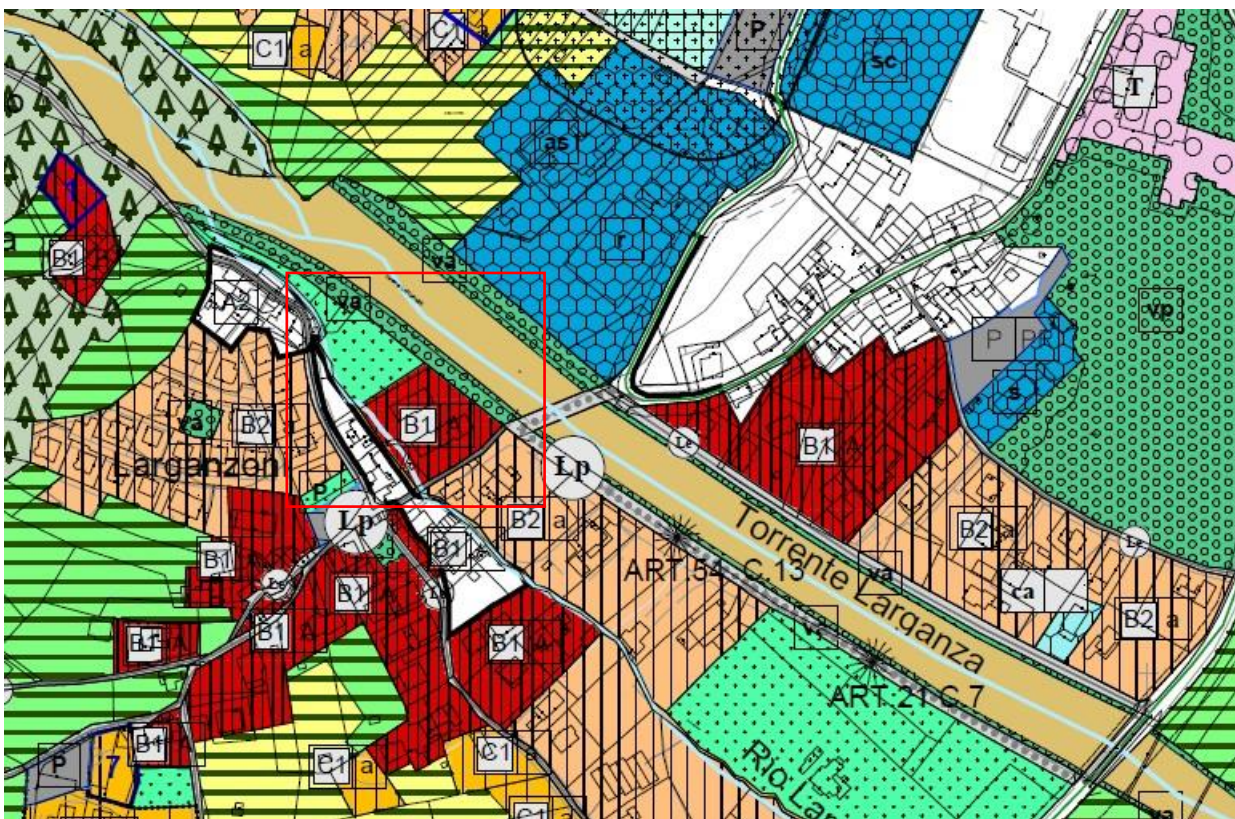
Fasce di rispetto

Per m² 301,90 (6,38%) è localizzata in Fascia di rispetto stradale - Art. 54

Elementi naturali

presenza Torrente - Art. 21

Comune di Roncegno Terme, Estratto PRG Variante 2019, Tav. 03 Sistema insediativo



Si allega il Certificato di destinazione urbanistica (all.4)

Sezione 10

DUE DILIGENZE URBANISTICA – REGOLARITA' CATASTALE E TAVOLARE

Di seguito si espone la verifica della situazione urbanistica, catastale e tavolare.

DUE DILIGENCE URBANISTICA

La presente relazione **comprende la cosiddetta Due Diligence urbanistica**, che prevede i seguenti punti:

- ✓ Richiesta di accesso agli atti presso il servizio edilizia privata del Comune competente;
- ✓ Richiesta dell'elenco delle pratiche edilizie depositate;
- ✓ Consultazione di tutti i progetti e relativi elaborati grafici, con richiesta di copia;
- ✓ Sopralluogo integrale dell'immobile e delle pertinenze con completo rilievo dimensionale;
- ✓ Analisi a tavolino della documentazione edilizia;
- ✓ Stesura dello stato autorizzato e stato di fatto (sulla base del rilievo);
- ✓ Analisi dello stato di raffronto - in termini grafici e di conformità alle normative vigenti.

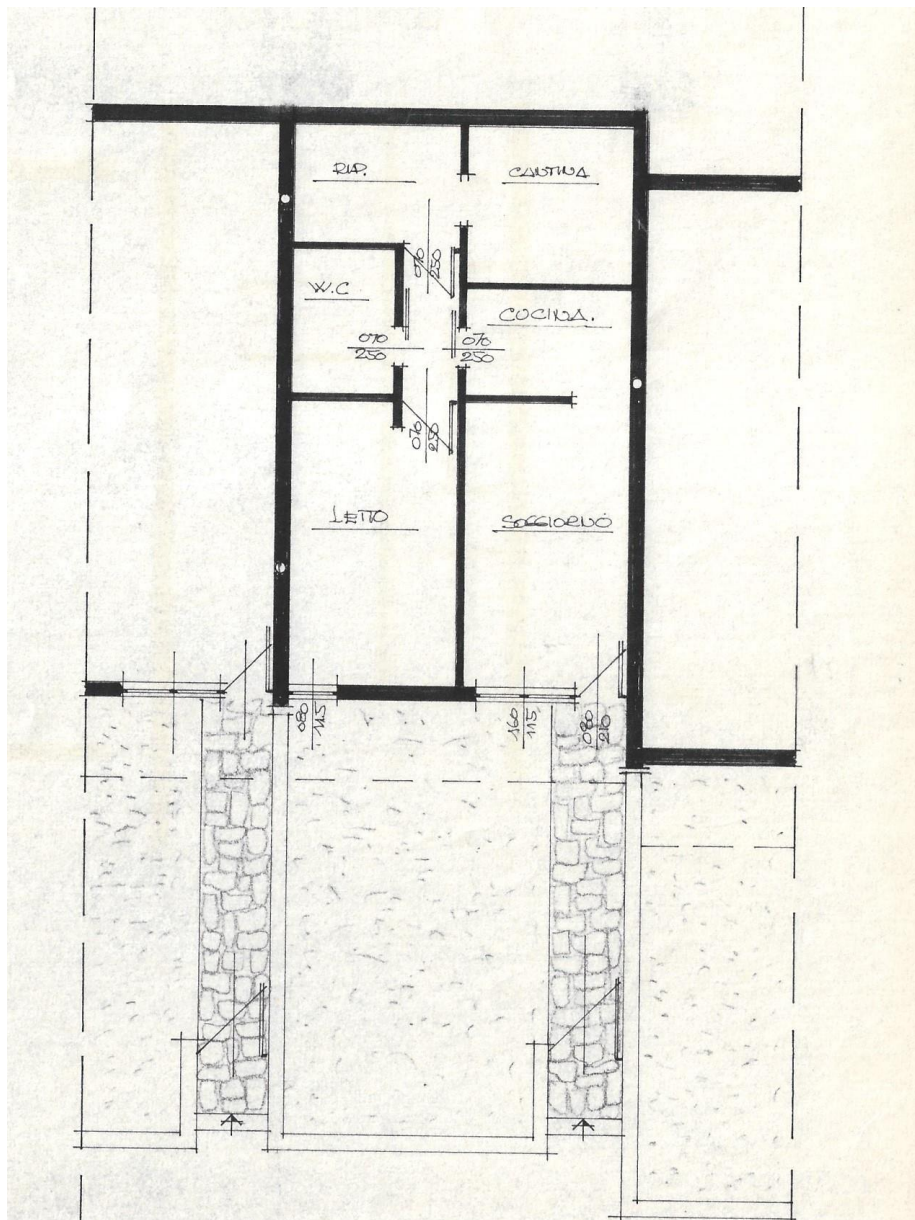
Il complesso procedimento di accesso agli atti ed acquisizione della documentazione di progetto, nonché di **verifica della conformità con lo stato dei luoghi**, risulta necessario per formulare un giudizio **in merito alla conformità e alla sussistenza o meno dell'abitabilità o agibilità dell'immobile** ed alla sua validità.

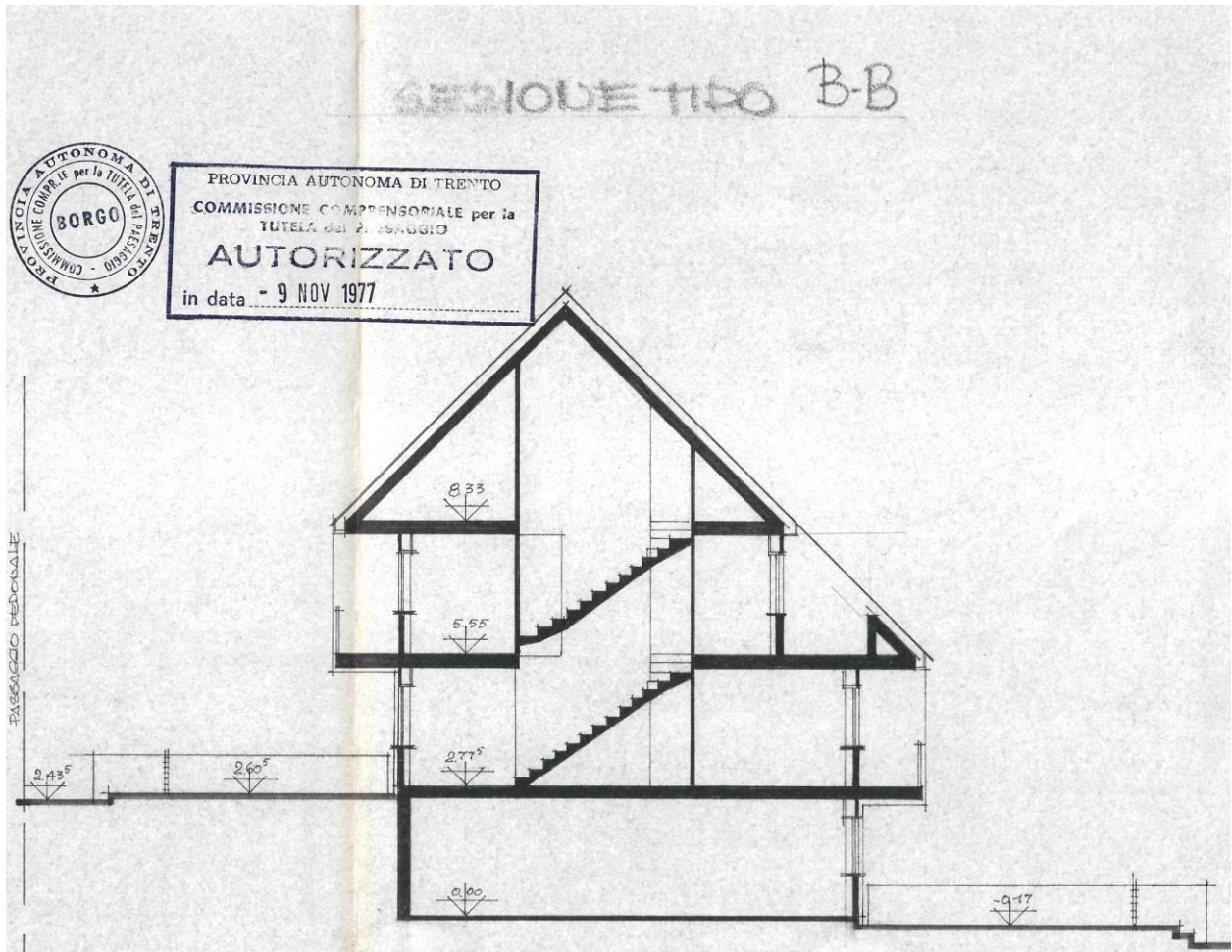
Ciò premesso, è stato effettuato l'accesso agli atti presso il servizio edilizia privata del **Comune di Roncegno Terme**, ottenendo l'elenco delle pratiche depositate, di seguito riportato.

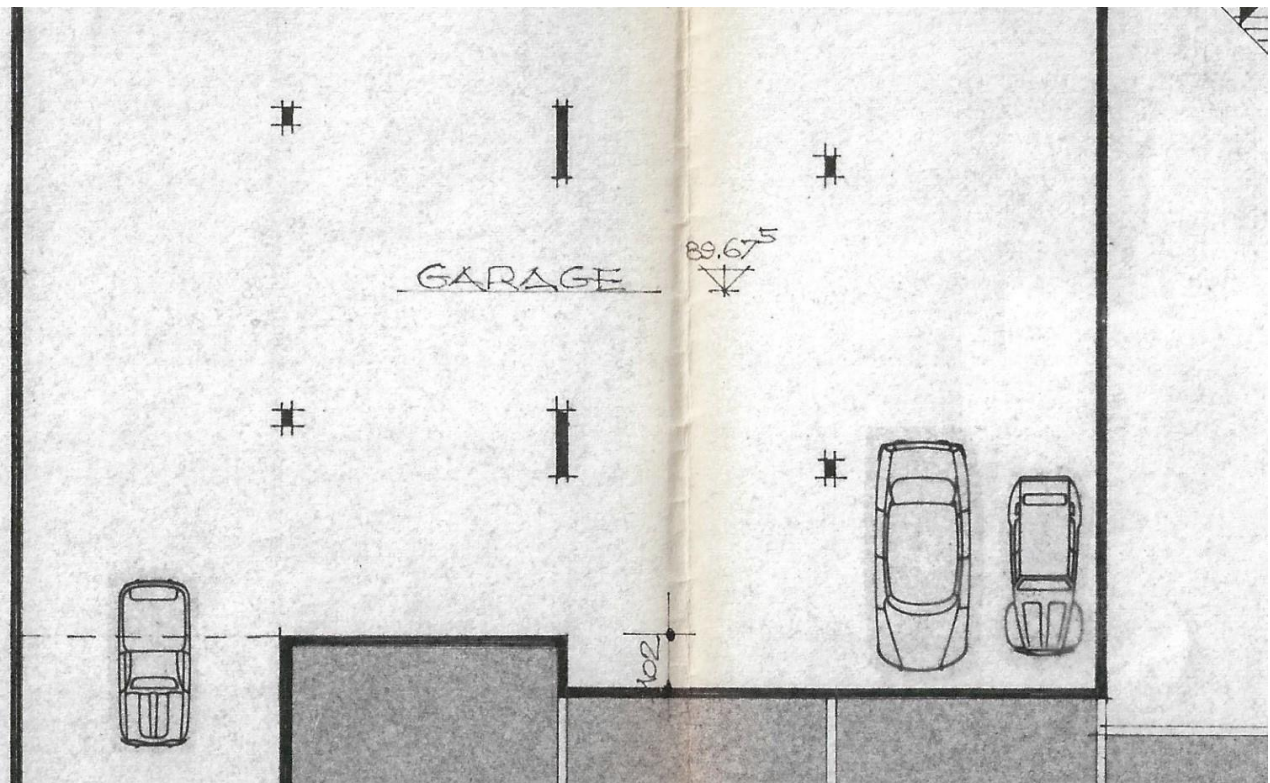
Sulla base delle informazioni fornite e della ricerca effettuata sulla documentazione conservata presso gli archivi comunali, è stato rilevato che sulla particella p.ed. 1783 p.m. 3 e 37 c.c. Roncegno, risultano agli atti i seguenti titoli abilitativi edilizi:

TITOLO EDILIZIO	N°	N°PROT	DATA	OGGETTO
CONCESSIONE DI EDIFICARE	61/78		03/03/1978	Costruzione complesso residenziale p.f. 1040/1
CONCESSIONE DI EDIFICARE	28/82		25/05/1982	Chiusura dei balconi e ingressi di ciascun appartamento del "villaggio Isabella"
AUTORIZZAZIONE PER OPERE EDILIZIE	23/86		21/07/1986	Intonacatura esterna di 4 facciate del Condominio Isabella.
AUTORIZZAZIONE PER OPERE EDILIZIE	22/95		31/05/1995	Manutenzione straordinaria ai muretti di recinzione del Condominio Isabella ai Larganzoni, rifacimento intonaco esterno e sostituzione copertina con lastre in cemento
CONCESSIONE DI EDIFICARE	02/99		29/01/1999	Formazione della gronda della p.ed. 1783 c.c. Roncegno
D.I.A.	40/2006	3522	14/04/2006	Tinteggiatura esterna e posizionamento nuova lattoneria su p.ed. 1783
S.C.I.A.	92/2016	4902	18/05/2016	Rifacimento pavimentazione esterna con relativo sottofondo, piazzale e vialetti p.ed. 1783
S.C.I.A.	25/2018	1248	01/02/2018	Sostituzione con modifica canali di gronda, installazione dispositivi linee vita p.ed. 1783
CERTIFICATO DI ABITABILITA'	61/77		15/10/1979	

Dalla disamina dei fascicoli si è desunto che, per l'unità di interesse, **la configurazione dello stato autorizzato** corrisponde a quella della **concessione originaria del 1978**. Si riportano di seguito stralci dei relativi elaborati di progetto, per la sola parte di interesse (si precisa che il progetto prevede unicamente l'elaborato grafico di una pianta tipo).







Al fine di valutare le difformità riscontrate (e di individuare la presenza di eventuali abusi edilizi), ovvero giudicare **se le differenze tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco, seppur siano comunque difformità, costituiscano o meno abuso**, è opportuno in primo luogo richiamare la normativa urbanistica vigente (L.P.15/2015), per quanto concerne la definizione dello stato legittimo e la definizione di tolleranze costruttive ed esecutive.

Art. 86 bis
Stato legittimo degli immobili

1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 86 ter, nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi della legge urbanistica provinciale 2008.

2. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio o per gli immobili realizzati all'esterno dei centri abitati prima della data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), per i quali non era previsto il titolo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altri atti, pubblici o privati, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi

parziali. Questo comma si applica anche quando sussiste un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non è disponibile una copia.

3. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione indicata nel comma 1.

3 bis. Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, gli interventi che hanno ad oggetto l'efficientamento energetico degli immobili, con esclusione di quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria e sono realizzati previa presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) prevista dall'articolo 78 bis. In tal caso non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo e nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o dei provvedimenti di sanatoria della costruzione o è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente il 1° settembre 1967. Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto d'intervento nell'ambito dell'attività di vigilanza.

Art. 86 ter
Tolleranze costruttive

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi previsti dal comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. In via esemplificativa, e non esaustiva, rientrano tra le tolleranze previste da questo comma:

- a) il modesto minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la modifica di minima entità delle finiture dell'edificio o la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere comprese nella manutenzione ordinaria;
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. Le tolleranze previste dai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, in allegato a nuove istanze,

comunicazioni e segnalazioni edilizie, oppure con un'apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, oppure scioglimento della comunione, di diritti reali.

Tenuto conto del contesto normativo e delle difformità riscontrate si ritiene opportuno segnalare nel seguito solo quelle che si valutano **significative**, facendo comunque presente che, a giudizio della scrivente (dalla lettura del sopra richiamato comma 3 dell'art.86 ter della L.P.15/2015), anche quelle catalogabili come tolleranze costruttive o esecutive, essendo comunque delle difformità, devono essere corrette tramite deposito di elaborati che rappresentino l'effettivo stato dei luoghi:

- **il soggiorno è stato unito all'attigua stanza: non risulta più esserci quindi l'unica camera da letto prevista in progetto**, essendo ora parte della zona giorno, dove è presente, oltre alla zona cottura relativi fuochi a gas, anche un aerotermo sempre alimentato a gas naturale. Tale difformità non risulterebbe in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale (di seguito REC), tenuto conto del seguente articolo:

Art. 76 - Dimensioni minime dei locali e delle aperture.

1. Sono considerati **locali di abitazione** permanente o locali abitabili, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.
3. I locali abitabili, ad esclusione della cucina, debbono avere una superficie minima netta di mq.8.
4. **L'alloggio, anche se monostanza, deve avere una superficie netta, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.35.** Nelle unità edilizie di nuovo impianto e derivanti da lavori di recupero, la realizzazione di alloggi con superficie minore di mq.45 non potrà superare 1/3 del volume complessivo. Per il volume rimanente gli alloggi dovranno avere superficie pari o superiore a mq.60

Si ritiene comunque necessaria una verifica impiantistica (che esula dalla presente) con relativa formulazione di dichiarazione, da parte di installatore abilitato, di **dichiarazione di conformità alle norme UNI 7129, le quali prevedono, tra l'altro, quanto segue:**

NORMA ITALIANA	Impianti a gas per uso domestico e similare alimentati da rete di distribuzione Progettazione, installazione e messa in servizio Parte 2: Installazione degli apparecchi di utilizzazione, ventilazione, e aerazione dei locali di installazione	UNI 7129-2 DICEMBRE 2015
4.2.1.3	È vietata l'installazione degli apparecchi di cottura e degli apparecchi di tipo A e B nei locali adibiti a camera da letto. Nei monolocali è ammessa l'installazione di apparecchi di cottura purché dotati del dispositivo di sorveglianza di fiamma.	
4.2.1.6	È vietata l'installazione di apparecchi di tipo A: <ul style="list-style-type: none"> - nei locali uso bagno, gabinetti, camere da letto e monolocali; - nei locali con volume minore di 1,5 m³ per ogni kW di portata termica installata e minore di 12 m³; - in un unico locale, se la portata termica nominale complessiva dei medesimi è maggiore di 15 kW. 	

- **nel locale wc, indicato in concessione, non vi è alcun sanitario ed è stata ricavata una stanza da letto (ovvero tali sono gli arredi presenti).** Il suddetto locale è tuttavia **privo di aperture verso l'esterno** e quindi non può essere adibito a locale di abitazione. **Analogo utilizzo come stanza da letto del locale cantina indicato in concessione.** Si ritengono tali difformità **in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale** (di seguito REC), con riferimento all'articolo di seguito richiamato:

Art. 76 - Dimensioni minime dei locali e delle aperture.

1. Sono considerati **locali di abitazione** permanente o locali abitabili, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.

2. Per essi valgono le seguenti norme:

zona A: comprendente le località situate fino a 500 m. slm.;

L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a m.2,60.

La superficie di illuminazione ed aerazione su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento.

zona B: comprendente le località situate a quota superiore a 500 m. slm.;

L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a m.2,50.

La superficie di illuminazione ed aerazione su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

- **è stata realizzata un'intercapedine areata su tutta la lunghezza del lato libero verso il terreno,** sulla quale si aprono due finestre a filo soffitto.
- **il ripostiglio è stato trasformato in un bagno.** Si ritiene tale difformità possa considerarsi **non in contrasto con il REC**, per la presenza dell'intercapedine indicata al punto precedente, con riferimento all'articolo di seguito richiamato.

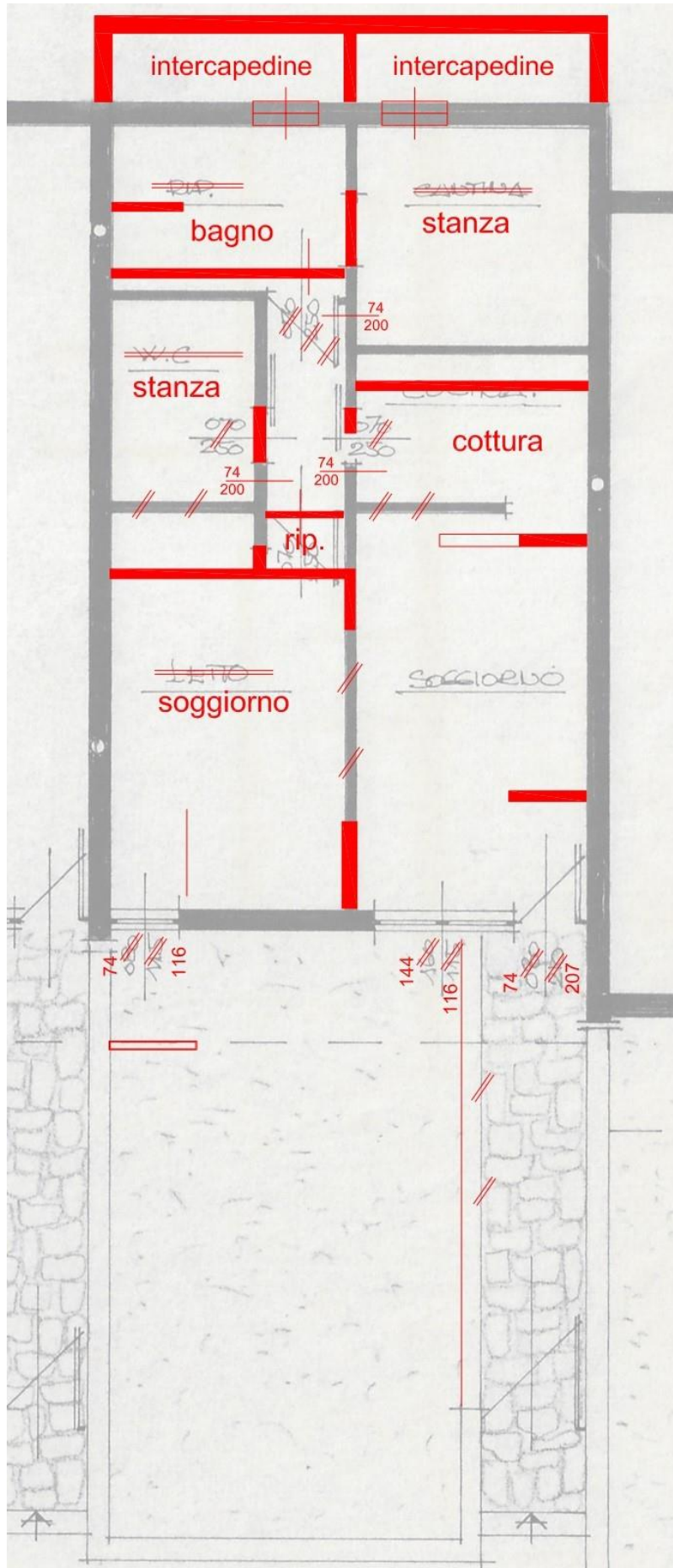
Art. 69 - Camere d'aria, isolazioni e vespai.

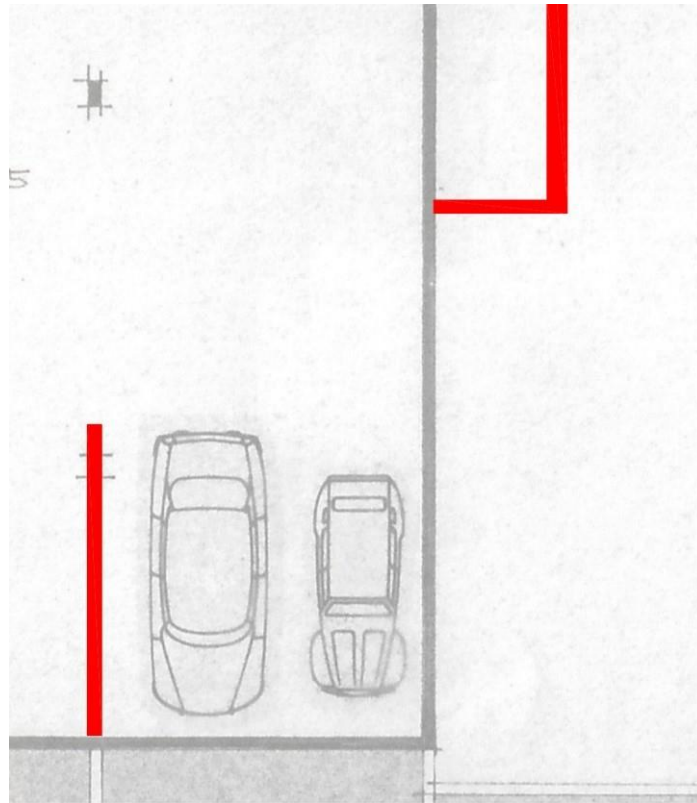
1. **Tutti i locali ad uso abitazione,** uffici, negozi, bar, ristoranti, laboratori devono essere provvisti di camera d'aria tra il terreno e il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale. Deve essere inoltre provveduto ad idoneo isolamento contro l'umidità. **Non possono inoltre essere addossati al terreno, ma sono da realizzarsi intercapedini munite di idonei sistemi di smaltimento di eventuali acque d'infiltrazione.**

2. Per tutti i locali destinati ad abitazione, il piano del pavimento deve essere ad una quota superiore al piano di campagna e comunque alla superficie del marciapiede.

- **buona parte delle tramezze risultano realizzate in differente posizione;**
- **a piano garage, anche se non riguarda la proprietà esclusiva della porzione in oggetto, si segnala la presenza di pareti (presumibilmente setti in cemento armato) non indicate in progetto oltre ad una differente conformazione e dimensione del piano interrato (non oggetto della presente analisi, che attiene alle parti esclusive della porzione materiale in oggetto),** di cui è possibile avere evidenza confrontando la pianta di progetto con il piano di casa materialmente divisa.

Quanto sopra viene di seguito evidenziato schematicamente in colore rosso, negli estratti dei documenti di progetto.





Da quanto desumibile dalla planimetria catastale (del 1980), dalle tipologie di opere e dalle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio in sede di sopralluogo, risulterebbe che:

- la realizzazione di un unico locale soggiorno, con rimozione della parete che lo divideva dalla stanza, sarebbe stata effettuata nel 2011;
- tutte le altre opere abusive (la bocca di lupo, il bagno, le differenti posizioni di alcune tramezze) risalirebbero all'epoca di costruzione dell'edificio (per quanto riguarda invece l'utilizzo dei locali ciechi come stanze da letto non è possibile fornire indicazioni temporali).

Per quanto concerne la possibile regolarizzazione dello stato documentale si richiamano, al fine di fornire un quadro normativo, i relativi articoli della L.P.1/2008:

Art. 128

Definizione delle costruzioni abusive

1. Per i fini di questa legge sono costruzioni abusive quelle realizzate:
 - a) in assenza di concessione o di denuncia d'inizio di attività, o in difformità da esse;

- b) in base a un titolo abilitativo derivante dalla concessione o dalla presentazione della denuncia d'inizio di attività annullato o scaduto;
- c) prima che sia decorso il termine per poter iniziare i lavori in base alla denuncia d'inizio di attività;
- d) in base a denuncia d'inizio di attività presentata dopo l'inizio dei lavori o scaduta.

2. Le opere realizzate in base a concessione o a denuncia d'inizio di attività scadute sono equiparate a quelle eseguite in loro assenza.

3. Si considerano costruzioni eseguite in totale difformità quelle che comportano:

- a) la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche e planivolumetriche rispetto a quello assentito;
- b) l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso autonomamente utilizzabile;
- c) la realizzazione di opere eccedenti i limiti massimi stabiliti per le variazioni essenziali dal comma 4;
- d) il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari, con o senza opere, incompatibile con la destinazione di zona, in seguito a dichiarazione del consiglio comunale previo parere della CPC.

4. Si considerano costruzioni eseguite con variazioni essenziali:

- a) la violazione delle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge provinciale n. 1 del 1991;
- b) le variazioni che, anche singolarmente, eccedono il 10 per cento ma non superano il 30 per cento dei valori di progetto o delle dimensioni delle costruzioni legittimamente preesistenti concernenti il volume, la superficie coperta, la superficie utile e l'altezza, fermo restando quanto previsto dalla lettera c);
- c) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione di cui all'articolo 99;
- d) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non riguarda questioni procedurali;
- e) ogni intervento difforme da quanto concesso o autorizzato su immobili ricadenti nel parco nazionale dello Stelvio o nei parchi naturali provinciali;
- f) il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere, delle unità immobiliari, salvo quanto previsto dal comma 3, lettera d).

5. Si considerano costruzioni eseguite in difformità parziale:

- a) quelle che non importano essenziali variazioni al progetto come definite nel comma 4;
- b) le variazioni non essenziali apportate alle opere legittimamente preesistenti, anche in difetto di concessione edilizia.

5 bis. *omissis (abrogato)*

6. Le costruzioni abusive realizzate in vigore delle norme urbanistiche anteriori al 30 gennaio 1977 in difetto o in difformità di licenza edilizia o in base a licenza edilizia annullata o scaduta restano soggette alle sanzioni amministrative previste dalla legge n. 1150 del 1942. Tuttavia il parere della sezione urbanistica compartimentale previsto dall'articolo 32 della legge n. 1150 del 1942 s'intende sostituito dal parere della commissione edilizia comunale.

7. Le costruzioni abusive eseguite a decorrere dal 30 gennaio 1977 e fino alla data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), restano soggette alle sanzioni amministrative previste dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli).

8. Se i competenti organi comunali ritengono che le opere abusive di cui ai commi 6 e 7 non contrastino con rilevanti interessi urbanistici, in luogo delle sanzioni previste dai commi 6 e 7 possono essere applicate le sanzioni pecuniarie previste dai commi 4 e 5 dell'articolo 135, maggiorate del 20 per cento e comunque in misura non inferiore a 4.000 euro. Se le opere abusive di cui ai commi 6 e 7 risultano realizzate anche in assenza o difformità dalle autorizzazioni paesaggistiche, rimane ferma l'applicazione dell'articolo 133.

9. I commi 6, 7 e 8 si applicano limitatamente alle costruzioni abusive che non abbiano conseguito la sanatoria di cui al capo IV della legge n. 47 del 1985.

Art. 129

Sanzioni per opere eseguite in assenza o in difformità dalla concessione

1. In caso di opere abusive eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa il comune emette ingiunzione di rimessa in pristino entro il termine perentorio di novanta giorni, eventualmente prorogabile solo per provate ragioni tecniche.

2. L'ingiunzione è notificata al proprietario e agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 127. Se questi non provvedono nei termini si applicano le sanzioni previste da questo articolo.

3. Le opere eseguite in assenza di concessione sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio del comune con l'area di sedime e con quella necessaria ad assicurare l'accesso e le distanze dai confini e, se necessario, ad assicurare il rispetto degli standard per parcheggi. Tali opere devono essere demolite con ordinanza del comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione del consiglio comunale non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici. Per l'acquisizione si applicano le condizioni e procedure previste dall'articolo 132. In caso di opere insistenti su aree in comproprietà con altri soggetti l'acquisizione è disposta per la quota che attiene l'opera abusiva. Su richiesta dell'interessato il comune può limitare l'acquisizione alla sola opera abusiva, ai fini della sua successiva demolizione, non provvedendo all'acquisizione dell'area di sedime, purché l'interessato provveda al pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria pari al valore venale dell'area.

4. Le opere eseguite in totale difformità sono acquisite al patrimonio del comune alle condizioni previste dal comma 3, se il comune riconosce che l'opera può essere utilizzata per fini pubblici. Negli altri casi, e per le opere eseguite in assenza di concessione consistenti in ampliamenti o sopraelevazioni di fabbricati esistenti o comunque prive di una specifica autonomia funzionale e non rientranti tra quelle di cui all'articolo 128, comma 5, lettera b), il comune ordina la demolizione a spese dei responsabili dell'abuso.

5. Per le opere eseguite con variazioni essenziali il comune ordina la demolizione a spese dei responsabili dell'abuso oppure, se esse non contrastano con rilevanti interessi urbanistici e comunque quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il pagamento di una sanzione pecuniaria determinata in misura pari al 150 per cento del valore delle opere abusive. Se l'abuso consiste nella mancata esecuzione di opere o modalità costruttive prescritte o nell'utilizzo di materiali diversi da quelli richiesti la sanzione è pari al 150 per cento del valore delle opere non realizzate. Se l'abuso consiste nel mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari, la sanzione è pari al valore venale delle unità immobiliari interessate. In caso di violazione delle norme riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche il comune ordina l'esecuzione delle opere in conformità al progetto che ha ottenuto la concessione, a spese dei responsabili.

2. L'ingiunzione è notificata al proprietario e agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 127. Se questi non provvedono nei termini si applicano le sanzioni previste da questo articolo.

3. Le opere eseguite in assenza di concessione sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio del comune con l'area di sedime e con quella necessaria ad assicurare l'accesso e le distanze dai confini e, se necessario, ad assicurare il rispetto degli standard per parcheggi. Tali opere devono essere demolite con ordinanza del comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione del consiglio comunale non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici. Per l'acquisizione si applicano le condizioni e procedure previste dall'articolo 132. In caso di opere insistenti su aree in comproprietà con altri soggetti l'acquisizione è disposta per la quota che attiene l'opera abusiva. Su richiesta dell'interessato il comune può limitare l'acquisizione alla sola opera abusiva, ai fini della sua successiva demolizione, non provvedendo all'acquisizione dell'area di sedime, purché l'interessato provveda al pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria pari al valore venale dell'area.

4. Le opere eseguite in totale difformità sono acquisite al patrimonio del comune alle condizioni previste dal comma 3, se il comune riconosce che l'opera può essere utilizzata per fini pubblici. Negli altri casi, e per le opere eseguite in assenza di concessione consistenti in ampliamenti o sopraelevazioni di fabbricati esistenti o comunque prive di una specifica autonomia funzionale e non rientranti tra quelle di cui all'articolo 128, comma 5, lettera b), il comune ordina la demolizione a spese dei responsabili dell'abuso.

10. Nel caso di opere eseguite in assenza o in difformità dalla concessione su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici il comune, se non si è ottemperato all'ingiunzione di cui al comma 1, ordina la demolizione a spese dei responsabili dell'abuso dandone comunicazione al proprietario del suolo, salvo che l'ente competente dichiari che l'opera può essere utilizzata per fini pubblici e purché il comune accerti che non contrasta con rilevanti interessi urbanistici o paesaggistico-ambientali ai sensi dell'articolo 132, comma 3.

11. Se il comune, in seguito all'accertamento che è impossibile rimuovere i vizi delle procedure amministrative e rimettere in pristino, annulla la concessione, applica una sanzione pecuniaria pari al valore delle opere o delle parti abusivamente eseguite e comunque non inferiore a 1.500 euro.

12. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria e il pagamento del contributo di concessione producono gli effetti della concessione. Successivamente l'interessato presenta la denuncia d'inizio di attività per l'esecuzione degli eventuali lavori di completamento strettamente necessari all'utilizzo dell'opera previa acquisizione, se necessario, dei provvedimenti permissivi previsti dall'articolo 101.

13. Se il responsabile dell'abuso provvede alla rimessa in pristino o al pagamento delle sanzioni e dei contributi dopo la scadenza dei termini fissati ai sensi di questo articolo ma prima dell'adozione dei provvedimenti di cui all'articolo 132, si prescinde dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui ai commi 5 e 6 o dal proseguimento delle procedure di riscossione coattiva purché l'interessato, entro il termine perentorio stabilito dal comune, provveda al pagamento di una sanzione pari a 1.500 euro e delle spese procedurali eventualmente sostenute dal comune.

14. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 121.

Art. 134

Sanzioni per opere eseguite in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio di attività

1. Nel caso d'interventi soggetti a denuncia d'inizio di attività eseguiti in assenza della denuncia o in difformità da essa, il comune emette un'ingiunzione ai sensi dell'articolo 129, commi 1 e 2.

2. Se i responsabili dell'abuso non provvedono nei termini di cui all'articolo 129, comma 1, il comune applica le seguenti sanzioni:

- a) nel caso degli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 99, comma 1, lettera e), e degli interventi previsti dall'articolo 105, comma 1, lettere b), c) e d), le sanzioni previste dall'articolo 129;
- b) nel caso d'interventi diversi da quelli della lettera a), fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 129, comma 6, e dal comma 3 di questo articolo, una sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque non inferiore a 1.500 euro; se le opere risultano in contrasto con rilevanti interessi urbanistici, in luogo dell'applicazione della sanzione pecuniaria il comune può ordinare la rimessa in pristino a spese dei responsabili dell'abuso.

3. Quando le opere realizzate in assenza della denuncia o in difformità da essa riguardano interventi eseguiti su immobili soggetti al vincolo del restauro o risanamento conservativo e sono diverse da quelle di cui all'articolo 129, comma 6, se i responsabili dell'abuso non provvedono nei termini di cui all'articolo 129, comma 1, in luogo dell'applicazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2, lettera b), di questo articolo, il comune può ordinare la rimessa in pristino a spese del contravventore, irrogando inoltre una sanzione pecuniaria da 1.500 a 6.000 euro.

4. Nel caso di violazione delle disposizioni concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche il comune ordina l'esecuzione delle opere, a spese dei responsabili, in conformità al progetto autorizzato.

5. Fino alla scadenza del termine previsto dall'articolo 129, comma 1, il responsabile dell'abuso o altro soggetto avente titolo, fermo restando l'obbligo di munirsi preventivamente dei provvedimenti permissivi previsti dall'articolo 101, in quanto richiesti, possono chiedere al comune il rilascio del provvedimento di sanatoria:

- a) nel caso degli interventi di cui al comma 2, lettera a), alle condizioni previste dall'articolo 135;
- b) nel caso d'interventi diversi da quelli della lettera a), se le opere realizzate in assenza o difformità dalla denuncia d'inizio di attività risultano conformi agli strumenti urbanistici in vigore e non in contrasto con quelli adottati, e se risultano conformi, inoltre, al regolamento edilizio vigente; in tal caso il rilascio del provvedimento di sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.500 euro, oltre al pagamento di eventuali oneri connessi al rilascio del provvedimento; per la procedura di rilascio del provvedimento di sanatoria si applicano i commi 2, 3 e 6 dell'articolo 135.

6. In caso di presentazione della denuncia d'inizio di attività quando le opere sono in corso e nel caso d'inizio dei lavori prima che sia decorso il termine dopo il quale possono essere iniziati i lavori, il comune applica la sanzione pecuniaria di 1.500 euro.

7. Le sanzioni previste da questo articolo non si applicano se le opere sono eseguite a seguito di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

8. Si osserva l'articolo 129, commi da 8 a 14, in quanto applicabile.

Art. 135

Concessione in sanatoria

1. Fino alla scadenza dei termini per l'esecuzione dell'ingiunzione prevista dall'articolo 129, comma 1, il responsabile dell'abuso o altro soggetto avente titolo possono chiedere la concessione in sanatoria se l'opera è conforme agli strumenti urbanistici in vigore e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Quando per la sanatoria sono necessari i provvedimenti permissivi previsti dall'articolo 101, il comune, su richiesta, può prorogare i termini fissati nell'ingiunzione per consentire l'acquisizione e la presentazione della relativa documentazione.

3. Sulla richiesta di concessione in sanatoria il comune si pronuncia entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, trascorsi i quali la richiesta s'intende respinta.

4. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo di concessione e di una sanzione pecuniaria pari al valore del contributo. Nei casi di esenzione o di riduzione del contributo la sanzione pecuniaria è pari al contributo dovuto negli altri casi. Nei casi di difformità il contributo e la relativa sanzione sono calcolati con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione. In ogni caso la sanzione non può essere inferiore a 1.500 euro.

5. Se non sono applicabili i criteri per il calcolo del contributo di concessione, la misura della sanzione è determinata dal comune entro il limite minimo di 1.500 e massimo di 6.000 euro.

6. Se le opere abusive, inoltre, sono state realizzate in assenza o difformità dalle autorizzazioni paesaggistiche, il comune invia all'organo di tutela del paesaggio competente in materia una copia degli atti ai fini del coordinamento delle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'articolo 133. L'invio sospende il termine per il rilascio della concessione in sanatoria di cui al comma 3.

7. Fermo restando quanto previsto dal comma 1, resta salvo il potere, ai soli fini amministrativi, di rilasciare la concessione edilizia quando è regolarmente richiesta e conforme, al momento della presentazione della domanda, alle norme urbanistiche vigenti e non in contrasto con quelle adottate, anche se l'opera per la quale è richiesta è già stata realizzata abusivamente. In tal caso le sanzioni pecuniarie previste dai commi 4 e 5 sono aumentate del 20 per cento.

In considerazione del fatto che **le opere abusive non risultano in contrasto con il REC (fermo restando l'utilizzo dei locali ciechi unicamente come vani accessori, non abitabili)**, si ritiene sia **possibile formulare domanda di sanatoria** (con riferimento al provvedimento in sanatoria, ai sensi dell'articolo 134), sostenendo i relativi costi:

- i diritti Comunali per il deposito della pratica (oltre a eventuali marche da bollo richieste);
- **la sanzione**, computata due volte, ovvero per ogni epoca degli abusi (temporalmente indipendente) è quella indicata nel citato articolo (euro 1.500, ridotta del 25% se pagata entro 30 giorni);
- **gli oneri** (contributo al costo di costruzione) dovuti per il cambio d'uso della cantina in locale accessorio diretto dell'abitazione, pari ad euro 38,20 euro/mq, con riferimento alla superficie utile netta (SUN) oggetto di cambio d'uso.
- Il compenso del professionista, che si ipotizza pari ad euro 3.500 (oltre ad oneri previdenziali ed IVA).

Si considera tuttavia opportuno segnalare che il certificato di abitabilità, rilasciato nel 1979, mancherebbe di un presupposto per la propria validità, ovvero la non conformità al progetto autorizzato a cui lo stesso fa riferimento.

Si renderebbe pertanto opportuno, dopo aver ottenuto risposta favorevole alla domanda di sanatoria, **procedere con la segnalazione certificata di agibilità** (ai sensi dell'art.93 della L.P.15/2015), i cui costi non vengono indicati in quanto dipendono in gran parte dalle dichiarazioni di rispondenza degli impianti e se per il rilascio di quest'ultime sia necessario intervenire sugli impianti.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Da quanto riscontrato presso il servizio edilizia privata del Comune competente, per l'unità immobiliare in oggetto **risulta presente la dichiarazione di abitabilità, di cui si riporta di seguito l'estratto, che, come detto, non si ritiene valida sia per la non conformità al progetto che per l'assenza di alcuni requisiti igienico sanitari.**

Marca
da bollo

Comune di RONCEGNO

PROVINCIA DI TRENTO

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 9 gennaio 1978
ai sensi dell'art. 220 del T.U. Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal vigente Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

Vista la concessione di edificare di data 10 maggio 1978 n.-

Visti gli articoli 221 e 226 del sopracitato T. U. delle Leggi Sanitarie;

Visto il verbale di collaudo delle opere in cemento armato depositato in data 4 sett. 1979 -

prot. 2039/11571 alla Provincia Autonoma - Trento

del Collaudatore Dott. Ing. Leopoldo Zanetti

Visti gli art.

del Regolamento Comunale d'Igiene;

Preso atto che l'interessato ha effettuato il pagamento della prescritta tassa di concess. regionale

presso l'Ufficio Postale di Roncegno - vers. 508 dd. 24.9.1979

AUTORIZZA

a tutti gli effetti di legge, e dal giorno 1 ottobre 1979 l'abitabilità
dell'edificio sopra descritto che consta dei locali e servizi ripartiti per piano.

PIANO	LOCALI							
	Usò al quale sono destinati	In totale N.	Vani abit. N.			Latrine N.	Bagni N.	Acqual
Sottosuolo	<u>garage e centrale elettrica</u>							
Piano terr.	<u>n.9 abitazioni</u>	<u>27</u>	<u>18</u>			<u>9</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
Primo p.	<u>n.10 abitazioni</u>	<u>30</u>	<u>20</u>			<u>10</u>	<u>10</u>	
Secondo p.	<u>n.10 abitazioni</u>	<u>40</u>	<u>30</u>			<u>10</u>	<u>10</u>	
Terzo p.								
Quarto p.								
Sottotetto								
		<u>97</u>	<u>68</u>			<u>-</u>	<u>29</u>	<u>29</u>

Dalla Residenza Municipale, li 15 ottobre 1979

IL SINDACO

- (1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione.
(2) Urbano o rurale - (3) Indicare vie confini.



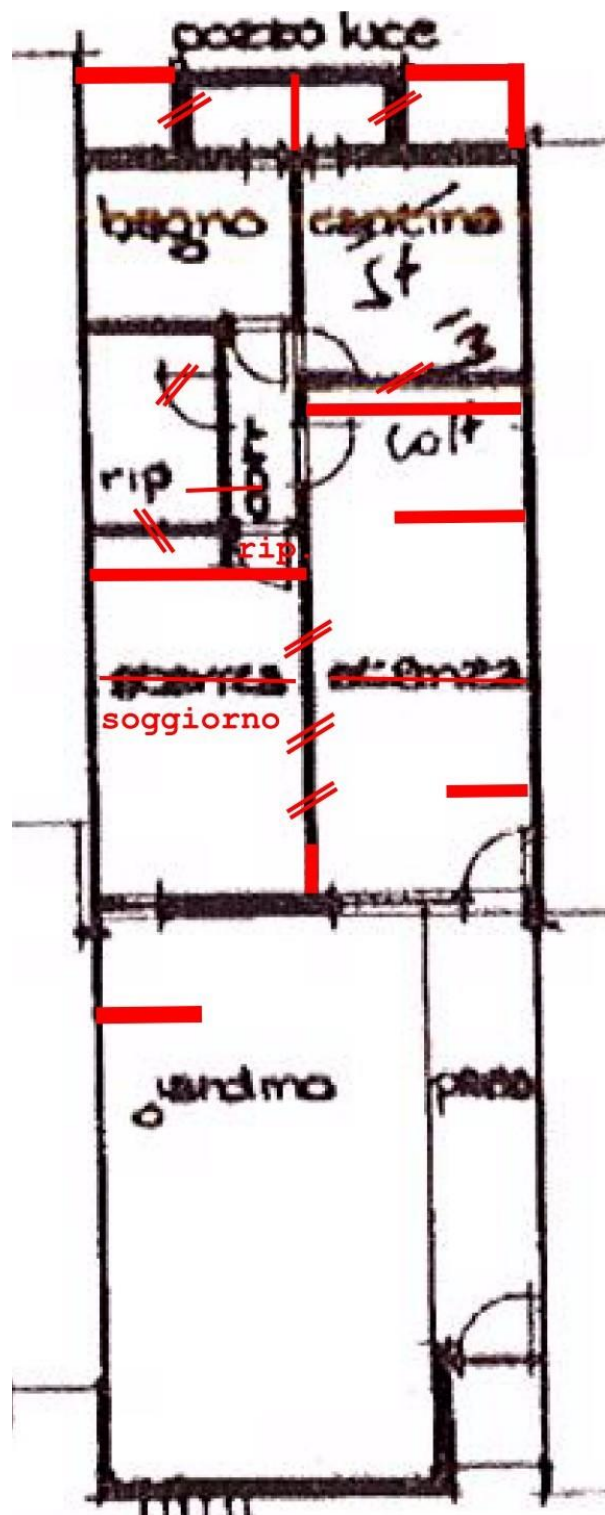
Leopoldo Zanetti

I.C.A. - Cat. 41-X* (Diritti riservati)

CONFORMITÀ CATASTALE

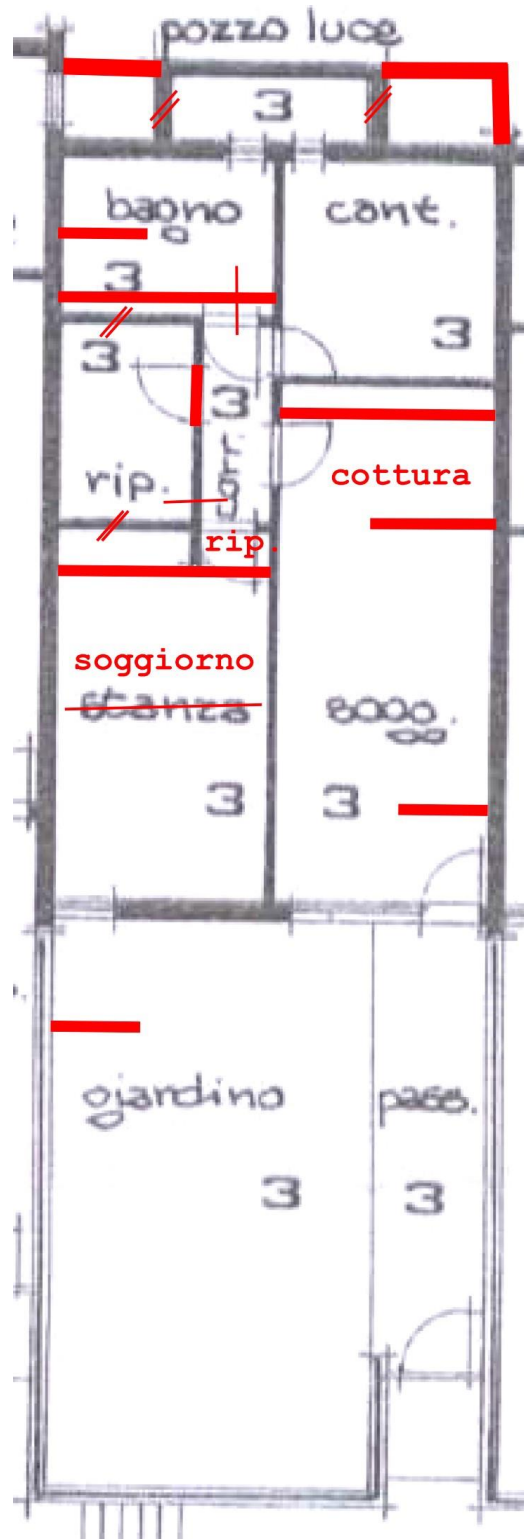
Per quanto concerne la conformità catastale, si rileva – in termini qualitativi – la difformità rispetto allo stato documentale. La planimetria catastale che riguarda il sub 20 depositata agli atti risulta “non conforme”.

Nei seguenti stralci degli elaborati grafici si riporta – schematicamente – quanto riscontrato tramite sovrapposizione grafica in colore rosso.



CONFORMITÀ TAVOLARE

Per quanto riguarda la **conformità tavolare**, ovvero la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la consistenza e conformazione della porzione materiale oggetto di perizia, si rileva – in termini qualitativi – la non corrispondenza con lo stato documentale. Nei seguenti stralci degli elaborati grafici si riporta – schematicamente – quanto riscontrato tramite sovrapposizione grafica in colore rosso.



CLASSE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI

Attestato di prestazione Energetica. Non risulta emesso alla data della presente – ovvero non è stato reso disponibile alla scrivente, alcun attestato di prestazione energetica dell'immobile.

Al riguardo si precisa che, come previsto dall'art.6 comma 2 del D. Lgs.192/2005 e s.m.i. "**Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione**" prescrive che: "*nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime*".

Dichiarazioni di conformità degli impianti. Non è stata resa disponibile, per presa visione del sottoscritto, alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

Sezione 11

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Di seguito si va ad individuare il più probabile valore di mercato dell'appartamento e pertinenze.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il dato oggettivo dimensionale per le finalità estimative viene espresso con la Superficie Esterna Lorda (SEL). La superficie di calcolo è ricavata misurando le aree sulle planimetrie acquisite, integrate con dei rilievi strumentali in loco.

Per superficie esterna lorda (SEL), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi (max 50 cm.) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max 25 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi. Ciò premesso, le dimensioni e la superficie commerciale dell'immobile e delle relative pertinenze risultano come **di seguito indicate in tabella.**

Destinazione d'uso	Superficie esterna lorda (SEL) mq	Indice sup. commerciale	Superficie commerciale mq
Abitazione - locali verso intercapedine	14,10	0,7	9,87
Abitazione - locali finestrati	41,80	1	41,80
Giardino	40,2	0,1	4,02
Posto auto coperto	15,0	-	-

CRITERIO DI STIMA

Il presente rapporto di valutazione si sviluppa per la ricerca del valore di mercato dell'intera proprietà. Il criterio del valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce al valore di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards (I.V.S.) il valore di mercato "è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1, 3.1, EVS.1 e Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa IV edizione cap.14.2.0).

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE.

La valutazione è elaborata secondo il "metodo del confronto di mercato che è un procedimento di stima del valore mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato".

La ricerca degli immobili comparabili si rende necessaria ai fini estimativi, in quanto, come indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari: "La metodologia estimativa pone come unico fondamento logico della valutazione la **comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli altri immobili di prezzo noto** con caratteristiche simili presi a confronto". Il suddetto Codice precisa, inoltre che: "per **prezzo di mercato** si intende l'importo pagato (e incassato) per un immobile scambiato nel mercato. Il **prezzo di mercato è un dato storico**, indipendentemente dal fatto che sia reso pubblico o sia mantenuto riservato".

Per le finalità della presente valutazione, gli immobili comparabili ricercati corrispondono ad unità abitative di varie dimensioni, analoghe al *subject*, ovvero ad appartamenti situati nel medesimo complesso residenziale e venduti in periodo recente. Di seguito in tabella i dati dei tre comparabili ed a seguire gli estratti degli atti di compravendita e le planimetrie.

Compravendite	Immobile A	Immobile B	Immobile C
Atto - G.N.	513/2023	35/2023	1932/2019
Data	20/02/2023	05/12/2022	04/09/2019

p.ed.	1783	1783	1783
pp.mm.	13,35	14,41	28,51
C.C.	Roncegno	Roncegno	Roncegno

COMPARABILE A

Repertorio N. 27.547

Raccolta N. 18.248

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

Venti febbraio duemilaventitre,

20 febbraio 2023

in Borgo Valsugana (TN) nel mio studio,
davanti a me dottor **Donato NARCISO**, Notaio iscritto nel Ruolo
dei Collegi Notarili Riuniti di Trento e Rovereto, residente
in Borgo Valsugana (TN) con studio ivi, alla Via Giamaoile n.
2, alla presenza dei testimoni, signore:

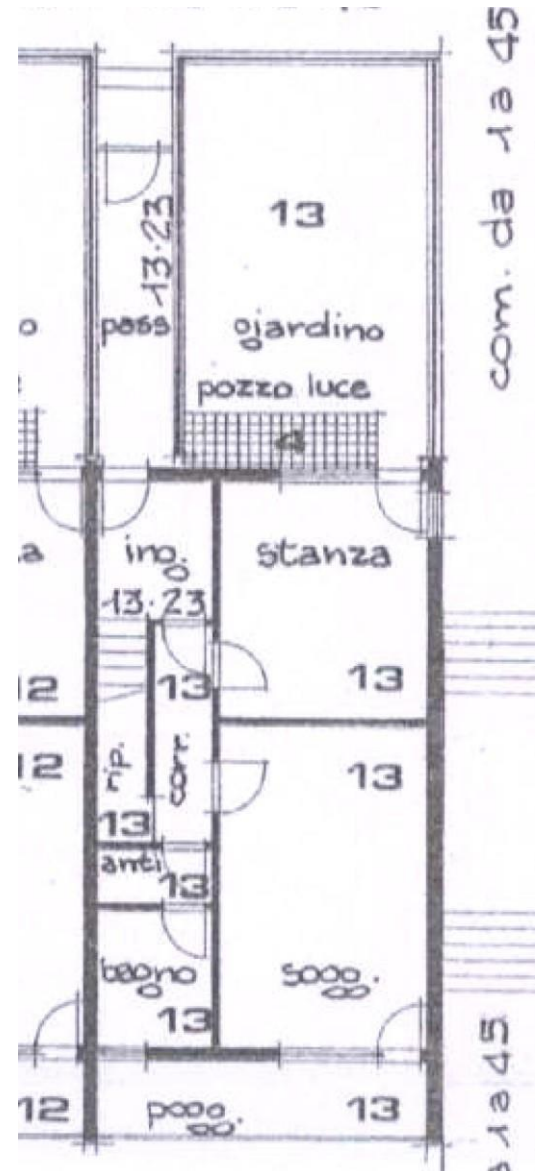
SI COSTITUISCONO

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Le parti premettono che:

A

il signor de _____ consapevole delle conseguenze
penali cui andrà incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai
sensi degli artt. 3, 46 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.
445, dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei
beni;



COMPARABILE B

Repertorio N. 27296

Raccolta N. 18025

COMPRAVENDITA
5 dicembre 2022
PARTI

Registrato a:
 Trento
 il 27/12/2022
 al n. 33475
 serie 1T

n. 2247 Cron. ed autorizzato alla firma del presente atto giusta provvedimento del Tribunale di Modena di data 10 novembre 2022 N. R.G.V. 50000371/1987, Accoglimento n. cronol. 9584/2022 del 10/11/2022, R.G. n. 50000371/1987-7, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale;

tadino sloveno che dichiara di conoscere la lingua italiana.

Le parti premettono:

il signor _____ consapevole delle conseguenze penali cui andrà incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3, 46 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara di essere di stato libero.

Tanto premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene quanto segue:

Art. 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La signora _____ come sopra rappresentata, vende al signor _____ accetta il diritto di proprietà sui seguenti

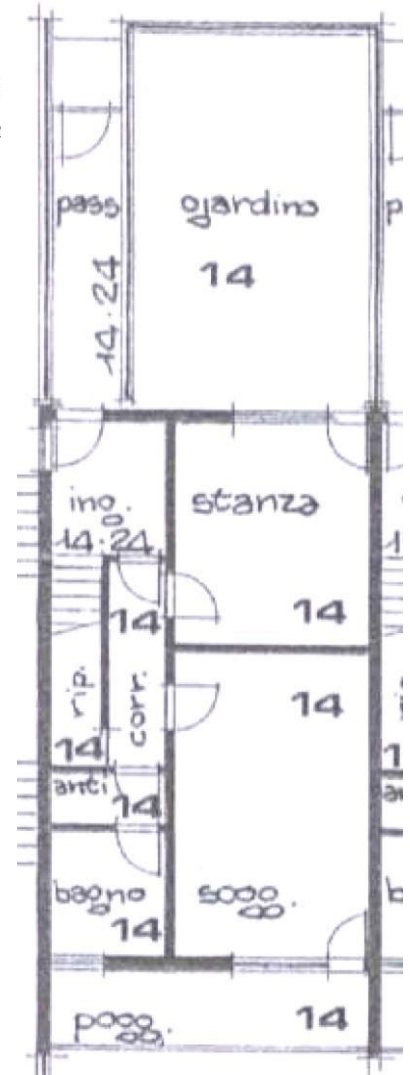
IMMOBILI

C.C. RONCEGNO - P.T. 2657


p.ed. 1783 (millesettecentottantatre)

porzione materiale 14 (quattordici)

porzione materiale 41 (quarantuno);



COMPARABILE C


Notaio Donato NARCISO CN.1932/
 Via A. Spagolla n. 7 - 38050 Borgo Valsugana (TN)
 Tel. 0461/757363 - Fax 0461/756910

Repertorio N. 23593 Raccolta N. 14889

COMPRAVENDITA
4 settembre 2019
PARTI

... parte promissionaria.

- i signori **BASILE Gennaro** e **DIONISI Mariarosaria**, consapevoli delle conseguenze penali cui andranno incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3, 46 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni;

- è stato redatta una variazione al piano di casa materialmente divisa relativa alla p.ed. 1783 in C.C. RONCEGNO di data agosto 2019 alla firma del dott. arch. Leopoldo Fogarotto mediante la quale viene cancellata la descrizione della p.m. 28 e viene così ridescritta:

porzione materiale ventotto
a piano primo: ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, bagno, poggiolo, stanza, scale che salgono da piano terra;
a piano secondo: bagno, stanza, scale che salgono da primo piano.

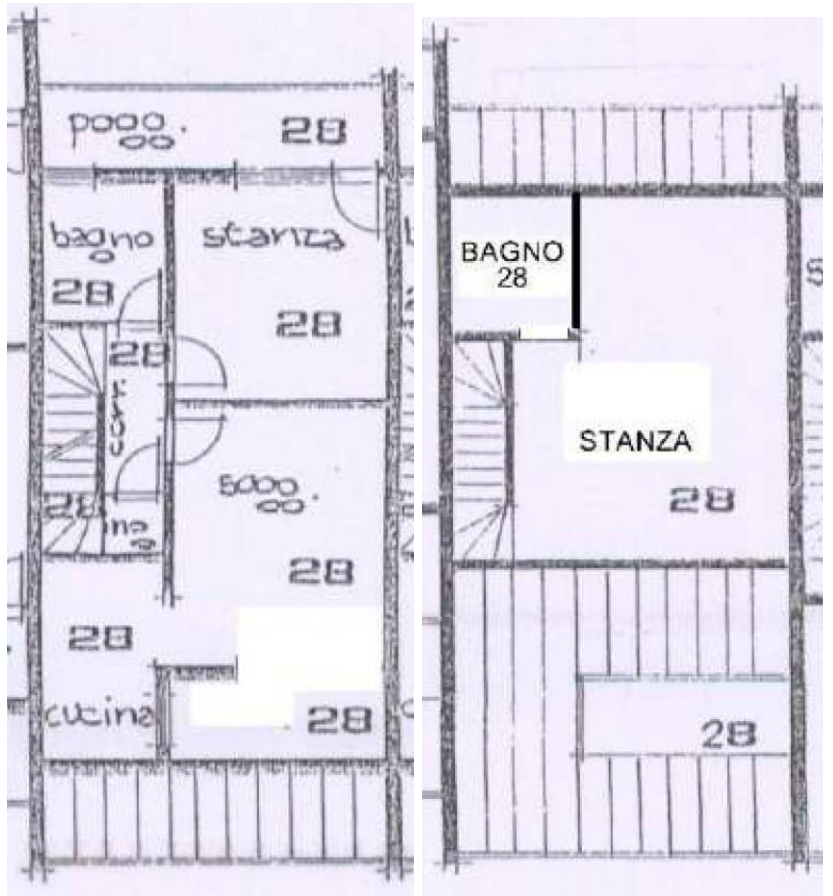
Tanto premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - CONSENSO ED OGGETTO

Il signor **CALZOLARI Francesco** vende ai signori **BASILE Gennaro** e **DIONISI Mariarosaria** che accettano il diritto di proprietà sui seguenti

IMMOBILI
C.C. RONCEGNO - P.T. 2657

p.ed. 1783 (millesettecentoottantatre)
 porzione materiale 28 (ventotto)
 porzione materiale 51 (cinquantuno)

**CALCOLO ESTIMATIVO**

Al fine della valutazione dell'immobile, si è proceduto, per quanto sopra specificato, alla ricerca di immobili comparabili. Si riportano **di seguito in tabella i dati relativi ai suddetti immobili comparabili** e dell'immobile subject.

Prezzo di mercato e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Immobile A	Immobile B	Immobile C	
Prezzo di mercato - PRZ - asking price	€ 60.000,00	€ 50.000,00	€ 86.000,00	
Prezzo di mercato - PRZ - con aggiustamento per livello di piano	€ 58.200,00	€ 48.500,00	€ 77.400,00	
Data - DAT (mesi)	6	9	48	0
Superficie Commerciale (mq)	55,00	53,00	79,00	55,69
Secondo Bagno - ACC (n)	0	0	1	0
Stato di manutenzione - STM (n)	2,5	2	2,5	2,5
Impianti - ASC (n)	0	0	0	0

Posto auto coperto – PA (n)	1,0	1,0	0,0	1,0
Posto auto scoperto – PA (n)	0,0	0,0	1,0	0,0
Garage – BOX (n)	0,0	0,0	0,0	0,0

Tabella degli aggiustamenti

Indici mercantili e aggiustamenti	
Saggio annuale di valutazione del prezzo	0,024
Posizione di piano terra	0,030
Posizione di secondo e ultimo piano	0,100

Tabella dei prezzi medi

Prezzi medi	
$p_A(S)$	€ 1.058,18
$p_B(S)$	€ 915,09
$p_C(S)$	€ 979,75
Prezzo medio	€ 984,34
Prezzo medio assunto	€ 984,34
Rapporto di posizione Sigma (Min/Max)	0,86
Prezzo marginale Bagno – ACC (n)	€ 8.000,00
Prezzo posto auto coperto	€ 13.000,00
Prezzo impianti – ASC $p(STM)$ – euro/n	€ 12.000,00
Stato di manutenzione $p(STM)$ – euro/n	€ 16.276,05
Prezzo posto auto scoperto	€ 7.000,00

Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristiche	Compravendite		
	Immobile A	Immobile B	Immobile C
Prezzo di mercato – PRZ - con aggiustamento per livello di piano	€ 58.200,00	€ 48.500,00	€ 77.400,00
Data – DAT (mesi)	€ 538,10	€ 633,93	€ 6.704,76
Superficie Commerciale (mq)	€ 679,20	€ 2.647,88	-€ 22.944,99
Secondo Bagno – ACC (n)	€ 0,00	€ 0,00	-€ 8.000,00
Stato di manutenzione – STM (n)	€ 0,00	€ 8.138,03	€ 0,00
Impianti – ASC (n)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Posto auto coperto – PA (n)	€ 0,0	€ 0,0	€ 13.000,0
Posto auto scoperto – PA (n)	€ 0,0	€ 0,00	-€ 7.000,00
Garage – BOX (n)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Prezzo corretto – MCA	€ 59.417,29	€ 59.919,83	€ 59.159,77
Divergenza – d%	1,28%		
Test di Fisher - F	Verificato		

Dal calcolo del valore di mercato dell'immobile subject ottenuto tramite i prezzi medi utilizzati per la comparazione, è emerso un valore di divergenza inferiore al 10%.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene immobile – **allo stato attuale** - risulta quindi (arrotondato per difetto) corrispondente alla somma di:

(più probabile) Valore di mercato	€ 59.000,00
--	--------------------

Vanno tenuti in debito conto gli **oneri professionali per la regolarizzazione** dell'unità immobiliare di tipo residenziale e pertinenze, **sanzioni e diritti fissi** vari, che di seguito si espongono.

ONERI PROFESSIONALI	€
Pratica di sanatoria comunale (elaborati tecnici per regolarizzazione)	3.500,00
Variazione catastale	700,00
Piano di casa materialmente divisa (aggiornamento p.m. 3) e relativa istanza tavolare	750,00
Attestato di Prestazione energetica appartamento	400,00
Totale oneri professionali	5.350,00
Cassa previdenziale, 5%	267,50
Imponibile Iva	5.617,50
Iva 22%	1.235,85
Totale oneri professionali, cassa previdenziale e Iva	6.853,35
SANZIONI E DIRITTI FISSI	€
Sanzione della Sanatoria € 1500,00 x 2 (riducibile a 1/4 se pagamento entro 30 gg.)	3.000,00
€ 52,00 per diritti comunali + € 32,00 per n.2 marche da bollo	84,00
Oneri (contributo al costo di costruzione) dovuti per il cambio d'uso della cantina in locale accessorio diretto dell'abitazione, pari ad euro 38,20 euro/mq, con riferimento alla superficie utile netta (SUN) oggetto di cambio d'uso, che verranno quantificati dal Comune (sun = 2,67x2,68 = m ² 7,18; Oneri: m ² 7,18 x €/m ² 38,20 = € 274,37)	275,00
Diritti fissi per presentazione APE	36,00
Diritti fissi catastali (€ 35,00 a planimetria catastale)	35,00
Variazione catastale: sanzione da calcolare a seconda se le opere sono state eseguite prima del 30/06/2011 o dopo tale data, che verrà quantificata dall'Ufficio del Catasto di Borgo Valsugana	
Diritti fissi tavolari (€ 25,00 per l'istanza tavolare)	25,00
Diritti fissi tavolari (€ 200,00 per aggiornamento Piano di casa)	200,00
Totale sanzioni e diritti fissi	3.655,00
TOTALE ONERI PROFESSIONALI, SANZIONI E DIRITTI FISSI	10.508,35

Sezione 12

SPESE CONDOMINIALI

Nella presente sezione si fornisce indicazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate che riguarda l'appartamento e pertinenze di cui trattasi, facenti parte del "Condominio Isabella".

La quota delle spese condominiali a carico del signor --- OMISSIS --- è di 1/29 per l'unità residenziale e di 1/16 per il garage.

L'amministratore del "Condominio Isabella" ha fornito i seguenti dati, che si riferiscono all'Assemblea di data 20/08/2023, nella quale hanno avuto luogo l'Approvazione del consuntivo dell'esercizio 2022-2023 e relativo riparto di spese e l'Approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio 2023-2024 e relativo riparto di spese.

Dalle tabelle del Consuntivo e della Previsione a carico del proprietario signor --- OMISSIS --- (porzione "3A") si ha:

- Chiusura esercizio al 30/06/2023: € 987,50 (residuo al 30/06/2022) + € 434,10 (spese) = **€ 1.421,61**
- Previsione per l'esercizio 2023-2024: **€ 702,28** (di cui € 248,28 è l'incidenza per ogni appartamento per le già deliberate ed eseguite verifiche di fattibilità per eventuali interventi connessi con Superbonus110%, lavori che non si eseguiranno).

Pertanto, le rate per l'anno 2023 da versare sono:

entro il 01 settembre 2023: € 1.772,75 (cioè € 1.421,61+1/2*702,28)

entro il 01 dicembre 2023: € 351,14

TOTALE € 2.123,89

Non vi sono, al momento, ulteriori altre spese condominiale pregresse o deliberate.

Sulla base di quanto esposto, resteranno **a carico dell'acquirente € 2.123,89**

Si allegano: Convocazione assemblea e relativo Verbale (all. 5 e all. 6)

Sezione 13

CONCLUSIONI – PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

Al fine di individuare il prezzo da proporre per la base d'asta al più probabile valore di mercato degli immobili di cui trattasi si detraggono gli oneri determinati alle sezioni precedenti (sezione 6 e sezione 7), come da riepilogo seguente:

DEDUZIONI	€
ONERI PROFESSIONALI PER LA REGOLARIZZAZIONE	6.853,35
SANZIONI E DIRITTI FISSI	3.655,00
SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE	2.123,89
TOTALE DEDUZIONI	12.632,24
VALORE DI STIMA	€
VALORE DI MERCATO più probabile	59.000,00
DEDUZIONI	12.632,24
VALORE DI STIMA ANTE REGOLARIZZAZIONE	46.367,76
PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA	46.000,00

In base a quanto esposto l'unità residenziale e pertinenze **p.ed. 1783 p.m. 3 e p.m. 37 in P.T. 2657 C.C. Roncegno**, ubicata in Via Larganzoni n. 26 a Roncegno Terme (TN), nello stato attuale può essere posta all'asta per un valore iniziale arrotondato di **€ 46.000, 00 (euro quarantaseimila/00)**.

Il tecnico: dott. ing. --- OMISSIS ---

ALLEGATI

1. Istanza di nomina
2. Estratto tavolare
3. Visura catastale
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Convocazione assemblea di Condominio
6. Verbale assemblea di Condominio di data 20/08/2023
7. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali sub 20 e sub 41 p.ed. 1783
8. Piano di casa materialmente divisa GN 1645-2022
9. Copia Atti di compravendita:
 - GN 35-2023; GN 513-2023; GN 1932-2019
10. Documentazione comunale:
 - Elenco titoli edilizi
 - C.E. 28-1982 (Concessione, Domanda, Elaborati)
 - C.E. 61-1978 (Concessione, Relazione, Tavole da 1 a 9, Tutela)
 - Certificato di abitabilità