

CONSULENZA TECNICA

concernente

La concordanza tra lo stato di fatto e quello progettuale per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia e tra lo stato di fatto e la situazione tavolare e catastale, nonché la stima dei seguenti immobili:

- **fabbricato ad uso di civile abitazione con negozio e laboratorio identificato catastalmente dalla p.ed. 867 in P.T. 680/II c.c. Bressanone;**
- **parte di fabbricato identificata dalle pp.mm. 26, da 37 a 42, 302, 303 e 306 della p.ed. 128 c.c. La Mara;**
- **terreno in parte agricolo ed in parte produttivo contraddistinto dalle pp.ff. 525 e 526 in c.c. Velturmo.**

*** * ***

Premessa

Il sottoscritto geom. Franco Tosi, è stata incaricato dal sig. Giudice Delegato su proposta del Commissario Giudiziale avv. Alice Riccadonna nella procedura di concordato preventivo dell'impresa individuale "Paul Vontavon" a determinare quanto descritto in epigrafe.

Eseguiti i necessari accertamenti presso gli uffici tecnici comunali di Bressanone e Velturmo e quelli catasto-tavolare di Bressanone, acquisiti gli elementi di carattere urbanistico e quelli tecnico-amministrativi presso i preposti Uffici Pubblici, effettuato il dovuto sopralluogo ricognitivo agli immobili in valutazione ed al contesto territoriale in cui si collocano, svolte poi le appropriate indagini estimali e di mercato, in ottemperanza all'incarico conferitogli, lo scrivente procede ad esporre il seguente rapporto peritale.

*** * ***

1. P.ed. 867 c.c. Bressanone

1.1. Identificazione catastale

Gli atti informatizzati allegati alla perizia del Dott. Gerhard Benedikter del 24.12.2011, forniti dall'Ufficio del Catasto Terreni ed Urbano di Bressanone, sono esaustivi, per cui si ritiene superfluo allegarli alla presente relazione.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle discordanze tra lo stato di fatto e la descrizione geometrica catastale della planimetrie.

Dette discordanze riguardano:

- al piano primo sub 3 sul lato ad ovest la presenza di una veranda (foto 1) priva di riscaldamento, costituita da serramenti in metallo verniciato con vetri temperati e copertura anch'essa in vetro temperato su struttura scatolare metallica zincata. La veranda poggia su parte di una terrazza, sia la veranda che la terrazza non sono

rappresentate sulla planimetria catastale, ma mentre la prima rientra nelle licenze edilizie rilasciate dal comune, la seconda, come si vedrà in seguito non è sanabile. Sempre al primo piano, non evidenziata catastalmente, risulta eretta una tettoia (foto 2) tra il muro di un magazzino e quello di confine con la p.ed.1121, chiusa sul lato nord da un serramento metallico ed aperta sul lato sud sulla terrazza di cui sopra; anche detta tettoia non è sanabile. Si segnala infine il mancato aggiornamento catastale della chiusura di un balcone sul prospetto a est regolarmente concesso.

- al piano secondo sub 4 l'abbattimento di una tramezza per ampliare un bagno (foto 3) ed adattarlo all'uso per diversamente abili;

- la presenza di un ascensore (foto 4) a tre fermate ai piani terra, primo e secondo.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

* * *

1.2. Indicazioni pubblicitarie tavolari

Gli atti informatizzati allegati alla perizia del Dott. Gerhard Benedikter del 24.12.2011, forniti dall'Ufficio del Libro Fondiario di Bressanone sono esaustivi, per cui si ritiene superfluo allegarli alla presente relazione.

Dal vaglio delle indicazioni pubblicitarie contenute nel "Foglio C", concernente le iscrizioni tavolari riguardanti i vincoli ed oneri giuridici gravanti sulla p.ed. 867, non si segnalano iscrizioni rilevanti ai fini estimali, fatte salve quelle ipotecarie, di cui alla presente

procedura e al diritto di usufrutto iscritto con G.N. 453/1982, in base all'atto di donazione del 28/01/1982, a nome di Vontavon Arnold deceduto il 25/02/2008.

* * *

1.3. Situazione urbanistica ed amministrativa

1.3.1. Situazione urbanistica

In base al Piano Urbanistico vigente del Comune di Bressanone, approvato con Delibera della Giunta Provinciale n.368 del 03 febbraio 1997, la p.ed 867 in c.c. Bressanone ricade in "Zona Residenziale di completamento B3" e "Zona di rispetto per le belle arti"; valgono le prescrizioni contenute rispettivamente negli artt. 17 e 57 delle relative Norme di Attuazione.

Dal computo della cubatura ammessa, data dalla superficie della p.ed. 867 di mq. 326 per l'indice di densità edilizia di 1,6 mc./mq., pari a mc. 521,60, risulta che la cubatura esistente di ca. 850 mc. non permette ulteriori sviluppi edificatori.

1.3.2. Situazione amministrativa

La costruzione è stata eretta sulla scorta delle procedure autorizzatorie di cui alla licenza edilizia n. 37/52 del 23/04/1952, ampliata con licenza edilizia n. 36/61 del 04/05/1961, nuovamente ampliata con licenza n. 04/67 del 10/01/1967, ristrutturata ai piani primo e secondo con la trasformazione di un sottotetto in abitazione con concessione edilizia n. 104/89 del 15/01/1989, il cui intervento edificatorio si è definitivamente concluso con il rilascio della regolare Licenza d'Uso n. 42/91 del 21/03/1991.

Infine con concessione n. 110/02 del 21/08/2002 è stato installato un ascensore esterno a tre fermate.

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i progetti oggetto di concessione risultano le seguenti difformità:

- al piano primo la presenza di una veranda non urbanisticamente sanabile in quanto la cubatura della p.ed. 867 supera quella ammessa dalle norme di piano; la presenza di una tettoia anch'essa non sanabile in quanto il rapporto di copertura attuale del 45% è superiore a quello massimo ammesso dalle norme di attuazione del 30%;
- al piano secondo l'eliminazione di una tramezza sanabile con la concessione in sanatoria, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e l'aggiornamento catastale.

* * *

1.4. Descrizione generale sommaria

Trattasi di edificio a 3 piani fuori terra e sottotetto abitabile ubicato in via Vittorio Veneto n. 30 su terreno in media pendenza, tale che gran parte del piano terra risulta interrata con esposizione a est ed affaccio panoramico su strada a forte traffico, collocandosi in zona semicentrale dell'abitato di Bressanone a media densità edilizia.

La p.ed. 867 C.C. Bressanone è costituita da 3 unità immobiliari urbane, delle quali con il subalterno 5 si identifica al piano terra un negozio (foto 5) di macelleria con i relativi vani accessori diretti ed indiretti su due livelli quali l'ufficio, il laboratorio (foto 6), le celle frigo, i corridoi, un servizio, la centrale termica, il vano cisterna e l'area pertinenziale esterna, costituita da una fascia di circa 2,5 m. fronte strada via Vittorio Veneto; al piano primo due piccoli magazzini.

Il subalterno 3 individua un'abitazione al piano primo (foto 7 e 8) di 3 stanze, cucina, bagno, veranda, corridoio e due terrazze.

Il subalterno 4 individua un'abitazione su due piani dove al piano primo (foto 9 e 10) sono ubicate 3 stanze, una cucina, un bagno, un corridoio, due balconi e a un livello inferiore, con accesso autonomo dal giroscale, una stanza con w.c. ed al piano sottotetto a mansarda (foto 11 e 12) una stanza con bagno e un ripostiglio.



ERROR: ioerror
OFFENDING COMMAND: image

STACK: