



RELAZIONE DELL'INDAGINE FINALIZZATA ALLA ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE AI FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI PER ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA

Immobile sito in Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29



Sondrio, 28 giugno 2024



RELAZIONE DELL'INDAGINE

FINALIZZATA ALLA ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

AI FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI PER ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA

P R E M E S S A

Il sottoscritto Geometra Carlo Rossi, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sondrio al numero 1946, con studio in Sondrio (SO), Via Roma 11, codice fiscale RSSCRL65C17E463Y, ha ricevuto in data 9 maggio 2024 regolare incarico professionale da:

- Bianchi Maria, nata a La Spezia (SP) il giorno 4 gennaio 1975, codice fiscale BNC MRA 75A44 E463W, coniugata in regime di separazione dei beni
- Rossi Umberto, nato a La Spezia (SP) il giorno 11 aprile 1968, codice fiscale RSS MRT 68D11 E463E, coniugato in regime di separazione dei beni,

quali intestatari dell'immobile sito in comune di Sarzana, Viale Dante Alighieri, 29, finalizzato ad effettuare le ricerche documentali e svolgere le verifiche tecniche necessarie ad accertare la regolarità edilizia e catastale di tale immobile, attestandone la condizione al fine di consentirne la vendita con una destinazione residenziale.

Per la risoluzione di quanto sopra, nel periodo compreso fra il 13 maggio 2024 e il 30 maggio 2024, lo scrivente ha svolto, così come concordato nel Contratto d'Opera Professionale, una prima fase di indagine preliminare con tutti i dati e le risultanze di seguito indicate.

1.0.0

IL CONTRATTO D'OPERA PROFESSIONALE PATTUITO

Il sottoscritto tecnico ha concordato lo svolgimento progressivo di attività tecniche suddivise per fasi, delle quali la prima è quella consistente in una INDAGINE PRELIMINARE sulle condizioni dell'immobile di cui il presente documento ne riassume le risultanze.

La scelta di operare attraverso una prima fase di approfondimento è stata condivisa con il Committente per ragioni di opportunità e di interesse economico, atteso che le attività qui previste erano, al momento dell'incarico, le uniche realmente prevedibili.

Essendo sconosciuti allo scrivente al momento del conferimento dell'incarico degli elementi essenziali allo svolgimento dell'incarico quali le documentazioni presenti agli atti del comune e le condizioni dell'immobile rispetto al suo stato legittimo, inoltre l'eventuale necessità di dover avviare procedure di regolarizzazione edilizia e/o catastale, il mandato professionale ricevuto si configura come "Incarico Professionale Complesso" ai sensi dell'art. 2236 del C.C., e come tale è stato riconosciuto dal

committente all'interno nel Contratto d'Opera Professionale. Il Committente è stato edotto del fatto che l'opera professionale prestata si ispira alle indicazioni formulate nel Vademecum predisposto alla Rete Professioni Tecniche e scientifiche del Piemonte.

2.0.0

L'ATTIVITÀ DI ACCESSO AGLI ATTI

- Acquisizione documentale. Ispezioni presso vari uffici in data 14/05/2024
- Rilievo dell'immobile in data 21/05/2024 (Allegato A.1)

2.1.0

L'ELENCO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

- Concessione Edilizia n. 311-2001 del 11 settembre 2002

2.1.1

L'ELENCO DELLE AGIBILITÀ – ABITABILITÀ RILASCIATE

- Certificato di abitabilità, prot.3514 del 30 gennaio 2006

2.2.0

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE RILASCIATA

1. PLANIMETRIE CATASTALI

- Planimetria abitazione e corte in data 16 maggio 2024 (Allegato B.1)
- Planimetria garage in data 16 maggio 2024 (Allegato B.2)

2. VISURE CATASTALI

- Visura catastale in data 16 maggio 2024 (Allegato B.3)

3. ESTRATTI DI MAPPA

- Estratto di mappa in data 16 maggio 2024 (Allegato B.4)

3.0.0

OSSERVAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA OTTENUTA

Sono state richiesti al comune di Sarzana i titoli abilitativi consistenti nella sola concessione edilizia e nel certificato di abitabilità.

Non sono presenti altri atti relativi all'immobile in oggetto.

Sono state acquisite le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage di pertinenza.

Sono state acquisite le visure catastali dalle quali risulta la presenza di un'area urbana di 140 mq corrispondenti alla strada d'ingresso dell'abitazione.

E' stato acquisito l'estratto di mappa.

4.0.0

IL SOPRALLUOGO ALL'IMMOBILE

Il sopralluogo è stato effettuato in data 18/5/2024 alla presenza dei proprietari.

4.1.0

LA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile è composto da porticato di ingresso (foto n. 1), soggiorno doppio, cucina, due camere matrimoniali (foto n. 2), bagno (foto n. 3) e mandarda a cui si accede tramite scala in legno (foto n. 4)

4.2.0

SINTESI DELLE ATTIVITA' TECNICHE SVOLTE

A seguito del sopralluogo effettuato è stato redatto un rilievo da cui sono state dedotte le informazioni necessarie e le misurazioni per l'analisi della conformità

4.2.1

IL CONFRONTO CON LO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

È stato verificato che le dimensioni dell'immobile corrispondono a quanto indicato nei titoli abilitativi. Sono altresì state verificate tutte le condizioni igienico-sanitarie.

Dall'analisi è emersa una difformità in relazione al cancello di ingresso al garage, sanabile con presentazione di una SCIA in sanatoria.

Sono emerse anche leggere difformità in relazione alla distribuzione degli spazi interni (tramezzatura di divisione fra soggiorno e cucina non in linea con il progetto originario) risolvibile con presentazione di una SCIA in sanatoria

4.2.2

IL CONFRONTO CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dal confronto fra la documentazione catastale acquisita e lo stato di fatto dell'immobile non sono emerse criticità

5.0.0

LE RISULTANZE DELLA VERIFICA TECNICA

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta essere CONFORME dal punto di vista catastale e NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE dal punto di vista urbanistico.

Gli adempimenti necessari per la regolarizzazione urbanistica, con i relativi costi e tempi di esecuzione sono:

- Presentazione SCIA in sanatoria per cancello garage, 3 mesi per un importo pari a € 1.000,00

- Presentazione SCIA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni, 3 mesi per un importo pari a € 2.000,00

RIEPILOGO		
Conformità catastale	CONFORME	
Conformità urbanistica ed edilizia	NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE	€ 3.000,00
Costo totale previsto per la regolarizzazione		€ 3.000,00

Sondrio, 28 giugno 2024

Il tecnico incaricato



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DELL'INDAGINE FINALIZZATA ALLA

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE AI
FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI PER ATTO
NOTARILE DI COMPRAVENDITA

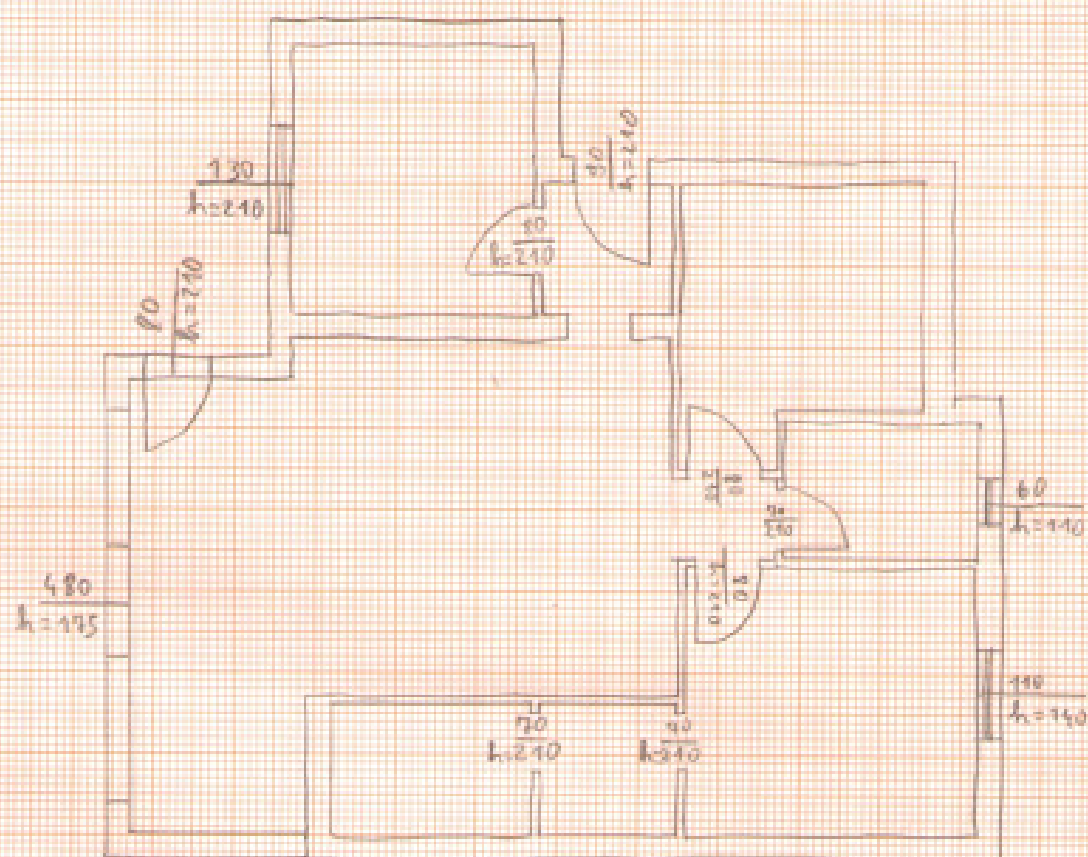
Immobile sito in Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29

A. ACCERTAMENTI EFFETTUATI

A.1 - Rilievo dell'immobile

Sondrio, 28 giugno 2024





SCALA 1:100

1m



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DELL'INDAGINE FINALIZZATA ALLA

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE AI
FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI PER ATTO
NOTARILE DI COMPRAVENDITA

Immobile sito in Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29

B. ANALISI CATASTALE E IPOTECARIA

- B.1 - Planimetria abitazione e corte*
- B.2 - Planimetria garage*
- B.3 - Visura catastale*
- B.4 - Estratto di mappa*



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia

Dichiarazione protocollo n. SP0035253 del 10/06/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarzana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 770

Subalterno: 8

Compilata da:

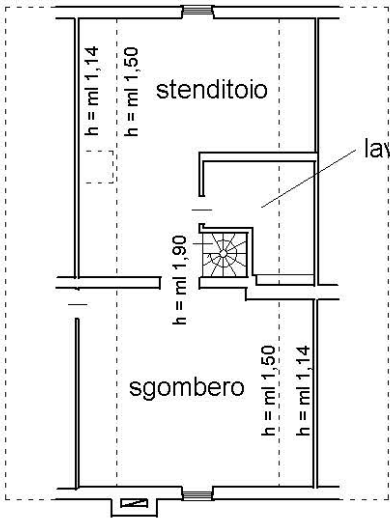
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov.:

N.

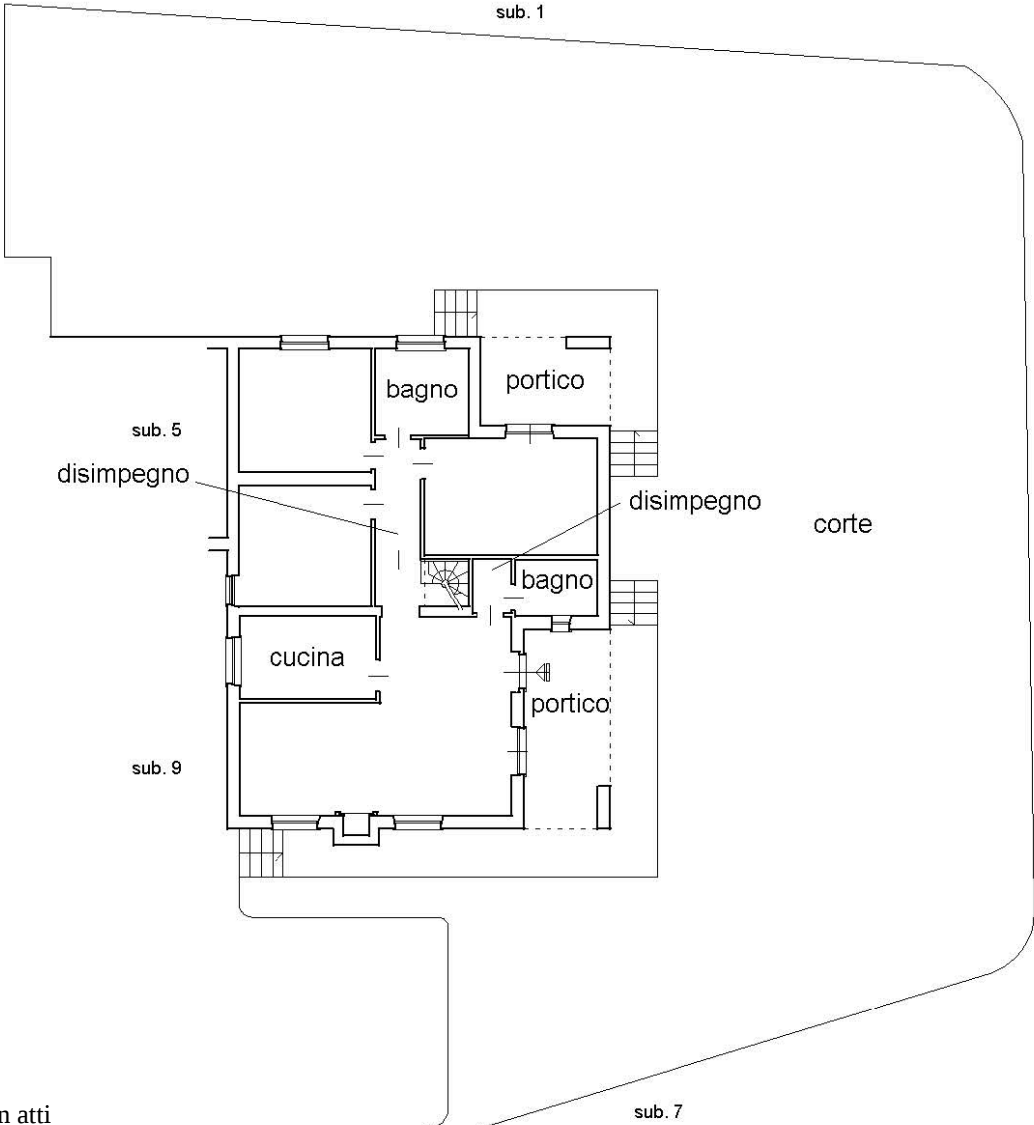
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)

sub. 1



particella 176

PIANO TERRA
h = ml 2,70

corte



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia

Dichiarazione protocollo n. SP0107625 del 14/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarzana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 770

Subalterno: 5

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

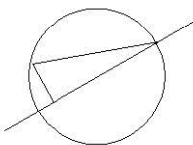
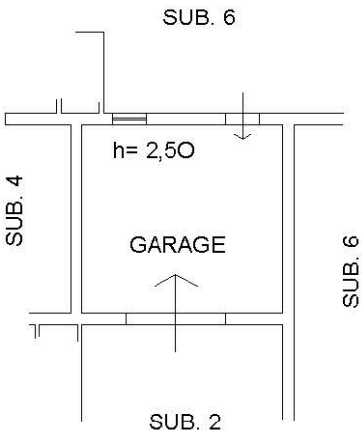
Prov. La Spezia

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 12/07/2019 - n. T32221 - Richiedente: Totale schede: 1 - Formato di acquisizione:
A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2007

Dati della richiesta	ROSSI UMBERTO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SARZANA (Codice: I449) Provincia di LA SPEZIA ROSSI UMBERTO nato a LA SPEZIA il 11/04/1968 C.F.: RSSMRT68D11E463E

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SARZANA(Codice I449) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m²)	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	770	5			C/6	2	27 m²	30	Euro 101,79	VIALE XXV APRILE SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2006 n . 9943 .1/2006 in atti dal 13/10/2006 (protocollo n . SP0115460) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		24	770	6			A/7	1	8 vani	138	Euro 1.239,50	VIALE XXV APRILE SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2006 n . 9943 .1/2006 in atti dal 13/10/2006 (protocollo n . SP0115460) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		24	770	7			area urbana			140		VIALE XXV APRILE SNC piano: T; COSTITUZIONE del 14/10/2005 n . 4487 .1/2005 in atti dal 14/10/2005 (protocollo n . SP0107625) COSTITUZIONE	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 8 m² 27 Rendita: Euro 1.341,29

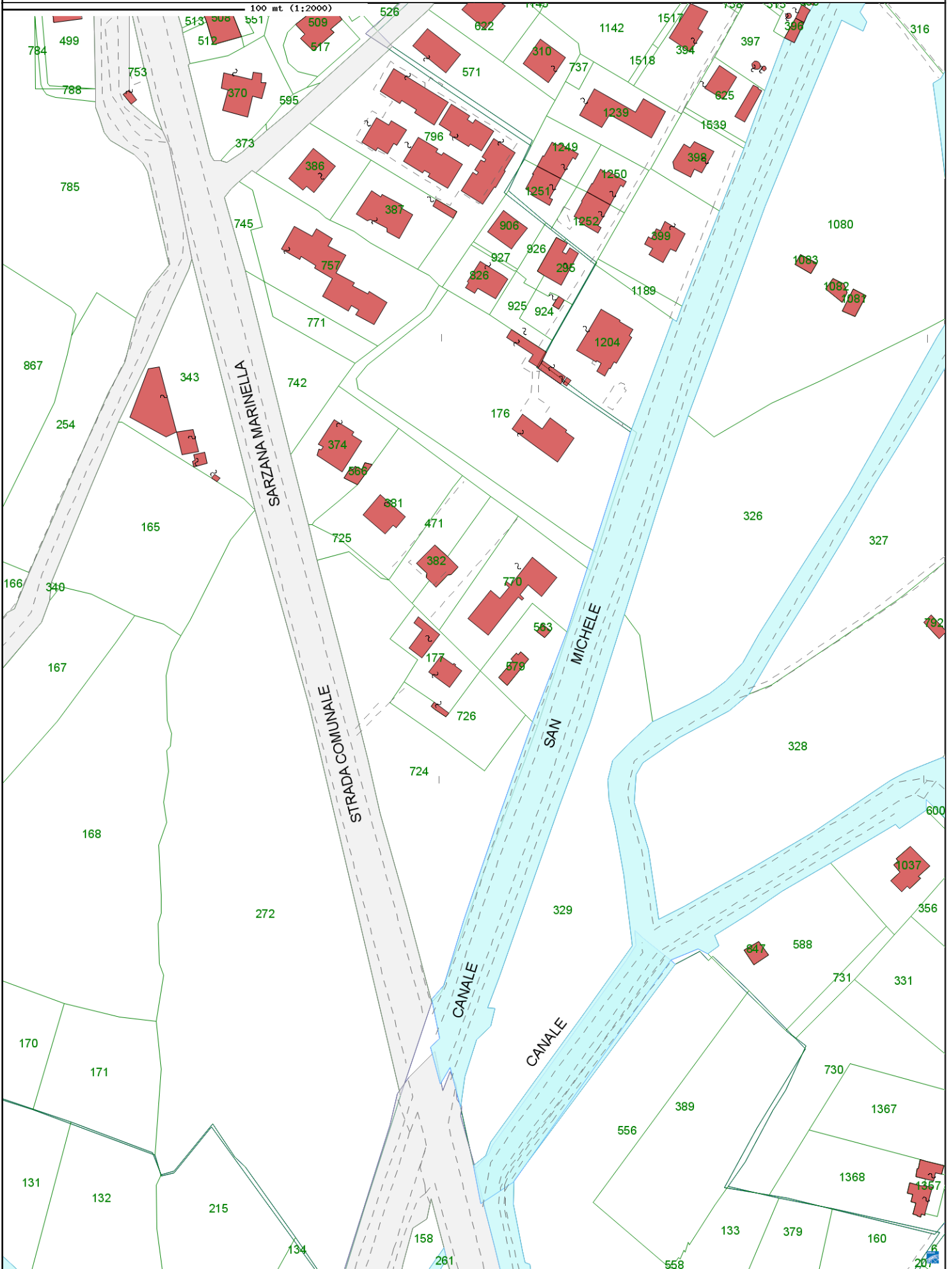
Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 03/09/2007

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BIANCHI Maria nata a LA SPEZIA il 04/01/1975		(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	ROSSI Umberto nato a LA SPEZIA il 11/04/1968		(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2006 Nota presentata con Modello Unico n . 4138 .1/2006 in atti dal 01/01/2007 Repertorio n .: 35312 Rogante: ROMOLO ROMANI Sede: SARZANA COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 3

Rilasciata da: Servizio Telematico



Legenda - Cartografie Comunali

-  Cartogr. Catastale (Agg. Aprile 2024)
- 

 Numeri particelle
- 

 Toponomastica
- 

 Simboli
- 

 Linee di vestizione
- 

 Fabbricati
- 

 Fiumi
- 

 Strade
- 

 Particelle
- 

 Fogli
- 

 Confine



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DELL'INDAGINE FINALIZZATA ALLA

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE AI
FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI PER ATTO
NOTARILE DI COMPRAVENDITA

Immobile sito in Sarzana (SP), Viale Dante Alighieri n. 29

C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C.1 - Porticato
C.2 - Camera da letto
C.3 - Bagno
C.4 - Scala mansarda





Fotografia C.1 - Porticato



Fotografia C.2 - Camera da letto



Fotografia C.3 - Bagno



Fotografia C.4 - Scala mansarda