

RELAZIONE DI REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto DAPINO Geom. Renato, libero professionista con studio in Acqui Terme (AL) in Corso Roma, 21, iscritto al n 1701 dell'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Alessandria, in relazione agli immobili di seguito descritti, previa acquisizione di visure e planimetrie catastali, esperito accesso agli atti amministrativi del Comune di Castelletto d'Erro ed ivi acquisita la documentazione urbanistica relativa all'immobile, acquisita la documentazione catastale, effettuato il sopralluogo nell'immobile oggetto della relazione ed eseguiti i rilievi ritenuti utili alla redazione della stessa, accertata la presenza di variazioni rispetto al progetto approvato ed alle planimetrie catastali, ed effettuate pertanto, su incarico della committente, le opportune pratiche di sanatoria oltre che le necessarie variazioni catastali, attesta quanto segue:

A) committente

LERICI CLAUDIO nato a Torino il 10.02.1956 c.f.: LRC CLD 56B10 L219Q , residente in Castelletto d'Erro, Reg. Viazzi 6.

B) Dati catastali dell'immobile

CEU Comune di Castelletto d'Erro fg 3 mappali

1. 459 sub 3 cat C/6 cl U mq 33 sup cat mq 39 RC € 54,54 regione Viazzi 6 Piano T;
2. 306 sub 3 cat A/2 cl U vani 5,5 sup cat mq 99 RC € 312,45 Regione Viazzi 7 Piano T-1;
3. 306 sub 7 cat C/2 cl 4 mq 18 sup cat mq 24 RC € 18,59 Regione Viazzi 6 Piano S1;
4. 306 sub 8 cat C/6 cl U mq 18 sup cat mq 16 RC € 29,75 Regione Viazzi 6 Piano S1;
5. 306 sub 9 cat A/2 cl U vani 8 sup cat mq 214 RC € 454,48 Regione Viazzi 6 Piano T-1-2;
404 sub 2
459 sub 6
6. 306 sub 10 cat A/2 cl U vani 4 sup cat mq 74 RC € 227,24 Regione Viazzi 5 Piano T;
7. 306 sub 11 cat C/2 cl U mq 50 sup cat mq 72 RC € 51,65 Regione Viazzi 5 Piano S1;
8. 459 sub 5 cat C/2 cl U mq 42 sup cat mq 57 RC € 43,38 Regione Viazzi 6 Piano T;
9. 405 area urbana di mq 160 (individuata al CT per variazione d'ufficio);

C) Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di relazione costituiscono una serie di unità immobiliari ricavate da due ex fabbricati rurali a seguito di varie modificazioni, demolizioni ed ampliamenti intervenute nel corso degli anni che complessivamente comprendono la proprietà da terra a tetto degli edifici ed aree al foglio 3 mappali 306, 404, 405, 459 e più precisamente:

- 459/3 Locale box auto idoneo per due autovetture con accesso dalla corte (annessa all'alloggio ma facente comunque parte della proprietà) mapp 459/6;
- 306/3 alloggio con accesso da scala esterna sul mappale 405 posto ai piani terreno e primo sullo spigolo nord est dell'edificio principale mappale 306 e comprendono: accesso su cucina, bagno e soggiorno al piano terreno (di fatto rialzato), con soprastante ulteriore soggiorno e due camere. I due piano sono uniti con scala a chiocciola. Finiture tipiche dell'epoca di trasformazione (primi anni 80), assenza di impianto termico;
- 306/7 Locale ripostiglio/magazzino sottostante il 306/3 con accesso dal cortile mappale 405;
- 306/8 Locale ad uso magazzino/box auto sottostante il 306/3 con accesso dal cortile mappale 405;
- 306/9 Graffato 404/2 e 459/6 Locali abitativi posti al primo piano con accesso dal cortile 459/6 tramite scala esterna e composti da ingresso su soggiorno, cucina e camera, ulteriori camera, ripostiglio/lavanderia, disimpegno e bagno ad un piano leggermente ribassato rispetto alla porzione precedente con soprastante ulteriore locale composto di ampia camera con bagno ed annesse e

pertinenziali al piano terreno cantina, legnaia e tettoia e cortile. Le finiture della parte al piano primo sono tipiche dell'epoca di trasformazione in abitativo (1976) anche se di buona fattura, bagno rifatto nel 1995 e parte al secondo piano realizzata nello stesso anno. È l'unico alloggio del fabbricato dotato di impianto termico con caldaia murale a gas e radiatori;

- 306/10 locali abitativi posti al piano terreno (rialzato) con accesso da scala esterna sulla corte mappale 405, composta di piccolo locale ingresso, cucina, disimpegno, bagno e due camere. Finiture tipiche dell'anno di ristrutturazione (manutenzione straordinaria) negli anni 94/95 con infissi in alluminio a doppio vetro. Si segnala assenza di riscaldamento;
- 306/11 Locale ad uso sgombero/magazzino sottostanti e pertinenziali all'abitazione 306/10 con accesso dal cortile mappale 405;
- 459/5 Locale ad uso magazzino con finiture a civile e quindi utilizzabile anche come taverna o similare, con annesso piccolo servizio igienico, posto al piano terreno con accesso dal cortile 459/6;
- 405 area scoperta pertinenziale il fabbricato;

D) Regolarità edilizia ed urbanistica

Tanto il Fabbricato attualmente identificato con il mappale 306 che quello identificato con il n 459 (eccetto 459/3 e legnaia 459/6), sono di remota edificazione: se ne può infatti verificare la presenza sulla mappa d'impianto catastale, non solo, l'unità identificata con il n 459/5 era di consistenza di gran lunga maggiore, sia planimetrica che volumetrica. La volumetria è stata ridotta con apposita pratica edilizia autorizzata che consentiva il recupero della volumetria demolita per altri scopi.

Le verifiche relative agli immobili si potranno fare per singole porzioni come segue:

Mappale 306 subalterni 3 – 7 – 8

Realizzazione edificio	Ante 1967 (anzi ante 1942) con destinazione della porzione rurale
Trasformazione in abitativo	Concessione edilizia n° 2 del 01.10.1983
Variante	Richiesta in data 24.08.1984 prot 1760 autorizzata dalla CE ma con provvedimento mai rilasciato, l'immobile non era tuttavia conforme al progetto allegato alla variante
Sanatoria	SCIA n 004452019000000022 inviata allo Sportello unico edilizia del Comune di Castelletto d'Erro in data 05.07.1919 protocollata in data 08.07.2019 n 678 – pratica n° 2019/189/SC registrata il 11.07.2019.

Mappale 306 subalterno 10

Realizzazione edificio	Ante 1967 (anzi ante 1942) con destinazione abitativa
Variazioni	Concessione edilizia n 13/94 del 15.09.1994
	DIA prot 146 del 17.7.2006 per installazione impianto fotovoltaico e isolamento termico edificio
Lavori	eseguiti con le seguenti difformità: <ul style="list-style-type: none">• Variazione geometrica scala di accesso con riduzione da tre a due rampe ed ampliamento in lunghezza pianerottolo di sbarco;• Realizzazione di pensilina sul pianerottolo di sbarco;• Eliminazione finestra lato Nord• Spostamento finestra lato Est: in origine c'erano due finestre, in progetto di cui sopra era prevista la chiusura di una delle due, in

esecuzione è rimasta aperta l'altra chiudendo quella che era prevista aperta;

- Suddivisione locale soggiorno/cucina in due locali: un ingresso ed una cucinotta;
 - Accorciamento parete delimitazione disimpegno e sostituzione della stessa con una porta a soffietto.

Sanatoria

SCIA N 004452021000000083 inviata allo Sportello Unico Edilizia in data 02.12.2021 e protocollata in pari data con prot 10502 – pratica edilizia 2021/211/SC

Mappale 306 subalterno 11

Realizzazione edificio Ante 1967 (anzi ante 1942) con destinazione di deposito/cantina

Variazioni non è mai stata autorizzata alcuna variazione

Lavori in assenza di titolo è stata realizzata la pavimentazione in battuto di cemento in sostituzione della precedente pavimentazione in terra battuta, nonché una parete divisoria a formare due locali, il tutto senza alcuna modifica della destinazione d'uso.

Sanatoria SCIA N 004452021000000083 inviata allo Sportello Unico Edilizia in data 02.12.2021 e protocollata in pari data con prot 10502 – pratica edilizia 2021/211/SC

Mappale 306 subalterno 9

Il presente immobile è censito unicamente al mappale 404/2 e 459/6 che vengono tuttavia trattati in separata sede poiché con storia diversa.

Realizzazione edificio Ante 1967 (anzi ante 1942) con destinazione rurale

Variazioni Licenza edilizia Prot 353 (pratica n 3 del 04.05.1976 con cui veniva assentita la trasformazione in abitativo con opere;

Concessione edilizia 10/95 del 27/04/1995 per modifiche interne e
sopraelevazione parziale

DIA prot 146 del 17.7.2006 per installazione impianto fotovoltaico e isolamento termico edificio

Lavori eseguiti con le seguenti difformità:

Rispetto alla Licenza 1976

- accorciamento pianerottolo / balcone di sbarco scala di accesso all'unità;
 - realizzazione balcone facciata Ovest e modifica finestre previste con realizzazione di una sola porta finestra di ampie dimensioni rispetto alle due finestre previste
 - riduzione larghezza finestre camere Facciata Sud;

Rispetto alla concessione 1995

- modifica geometrica scala di accesso alla porzione mansardata con l'aggiunta di due scalini;
 - Lieve riduzione della superficie netta dell'ambiente per inspessimento muro lato Ovest;
 - spostamento di n° 1 finestra della camera sulla parete Est ed allargamento della finestra nella parete Sud;

- lieve innalzamento quota imposta copertura (10 cm ca) con aumento quote interne.
 - realizzazione di piccola veranda o serra solare frontale alla porta di ingresso
- Sanatoria SCIA N 004452021000000083 inviata allo Sportello Unico Edilizia in data 02.12.2021 e protocollata in pari data con prot 10502 – pratica edilizia 2021/211/SC

Mappale 404 subalterno 2

trattasi di sedime pertinenziale l’immobile che anticamente ospitava una scala di accesso all’unità immobiliare 306/10 demolito in occasione dei lavori di cui alla concessione edilizia Concessione edilizia n 13/94 del 15.09.1994 sopra richiamata. In relazione allo stesso, e più in generale in relazione al cortile che si completa nel mappale 459/6 si segnala comunque la DIA prot 987 del 05.07.1996.

Mappale 459 subalterno 5

Realizzazione edificio	Ante 1967 (anzi ante 1942) con in parte abitativa ed in parte rurale
Variazioni	Concessione edilizia n 4 del 19.09.80 per demolizione di parte di fabbricato rurale – opere mai eseguite.
	Autorizzazione del 06.07.95 per demolizione parziale con recupero della volumetria indicata dalla relazione in mc 1170 ed un’area coperta di mq 182,12;
Concessione edilizia	n 10/96 del 25/11/1996 per Tamponatura fabbricato demolito in parte e costruzione box auto in sostituzione della parte demolita; DIA prot 250 del 30.10.2008 copertura a tetto su copertura piana esistente con riqualificazione energetica tramite isolamento solaio di copertura.

In relazione a tale immobile non si ritiene esservi opere realizzate in difformità poiché l’immobile è di remota edificazione, la demolizione è stata regolarmente autorizzata (peraltro 2 volte) con autorizzazione al recupero della volumetria; le porzioni rimaste sono state tamponate ed è stata realizzata soprastante alle stesse soletta con concessione 10/96. Non è mai stato dato all’immobile un uso diverso da quello di sgombero / deposito.

In realtà però sono state eseguite opere interne di pavimentazione ed è stato ricavato, senza opere di muratura (in senso di edificazioni) ma solo di finitura di un piccolo locale servizio igienico, opere che devono, qualora occorra, intendersi sanate con:

Sanatoria	SCIA N 004452021000000083 inviata allo Sportello Unico Edilizia in data 02.12.2021 e protocollata in pari data con prot 10502 – pratica edilizia 2021/211/SC
-----------	--

Mappale 459 subalterno 3

Realizzazione edificio	Concessione edilizia n 10/96 del 25.11.1996
------------------------	---

Lavori eseguiti con le seguenti difformità:

- Lieve modifica delle dimensioni in pianta con riduzione della superficie (- 4.11 mq)
 - spostamento finestre una sola porta finestra di ampie dimensioni rispetto alle due finestre previste
 - lieve riduzione dell'altezza di imposta della copertura (-20 cm ca)
- Sanatoria SCIA N 004452021000000083 inviata allo Sportello Unico Edilizia in data 02.12.2021 e protocollata in pari data con prot 10502 – pratica edilizia 2021/211/SC

Mappale 459 subalterno 6

La porzione di edificio oggetto della presente descrizione comprende l'area cortilizia e due tettoie censite unitamente all'alloggio 306/9 ed al cortile 404/2

In relazione al cortile si richiama, come per mappale 404/2, da DIA prot 987 del 05.07.1996.

In relazione alla tettoia Posta a nord, adiacente al mappale 459/5 è da riferirsi che faceva già parte dell'immobile demolito ed esistente da epoca remota la copertura è certamente stata rifatta con la concessione 10/96 sopra richiamata. Non si rilevano quindi, in relazione alla stessa, elementi di difformità.

In relazione alla tettoia ad uso legnaia posta in adiacenza del box auto è invece da riferirsi che le stesse è stata edificata in assenza di provvedimenti edilizi.

- Sanatoria SCIA N 004452021000000083 inviata allo Sportello Unico Edilizia in data 02.12.2021 e protocollata in pari data con prot 10502 – pratica edilizia 2021/211/SC

Mappale 459 in generale

A perimetro del mappale 459 lato sud, ovvero dall'accesso carrabile e lato est, ovvero verso la strada comunale Viazzi, sono state realizzate o modificate le recinzioni in assenza di provvedimenti edilizi comunque denominati.

- Sanatoria SCIA N 004452021000000083 inviata allo Sportello Unico Edilizia in data 02.12.2021 e protocollata in pari data con prot 10502 – pratica edilizia 2021/211/SC

Mappale 405

A completamento della presente relazione è da riferirsi che anche il mappale 405 costituisce sedime pertinenziale il fabbricato mappale 306. Per mero scrupolo descrittivo si riferisce che in relazione allo stesso è stata eseguita la realizzazione di un cancello verso la strada comunale che è stato oggetto di DIA Prot 196 del 05.05.1993. L'opera è quindi da considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio.

E) Conformità catastale

Ai sensi dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27/2/1985 n. 52 quale introdotto dall'articolo 19 del DL 78/2010, il sottoscritto, tecnico abilitato alla presentazione degli atti catastali dichiara:

- I dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto che si allegano alla presente relazione

- Le intestazioni, i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e di diritto degli immobili sopra descritti e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

In relazione a quanto sopra indicato, il sottoscritto, tecnico abilitato

Assevera

Che gli immobili identificati al precedente punto B:

- **sono conformi alla disciplina urbanistico edilizia;**
- **sono conformi alle planimetrie depositate agli atti catastali.**

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa con i loro dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

Acqui Terme, lì 23.03.2024

Geom. Renato Dapino

ELABORATO PLANIMETRICOCompilato da:
Dapino RenatoIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria N. 01701

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

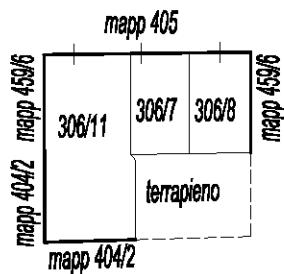
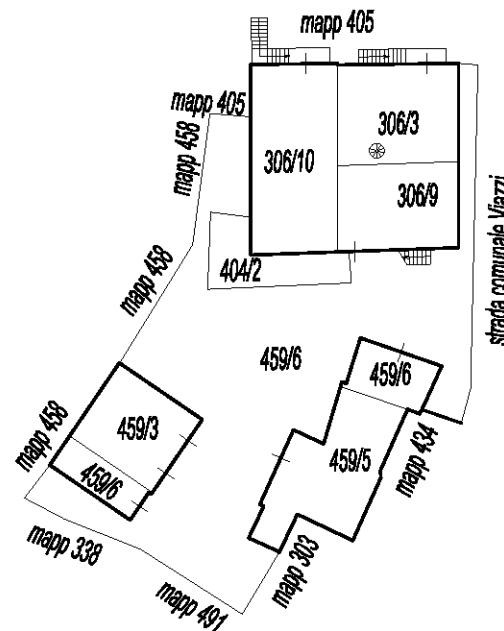
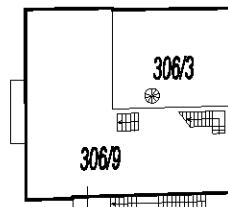
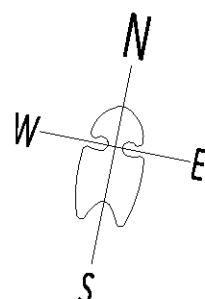
Comune di Castelletto D'erro

Sezione: Foglio: 3 Particella: 306

Protocollo n. del
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

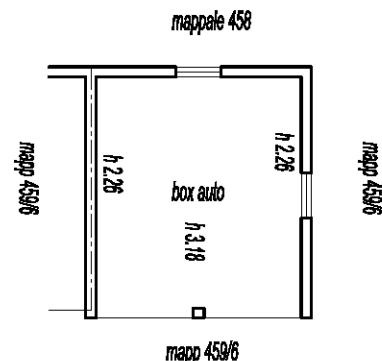
Scala 1 : 500

**Pianta piano primo sottostrada****Pianta piano terreno****Pianta piano primo****Pianta piano secondo**

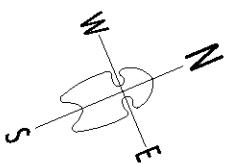
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Castelletto D'erro	
Regione Viazzi	civ. 6
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Dapino Renato
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 459	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Alessandria N. 01701

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



pianta piano terreno



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0065262 del 20/06/2019
Comune di Castelletto D'erro
Regione Viazzi

civ. 7

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 306
Subalterno: 3

Compilata da:
Favero Leonardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Genova

N. 3862

Data: 02/04/2021
Totale schede: 1
Ultima planimetria richiesta:

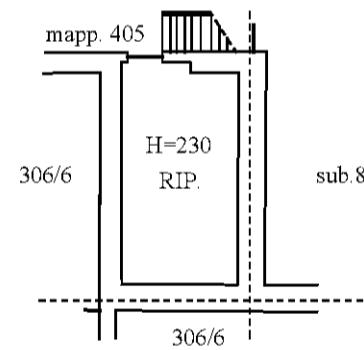
Metrica
n. 1 Scala 1: 100

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° AL0103693 del 14/09/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelletto D'erro	
Regione Viazzi	civ. 6
Identificativi Catastali:	Compilata da: Torello Giancarlo
Sezione: Foglio: 3 Particella: 306 Subalterno: 7	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Alessandria N. 1814

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0103693 del 14/09/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelletto D'erro

Regione Viazzi

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 306

Subalterno: 8

Compilata da:

Torello Giancarlo

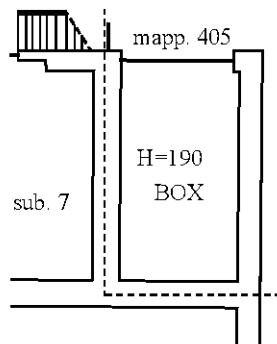
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Alessandria

N. 1814

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



306/6



Ultima planimetria in atti

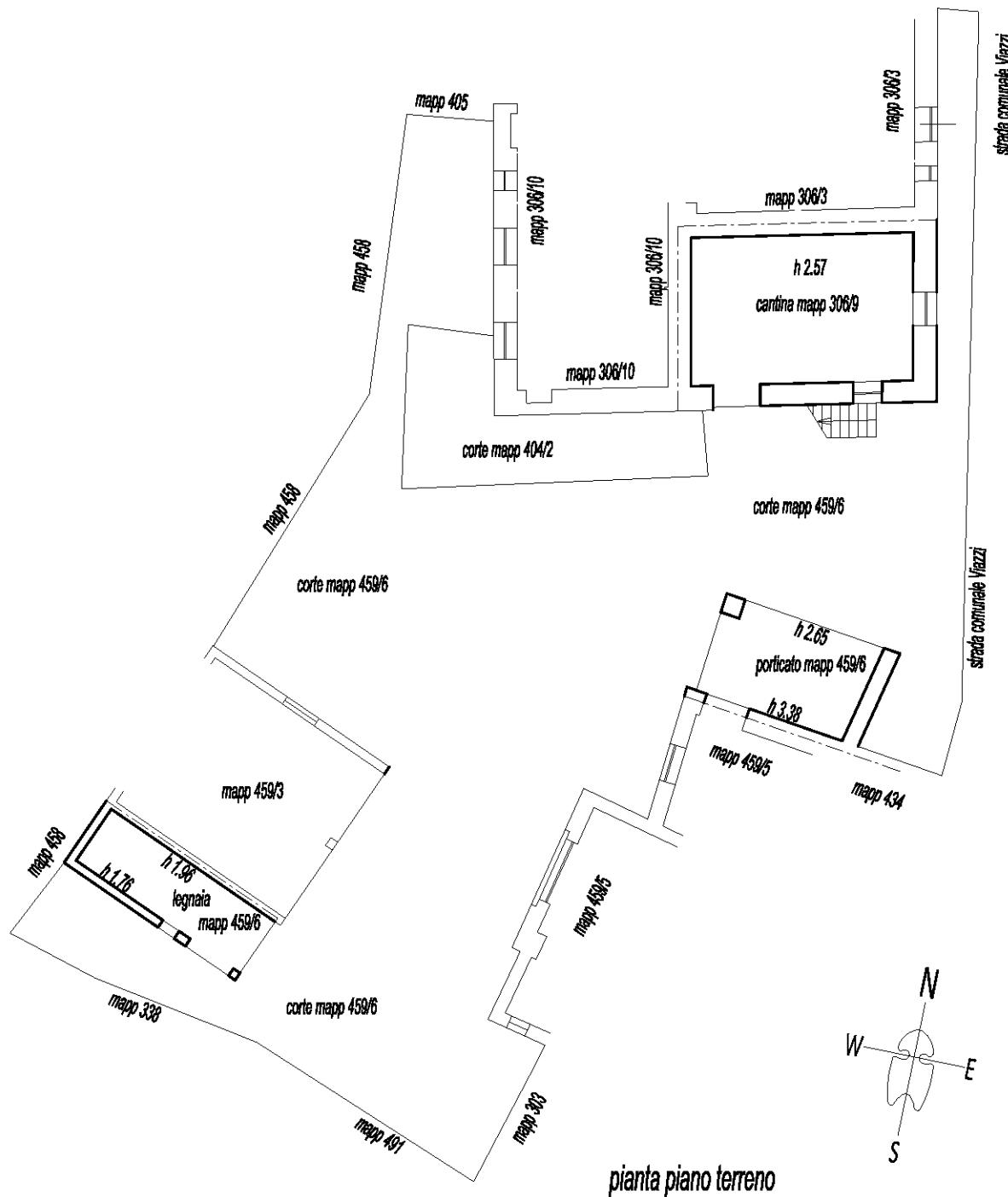
Data: 02/04/2021 - n. T267117 - Richiedente: DPNRNT66M25A052H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. del
Comune di Castelletto D'erro
Regione Viazzi civ. 6

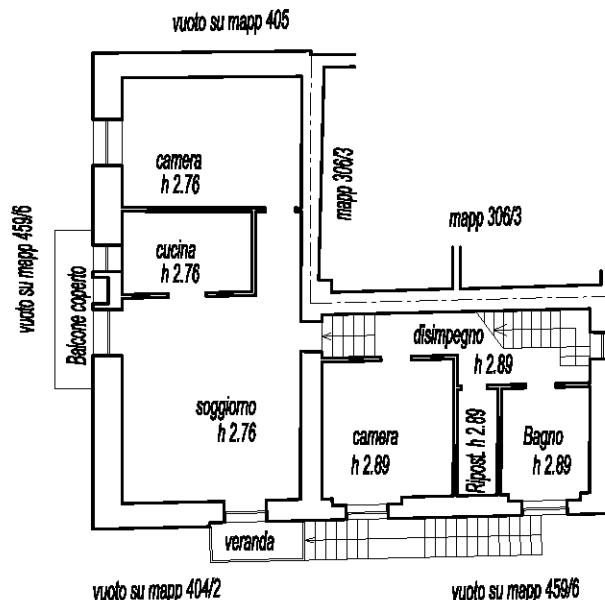
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 306 Subalterno: 9	Compilata da: Dapino Renato Iscritto all'albo: Geometri Prov. Alessandria	N. 0170
--	---	---------



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Castelletto D'erro	
Regione Viazzi	civ. 6
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Dapino Renato
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 306	Geometri
Subalterno: 9	Prov. Alessandria N. 01701

Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1:200



pianta piano primo



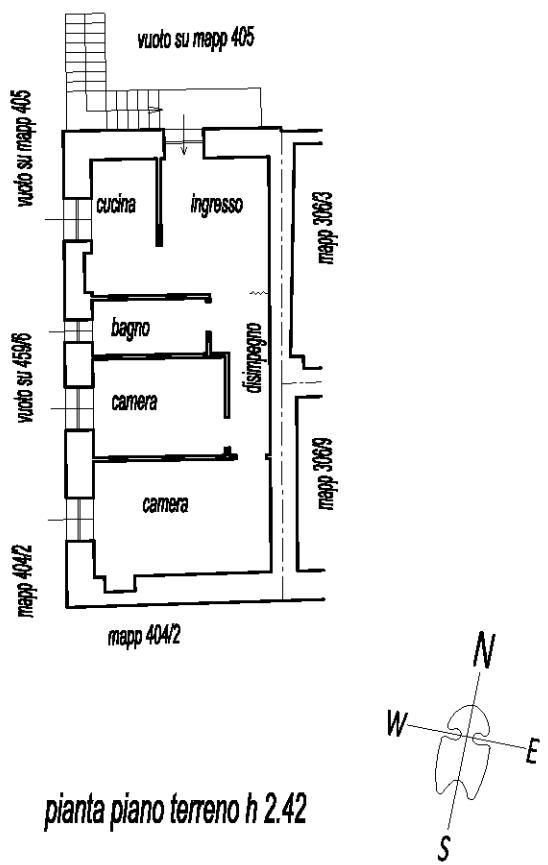
pianta piano secondo



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Castelletto D'erro	
Regione Viazzi	civ. 5
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Dapino Renato
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 306	Geometri
Subalterno: 10	Prov. Alessandria N. 01701

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



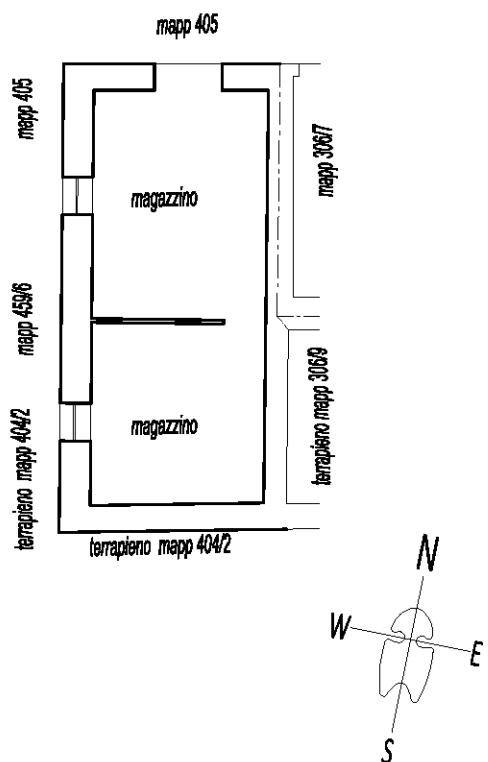
pianta piano terreno h 2.42



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Castelletto D'erro	
Regione Viazzi	civ. 5
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Dapino Renato
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 306	Geometri
Subalterno: 11	Prov. Alessandria N. 01701

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



pianta piano primo sottostrada h 3.00

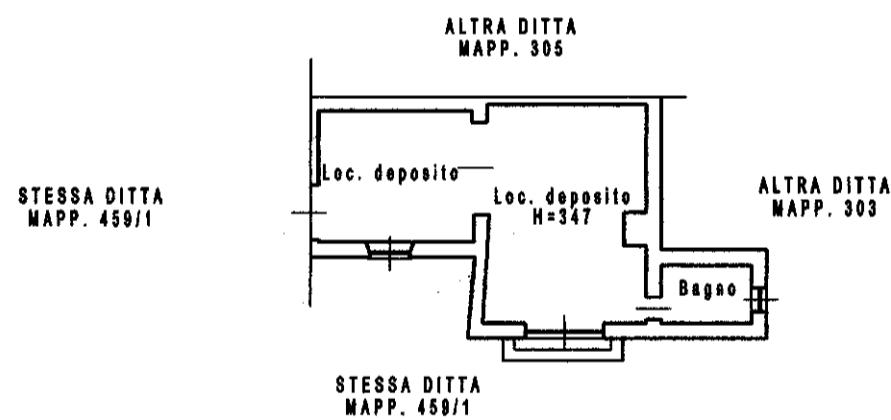


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. AL0097681 del 14/06/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelletto D'erro	
Regione Viazzi	civ. 6
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 459 Subalterno: 5	
Compilata da: Destefani Dario Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Torino	N. 5764

PIANTA PIANO TERRA



NORD