

Livorno, li 14 Agosto 2025

Ogg.: Esec. Imm. n° 279/2017

All'Ill.mo Sig. G.d.E. Dott.ssa

CAPUSO Simona c/o
TRIBUNALE DI LIVORNO
Via cancelleria telematica

Con la presente, in riferimento alla Sua Preg.ma Ordinanza, lo scrivente risponde alle osservazioni depositate dal legale del creditore procedente, seguendo il contenuto delle medesime.

CONTESTO GENERALI DELLE OSSERVAZIONI

Il sottoscritto non si è pronunciato sulla data di costruzione del fabbricato in quanto dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rio, è scaturito che lo stesso è di vecchissima realizzazione, tanto che non è stato possibile rinvenire il progetto di costruzione, così per come indicato a Pag. 27 della Perizia.

Pertanto non è stato certamente possibile indicare una data esatta per la sua edificazione, mancando i necessari elementi.

A tale proposito si specifica che detto immobile era già presente nella mappa catastale di impianto risalente al **1939**, di cui si allega stralcio.

In riferimento a quanto esposto al primo capoverso di Pag. 3 la tolleranza di riferimento è quella indicata nell'Art. 34 bis, di cui si riporta stralcio per opportuna memoria:

ART. 34 bis - 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.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, 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 i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;



d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

Pertanto, l'ampliamento rispetto all'ultimo progetto depositato (senza considerare la volumetria del fabbricato nel suo insieme) è di **Mq. 4,01**, quindi superiore al **5%** quale tolleranza prevista dal sopra citato articolo (ammissibile fino a **Mq. 3,45** in quanto l'appartamento di Mq. 69,12), tanto da non poter usufruire del disposto di cui sopra, come meglio rilevabile anche dall'allegato 105 della perizia.

Il sottoscritto, a Pag. 31 della propria relazione, ha dato atto che l'ampliamento supera la tolleranza ammissibile ed ha indicato la percentuale del 20% perché così riportata nelle tabelle della norma (Abuso edilizio con ampliamento fino al 20% importo sanzione tra €. 1.000,00 - €. 5.000,00), oltre alla sanzione paesaggistica in quanto l'immobile gravato da detto vincolo, che è percentuale di tutt'altra parte del disposto normativo, che si allegano per opportuna visione.

Innanzitutto è da precisarsi che le dizioni di piano terreno/primo indicate nelle planimetrie catastali e nel progetto edilizio variano a seconda di dove si osservi l'edificio (di due piani più seminterrato lato Via Zoia, di quattro piani fuori terra dalla vista dei sottostanti lavatoi e di due piani, che poi diventano tre, dal lato dello stradello pedonale che conduce ai lavatoi, come evincibile dal rilievo fotografico allegato alla perizia, essendo il fabbricato su terreno acclive) tanto è vero, ad esempio, che quello indicato nel progetto come "piano primo" è in realtà (sul posto) il piano terreno del nostro appartamento con accesso da Via Zoia e così via.

Infatti, dette discrasie di piano sono state evidenziate in occasione degli incontri con i funzionari dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, dei quali si è relazionato sia in occasione delle passate Udienze che negli atti depositati, unitamente alla non chiarezza catastale delle Particelle 47 e 48, che identificavano gli immobili originari, tanto è vero che i funzionari catastali hanno provveduto ad una bonifica particellare, in attesa di poter effettuare una verifica straordinaria direttamente sul posto.

Ed in dette occasioni non è stato possibile accertare, sulla base delle risultanze catastali, se il locale al piano seminterrato, di cui si lamenta, fosse oggi inerente a detta unità immobiliare, tanto è vero che nell'originario elaborato grafico depositato dallo scrivente, questa porzione non veniva evidenziata, anche perché quello sul posto differente.





Infatti, confrontando la planimetria catastale con la foto adiacente, è possibile evincere differenti dimensioni e conformazione, in quanto graficamente dopo la porta a sinistra è indicata una spalla muraria, mentre sul posto la parete è a filo, senza contare la diversa conformazione rispetto alla planimetria catastale, come da schema del rilievo in allegato.

Visto anche che la caldaia posizionata all'interno del locale al piano seminterrato serve più porzioni del fabbricato, e che con i vari accertamenti effettuati per lo scrivente non è stato possibile determinare esattamente la proprietà o la comproprietà del medesimo (peraltro non individuato anche dai funzionari catastali), ha ritenuto di non comprenderlo.

Pertanto, la tesi del legale potrebbe anche essere corretta, ma lo scrivente non è venuto in possesso di dati certi per poterla confermare, come già esposto più volte in occasione delle precedenti udienze.

Si ritiene quindi che tale questione debba essere valutata dalla S.V. Ill.ma per le opportune decisioni del caso, fermo restando che lo scrivente resta a disposizione per eventuali correzioni/integrazioni dei propri elaborati già depositati.

Per quanto riguarda l'indicazione della consistenza degli ampliamenti la stessa è già stata evidenziata nell'Allegato 105 della perizia, nella quale sono riportate le quote progettuali e quelle rilevate sul posto, che si ritiene inutile quindi dover reiterare, ed i calcoli superficiali sono riportati nella parte iniziale della presente.

Tanto dovendo, il sottoscritto distintamente ossequia.

L'ESPERTO
(Geom. Andrea FALAI)

