



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione Giudice Dott.ssa Patrizia Pompei



Proc. n. 131/2024 R.G.

promosso da

XXX XXXX

contro

XXX XXXX



Prossima Udienza

25.9.2025, h. 9:45



INTEGRAZIONE PERIZIA

C.T.U. Arch. Roberto Lucrelli

Via Reginaldo Giuliani r/D 64 - 50141 FIRENZE



Firenze, 29 Luglio 2025



RELAZIONE INTEGRATIVA

PROC. N.R.G.E.I. 131/2024

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. COMPLETAMENTO DELLE INDAGINI TECNICHE	pag. 3
3. NATURA DELLE CRITICITÀ STRUTTURALI	pag. 3
4. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO DEL TRIBUNALE	pag. 4
• 4.1 Valutazione dell'eliminazione della scala di accesso al sottotetto	
5. RISPOSTA AL SECONDO QUESITO E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI	pag. 4
• 5.1 Opzione A - Mantenimento con adeguamento strutturale	
• 5.2 Opzione B - Ripristino dello stato originario	
6. VALUTAZIONI COMPARATIVE E RACCOMANDAZIONI	pag.5
7. CORREZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	pag. 5
8. CONCLUSIONI	pag. 6

1. PREMESSA

In ottemperanza al decreto del 2 luglio 2025 dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei, il sottoscritto provvede a fornire i chiarimenti richiesti in merito alle criticità strutturali rilevate nell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Le valutazioni che seguono si basano su un'analisi tecnica approfondita che ha incluso sopralluoghi mirati e verifiche strutturali dettagliate, finalizzate a rispondere con precisione ai quesiti sottoposti dal Tribunale. In particolare, si è proceduto a valutare se l'eliminazione della scala di accesso al sottotetto possa effettivamente risolvere le problematiche statiche emerse, nonché a quantificare i costi necessari per gli eventuali interventi di regolarizzazione.

A supporto delle analisi tecniche che seguono, si allega apposita **Nota esplicativa** (Allegato 1), predisposta dal sottoscritto per maggior chiarezza, contenente i riferimenti tecnici essenziali alla comprensione delle criticità strutturali emerse.

2. COMPLETAMENTO DELLE INDAGINI TECNICHE

Al fine di completare il quadro conoscitivo necessario per fornire risposte tecnicamente fondate, in data 8 luglio 2025 alle ore 17:45 si è proceduto a un sopralluogo integrativo presso i locali situati al piano terra dell'immobile di Via degli Orti n. XXX, di proprietà dei signori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX. L'accesso è stato concordato direttamente con i proprietari tramite il Sig. XXXX XXXX, marito della Sig.ra XXXXX XXXXX, il quale ha contattato telefonicamente il sottoscritto per definire le modalità operative dell'ispezione.

Durante il sopralluogo, effettuato dal solo CTU non essendo potuto intervenire l'avvocato procedente pur regolarmente avvertito, si è proceduto a una documentazione fotografica completa dei locali e a verifiche tecniche mirate. Queste indagini hanno consentito di acquisire tutti gli elementi necessari per completare l'analisi delle problematiche strutturali precedentemente individuate.

3. NATURA DELLE CRITICITÀ STRUTTURALI

L'analisi tecnica condotta ha permesso di identificare con precisione la natura e l'entità delle problematiche strutturali che interessano l'immobile. Il quadro che emerge dalle verifiche effettuate evidenzia una sostanziale alterazione dello schema statico originario dell'edificio, con conseguenze significative sulla sicurezza strutturale complessiva.

La problematica principale risiede nella trasformazione funzionale del muro di separazione tra bagno e cucina che, originariamente classificato come elemento "non portante" nel progetto autorizzato con D.I.A. n. 869/2004, ha di fatto assunto funzione portante a seguito delle modifiche strutturali realizzate. Questa trasformazione è avvenuta in conseguenza dell'interruzione delle travi del solaio di sottotetto, che ha comportato la necessità di realizzare un nuovo sistema di scarico dei carichi.

Il nuovo assetto strutturale prevede che le travi del solaio sopra la cucina scarichino direttamente sul muro modificato tramite un profilo metallico a "L" utilizzato come dormiente. Tuttavia, questo sistema presenta una grave criticità nella mancanza di continuità strutturale del muro portante fino alle fondazioni, con conseguente scarico diretto dei carichi concentrati sul solaio del primo piano, il quale non era stato dimensionato per sostenere tali sollecitazioni.

Le conseguenze di questa alterazione si riflettono anche sul comportamento sismico dell'edificio, determinando una redistribuzione anomala delle linee di carico che compromette l'integrità strutturale complessiva del sistema costruttivo (cfr. Allegato 1 – Nota esplicativa). Si rileva inoltre una riduzione della sezione portante in corrispondenza dell'apertura prossima alla scala, dovuta all'assenza delle spallette laterali.

4. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO DEL GIUDICE

Il primo quesito sottoposto dal Tribunale riguarda la possibilità di eliminare la problematica statica mediante la semplice rimozione della scala di accesso al sottotetto e la rinuncia al relativo volume. Dopo attenta valutazione tecnica, il sottoscritto deve fornire una risposta negativa a tale quesito.

La problematica strutturale identificata non trova la sua origine nella presenza della scala o nella destinazione d'uso del sottotetto, bensì nelle modifiche apportate al sistema strutturale dell'edificio. L'eliminazione della scala, pur comportando la rinuncia all'accessibilità del sottotetto, non determinerebbe alcuna modifica dell'assetto strutturale attualmente esistente, che rimarrebbe caratterizzato dalle medesime criticità di sicurezza.

Il nodo cruciale della questione risiede nella trasformazione del muro divisorio da elemento "non portante" a elemento "portante", trasformazione che è conseguenza diretta dell'interruzione delle travi originarie del solaio di sottotetto. Questa modifica ha creato un nuovo schema di distribuzione dei carichi che presenta le criticità precedentemente illustrate, indipendentemente dalla presenza o assenza della scala di accesso.

Pertanto, l'intervento proposto dal creditore precedente, pur determinando una variazione della destinazione d'uso degli spazi, non risolverebbe le problematiche di sicurezza strutturale che permangono nell'alterato schema statico dell'edificio. La discontinuità strutturale del muro portante, l'inadeguatezza del solaio esistente a sostenere i carichi concentrati e l'alterazione del comportamento sismico dell'edificio continuerebbero a sussistere anche dopo l'eliminazione della scala.

5. RISPOSTA AL SECONDO QUESITO E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI

Per quanto riguarda la quantificazione dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia e gli specifici interventi strutturali, l'analisi tecnica condotta ha permesso di individuare due possibili percorsi di intervento, ciascuno caratterizzato da specifiche implicazioni tecniche, procedurali ed economiche.

La prima opzione, che prevede il mantenimento dello stato attuale con l'adeguamento strutturale dell'esistente, comporta necessariamente il coinvolgimento della proprietà sottostante per realizzare la continuità strutturale del muro portante fino alle fondazioni. Questo percorso richiede interventi complessi che includono la progettazione architettonica e strutturale completa con verifiche secondo le NTC 2018, per

un costo stimato di 2.500 euro. Le pratiche presso il Comune e il Genio Civile, comprensive delle autorizzazioni sismiche e delle complessità derivanti dagli interventi su proprietà multiple, comportano un costo di 3.500 euro.

Gli interventi di rinforzo del solaio del primo piano, necessari per consentire il sostegno dei carichi concentrati, richiedono un investimento di 6.000 euro, mentre la realizzazione della continuità strutturale del muro portante fino alle fondazioni comporta un costo di 8.000 euro. Il consolidamento dei collegamenti e l'adeguamento sismico del sistema richiedono ulteriori 5.000 euro, cui si aggiungono 2.000 euro per gli accordi e le spese legali con la proprietà sottostante. I collaudi strutturali e le certificazioni finali comportano un costo di 1.500 euro, mentre il ripristino delle finiture e le spese cantieristiche richiedono 4.000 euro. Il totale stimato per questa prima opzione ammonta pertanto a 32.500 euro.

La seconda opzione, che prevede il ripristino dello stato originario, rappresenta un approccio differente che si limita alla sola proprietà oggetto della procedura e ripristina lo schema statico originariamente autorizzato. Questo percorso richiede la progettazione dell'intervento di ripristino per 1.500 euro e le pratiche comunali e presso il Genio Civile per 2.000 euro. Lo smontaggio del solaio modificato sopra la cucina comporta un costo di 1.500 euro, mentre il ripristino completo del solaio di sottotetto nella configurazione originaria, incluse le verifiche strutturali secondo la normativa attuale, richiede 7.500 euro.

Il ripristino del muro di separazione bagno-cucina come elemento non portante comporta un costo di 1.000 euro, mentre il ripristino delle finiture e le spese cantieristiche richiedono 2.500 euro. Il totale stimato per questa seconda opzione ammonta a 16.000 euro, con un risparmio del 51% rispetto alla prima opzione.

6. VALUTAZIONI COMPARATIVE E RACCOMANDAZIONI

L'analisi comparativa delle due opzioni evidenzia che il ripristino dello stato originario presenta vantaggi significativi sotto molteplici profili. Dal punto di vista tecnico, questa soluzione ripristina uno schema statico già verificato e autorizzato, eliminando le incertezze derivanti dall'attuale configurazione non conforme. Dal punto di vista economico, i costi risultano sostanzialmente inferiori, mentre dal punto di vista procedurale si evita la complessità del coinvolgimento di terzi proprietari con i relativi rischi di contenziosi e ritardi.

La raccomandazione del sottoscritto si orienta pertanto verso il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato dalla D.I.A. n. 869/2004, in quanto questa soluzione elimina definitivamente le problematiche statiche e sismiche rilevate, ripristina lo schema statico originariamente verificato e autorizzato, garantisce il ritorno alle condizioni di sicurezza strutturale ed evita le incertezze derivanti dall'attuale configurazione non conforme.

7. CORREZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Le valutazioni tecniche svolte e la quantificazione dei costi necessari per la regolarizzazione comportano una correzione del valore dell'immobile precedentemente determinato. Partendo dal valore di mercato originario di 138.000 euro, si deve procedere alla deduzione degli oneri per la sanatoria urbanistica e catastale pari a 12.000 euro, cui si aggiungono i costi per il ripristino strutturale secondo l'Opzione B raccomandata, pari a 16.000 euro.

Il nuovo valore rettificato risulta pertanto di 110.000 euro, da cui, applicando la riduzione del 10% prevista per la vendita giudiziaria, si ottiene un nuovo prezzo base d'asta di 99.000 euro. Questa correzione comporta una riduzione di 14.400 euro rispetto al prezzo base precedentemente determinato, pari al 12,7%.

8. CONCLUSIONI

Le verifiche tecniche condotte e le analisi svolte consentono di fornire risposte definitive ai quesiti posti dal Tribunale. L'eliminazione della scala di accesso al sottotetto non risolve le criticità strutturali identificate, in quanto la problematica risiede nell'alterazione dello schema statico dell'edificio e non nella destinazione d'uso del sottotetto stesso.

Il ripristino dello stato originario, con un costo stimato di 16.000 euro, rappresenta la soluzione tecnicamente più appropriata ed economicamente più vantaggiosa, consentendo di eliminare definitivamente le difformità strutturali e di ripristinare le condizioni di sicurezza dell'edificio.

Il nuovo prezzo base d'asta di 99.000 euro riflette le effettive condizioni dell'immobile e gli oneri necessari per la sua completa regolarizzazione, fornendo al mercato e agli operatori della procedura esecutiva un quadro trasparente e completo delle condizioni dell'immobile.

Il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che l'Ill.mo Giudice ritenesse necessari per la prosecuzione della procedura.

Empoli, 29 luglio 2025

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- (Allegato 1) NOTA ESPLICATIVA IN MERITO A CRITICITÀ STRUTTURALI RILEVATE (+EPURATA)
- (Allegato 2) TABELLA RIEPILOGATIVA (+EPURATA) DOPO L'INTEGRAZIONE
- INTEGRAZIONE 29 Luglio 2025 EPURATA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Roberto Lucrelli