STUDIO TECNICO
Dott. MARZIA FOSSI
ARCHITETTO
Via Fratelli Bandiera n. 20 - 50137 Firenze (FI) - Tel. e Fax +39/055/674039 – Cell. +39/335/6242893
Email: studiomarziafossi@libero.it - Email certificata Pec: marzia.fossi@pec.architettifirenze.it
Part. IVA 04753080482 - Cod. Fisc. FSSMRZ66L43D612S

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** *** *** ***

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 325/2022 DEL RUOLO GENERALE

*** *** *** ***

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

Creditore intervenuto: [redacted]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

RINVIO UDIENZA: **06.05.2025 ore 11:00**

*** *** *** ***

Alla sottoscritta Arch. Marzia Fossi, con studio in Firenze (FI) - Via Fratelli Bandiera n. 20, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4875 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 5082 dal 22.12.1997, in data 28.01.2025 la Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, in qualità di Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nella procedura n. 325/2022 R.G. su richiesta del Delegato alla vendita, Avv. Realdo Colombo, ha posto i seguenti quesiti a chiarimento di quanto già depositato il 03.07.2023 riferiti alla piena proprietà di due fondi rustici denominati *Vignali* e *Il Capanno* posti in Comune di Palazzuolo sul Senio (FI) località Misileo Cà dei Vignali:

"in relazione alle difformità già evidenziate in perizia, chiarisca il ctu se le difformità siano sanabili, se i beni possono essere validamente trasferiti (senza una preventiva sanatoria o il preventivo deposito del permesso di costruire in sanatoria) e/o se esistano, nel caso di specie, i presupposti

Firmato Da: MARZIA FOSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d44948

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

perché l'aggiudicatario possa avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985, quantificando gli eventuali costi necessari per ottenere le sanatorie con riferimento a ciascun bene;

acquisisca gli atti pubblici ai rogiti del Notaio Bergamini (in cui sono indicate le servitù gravanti sui beni) oltre alla dichiarazione rilasciata alla Regione Toscana in data 27/4/1983; si fa riferimento anche all'atto d'obbligo del 14/3/1978 (v. doc. 5 nota di trascrizione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze del 14/3/1978 Reg. Part. n. 6206) nella quale vengono riportati, sebbene sommariamente, gli obblighi assunti dai danti causa nei confronti della Regione Toscana;

Approfondisca i vincoli gravanti sui beni derivanti dalla costituzione del "Consorzio Acquedotto Badia di Susinana" (nell'atto costitutivo del Consorzio è stata prevista una durata fino al 31.12.2020 sicchè è necessario verificare se la durata è stata prorogata e se esistano delle morosità del debitore per quote/spese non versate)".

*** *** *** ***

A tal fine, dopo aver provveduto ad eseguire le ricerche utili a rispondere ai quesiti formulati contattando gli Uffici preposti, espongo quanto segue.

Parte prima del quesito:

" ... se i beni possono essere validamente trasferiti (senza una preventiva sanatoria o il preventivo deposito del permesso di costruire in sanatoria) e/o se esistano, nel caso di specie, i presupposti perché l'aggiudicatario possa avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985, quantificando gli eventuali costi necessari per ottenere le sanatorie con riferimento a ciascun bene".

Firmato Da: MARZIA FOSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d44948

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ritengo che ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 Testo unico dell'Edilizia gli immobili possano essere validamente trasferiti e che le nullità degli atti di trasferimento previsti al comma 1 qualora non siano riportati negli atti stessi gli estremi del permesso di costruire o del permesso di costruire in sanatoria "*non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria*".

Considerato che le ragioni di credito risultano successive all'entrata in vigore della Legge n. 724/1994 non sarà possibile procedere alla sanabilità mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994.

Pertanto l'aggiudicatario potrà richiedere titolo in sanatoria per le opere abusive che rientrano tra quelle suscettibili di legittimazione ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, come sarà nel dettaglio precisato in seguito.

Dal confrontando tra lo stato attuale e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Palazzuolo sul Senio come riportati in perizia si è riscontrata la seguente situazione edilizia.

A) Abitazione rurale (particella 140 subalterno 500)

L'edificio risulta edificato prima del 01.09.1967, con Licenza Edilizia n. 96 del 29.07.1970 furono eseguiti lavori di miglioramento strutturale e manutenzione straordinaria; in data 06.11.2014 fu presentata Comunicazione di Inizio Lavori asseverata n. 1120 protocollata al n. 5066 del 06.11.2014. La situazione attuale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia, quindi lo stesso risulta commerciabile.

B) Magazzino per ricovero attrezzi agricoli (particella 140 subalterno 1)

Firmato Da: MARZIA FOSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d44948

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 02.07.1971 fu rilasciata Licenza Edilizia n. 121 per la costruzione del magazzino rurale ma la situazione attuale del fabbricato risulta oggi difforme da quanto autorizzato in quanto: la sagoma presenta un andamento diverso da quello progettato, una porzione della copertura è stata realizzata a falda unica anziché con tipologia a capanna, parte del corpo di fabbrica è stato frazionato e trasferito ad altra proprietà.

Ai fini di valutare la possibilità di sanare le difformità riscontrare, ritengo necessario coinvolgere nella valutazione anche la proprietà confinante, costituente in origine un unico fabbricato catastalmente individuato al foglio 4 particella 150. Ciò premesso non è possibile sanare la mera porzione di immobile oggetto di perizia in quanto presenta elementi di insufficienza strutturale evidenti, superabili da un punto di vista tecnico soltanto mediante un intervento di adeguamento strutturale che riguardi l'intero corpo di fabbrica.

C) Fabbricato agricolo Pollaio (particella 138 subalterno 1)

Il fabbricato, costruito come porcilaia, è costituito da due corpi di fabbrica posti in aderenza. Il più vecchio, a nord, è stato realizzato presumibilmente prima del 01.09.1967 ed in seguito è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 96/1970 per rifacimento della copertura, modifiche ai prospetti e realizzazione di muri esterni per la creazione di stalletti. Il secondo corpo di fabbrica è stato realizzato in ampliamento a seguito di Licenza Edilizia n. 280 del 22.03.1976.

L'edificio risulta notevolmente degradato, tanto da non poter essere accessibile in sicurezza, e parzialmente ricoperto di una fitta macchia di vegetazione (rovi) che ne impediscono un rilievo preciso.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi (come rappresentato in planimetria catastale ed a seguito delle parziali misurazioni eseguite) è

Firmato Da: MARZIA FOSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d44948

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ravvisabile una sostanziale coerenza con la Licenza n. 280/1976: negli elaborati grafici infatti la sagoma dell'intero edificio viene rappresentata in maniera pressoché coincidente con lo stato attuale ad eccezione di alcuni recinti per gli animali realizzati con murature di altezza inferiore a 1,50 m e privi di copertura e pertanto non costituenti superficie edificata.

Da un confronto puntuale tra la planimetria di progetto allegata alla Licenza n. 96/1970 e lo stato attuale quattro modesti locali di sgombro posti in aderenza ai lati lunghi del fabbricato sembrano derivare dalla chiusura di alcuni dei recinti per animali sopra descritti: la superficie edificata complessiva dei quattro locali di sgombero risulta pari a circa 35 mq (si precisa che i tre locali posti nella parte tergale non sono stati rilevati per le suddette difficoltà di accesso).

Ritengo che le modifiche possano rientrare in una omessa variante in corso d'opera alla Licenza n. 96 del 29.07.1970 ed alla Licenza n. 280 del 22.03.1976 e sanabili in base ai disposti dell'art. 34 – ter comma 1 e 3 del D.P.R. 380/2001 (articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024): *"gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ... possono essere regolarizzati* mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività ed il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 punto b) "*pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa*".

Firmato Da: MARZIA FOSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d44948

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di manutenzione dei modesti manufatti in oggetto il loro valore unitario può corrispondere a circa 1/4 del valore di mercato del bene immobile, e cioè ad € 25,00/mq.

La sanzione risulterebbe così pari a:

35 mq x € 25,00/mq = € 875,00 x 2 = € 1.750,00.

A detto importo devono essere sommati ulteriori costi:

- oneri comunali, diritti di segreteria e spese valutabili indicativamente in € 1.750,00;
- spese tecniche valutabili indicativamente in € 2.500,00;

Totale presunto spese di sanatoria circa € 6.000,00.

Segnalo, però, che potrebbero essere necessari al fine del rilascio del titolo in sanatoria adeguamenti strutturali non stimabili in assenza di saggi informativi e calcoli di verifica effettuabili solo nell'ambito di un progetto esecutivo. Evidenzio, altresì, comunque la necessità di interventi strutturali sull'intero complesso che versa in una situazione molto precaria.

Concludendo, per quanto attiene il deprezzamento di valore del complesso in relazione all'insieme delle problematiche urbanistiche riscontrate sui fabbricati, confermo la necessità di operare, oltre la riduzione ordinariamente operata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., un'ulteriore riduzione pari a circa il 10% (€ 27.600,00) comprensivo delle somme sopra determinate.

Parte seconda del quesito:

" ... acquisisca gli atti pubblici ai rogiti del Notaio Bergamini (in cui sono indicate le servitù gravanti sui beni) oltre alla dichiarazione rilasciata alla Regione Toscana in data 27/4/1983; si fa riferimento anche all'atto d'obbligo del 14/3/1978 (v. doc. 5 nota di trascrizione Conservatoria dei

Firmato Da: MARZIA FOSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d44948

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Registri Immobiliari di Firenze del 14/3/1978 Reg. Part. n. 6206) nella quale vengono riportati, sebbene sommariamente, gli obblighi assunti dai danti causa nei confronti della Regione Toscana; …"

Sul punto, ho provveduto a reperire gli atti citati nell'atto di provenienza dei beni oggetto di esecuzione (autenticato dal Notaio Dott. Massimo Gargiulo del distretto di Ravenna in data 22.12.2010 di cui al Rep. n. 143280, Raccolta n. 16867, [redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di Faenza in data 28.12.2010 al n. 3746 serie 1T, trascritto a Firenze in data 11.01.2011 al Reg. Part. n. 684 – vedi All. N. 5 della perizia già depositata) del Notaio Mario Bergamini di Faenza presso l'archivio Notarile di Ravenna:

- Rep. 22380/5406 del 29.06.1989 che ha per oggetto il fondo rustico denominato "Capanno" registrato a Faenza il 04.07.1989 al numero 656 e trascritto a Firenze il 13.07.1989 al Reg. Gen. 21525, Reg. Part. 12654 (Vedi All. A);
- Rep. 22401/5410 del 04.07.1989 che ha per oggetto il fondo rustico denominato "Vignali e Ca'" registrato a Faenza il 13.07.1989 al numero 703 e trascritto a Firenze il 20.07.1989 al Reg. Gen. 22579, Reg. Part. 13357 (Vedi All. B);

Mentre l'atto di vincolo, scrittura privata autenticata dal notaio Mario Bergamini in Faenza in data 21.02.1978 Rep. 6686, registrato a Faenza il 23.02.1978 al numero 308 e trascritto a Firenze il 14.03.1978 al Reg. Gen. 7567, Reg. Part. 6206 con cui [redacted] si obbligavano a non modificare la destinazione d'uso del fabbricato posto su terreno di loro proprietà contraddistinto in Catasto Terreni al foglio 4 particella 63, attualmente identificato dalla particella 138 "Stabilimento agricolo/pollaio", risulta presente nell'Allegato n. 6 della

Firmato Da: MARZIA FOSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d44948

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

perizia già depositata all'interno della Licenza Edilizia n. 280 del 22.03.1976, che per comodità allego nuovamente come All. C.

Per quanto attiene la dichiarazione rilasciata alla Regione Toscana in data 27.04.1983, di cui si fa menzione negli atti di provenienza dei beni, contenente delle obbligazioni assunte nei confronti della Regione da parte [redacted] riguardo alla strada ed alla viabilità che conduce, ai fondi Casetta, Capanno e La Ca', anche in relazione alla costruzione ed al tracciamento di nuove strade, ho provveduto a fare richiesta di accesso agli atti sia alla Regione Toscana, sia alla Città Metropolitana di Firenze sia al Comune di Palazzuolo sul Senio. Al momento non ho ricevuto risposta alcuna. Qualora in seguito riuscissi a rintracciare tale documento sarà mi cura depositarlo nel fascicolo telematico in PCT (Vedi All. D). Segnalo, comunque, che nell'atto di provenienza dei beni agli esecutati tale obbligazione non viene riportata.

Parte terza del quesito:

"... Approfondisca i vincoli gravanti sui beni derivanti dalla costituzione del "Consorzio Acquedotto Badia di Susinana" (nell'atto costitutivo del Consorzio è stata prevista una durata fino al 31.12.2020 sicché è necessario verificare se la durata è stata prorogata e se esistano delle morosità del debitore per quote/spese non versate)".

Nell'elaborato peritale all'All. 6 ho riportato copia dell'atto costitutivo del consorzio denominato *"Consorzio Acquedotto Badia di Susinana"*, scrittura privata autentica nelle forme dal Notaio Gargiulo in data 17.03.1995 repertorio n. 43.680 registrato a Faenza il 30.03.1995 al n. 276. Dalle recenti indagini espletate presso il Comune di Palazzuolo sul Senio e presso la Società Hera S.p.A., gestore delle utenze acqua del Comune di Palazzuolo sul Senio, sono stata contattata dal Dott. Andrea Minghetti del Comune, il

Firmato Da: MARZIA FOSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d44948

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quale mi ha precisato che il consorzio è stato sciolto e non più rinnovato per mancanza di accordi tra le parti. Tale circostanza mi è stata confermata anche telefonicamente dall'esecutato [redacted] che ha preso informazioni anche dai vicini. Sempre l'esecutato mi ha riferito che non vi sono debiti pregressi nonché che tale conduttura privata serviva solo per le stalle/bestiame e che i fabbricati sono collegati all'acquedotto comunale.

*** *** *** ***

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 26.03.2025

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Marzia Fossi)

ORDINE ARCHITETTI
MARZIA
FOSSI
N°4875
FIRENZE

ALLEGATI

ALLEGATO N. A: Atto Notaio Bergamini Rep. 22380/5406 del 29.06.1989;

ALLEGATO N. B: Atto Notaio Bergamini Rep. 22401/5410 del 04.07.1989;

ALLEGATO N. C: Atto Notaio Bergamini Rep. 6686 del 21.02.1978;

ALLEGATO N. D: Richieste inviate via PEC.

Firmato Da: MARZIA FOSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d44948

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009