

# TRIBUNALE DI FIRENZE

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Pignoramento Immobiliare n. 352/2024 RG

Udienza del 24/2/2026

Promossa da:

\*\*\* srl

alla quale si è surrogata il **Dott. \*\*\*\*\***

Contro:

**Sig.ra \*\*\*\*\***

**Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

**Esperto stimatore: Arch. Roberto Sozzi**

\*\*\*\*\*

**CTU – versione epurata**

\*\*\*\*\*

### PREMESSA

- che il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/3/1972 con studio a Firenze, P.le della Porta al Prato n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5.785 ed all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 347, in data 3/7/2025 veniva nominato Esperto stimatore del procedimento in epigrafe;

- che in data 4/7/2025, il sottoscritto procedeva con l'accettazione dell'incarico

ASTE GIUDIZIARIE®  
ricevuto;

ASTE GIUDIZIARIE®

- che con il decreto di nomina, venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) *di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*
- 2) *di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;*
- 3) *di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:*
  - a) *avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;*
  - b) *se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;*
  - c) *ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto*

*apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;*

- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);*
- e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;*
- f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.*

*4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;*

*5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;*

**6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;**

*Pone all'esperto il seguente quesito:*

*"Provveda a:*

- 1 identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,*

numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

-2 riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale

*(nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*

- 3 *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4 *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*
- 5 *provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, **provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto**. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 6 *verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a*

*carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);*

*-7 verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*-8 indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*-9 verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i,*

*nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

- 10 evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020;*
- ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il*

*quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti;*

- 11 indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*
- 12 Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*
- 13 precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;  
in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*
- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero*

*che della quota/e pignorata/e;*

- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

- *9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

*-14 effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

*-15 L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:*

- *una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;*
- *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);*
- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).*

*15) effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.*

*Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.*

*16) presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..*

*A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.*

*B) Autorizza il CTU- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode; a tal fine il Commissariato di PS o i CC territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode;*

*C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).*

*D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti.*

*E) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato. Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il*

*compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.*

*F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.*

*NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.*

Si riportano di seguito gli eventi emersi dalla consultazione del PCT, successivi alla nomina dello scrivente:

- In data 8 agosto 2025, intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossioni, per un importo di € 43.079,97.

- In data 21 ottobre 2025, intervento di \*\*\*\*\* srl, per un importo di € 68.693,80.

- In data 27 ottobre 2025, il sottoscritto, in ragione delle problematiche emerse in ambito strutturale e della necessità di procedere anche con l'accesso agli atti presso il Genio Civile, richiedeva una proroga di almeno 30 giorni per il deposito della CTU, la cui scadenza era prevista per il successivo 11 novembre.

- In data 28 ottobre 2025, il GE concedeva la dilazione richiesta, rinviando l'udienza al 24 febbraio 2026.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, esaminata attentamente la documentazione in atti e acquisita quella inerente ai beni oggetto della procedura, ha provveduto a inviare formale comunicazione relativa all'incarico ricevuto e alla data del primo accesso, programmato per il 4 agosto 2025 alle ore 8:00. Tale avviso è stato trasmesso come segue:

- all'Avv. [REDACTED], Legale della debitrice, tramite PEC all'indirizzo [REDACTED].ordineavvocatipistoia@pec.it;
- agli Avvocati [REDACTED] e [REDACTED], Legali del creditore precedente surrogato, tramite PEC agli indirizzi [REDACTED]@pec.avvocati.prato.it e [REDACTED]@pec.avvocati.prato.it;
- al Custode Giudiziario (ISVEG), tramite mail ordinaria agli indirizzi esecuzioni.immobiliari@isveg.it e immobiliari@isveg.it.

Alle operazioni peritali del primo sopralluogo, oltre allo scrivente ed al proprio collaboratore (Arch. Marco Poli), hanno presenziato la debitrice e, per il Custode Giudiziario, il Sig. [REDACTED]. L'accesso si è protratto sino alle ore 21:00, in ragione della necessità di estendere i rilievi non solo alle porzioni esclusive ma anche a quelle condominiali. Si è reso inoltre necessario procedere con un ulteriore sopralluogo delle sole parti esterne comuni, eseguito in data 18/11/2025 previa comunicazione inoltrata per le vie brevi direttamente alla parte esecutata.

La debitrice si è dimostrata estremamente collaborativa, consentendo il regolare svolgimento di tutte le attività peritali.

Sono stati infine espletati i dovuti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali di Firenze (per il Catasto, l'Ufficio che si occupa della registrazione dei contratti di locazione e la Conservatoria dei RRll), presso il Comune di Lastra a Signa (Anagrafe, Edilizia Privata e Urbanistica), ed il Genio Civile di Firenze. Si è proceduto, da ultimo, alle verifiche sul portale SIPT della Regione Toscana.

\*\*\*\*\*

“ *Provveda a*

**Quesito 1:**

*identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

*avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

Oggetto del pignoramento è l'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata ai piani primo e secondo, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni (Beni Comuni Non Censibili - BCNC), posta nel Comune di Lastra a Signa (FI), nella frazione di Ginestra Fiorentina. Detti beni sono compresi nel complesso condominiale con accesso pedonale da via Chiantigiana n. 325.

Il compendio è identificato al CF al foglio di mappa 43, Particella 880, ed in

particolare:

- sub. 1 (BCNC): corrispondente all'accesso ed al percorso carrabile scoperto, nonché alla porzione di area esterna ove insistono le fosse biologiche;
- sub. 2 (BCNC): identificato con la scala di collegamento tra il piano terra e il livello seminterrato, oltre al relativo disimpegno ed al camminamento pedonale che si sviluppa dalla pubblica via fino alle scale condominiali;
- sub. 3 (BCNC): corrispondente alle rampe di scala di collegamento tra il piano terra e il primo, incluso il pianerottolo di sbarco;
- sub. 5 (BCNC): identificato con uno dei due spazi di manovra coperti, ubicati al piano seminterrato;
- sub. 12: categoria A2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 78 mq (escluse aree scoperte 67 mq), rendita catastale € 352,48.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento. Relativamente all'unità abitativa, la quota espropriata riguarda il diritto della proprietà dell'intero intestato alla Sig.ra [REDACTED], nata a Firenze il [REDACTED]/1967 (CF [REDACTED]). Per quanto attiene alle parti comuni, trattandosi di BCNC, esse non riportano l'indicazione di specifiche quote di titolarità, essendo per loro natura accessorie alle unità principali.

Confini dell'unità abitativa:

- relativamente alla porzione posta al piano primo: subb. 3 e 1 (BCNC), part. 996 (area esterna estranea non compresa nel complesso condominiale), e sub. 13 (unità abitativa);
- relativamente alla porzione posta al piano secondo: subb. 11 e 10 (abitazioni), sub. 1 (BCNC), part.996 (suddetta area esterna), e sub. 13 (altra proprietà residenziale).

Il tutto come meglio indicato nella relativa documentazione catastale (allegato 02).

Ai fini della verifica di conformità catastale, la consistenza è stata determinata

attraverso il rilievo delle superfici calpestabili dei singoli vani costituenti l'unità e, più in generale, mediante l'analisi della conformazione planimetrica complessiva. Trattandosi di immobile censito in categoria A, il controllo si è focalizzato sul numero dei vani.

Per completezza espositiva si precisa che, dipendendo l'obbligo di variazione dall'incidenza delle modifiche su stato, consistenza, categoria e classe del bene (ovvero costituendo rilievo ogni incoerenza che configuri fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento ai sensi dell'art. 17, lettera b, del RDL 13/4/1939 n. 652, convertito con modificazioni dalla L 11/8/1939 n. 1249), sono da considerarsi trascurabili la mutazione dei toponimi, dei nominativi dei confinanti e ogni altro elemento grafico-convenzionale ininfluenza sulla corretta determinazione della rendita. Alla luce di quanto premesso, non assumono rilevanza catastale le lievi modifiche interne, purché non alterino il numero dei vani e la funzionalità degli ambienti.

Dalla sovrapposizione grafica eseguita tra il rilievo effettuato dallo scrivente e la planimetria depositata (allegato 03), non sono emerse difformità morfologiche, fatta eccezione per una modesta discordanza delle altezze interne che, nel caso di specie, è da ritenersi non significativa.

Diversamente, per quanto concerne il computo della consistenza, come meglio evidenziato nel relativo grafico prodotto (allegato 03), le verifiche eseguite hanno evidenziato una discrepanza, in quanto il numero di vani ricalcolato sullo stato di fatto (pari a 3) risulta inferiore a quello riportato in visura (pari a 3,5). Tuttavia, si segnala che la rendita catastale attribuita risulta ormai definita e consolidata da tempo. In base alla prassi dell'Ufficio, non vengono infatti recepite variazioni in diminuzione della consistenza in assenza di motivazioni che ne giustifichino un effettivo decremento, quali ad esempio il frazionamento. Di conseguenza, anche qualora si procedesse con una variazione DOCSA, l'Agenzia non accetterebbe la riduzione della consistenza e della relativa rendita. Pertanto, i dati catastali attuali sono da considerarsi confermati e non necessitano di variazione.

Si segnala infine che l'elaborato planimetrico, in relazione al BCNC di cui al sub. 2, risulta non corretto, in quanto la sagoma del relativo corridoio risulta ampliata e sono state realizzate due nuove aperture. Tale aspetto è meglio argomentato nella nota 19, inerente alla verifica di conformità edilizia e urbanistica (quesito 9). Sarà pertanto

indispensabile aggiornare l'elaborato planimetrico e il relativo elenco subalterni, provvedendo altresì a censire gli eventuali nuovi locali ricavati. Trattandosi di attività che investe l'ambito condominiale, i relativi oneri sono da considerarsi compresi nel deprezzamento generale applicato per le difformità edilizie, urbanistiche e strutturali. Tale attività potrà essere effettuata dopo il decreto di trasferimento, una volta definite le sanatorie indicate sempre al quesito 9.

ASTE GIUDIZIARIE® \*\*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

**Quesito 2:** riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 10/12/2024 al n. 35.120 RP, a seguito di notifica effettuata dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze il 25/11/2024 (repertorio n. 12.511). La trascrizione risulta a favore di \*\*\* srl (creditore procedente originario) e a carico della parte debitrice. Per l'unità abitativa (sub. 12), il pignoramento investe la proprietà dell'intero. Mentre per i BCNC (subb. 1, 2, 3 e 5), comprende i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

**Quesito 3:** indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

ASTE GIUDIZIARIE®

La debitrice ha acquisito la quota dell'intero dell'unità abitativa (sub. 12), ed il relativo diritto di proprietà dei BCNC (subb. 1, 2, 3 e 5), con atto di compravendita del 30/10/2020, ai rogiti del Notaio Giuseppe Carapelle, repertorio n. 352, trascritto presso la Conservatoria dei RR II in data 9/11/2020, al n. 27.788 RP. Si riportano di seguito gli estratti significativi del titolo di provenienza.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

• "ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI, PATTI, PARTI COMUNI E SERVITU'

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui in particolare:

ASTE GIUDIZIARIE® 16

ASTE GIUDIZIARIE®

- la rampa e gli spazi di manovra rappresentati dalla particella catastale 880 sub 1 (bene non censibile comune a subalterni da 6 a 20);
- il disimpegno, le scale e il percorso pedonale esterno rappresentati dalla particella catastale 880 sub 2 (bene non censibile comune ai subalterni da 6 a 13);
- le scale e il disimpegno rappresentati dalla particella catastale 880 sub 3 (bene non censibile comune a subalterni da 10 a 13);
- lo spazio di manovra rappresentato dalla particella catastale 880 sub 5 (bene non censibile comune ai subalterni 8, 9, 12, 13, 15, 18, 19 e 20).
- La parte acquirente dichiara di aver preso visione del regolamento di condominio (e relative tabelle millesimali), obbligandosi (per sé ed aventi causa) a rispettarne le prescrizioni.

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* [parti venditrici] dichiarano che a carico della rampa esterna condominiale (rappresentata in Catasto Fabbricati nel foglio 43 dalla particella 880 sub. 1) esiste servitù di passo pedonale e carrabile (costituitasi per destinazione del padre di famiglia in seguito all'edificazione del fabbricato) per l'accesso ai terreni di residua proprietà di \*\*\*\*\*. Dichiarano inoltre che a carico del fabbricato di cui fa parte la porzione alienata, e a favore delle antistanti abitazioni, esiste servitù di attraversamento della fognatura (con relativo pozzetto di ispezione) nonché servitù per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua sul muro di recinzione.

I venditori si riservano il diritto di installare sulla copertura dell'intero fabbricato pannelli solari e fotovoltaici con tutte le possibili modalità che venissero eventualmente richieste. La parte acquirente, nel prenderne atto, si obbliga a fare quanto eventualmente richiestole ai fini del perfezionamento delle relative pratiche i cui costi e oneri faranno esclusivo carico alla parte venditrice.

• “ARTICOLO 6 – GARANZIA

La parte venditrice garantisce la piena titolarità e disponibilità dei diritti alienati e l'inesistenza sull'immobile alienato di garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi fiscali, prelazioni a favore di terzi, oneri e diritti reali o personali non apparenti ed in genere iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. La parte venditrice garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di imposte dirette e indirette, tasse e oneri anche condominiali

*inerenti l'immobile venduto fino a tutto il 30 ottobre 2020 (data di consegna alla parte acquirente e da cui sono imputabili a quest'ultima tutti gli effetti economici utili e onerosi), obbligandosi a corrispondere eventuali arretrati (rispetto alla data suddetta) anche se accertati o iscritti a ruolo successivamente. Le parti convengono che tutti i contributi condominiali dovuti fino alla data odierna restino ad esclusivo carico della parte venditrice, dichiarando di essere state edotte da me notaio che in base alla normativa che attualmente regola la loro responsabilità circa il pagamento degli oneri condominiali:*

- *chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente;*
- *il condominio può richiedere direttamente alla parte acquirente eventuali quote arretrate nei predetti limiti;*
- *chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa agli altri condomini copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto."*

Si evidenzia infine che, in sede di stipula, la debitrice ha richiesto l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa". Si allega alla presente la copia del titolo di provenienza (allegato 04).

\*\*\*\*\*

**Quesito 4:** *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

Il pignoramento riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale dislocata ai piani primo e secondo (sottotetto), comprensiva delle quote proporzionali sulle parti comuni (BCNC), posta nel Comune di Lastra a Signa (FI), frazione Ginestra Fiorentina. Il bene è inserito in un complesso condominiale avente accesso pedonale

da via Chiantigiana n. 325.

L'immobile si colloca ai margini del tessuto edilizio urbano, nella fascia compresa tra la Strada di Grande Comunicazione Fi-Pi-Li (a nord) e il corso del fiume Pesa (a sud). Si tratta di un contesto a carattere semi-urbano e rurale, che funge da polo locale di servizi e residenza, ben collegato sia con il centro di Lastra a Signa che con il capoluogo fiorentino. L'edificio, pur prospettando su Via Chiantigiana – asse viario principale della zona – sorge nella parte ovest, in posizione defilata rispetto al nucleo centrale servito dalle attività di vicinato.

Nonostante la ridotta densità insediativa, l'area limitrofa al fabbricato è priva di stalli pubblici per la sosta, non essendo possibile il parcheggio lungo il tratto stradale interessato. Analoga carenza si riscontra all'interno del complesso condominiale, ove sono stati realizzati solamente cinque box auto a fronte di otto unità abitative. Attualmente, solo una delle cinque autorimesse è intestata a uno dei proprietari degli appartamenti. Per tali ragioni, la sosta dei veicoli viene di fatto effettuata su un'area esterna confinante, ricadente in territorio rurale, di proprietà di terzi ed estranea al condominio. Secondo quanto riferito dalla parte esecutata, tale utilizzo avviene a fronte del pagamento di un corrispettivo.

Per il dettaglio dell'inquadramento urbanistico, si rinvia alla specifica trattazione di cui al quesito n. 9.

L'ingresso al compendio immobiliare avviene sia tramite l'accesso pedonale che quello carrabile, entrambi prospicienti via Chiantigiana. Il percorso pedonale si diparte dal civico 325; da qui si giunge alla scala condominiale (coperta ma aperta su due lati), di collegamento con il piano primo, dove un pianerottolo comune distribuisce l'accesso all'unità pignorata e alle altre tre abitazioni che si sviluppano ai livelli primo e sottotetto. L'accesso carrabile è invece privo di numero civico, quantomeno sul posto. Attraverso la rampa carrabile e il successivo percorso esterno (entrambi scoperti), si accede allo spazio di manovra coperto e, successivamente, al vano scale condominiale che, limitatamente al collegamento tra interrato e piano terra, risulta chiuso.

Il fabbricato, libero su quattro lati, è arretrato rispetto alla pubblica via. Si sviluppa per quattro piani complessivi (inclusi seminterrato e sottotetto), ed è costituito da due corpi di fabbrica connessi dalla scala condominiale e dalla terrazza dell'unità pignorata. In base alla documentazione acquisita, l'intero complesso è stato edificato

negli anni 2010-2011. La struttura portante è a telaio in cemento armato. Le tamponature esterne sono realizzate in blocchi di laterizio, per uno spessore complessivo (al lordo degli intonaci), di circa 40 cm. Il sistema di copertura si compone di due tetti distinti, riconducibili ai due corpi di fabbrica (uno a capanna, l'altro a falda singola), oltre ai relativi lastrici solari.

Per chi guarda dalla pubblica via, l'unità immobiliare pignorata è collocata sul lato sinistro del fabbricato ed in posizione tergale.

Di seguito si riporta la descrizione puntuale dei locali:

- L1: ingresso-soggiorno-cucina-pranzo: (superficie calpestabile 20,99 mq, che comprende anche la sagoma della scala - h 2,725/2,735 ml). Si tratta della zona giorno, dove è presente il disimpegno di accesso al servizio igienico.
- L2, servizio igienico (5,12 mq – h 2,735 ml);
- L3, camera (16,24 mq – h 2,73 ml).

A corredo del piano primo è presente un balcone (8,47 mq). Attraverso la scala interna, a giorno, si accede al piano sottotetto, composto da un unico (L4 – 19,39 mq – h<sub>MIN</sub> 1,66/1,67 ml e h<sub>MAX</sub> 3,025/3,045 ml), non abitabile, ma utilizzato come ulteriore camera da letto. Il piano superiore comprende inoltre una loggia (14,61 mq – h<sub>MIN</sub> 1,66 ml e h<sub>MAX</sub> 3,075 ml), un balcone (11,30 mq), ed una terrazza (25,77 mq). Si segnala che sia il balcone che la terrazza (analogamente alla loggia) presentano porzioni con altezza utile alquanto ridotta (variabile da 1,45 ml a 1,685 ml), causata dall'aggetto della copertura. Relativamente alla terrazza, si evidenzia altresì la presenza di due strisce di superficie strette e lunghe (larghezza 37,5/41,5 cm).

Di seguito il riepilogo delle consistenze. La superficie calpestabile residenziale (piano primo), è pari a 42,35 mq. Computando anche il locale sottotetto, la consistenza interna complessiva raggiunge i 61,74 mq. Le pertinenze esterne scoperte (terrazza e balconi) sviluppano una superficie totale di 45,54 mq (di cui circa 11 mq con fruibilità limitata per altezza o larghezza ridotta), oltre alla loggia di 14,61 mq.

Il sopralluogo eseguito ha inoltre permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti presenti.

- Impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria del tipo termosingolo con caldaia murale Saunier Duval Thema Condens F30 E. L'impianto originariamente includeva anche un pannello solare, per la

produzione di acqua calda sanitaria con relativo bollitore da 150 litri installato in copertura. Entrambi sono stati rimossi di recente, poiché non funzionavano. Per maggiori dettagli in proposito si rimanda a quanto specificato nella nota 31 del quesito 9. L'impianto di riscaldamento comprende inoltre radiatori in alluminio dotati di valvole termostatiche, oltre ad uno scaldasalviette in acciaio per il bagno. In merito all'impianto idrotermosanitario si fa infine presente che l'unità immobiliare dispone sia dell'utenza del metano che di quella dell'acqua. In proposito è stato riferito dalla proprietà che sono entrambi ubicati in prossimità della rampa carrabile condominiale.

- Anche il contatore dell'utenza elettrica è ubicato in prossimità della rampa carrabile condominiale. L'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia.
- Per quanto concerne le dichiarazioni di conformità dell'impianto, nonostante siano tutte allegate al certificato di agibilità depositato in Comune nel 2012, dagli accertamenti eseguiti è emerso che, per vari motivi, risultano tutte viziate. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto puntualmente trattato nelle note 13 (impianto elettrico), 14 (impianto termico), 15 (impianto del gas), e 16 (impianto idraulico), di cui al quesito 9.
- Pavimentazione, rivestimento e battiscopa, per i quali risultano presenti varie tipologie, ed in particolare:
  - in tutti i locali ad eccezione del servizio igienico la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres, o similare, formato 33 x 33, oltre battiscopa della stessa tipologia;
  - nel servizio igienico, sia la pavimentazione che il rivestimento a parete, per le porzioni dove è presente, sono costituite da finitura in resina, o similare;
  - la pavimentazione del balcone al piano primo è costituita da piastrelle in gres, o similare, formato 15 x 15, oltre battiscopa, dove presente, della stessa tipologia;
- la scala di collegamento tra i due livelli risulta a giorno, e di tipologia industriale, costituita da struttura portante, modulare, in acciaio, oltre pedate in legno.

- I serramenti esterni sono costituiti da infissi con serramenti in legno, oltre vetro camera, oltre persiane esterne, sempre in legno, presenti in tutte le aperture ad eccezione della finestra del bagno.

- La porta di accesso risulta del tipo blindato, rivestita sia internamente che esternamente da pannelli in legno, o similare.

- Le porte interne, sono del tipo tamburato, con finitura legno, o similare.

- La finitura interna dei soffitti e delle pareti (dove non presente il rivestimento), è ad intonaco civile.

- Nel servizio igienico è presente il lavabo, il wc, il bidet e la doccia a pavimento, anch'essa in resina, delimitata da una lastra in cristallo fissa.

Dagli accertamenti documentali effettuati l'impianto di smaltimento risulta allacciato alla pubblica fognatura. Per gli ulteriori eventuali dettagli in proposito, si rimanda a quanto ampiamente argomentato nella nota 8, di cui al quesito 9.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione, facendo riferimento ad un punteggio variabile da 1 a 6 (dove 1 corrisponde allo stato pessimo e 6 a quello ottimo), si ritiene che le condizioni interne dell'unità abitativa, che risultano ben mantenute, siano da considerarsi comprese tra il livello 4 (discreto) e 5 (buono). Nello specifico si assegna il coefficiente di 4,25. Diversamente, per le parti esterne, in considerazione dell'inadeguata manutenzione riscontrata (tale da ipotizzare una condizione di abbandono), si attribuisce un punteggio intermedio tra lo stato ordinario (3) e quello discreto (4), quantificato in 3,25.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato 05) che la documentazione fotografica (allegato 06).

\*\*\*\*\*

**Quesito 5:** *provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al*

quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, *provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto*. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

In relazione a quanto indicato nella risposta ricevuta in data 17/7/2025 per mezzo pec dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, a nome della proprietà, non risultano registrati contratti di locazione o comodato in corso, riferiti all'immobile oggetto di pignoramento (allegato 07). Nel corso del sopralluogo la parte debitrice ha riferito di abitare presso l'unità pignorata, assieme al padre, Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (Scandicci - FI), il \*\*/\*\*/1929. Il certificato contestuale acquisito presso l'Ufficio anagrafe del Comune ha confermato quanto riferito nel corso del sopralluogo dalla debitrice (allegato 07). Di conseguenza l'abitazione pignorata è da considerarsi giuridicamente LIBERA, poiché in uso all'esecutata ed alla sua famiglia.

\*\*\*\*\*

**Quesito 6:**

*verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem,*

*servitù, uso, abitazione .....);*

- In relazione a quanto specificato nel titolo di provenienza si rimanda a quanto di interesse riportato nell'apposito quesito 3.

- Tutte le servitù, attive e/o passive, costitutesi sia con la realizzazione del condominio che relative all'attuale stato dei luoghi.

- Per quanto concerne eventuali ulteriori cause e/o liti pendenti, si riporta quanto segue:

- nel corso del sopralluogo è stato riferito dalla parte debitrice che non sono presenti;

- in seguito al riscontro richiesto in proposito all'Amministratore del Condominio, è stato riferito che il Condominio, a seguito di contenzioso instaurato contro la ditta \*\*\*\*\* srl, è stato ammesso al passivo nella procedura di liquidazione giudiziale. Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto riportato nell'apposito quesito 8, così come per tutte le altre questioni di ambito condominiale.

- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. In proposito è stato riferito dalla proprietà che non sono presenti aspetti, anche di varia natura, che possono creare pregiudizio ai beni oggetto di pignoramento. Ciò nonostante, se rinvenuti anche dopo l'aggiudicazione, saranno comunque a carico dell'eventuale nuovo acquirente. Restano ovviamente compresi quelli indicati in perizia.

- Saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche, edilizie, catastali e strutturali inclusi gli eventuali costi delle opere di ripristino, che saranno necessarie per definire la conformità, così come meglio trattato negli altri quesiti, con riferimento sia a quelli segnalati nella presente perizia che ad eventuali ulteriori, non riscontrati, che dovessero emergere in futuro.

\*\*\*\*\*

**Quesito 7:**

*verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dall'analisi della documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore precedente emergono le seguenti formalità pregiudizievoli.

A) Iscrizione del 9/11/2020, n. 7.048 RP

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/10/2020, ai rogiti del Notaio Giuseppe Carapelle, repertorio n. 353, a favore di \*\*\*\*\* spa, riferita alla proprietà dell'intero della sola unità abitativa (sub. 12). L'importo totale è pari a € 160.000, di cui € 80.000 di capitale, oltre € 80.000 di spese. La durata prevista era di 25 anni.

B) Trascrizione del 10/12/2024, n. 35.120 RP

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze in data 25/11/2024, repertorio n. 12.511, a favore di \*\*\*\* srl (creditore precedente originario), riferito alla proprietà dell'intero dell'unità abitativa (sub. 12), oltre che dei relativi BCNC (subb. 1, 2, 3 e 5), per i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

In seguito all'ultimo aggiornamento eseguito dal sottoscritto in data 27/11/2025, con

riferimento al nominativo della debitrice, non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

Si allega l'ispezione effettuata (allegato 08).

\*\*\*\*\*

**Quesito 8:** *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

In data 18/11/2025 è stato trasmesso a mezzo pec all'Amministratore del Condominio l'elenco dei quesiti inerenti la gestione condominiale di cui si chiedeva riscontro. La risposta è pervenuta il giorno successivo. Di seguito si riportano le domande formulate dal sottoscritto e le risposte ricevute (trascritte in corsivo e tra virgolette).

1) Quali sono le quote millesimali?

*"Tabella Generale: mm 144,78 ; tabella D Fosse e Pozzetti: mm 125,00"*

2) Qual'è la posizione debitoria?

*"Attualmente risulta scaduta e non ancora saldata la rata 4 di 4 relativa alla gestione ordinaria 2025 (dal 01/01/2025 al 31/12/2025) per complessivi € 164,08"*

3) In merito alla posizione debitoria, qualora esistente, le chiedo di specificare l'importo relativo ai debiti maturati nell'anno corso ed in quello precedente.

*"I debiti della gestione 2024 sono stati saldati da tempo a seguito di sollecito di mancato pagamento, attualmente risulta soltanto quanto indicato al punto precedente."*

4) Sono previste e/o deliberate opere e/o spese straordinarie? Se sì, chiedo inoltre che siano indicati gli importi e l'oggetto.

*"Al momento non sono presenti gestioni straordinarie in corso."*

- 5) Qual'è l'importo medio annuo delle spese condominiali riferite alla proprietà pignorata?

*“Le spese ordinarie (non esiste un importo sempre determinato) si aggirano su € 700,00”*

- 6) Vi sono eventuali aspetti pregiudizievoli e/o limitativi, dei quali lei è a conoscenza, e/o che SONO indicati nel regolamento di condominio?

*“Non sono in conoscenza di aspetti limitativi per l’abitazione dell’interessata.”*

- 7) Vi sono eventuali aspetti pregiudizievoli e/o limitativi, dei quali lei è a conoscenza, e/o che NON SONO indicati nel regolamento di condominio?

*“Non sono in conoscenza di aspetti limitativi per l’abitazione dell’interessata.”*

- 8) Sono presenti eventuali liti pendenti, riguardanti la proprietà oggetto di pignoramento e/o il condominio?

*“Il Condominio, a seguito di contenzioso instaurato contro la ditta \*\*\*\*\* Srl, è stato ammesso al passivo nella procedura di liquidazione giudiziale per un importo (relativo a tutto il Condominio) di € 5.170,00 con RG \*\*\*/2023, procedura seguita dall’Avv. \*\*\*\*\*, dello Studio Legale \*\*\*\*\* di Firenze, a seguito di delibera assembleare.”*

- 9) Quali sono le utenze ed i servizi condominiali riguardanti la proprietà oggetto di pignoramento?

*“La proprietà in oggetto, non essendo presente un impianto centralizzato di riscaldamento, compartecipa, insieme alle altre, per la luce scale, il taglio erba esclusivamente nella zona condominiale ove ubicate le fosse biologiche ed i pozzetti degrassatori, la manutenzione (quando necessaria) delle pompe per le acque meteoriche ed il servizio di manutenzione delle fosse biologiche e pozzetti degrassatori.”*

- 10) In merito ai riscontri effettuati è emerso che il sub. 1 (la rampa carrabile e relativo percorso esterno posto al livello seminterrato), è utilizzato anche per accedere all'area esterna composta da varie particelle, posta tra il complesso condominiale e la strada provinciale 12 Val di Pesa, in parte illegittimamente

utilizzata come area a parcheggio. In proposito vorrei sapere se esiste una servitù, e/o come avviene l'utilizzo.

*“Per l’area esterna che indica – area non condominiale ma relativa a proprietà esclusive - non esiste una vera e propria servitù di passo, al massimo esiste una consuetudine.”*

11) In merito all'impianto di smaltimento, vorrei sapere se funziona regolarmente e se ci sono aspetti di cui lei è a conoscenza che devono essere segnalati.

*“Attualmente risulta che l’impianto di smaltimento funzioni regolarmente.”*

\*\*\*\*\*

**Quesito 9:**

*verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l’esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

In relazione a quanto emerge dal Piano Operativo vigente (PO), il complesso condominiale dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nell'UTOE 5 – Ginestra, ed in particolare nel territorio urbanizzato (ai limiti dello stesso, classificato come Tessuto prevalentemente residenziale – Zona B/2 art. 61.3 NTA). Emerge inoltre che una minima porzione della particella 880, ricade in zona rurale, in area periurbana. Non è però dato sapere se, così come rappresentato nella cartografia interattiva del PO, il fabbricato abbia di fatto sconfinato oltre il limite del

territorio urbanizzato. Si rimanda in proposito a quanto emerso in seguito al confronto avuto presso il Servizio Tecnico del Comune (nota 1).

Secondo quanto indicato nel Piano Strutturale vigente (PS), ricade in area a pericolosità idraulica elevata (I.3). Sempre secondo quanto indicato nel PS, il complesso condominiale non risulta interessato da vincoli sovraordinati.

Si procede adesso con l'analisi delle Pratiche Edilizie (PE), acquisite in seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune. Si fa presente che la ricerca è stata condotta sull'archivio delle pratiche edilizie disponibile sul sito del Comune. In proposito, è stato fatto riferimento al nominativo dei soggetti che hanno realizzato il complesso condominiale, oltre che ai riferimenti delle pratiche edilizie indicate nel titolo di provenienza. Inoltre, nell'istanza di richiesta di accesso agli atti è stato richiesto di effettuare un ulteriore riscontro, e di verificare se successivamente alla realizzazione del complesso condominiale, fossero state presentate ulteriori pratiche edilizie. In seguito agli accertamenti effettuati, si è inoltre reso essenziale procedere anche con l'accesso agli atti presso il Genio Civile (GC), generalmente non previsto. Di conseguenza si è proceduto con l'istanza di proroga per il deposito della CTU.

In seguito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune, è stata trasmessa la documentazione in formato digitale relativa ai fascicoli del Permesso di costruire (PC) n. 44 del 2009, oltre alla relativa Variante in corso d'opera.

Per quanto concerne il PC n. 44/2009, all'interno della cartella ricevuta risultano presenti i seguenti sub-fascicoli:

- Documentazione allegata al rilascio del PC.
- Variante finale.
- Progetto ai sensi della L'10/91.
- Attestati di Prestazione Energetica (APE).
- Comunicazione di Fine Lavori.
- Certificato di Agibilità.

Per quanto concerne invece la Variante in corso d'opera, è stato trasmesso sia il sub-fascicolo integrale, sia quello riferito alla documentazione allegata al relativo rilascio.

Si procede quindi con la disamina della documentazione trasmessa, facendo riferimento all'ordine cronologico dei vari sub-fascicoli ricevuti.

### **A) Documentazione allegata al rilascio del PC 44/2009**

Si tratta della pratica originaria con cui sono state autorizzate e iniziate le opere di realizzazione dell'intero complesso condominiale. Si prosegue di seguito con l'elenco dei vari documenti contenuti all'interno del relativo sub-fascicolo, segnalando unicamente gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto. Le verifiche effettuate sono riferite ai grafici della pratica, ridisegnati dallo scrivente sulla base delle varie quote indicate nella stessa.

Così come per il resto dei sub-fascicoli che seguiranno, eventuali incongruenze o perplessità verranno segnalate e contraddistinte con una nota identificativa, individuata per tipologia di oggetto. Al termine della disamina di tutta la documentazione, verrà dato riscontro su quanto emerso, anche alla luce del confronto effettuato sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune, che quello del GC.

- 1) Rilascio del PC n. 44 del 15/7/2009, relativo alla *“Realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione”*, nel quale risulta specificato che la documentazione progettuale era costituita da n. 20 allegati. Come emerge dalla documentazione di seguito descritta, in realtà di allegati risultano 21. Tra le note riportate nel titolo edilizio, si rileva la seguente prescrizione *“Per gli interventi edilizi soggetti alle norme della L 10/91 e successive modifiche e integrazioni, in materia di risparmio energetico, si dovrà provvedere, prima dell'inizio dei lavori, al deposito del progetto redatto secondo la normativa vigente.”*
- 2) Tavola E: comprende gli estratti della mappa catastale e del PRG (Piano regolatore Generale), in cui l'area oggetto di intervento risulta contraddistinta con la sigla B1b *“Assetto compiuto a media densità”*.
- 3) Tavola R (relazione tecnico illustrativa), dalla quale emerge:
  - Aspetti urbanistici: risulta confermato l'inquadramento urbanistico

riportato nella tavola precedente, per il quale veniva specificato che la potenzialità edificatoria era regolata dall'art. 37 del Regolamento Urbanistico (RU). Veniva inoltre aggiunto che l'area non era soggetta a vincoli sovraordinati.

- Descrizione del fabbricato: il progetto prevedeva la nuova edificazione di due edifici, uniti da un unico corpo scale esterno, per complessive n. 8 unità abitative. L'intero fabbricato si doveva sviluppare per due piani fuori terra, oltre ad un livello interrato (cantine e garage condominiale), ed un sottotetto con altezza utile netta inferiore a 2,40 ml, con destinazione d'uso non abitabile. In proposito si fa presente che nei locali sottotetto l'altezza massima risultava comunque indicata in 3 ml, mentre quella minima era di 1,60 ml. Emerge pertanto che l'altezza media era inferiore a 2,40 ml, ma che quella assoluta era superiore a tale limite (nota 2).
- Standards igienico-sanitari: l'altezza utile degli appartamenti era prevista in 2,70 ml, mentre nei locali interrati (garage e cantine) doveva essere di 2,20 ml.
- Per le sistemazioni esterne veniva specificato che sarebbero stati piantati un albero ad alto fusto e tre arbusti ogni 100 mq. In proposito si fa presente che tale indicazione progettuale è stata del tutto disattesa, visto che all'interno del complesso immobiliare non risulta presente alcuna alberatura ad alto fusto, ma solo un piccolo alberello, che ad oggi (dopo ben quattordici anni dalla fine dei lavori), non raggiunge neppure l'altezza di 3 ml (nota 3).

Nella relazione risultano inoltre indicate le finiture e gli impianti, tra cui la struttura intelaiata in c.a., oltre alla tamponatura in laterizio, l'installazione di pannelli solari per la sola produzione di acqua calda sanitaria (dimensionati per coprire il fabbisogno energetico prescritto per la zona), e il sistema di smaltimento liquami (fossa biologica bicamerale, degrassatore, allacciati alla fognatura comunale).

#### 4) Tavola D (documentazione fotografica).

5) Tavola Imp (certificazione impianti): si tratta dei grafici delle piante di progetto nelle quali risultano indicate la posizione delle caldaie e delle relative canne fumarie (incluse quelle per l'espulsione dei fumi delle cucine). Trattandosi della documentazione progettuale originaria, che è stata oggetto di due successive varianti, non si ritiene necessario aggiungere alcunché in proposito.

6) Tavola R<sub>L13/89</sub> (relazione e schemi L 13/89): riguarda la dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni sulla eliminazione delle barriere architettoniche. Il documento certificava che il progetto (otto appartamenti) prevedeva i requisiti di Adattabilità (per le unità con accesso esclusivo) e di Visitabilità (per quelle con accesso a comune), con misure progettuali conformi (es. larghezza porte e corridoi). Il complesso veniva certificato come adattabile. Anche in questo caso, trattandosi della documentazione progettuale originaria, che è stata oggetto di due successive varianti, non si ritiene necessario aggiungere alcunché in proposito.

7) Tavola VIA (valutazione integrata ambientale): si tratta della valutazione degli effetti ambientali relativi all'intervento. Dal momento che i contenuti riportati non sono rilevanti ai fini della verifica di conformità edilizia e urbanistica, si ritiene superfluo procedere con ulteriori considerazioni.

8) Tavola P (particolare recinzione fronte strada): riguarda il prospetto di dettaglio della recinzione posta lungo la pubblica via. Dal momento che anche questa è stata oggetto di modifica nelle due successive varianti, non si ritiene necessario aggiungere alcunché in proposito.

9) Tavola Cis (certificazione igienico sanitaria): comprende la verifica dei rapporti aeroilluminanti (A/I), il calcolo delle superfici utili dei vari appartamenti, oltre al dimensionamento della fossa biologica e dei pozzetti degrassatori. Per i motivi già esposti (conseguenti alle due successive varianti), si ritiene superfluo procedere con ulteriori considerazioni in proposito.

10) Allegato A (produzione di terre e rocce nell'ambito di attività di scavo): riguarda il documento relativo alla gestione dei materiali di scavo. Trattandosi di opere oramai da tempo concluse, si ritiene superflua qualsiasi considerazione in proposito.

11) Tavola 1 (planimetria e profili – progetto di escavazione e utilizzo terre e rocce escludibili dal regime dei rifiuti, art. 186 Dlgs 152/06): si tratta della planimetria generale di intervento, in scala 1:200, dove sono riportate le porzioni di scavo e reinterro, contrassegnate da retini di colore differente. Risultano inserite anche le quote altimetriche, di progetto, per quanto concerne l'area di intervento, e dello stato di fatto, per quanto concerne le parti circostanti. La tavola comprende anche la sezione trasversale del complesso immobiliare, oltre a quella longitudinale. Anche in questo caso risultano riportate le quote altimetriche dei vari livelli, incluse quelle riferite all'intradosso delle coperture. Trattandosi del progetto originario, che è stato oggetto di due varianti, e riguardando opere oramai da tempo concluse, non si ritiene necessario procedere con ulteriori considerazioni in proposito.

12) Ulteriore Tavola 1 (Stato Attuale – planimetria e profili): comprende il rilievo del Lotto, ante operam, in scala 1:200, nel quale sono riportati, oltre agli edifici esistenti circostanti, il limite di proprietà e quello dell'edificato di progetto, denominato "*limite sistema insediativo B1b*". Risultano rappresentate anche le varie quote altimetriche. Per tutte le motivazioni già esposte, si ritiene superfluo aggiungere ulteriori considerazioni.

13) Tavola 2 (Stato Definitivo – planimetria e profili): si tratta della planimetria generale di progetto, in scala 1:200. Risultano rappresentati i limiti di proprietà e del sistema insediativo B1b, oltre alle quote altimetriche. Facendo riferimento alle indicazioni progettuali del documento n. 3 (Tavola R - relazione tecnico illustrativa), in merito alla piantumazione di alberature ad alto fusto, si segnala che nel grafico in oggetto venivano ben indicate le alberature ad alto fusto, per un totale di undici (nota 3). Il grafico comprende inoltre la sezione trasversale del complesso immobiliare, oltre a quella

longitudinale. Per tutti gli altri aspetti si rimanda a quanto già argomentato, in merito al fatto che si tratta di un progetto che è stato oggetto di due successive varianti.

14) Tavola 3 (Stato Sovrapposto - planimetria e profili): comprende i medesimi grafici e le stesse informazioni del documento precedente (n. 13 - Tavola 2), con la sola aggiunta dei retini giallo e rosso relativi alle parti demolite ed a quelle ricostruite. Valgono pertanto le stesse considerazioni già esposte.

15) Tavola 4 (piante): risultano rappresentate le piante di progetto dei vari livelli (piano seminterrato, terra, primo, sottotetto e copertura), in scala 1:100. I vari alloggi sono contraddistinti da un numero progressivo. Quello oggetto di pignoramento è indicato con il numero 7. Risultano inoltre rappresentate:

- parte delle quote di progetto sia riferite alla sagoma esterna che alle dimensioni interne dei singoli locali, per i quali sono indicate anche la destinazione e la superficie utile;
- i limiti di proprietà oltre a quelli del sistema insediativo B1b, rispetto al quale l'edificio, sul tergo, risulta posto in aderenza. Si evidenzia che il balcone posto sullo stesso lato, ubicato al piano terra, si sviluppa invece oltre tale limite. Dal momento che si tratta comunque di una porzione esclusiva, di proprietà di terzi, e non compresa nel pignoramento, non si ritiene necessario procedere con ulteriori approfondimenti in proposito.
- Le quote altimetriche, riferite sia alle parti esterne (di progetto e circostanti), oltre a quelle dei vari livelli;
- indicazione degli elementi presenti in copertura (quali pannelli solari e botole di accesso al tetto).

Per tutti gli altri aspetti si rimanda a quanto già argomentato, in merito al fatto che si tratta comunque di un progetto che è stato oggetto di due successive varianti.

16) Tavola 5 (sezioni): si tratta delle sezioni longitudinale e trasversale di progetto, in scala 1:100. Risultano riportate le altezze interne dei vari livelli e lo spessore dei solai, oltre alle varie quote altimetriche. Nella sezione

trasversale (denominata C-D), sono indicate anche le altezze complessive del fabbricato:

- quella riferita alla parte prospiciente il percorso carrabile scoperto, posto al piano seminterrato, indicata in 10,50 ml, risulta misurata tra il piano di calpestio del percorso esterno e l'intradosso dell'aggetto di copertura (nel punto di intersezione con la relativa facciata);
- l'altezza riferita al lato opposto, indicata in 7,90 ml, risulta misurata tra il piano di calpestio del marciapiede del piano terra (quello posto in aderenza alla facciata) e l'intradosso dell'aggetto di copertura.

Trattandosi di una versione progettuale superata, si ritiene superfluo procedere con ulteriori considerazioni.

17) Tavola 6 (prospetti): comprende i quattro prospetti del fabbricato, in scala 1:100: lato strada (nord), laterali sinistro e destro (rispettivamente est ed ovest), e tergale (sud). Risultano riportate le indicazioni dei materiali e delle finiture (quali ringhiera in metallo, avvolgibili in plastica, intonaco civile, etc). Anche in questo caso vale quanto già argomentato in merito agli altri grafici del progetto originario.

18) Tavola 7 (schema smaltimento liquami): si tratta dello schema di smaltimento delle acque reflue e di quelle meteoriche, le quali dovevano essere successivamente recapitate alla fognatura comunale. Trattandosi anche in questo caso di una soluzione progettuale che è stata successivamente variata, non si ravvisa la necessità di ulteriori approfondimenti. L'unico ulteriore elemento degno di nota riguarda il fatto che le fosse biologiche erano state poste ad una distanza dal confine indicata come maggiore di 1 ml.

19) Tavola 8 (calcolo del volume): risultano rappresentate le sagome dei vari livelli del fabbricato, compresi nel computo del volume, con l'esclusione solo del piano seminterrato. Le varie sub porzioni individuate sono frutto della scomposizione delle sagome complessive in forme regolari, suddivise anche in considerazione della rispettiva altezza applicata per il calcolo del volume. Seguiva quindi la tabella riepilogativa, nella quale risulta esplicitato il calcolo

della consistenza e del volume delle varie porzioni. La tavola comprende inoltre le due sezioni già citate nel documento n. 16 (Tavola 5 – sezioni).

Emerge la singolarità della modalità del calcolo del volume, che veniva determinato al netto delle murature esterne. Siamo comunque nell'epoca in cui non erano ancora stati introdotti dalla Regione Toscana (RT) i parametri edilizi ed urbanistici uniformati. E' presumibile che le modalità di calcolo applicate per il conteggio della superficie fossero frutto del regolamento interno del Comune, contenuto nel RU o nel Regolamento Edilizio (RE) dell'epoca. Di conseguenza, al momento non possono che essere prese per buone. Ulteriori considerazioni in proposito verranno fatte nel proseguo della disamina.

Si fa notare, tra l'altro, che si tratta di una pratica edilizia istruita con tanto di titolo di rilascio; pertanto, il riscontro della correttezza delle modalità di calcolo applicate deve essere stato necessariamente effettuato anche da parte della stessa amministrazione comunale, visto che il volume urbanistico rappresentava la base di calcolo dell'importo degli oneri concessori. Ciò nonostante, per la tavola in oggetto, anche se rappresenta una soluzione progettuale successivamente variata, si è proceduto comunque a ripetere i calcoli per il conteggio del volume, facendo riferimento alle dimensioni progettuali riportate nei documenti 4 e 5 (rispettivamente piante e prospetti).

Il volume complessivo determinato nella tavola risultava pari a 1.255,52 mc, mentre quello ricalcolato dal sottoscritto è di 1.246,40 mc. Emerge quindi una riduzione di 9,12 mc (pari a -0,7%). Trattandosi di una riduzione, tale aspetto è da considerarsi non rilevante, anche in virtù della minima variazione percentuale. Ciò nonostante, anche al fine di verificare la correttezza delle modalità di calcolo applicate, tale questione sarà trattata nel corso dell'incontro che verrà effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune (nota 4).

20) Tavola 9 (verifiche urbanistiche), nella quale venivano effettuate seguenti verifiche:

- dell'indice di fabbricabilità fondiaria;
- del rapporto fondiario di copertura;
- della distanza dai confini;
- della superficie a parcheggio;

- della superficie permeabile;
- della superficie permeabile riferita a quella scoperta di pertinenza.

Pur trattandosi di una versione progettuale successivamente variata, si procede comunque con l'analisi, per quanto possibile a posteriori, di ciascuna delle verifiche effettuate.

- Verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria: il Lotto di proprietà, caratterizzato da una sagoma irregolare, risulta scomposto in triangoli. La superficie totale del Lotto veniva indicata in 646,07 mq, valore che corrisponde alle verifiche effettuate dal sottoscritto sia in modalità analitica che grafica. Inoltre la sagoma grafica ricostruita dal sottoscritto risulta corrispondente a quella ricostruita in seguito ai rilievi effettuati. Ovviamente dal momento che non è stato possibile procedere con il rilievo delle porzioni di proprietà di terzi, aggiunto inoltre che per i limiti di mandato non è stato possibile avvalersi di un rilievo topografico, il rilievo effettuato in merito alle parti condominiali è da considerarsi del tutto indicativo, anche in considerazione dell'articolata conformazione del complesso condominiale. Tutto ciò premesso, nella relativa verifica veniva specificato che l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona "B1b" era pari a 2 mc/mq. Emergeva pertanto che la massima volumetria edificabile corrispondeva a 1.292,14 mc (646,07 mq x 2 mc/mq). Anche per quanto concerne l'indice fondiario, in considerazione delle limitazioni già esposte, non può che essere preso per buono. Emerge quindi che il volume di progetto era comunque di gran lunga inferiore rispetto a quello massimo consentito.
- Verifica del rapporto fondiario di copertura: in questo caso veniva fatto riferimento alla superficie lorda del fabbricato, comprensiva anche dello spessore dei muri esterni. La superficie coperta veniva quindi indicata in 224,69 mq, valore che corrisponde al riscontro effettuato dal sottoscritto sul progetto sia in modalità analitica che grafica (224,93 mq). Nella verifica veniva inoltre aggiunto che la superficie coperta massima era di 226,12 mq, pari al 35% di quella del Lotto. Anche per quanto concerne il rapporto di copertura, in considerazione delle

limitazioni già esposte, non può che essere preso per buono. Emerge quindi che la superficie coperta era di poco inferiore a quella massima consentita.

- Verifica della distanza dai confini: in questo caso, nel progetto, risultava rispettata la distanza di 5 ml, sia tra le facciate del fabbricato ed il confine, che tra la facciata fronte strada e la pubblica via (marciapiede escluso), e quella di 10 ml tra le facciate del fabbricato di progetto e l'edificio esistente posto est. Tali distanze non risultano però rispettate se riferite agli aggetti dei balconi, o agli elementi in muratura che fuoriescono dalla sagoma del fabbricato o che sono compresi nei balconi (nota 5). Dai rilievi effettuati sul posto, tenuto conto di tutte le limitazioni già espresse in proposito, emerge sostanzialmente la medesima situazione riscontrata per il progetto. In proposito si fa presente, che nonostante non riguardi il corpo di fabbrica dove è ubicata l'unità pignorata, quello posto sulla pubblica via (per le uniche due misurazioni che è stato possibile rilevare), risulta posto ad una distanza del marciapiede lungo strada, inferiore a 5 ml. In proposito le quote rilevate in prossimità del confine tra le due abitazioni poste al piano terra, sono pari a 4,66 ml e 4,70 ml. Infine si fa presente che, non essendo stato possibile accedere all'altro corpo di fabbrica (non oggetto di pignoramento), non è stato di fatto possibile eseguire la misurazione della distanza di 10 ml rispetto all'edificio confinante posto a est.
- Verifica della superficie a parcheggio: in proposito nel progetto risultano individuati i due spazi posti al piano seminterrato, la cui consistenza complessiva veniva indicata in 128,50 mq, consistenza che trova riscontro con la verifica grafica effettuata dal sottoscritto sul progetto. Veniva inoltre indicato che la superficie minima a parcheggio doveva essere pari ad un decimo del volume urbanistico, e pertanto a 125,55 mq. Emerge però che la conformazione delle due aree poteva permettere esclusivamente la sosta autonoma di sole quattro autovetture, contro le otto unità abitative. Nonostante la verifica della L

122/1989 (Legge Tognoli) fosse rispettata, per quanto concerne la superficie minima richiesta, la previsione di soli 4 posti auto a fronte di 8 unità abitative rendeva l'area sottodimensionata e non funzionale rispetto al carico insediativo, visto che anche all'epoca era una prassi alquanto consolidata individuare, nel caso di aree di sosta pertinenziali, almeno un posto auto per ogni alloggio, il tutto per una questione sia logica che funzionale. Si ritiene pertanto necessario chiarire anche tale aspetto presso l'Ufficio tecnico comunale (nota 6).

- Verifica della superficie permeabile: in questo caso la superficie delle varie porzioni che nel progetto originario erano previste come permeabili, non viene quantificata attraverso dei poligoni regolari quotati, ma venivano direttamente indicate le relative consistenze, per le quali risulta solo specificato "*calcolata con il Cad*". La consistenza permeabile complessiva indicata nella verifica era di 162,01 mq. Quella minima prevista dagli standard urbanistici, pari al 25% della superficie del Lotto, era di 161,52 mq. Emerge pertanto uno scostamento minimo. La superficie rilevata dal sottoscritto direttamente dalle tavole di progetto, in modo del tutto indicativo, visto che per tali porzioni non è riportata alcuna quota, è invece di 161,26 mq. Di conseguenza, il requisito minimo non risulta soddisfatto. Si procederà pertanto con l'ulteriore verifica, facendo riferimento ai grafici della Variante finale. Dal momento che parte delle aree esterne risultano di proprietà di terzi, non è stato possibile procedere con il relativo rilievo, motivo per cui risulta infattibile qualsiasi eventuale riscontro riferito allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi (nota 7).

- Verifica della superficie permeabile riferita a quella scoperta di pertinenza: in questo caso la percentuale minima richiesta era pari al 35%. Risulta pertanto detratta alla consistenza del Lotto (646,07 mq) la superficie coperta dell'edificio (erroneamente indicata in 216,85 mq), il tutto per una consistenza minima permeabile che veniva indicata in 150,23 mq. In realtà, la superficie coperta, così come precedente

trattato, era pari a 224,69 mq; di conseguenza, la quota permeabile minima corretta (riferita allo spazio scoperto) doveva essere pari a 147,48 mq  $[(646,07 \text{ mq} - 224,69 \text{ mq}) \times 35\%]$ . In questo caso, la verifica risulta comunque rispettata, sia per la superficie indicata nella tavola (pari a 162,01 mq), sia per quella rilevata in modo indicativo dal sottoscritto attraverso i grafici di progetto (pari a 161,26 mq), entrambe superiori a quella minima ricalcolata.

21) Tavola 10 (misure preventive e protettive per la manutenzione degli edifici): si tratta della relazione e degli elaborati grafici relativi alle misure di sicurezza per i lavori in quota (Linee Vita), che erano stati redatti ai sensi dell'art. 82 della LR 1/2005. Il documento descriveva il sistema di accesso alla copertura (tramite lucernario/abbaino) e l'installazione di punti di ancoraggio fissi e linee vita. Trattandosi della versione progettuale originaria, che è stata oggetto di successive varianti, anche per quanto concerne i sistemi di sicurezza in copertura, si ritiene superfluo procedere con ulteriori considerazioni.

22) Relazione di fattibilità geologia-tecnica ed idraulica: riguarda l'analisi della fattibilità dell'intervento secondo la normativa geologica, sismica e idraulica del 2009.

- Per quanto concerne quella idraulica, nonostante venisse riconosciuta la classificazione del PRG comunale come area a pericolosità idraulica elevata (4), veniva concluso che l'intervento era fattibile senza prescrizioni. Tale giudizio era basato sugli studi del PAI (che non includevano l'area nelle zone a pericolosità idraulica, indicando un tempo di ritorno delle inondazioni superiore a 500 anni), oltre che sulla realizzazione della circonvallazione a valle e sul collegamento alla rete fognaria, interventi che avevano a loro parere migliorato la situazione originaria.
- Per quanto riguarda la fattibilità Geologica/Geotecnica, veniva specificato che l'area ricadeva in classe di pericolosità geologica media (3). La falda veniva individuata a 1,80 ml di profondità rispetto al piano campagna, aggiungendo che si trattava di terreni limo-sabbiosi/argillosi. In proposito veniva concluso specificando che erano da considerarsi idonee le fondazioni superficiali. Venivano però prescritti drenaggi, scannafossi e impermeabilizzazioni contro

terra. In conclusione veniva assegnata all'intervento, sotto il profilo geologico/geotecnico la classe di fattibilità 2 (con normali vincoli).

Esaminata tutta la documentazione contenuta nel relativo sub-fascicolo ricevuto dal Comune, non si rilevano ulteriori elementi di spunto e/o di riflessione oltre a quanto già esposto e segnalato.

### **B) Documentazione integrale della Variante in corso d'opera del PC 44/2009**

Si tratta della PE con cui sono state autorizzate le modifiche rispetto al progetto originario di cui al PC 44/2009. Dal momento che tale versione progettuale è stata ulteriormente modificata con la successiva Variante finale, come già specificato per gran parte dei documenti del progetto originario, nella seguente disamina si eviterà di analizzare il progetto nel dettaglio, ad esclusione delle sole considerazioni ritenute necessarie. Si rinvia così la valutazione complessiva del progetto alla versione presentata con la Variante finale. Si prosegue di seguito con l'elenco dei vari documenti contenuti all'interno del relativo sub fascicolo. Le verifiche effettuate sono quindi riferite ai grafici della Variante in oggetto, ridisegnati dallo scrivente sulla base delle varie quote indicate nella stessa PE.

- 1) Rilascio della Variante in corso d'opera, del 10/8/2010, nel quale risulta specificato che la documentazione progettuale era costituita da n. 17 allegati.
- 2) Tavola R (relazione tecnico illustrativa): nella quale risultano descritte le variazioni che sarebbero state apportate in corso d'opera. In proposito veniva specificato:
  - loggia al piano sottotetto: prolungamento della copertura e conseguente realizzazione di una loggia sul prospetto tergale, quale accessorio delle unità 7 e 8. In proposito veniva dichiarato che si trattava di una modifica che non avrebbe comportato aumento di volume e di superficie coperta, stessa cosa per quanto concerne il

rispetto delle distanze.

- Riorganizzazione del piano interrato: modifica della distribuzione interna del piano interrato, con l'eliminazione di parte delle cantine e la creazione di garage chiusi al posto dello spazio interno aperto originariamente previsto a parcheggio. Con conseguente variazione della superficie di manovra e di quella di sosta.
- Nuove Finestre al piano interrato: realizzazione due aperture finestrate sul prospetto tergale del piano interrato.
- Piccole modifiche interne: consistenti minimi aggiustamenti alla distribuzione interna delle unità 7 e 8, comprese le scale di accesso al sottotetto.

Veniva infine specificato che sarebbe stata depositata “*apposita pratica in Variante all'ufficio tecnico del Genio Civile di Firenze*”.

Emerge pertanto che parte delle modifiche avrebbero riguarda anche l'unità abitativa oggetto di pignoramento.

3) Tavola R<sub>L13/89</sub> (relazione e schemi L 13/89): si tratta del documento che presenta gli stessi contenuti di quello che era stato allegato al progetto originario. Si ritiene inoltre necessario riportare alcune specifiche in merito alle prescrizioni dimensionale che dovevano essere rispettate, così come specificato nella stessa relazione:

- porte di accesso: luce netta di progetto 100 cm / 120 cm (luce minima prevista dal DM 80 cm);
- porte interne: luce netta di progetto 80 cm (luce minima prevista dal DM 75 cm);
- percorsi orizzontali e corridoi: larghezza di progetto 100 cm / 120 cm (larghezza minima prevista dal DM 100 cm), oltre allargamenti di 150 cm per prevedere la rotazione per l'inversione di marcia;
- per le scale che costituivano parte comune la larghezza minima di progetto era indicata in 120 cm.

Si tratta comunque di prescrizioni che erano già contenute nella corrispondente relazione del progetto originario.

4) Tavola Cis (certificazione igienico sanitaria): si tratta della stessa tipologia di documento allegato al progetto originario.

5) Tavola 1 (Stato Concessionato – planimetria e profili): si tratta del documento n. 13 del progetto originario (tavola 2).

6) Tavola 2 (Stato Concessionato – piante): si tratta del documento n. 15 del progetto originario (tavola 4).

7) Tavola 3 (Stato Concessionato – sezioni): si tratta del documento n. 16 del progetto originario (tavola 5).

8) Tavola 4 (Stato Concessionato – prospetti): si tratta del documento n. 17 del progetto originario (tavola 6).

9) Tavola 5 (Stato Definitivo – planimetria e profili): riguarda la planimetria generale della variante, in scala 1:200, oltre alla sezione trasversale del complesso immobiliare ed a quella longitudinale. Anche in questo caso risultano ben indicate le alberature ad alto fusto, per un totale di undici (nota 3). Così come per le altre tavole che seguiranno, relative al progetto di variante, contiene le medesime informazioni riportate nelle corrispondenti tavole del progetto originario.

10) Tavola 6 (Stato Definitivo – piante): nella quale risultano rappresentate le piante di variante dei vari livelli (piano seminterrato, terra, primo, sottotetto e copertura), in scala 1:100.

11) Tavola 7 (Stato Definitivo – sezioni): si tratta delle sezioni longitudinale e trasversale della variante, in scala 1:100.

12) Tavola 8 (Stato Definitivo – prospetti): comprende il progetto di variante dei quattro prospetti del fabbricato, in scala 1:100. Emerge che tra le modifiche apportate, non citate nella relazione, vi è anche quella che riguarda i sistemi di oscuramento delle aperture esterne, dove le originarie avvolgibili in pvc,

risultavano sostituite da persiane in legno.

13) Tavola 9 (Stato Sovrapposto – planimetria e profili): si tratta della planimetria generale e delle sezioni trasversale e longitudinale del complesso immobiliare, rappresentate in scala 1:200. Così come per le altre tavole che seguiranno, relative allo stato sovrapposto, risultano evidenziate con i colori giallo e rosso le modifiche apportate tra il progetto originario e la Variante in corso d'opera.

14) Tavola 10 (Stato Sovrapposto – piante): nella quale risulta rappresentato lo stato sovrapposto delle piante dei vari livelli, in scala 1:100.

15) Tavola 11 (Stato Sovrapposto – sezioni): si tratta delle sezioni longitudinale e trasversale, in scala 1:100.

16) Tavola 12 (Stato Sovrapposto – prospetti): comprende i quattro prospetti del fabbricato, in scala 1:100. In proposito si segnala solamente, per onore di cronaca, che la variazione tra avvolgibili e persiane non risulta evidenziata. Si ritiene che si tratti comunque di un aspetto del tutto irrilevante.

17) Tavola 13 (verifiche urbanistiche): in questo caso risultano effettuate solo le verifiche della superficie a parcheggio e della distanza dai confini. Pur trattandosi di una versione progettuale successivamente variata, si procede comunque con l'analisi, per quanto possibile a posteriori, per entrambe le verifiche effettuate.

- Verifica della superficie a parcheggio: la variante prevedeva la realizzazione, per entrambi gli spazi al piano seminterrato, di una zona di manovra comune ai cinque nuovi garage (che per dimensioni risultano più simili a dei box auto). La conformazione di tali spazi rendeva tuttavia complicate sia la manovra che la sosta effettiva. Emerge quindi nuovamente la carenza di un posto auto per ciascuna delle otto unità abitative (visto che il rapporto era di 5 a 8), confermando le perplessità già sollevate per il progetto originario. Passando al riscontro delle superfici indicate nella verifica progettuale,

queste (sosta e manovra) corrispondono a quelle rilevate sulla pianta della Tavola 6 della variante. I calcoli del progetto distinguevano la superficie di sosta (93,95 mq per i 5 box), da quella di manovra (58,20 mq), per un totale di 152,15 mq. Come nella tavola originaria, la superficie minima richiesta dalla L 122/1989 veniva indicata in 125,55 mq. Veniva inoltre citato l'art. 70, comma 2 del RE all'epoca vigente. In proposito risulta specificato che almeno il 70% della superficie minima fosse destinata alla sola sosta. La verifica progettuale calcolava quindi il minimo per la sosta in 87,89 mq (125,55 mq x 70%) e concludeva che, essendo la superficie a sosta prevista, pari a 93,95 mq, era superiore a tale limite, e che lo standard era quindi rispettato.

La medesima prescrizione (minimo 70% a sosta) è presente anche nel RE vigente (variante n. 9, gennaio 2015, art. 70, comma 3). Di seguito si riporta l'estratto integrale del comma *“Negli edifici residenziali, almeno il 70% degli spazi per parcheggi prescritti (1 mq per ogni 10 mc) deve essere destinato allo stazionamento dei veicoli; eventuali spazi di manovra eccedenti il 30% della superficie complessivamente da destinare a spazi per parcheggi non potranno essere computati al fine del rispetto dello standard minimo prescritto.”* Nonostante il formale rispetto del calcolo richiesto dal RE, restano le perplessità già sollevate sulla funzionalità e sull'effettiva dotazione di un posto auto per ciascuna unità abitativa (nota 6).

- Verifica della distanza dai confini: si tratta dello stesso grafico allegato alla tavola di verifica del progetto originario. Di conseguenza si rimanda a quanto già specificato in proposito.

- 18) Tavola 14 (misure preventive e protettive per la manutenzione degli edifici): si tratta della stessa tipologia di documentazione della Tavola 10 del progetto originario, aggiornata alla soluzione progettuale della variante. Anche in questo caso, trattandosi della versione progettuale ulteriormente modificata con la Variante finale, si ritiene superfluo procedere con ulteriori considerazioni.

Si passa adesso al resto della documentazione trasmessa, non allegata al rilascio della Variante in corso d'opera.

- 19) Modulistica di presentazione, protocollata in data 10/5/2010, con il n. 10.552.
- 20) Comunicazione del 25/5/2010, trasmessa dal Comune alla proprietà ed al tecnico progettista, relativa all'avvio del procedimento.
- 21) Scheda istruttoria del Comune, datata 30/7/2010, nella quale non risultano evidenziate criticità sulle modifiche che erano state apportate. In considerazione dei contenuti dell'istruttoria, è ipotizzabile che la data riportata non sia corretta, visto che dovrebbe essere posteriore alla presentazione delle integrazioni richieste, di cui al punto successivo.
- 22) Comunicazione del 4/8/2010, trasmessa dal Comune alla proprietà ed al tecnico progettista, con la quale venivano richieste le seguenti integrazioni:
  - la modifica della tavola di verifica dell'area a parcheggio ai sensi dell'art. 70 del RE;
  - la presentazione della nuova verifica della distanza dai confini;
  - una marca da bollo.

Emerge pertanto che la Tavola 13 della Variante in corso d'opera, già esaminata, rappresenta quella aggiornata e trasmessa in seguito alla comunicazione in oggetto.

- 23) Comunicazione del 4/8/2010 del tecnico progettista, con la quale veniva trasmessa al Comune la versione aggiornata della tavola 13 della Variante in corso d'opera.
- 24) Comunicazione del 10/8/2010, trasmessa dal Comune alla proprietà ed al tecnico progettista, con la quale veniva notificato che la Variante in corso d'opera era stata rilasciata e che sarebbe stato necessario munirsi di due marche da bollo per procedere con il ritiro.
- 25) Versione originaria della tavola 13 della Variante in corso d'opera, sostituita

con quella dell'integrazione.

Esaminata tutta la documentazione contenuta nel fascicolo ricevuto dal Comune, non si rilevano ulteriori elementi di spunto e/o di riflessione oltre a quanto già esposto e segnalato.

### **C) Documentazione presente nel sub-fascicolo della Variante finale**

Si tratta della Variante finale, presentata il 4/10/2011, oltre un mese prima della comunicazione di Fine Lavori. Il relativo sub-fascicolo è stato trasmesso dal Comune all'interno della cartella relativa al PC 44/2009. Dal momento che si tratta dell'ultima variante presentata e visto inoltre che non sono emerse successive PE riguardanti eventuali modifiche, lo stato finale rappresentato costituisce, sotto vari aspetti, quello legittimo. Questo verrà quindi confrontato dal sottoscritto con lo stato rilevato nel corso dei sopralluoghi, al fine di riscontrare la conformità delle parti oggetto di accertamento. Si procederà anche con la verifica di ulteriori eventuali aspetti, di rilievo ai fini della conformità. Si prosegue di seguito con l'elenco dei documenti contenuti all'interno del relativo sub-fascicolo. Le verifiche effettuate sono riferite ai grafici della Variante finale, ridisegnati dallo scrivente sulla base delle varie quote indicate nella stessa PE.

1) Modulistica di presentazione, protocollata in data 10/4/2011, con n. 16.929.

2) Tavola R (relazione tecnico illustrativa): nella quale venivano descritte le modifiche eseguite in corso d'opera fino al termine delle opere stesse.

Variazioni che venivano così sintetizzate:

- piccole modifiche interne e di prospetto;
- piccole modifiche alle scale interne degli appartamenti 5 e 6;
- incremento dello spessore delle murature esterne di 5 cm (per esigenze sia di isolamento termico che acustico), eseguito in parte all'esterno, e dove le distanze non lo consentivano, all'interno, con conseguente aumento della superficie coperta nel rispetto di quella

ammisibile. A tal proposito veniva rimandato alla relativa verifica. Veniva infine aggiunto che la modifica degli spessori esterni (non computabili nel volume vuoto per pieno), aveva determinato una riduzione del volume edificato, e di conseguenza la variante in oggetto era da considerarsi non onerosa.

3) Tavola Cis (certificazione igienico sanitaria): nella quale veniva certificato che la variante era conforme alle normative igienico sanitarie all'epoca vigenti. Venivano poi allegati i calcoli dei rapporti A/I, delle superfici utili e di quelle non residenziali dei vari appartamenti, oltre al dimensionamento della fossa biologica e del pozzetto degrassatore. I riscontri che seguono sono riferiti alle consistenze rilevate dal sottoscritto direttamente dal grafico della variante e riguardano la sola abitazione pignorata (unità 7).

- Verifica rapporti A/I:
  - cucina - soggiorno:  $17,25 \text{ mq} / 8 = 2,16 \text{ mq} < 2,88 \text{ mq}$ ;
  - camera:  $16,30 \text{ mq} / 8 = 2,04 \text{ mq} < 2,88 \text{ mq}$ .

Dai grafici la superficie del soggiorno risulta invece di 17,22 mq (al netto della scala a giorno), o di 18,16 mq (al lordo della stessa). Considerato che si tratta di una scala a giorno, del tipo leggero e direttamente aperta sul locale in oggetto, a parere dello scrivente il conteggio avrebbe dovuto fare riferimento alla superficie che comprendeva anche la porzione di superficie della scala. Niente invece da segnalare per quanto concerne la camera.

Si riporta pertanto di seguito la verifica del locale cucina – soggiorno, alla luce di quanto segnalato:

- cucina - soggiorno:  $18,16 \text{ mq} / 8 = 2,27 \text{ mq} < 2,88 \text{ mq}$ . Emerge pertanto che la verifica finale sarebbe comunque risultata positiva.

- Verifica della superficie utile:
  - superficie utile dichiarata: 41,50 mq;
  - superficie utile rilevata dal grafico: 42,35 mq. Qualsiasi conclusione

in merito a tale scostamento potrà essere valutata solo in seguito al confronto tra il grafico della Variante finale e lo stato rilevato nel corso dei sopralluoghi.

- Verifica della superficie non residenziale:
  - superficie terrazzi: 38,60 mq (dichiarata), contro i 43,31 mq (rilevata dai grafici, considerando tutta la superficie, inclusa quella con le altezze o con gli spazi ridotti), o 38,01 mq (rilevata dai grafici, al netto di tali porzioni);
  - superficie locale sottotetto: 19,65 mq (dichiarata), contro i 19,48 mq (rilevata dai grafici);
  - superficie loggia: 18,20 mq (dichiarata), contro i 17,69 mq (rilevata dai grafici), se si fa riferimento all'allineamento del pilastro. In questo caso però emerge una minima porzione non coperta, visto che il relativo tetto rientra. Pertanto, anche ai fini della verifica rispetto al rilievo effettuato, si ritiene più corretto fare riferimento all'effettiva superficie coperta. Rilevando la consistenza direttamente dai grafici della Variante finale emerge pertanto che in realtà la loggia doveva essere pari a ca. 15,73 mq.

- Dimensionamento della fossa biologica e del pozzetto degrassatore: dalla documentazione emerge che il calcolo del fabbisogno depurativo faceva riferimento alla SUL (Superficie Utile Lorda), indicata in 320,15 mq. Dividendo tale valore per 35 mq, si ottenevano 10 Abitanti Equivalenti (A/E), parametro utilizzato per dimensionare la fossa biologica (2,25 mc richiesti) e il degrassatore (0,05 mc richiesti).

La relazione concludeva specificando che dal momento che erano stati installati una fossa da 3 mc e un pozzetto da 1 mc, le prescrizioni erano da considerarsi soddisfatte.

Ciò nonostante, emergono perplessità sulla correttezza dei calcoli. La definizione di "SUL" non trova riscontro nel RE del 2009, che faceva invece riferimento alla Superficie di pavimento o alla Superficie lorda di

pavimento (art. 82). Si ritiene quest'ultima più attinente alla SUL.

Ricalcolando il fabbisogno sulla base della Superficie lorda di pavimento (rilevata dai grafici della Variante finale in 521,20 mq), si ottengono i seguenti risultati:

- A/E:  $521,20 / 35 = 14,89 \approx 15$ ;
- volume fossa biologica richiesto:  $15 \text{ A/E} \times 0,225 \text{ mc} = 3,38 \text{ mc}$ ;
- volume degrassatore richiesto:  $15 \text{ A/E} \times 0,05 \text{ mc} = 0,75 \text{ mc}$ .

Confrontando tali dati con quelli dichiarati nella Variante finale (fossa da 3 mc e degrassatore da 1 mc), emerge che la fossa biologica bicamerale risulta sottodimensionata rispetto ai parametri corretti (nota 8).

Stante i limiti del mandato, non è stato possibile ispezionare internamente l'impianto. Tuttavia, nel corso del secondo sopralluogo, è stato effettuato il rilievo dimensionale dei chiusini visibili in superficie (tutti in calcestruzzo), così come meglio indicato nei grafici di rilievo (allegato 05). Si procede con la descrizione delle varie lapidi riscontrate, tra parentesi la funzione e la tipologia, solo ipotizzata, il tutto con riferimento allo schema allegato alla tavola 13 della Variante finale.

- (A) tappo circolare Ø 50 cm (ispezione);
- (B) lapide 118 x 118 cm, comprensiva di due tappi Ø 40 cm (pozzetto degrassatore);
- (C, D ed E) numero tre lapidi affiancate 118 x 118 cm, ciascuna comprensiva di un tappo Ø 50 cm e due tappi più piccoli Ø 16 cm (fossa biologica bicamerale);
- (F) lapide 49 x 49 cm con tappo Ø 36 cm (ispezione finale).

Di conseguenza, per quanto è stato possibile riscontrare, le fosse biologiche risultano sostanzialmente corrispondenti a quelle indicate nello schema allegato alla Variante finale. Un'ulteriore perplessità riguarda la dislocazione della fossa biologica e del pozzetto

degrassatore rispetto al fabbricato, che per le unità poste sul lato della strada risultano oggettivamente distanti. A tal proposito si fa comunque presente, che in merito a quanto riferito dall'Amministratore di condominio, attualmente l'impianto di smaltimento funziona correttamente (nota 8).

4) Tavola Imp (certificazione impianti): si tratta della stessa tipologia di documento allegato alle precedenti versioni del progetto. Si prende atto quindi delle relative informazioni contenute, che nella parte successiva della disamina verranno riscontrate, per quanto possibile, con lo stato dei luoghi rilevato.

5) Tavola R<sub>L13/89</sub> (relazione e schemi L 13/89): si tratta del documento che presenta gli stessi contenuti indicati delle precedenti versioni progettuali. Si riportano di seguito le prescrizioni dimensionali contenute, ritenute di rilievo:

- porte di accesso: luce netta di progetto 95 cm / 120 cm (luce minima prevista dal DM 80 cm);
- porte interne: luce netta di progetto 80 cm (luce minima prevista dal DM 75 cm);
- percorsi orizzontali e corridoi: larghezza di progetto 100 cm / 120 cm (larghezza minima prevista dal DM 100 cm), oltre allargamenti di 150 cm per prevedere la rotazione per l'inversione di marcia;
- per le scale che costituivano parte comune la larghezza minima di progetto veniva indicata in 120 cm.

In merito al riscontro effettuato sui relativi grafici della Variante finale, emerge quanto segue (nota 9):

- corridoio e disimpegno al piano seminterrato: la larghezza del corridoio posto in prossimità delle cantine, pari a 95 cm, risulta inferiore a quella minima prescritta.
- scale di collegamento tra il piano terra e quello seminterrato:
  - larghezza rampa 95 cm (contro i 120 cm prescritti);
  - presenza di gradini a ventaglio nei due pianerottoli dove la rampa ruota;

- profondità pedata 29 cm (contro i 30 cm prescritti);
- alzata: il dislivello tra i due piani era indicato in 255 cm, per un totale di 14 alzate, di conseguenza ogni alzata doveva essere di 18,2 cm (contro i 16/17 cm prescritti);
- scale di collegamento tra il piano terra ed il primo:
  - larghezza rampa 120 (conforme alle prescrizioni);
  - profondità pedata 28/29 cm (contro i 30 cm prescritti);
  - alzata: il dislivello tra i due piani era indicato in 310 cm, per un totale di 18 alzate, di conseguenza ogni alzata doveva essere di 17,2 cm (contro i 16/17 cm prescritti).

Nella parte successiva della disamina, tali riscontri verranno ripetuti, facendo riferimento allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi.

6) Tavola 1 (Stato Concessionato – planimetria e profili): si tratta del documento n. 9 della Variante in corso d'opera (tavola 5).

7) Tavola 2 (Stato Concessionato – piante): si tratta del documento n. 10 della Variante in corso d'opera (tavola 6).

8) Tavola 3 (Stato Concessionato – sezioni): si tratta del documento n. 11 della Variante in corso d'opera (tavola 7).

9) Tavola 4 (Stato Concessionato – prospetti): si tratta del documento n. 12 della Variante in corso d'opera (tavola 8).

10) Tavola 5 (Stato Definitivo – planimetria e profili): riguarda la planimetria generale della Variante finale, in scala 1:200, oltre alla sezione trasversale del complesso immobiliare ed a quella longitudinale. In questo caso le alberature ad alto fusto risultano 7 (nota 3). Emerge pertanto una riduzione rispetto alle precedenti soluzioni progettuali, nelle quali ne erano previste 11. Così come per le altre tavole che seguiranno, relative alla Variante finale, contiene le medesime informazioni riportate nelle corrispondenti tavole delle precedenti versioni progettuali.

11) Tavola 6 (Stato Definitivo – piante): nella quale risultano rappresentate le piante della Variante finale dei vari livelli (piano seminterrato, terra, primo, sottotetto e copertura), in scala 1:100.

12) Tavola 7 (Stato Definitivo – sezioni): si tratta delle sezioni longitudinale e trasversale della Variante finale, in scala 1:100.

13) Tavola 8 (Stato Definitivo – prospetti): comprende la Variante finale dei quattro prospetti del fabbricato, in scala 1:100.

14) Tavola 9 (Stato Sovrapposto – planimetria e profili): si tratta della planimetria generale e delle sezioni trasversale e longitudinale del complesso immobiliare, rappresentate in scala 1:200. Così come per le altre tavole che seguiranno, relative allo stato sovrapposto, risultano evidenziate con i colori giallo e rosso le modifiche apportate tra la Variante in corso d'opera e quella finale.

15) Tavola 10 (Stato Sovrapposto – piante): nella quale risulta rappresentato lo stato sovrapposto delle piante dei vari livelli, in scala 1:100.

16) Tavola 11 (Stato Sovrapposto – sezioni): si tratta delle sezioni longitudinale e trasversale, in scala 1:100.

17) Tavola 12 (Stato Sovrapposto – prospetti): comprende i quattro prospetti del fabbricato, in scala 1:100.

18) Tavola 13 (Schema smaltimento liquami): a differenza del progetto originario, non viene più riportata la specifica relativa al rispetto della distanza dal confine superiore a 1 ml. Graficamente, infatti, tale distacco varia tra 62 e 73 cm. Mentre dal rilievo eseguito nel corso del secondo sopralluogo è emerso quanto segue:

- la distanza delle fosse biologiche dal confine con la part. 367 varia da un minimo di 1,03 ml ad un massimo di 1,14 ml;
- il confine con la part. 988 (coincidente con il limite del territorio)

urbanizzato tra Zona B/2 e area periurbana), pur non materializzato sul posto, è stato ricostruito sulla base dei grafici della Variante finale. Da tale riscontro risulta che per le lapidi D ed E vi sia uno sconfinamento parziale, mentre la F ricade interamente sull'altra proprietà.

Si configura pertanto una duplice difformità: oltre alla realizzazione parziale di opere in area periurbana, risulta violato l'art. 889 del Codice Civile, che prescrive per tali manufatti una distanza minima di 2 ml, condizione qui ampiamente disattesa (nota 8).

19) Tavola 14 (calcolo del volume): presenta le stesse tipologia di contenuti riscontrati nella corrispondente tavola del progetto originario (documento 19 del progetto originario – tavola 8). In questo caso però risultano riportate le consistenze della Variante finale. Emergono quindi le stesse perplessità segnalate precedentemente.

Stavolta il volume complessivo realizzato veniva indicato in 1.234,40 mc. Procedendo con gli stessi calcoli (utilizzando le medesime consistenze ed altezze), emerge che il volume complessivo risulta invece di 1.233,41, con una riduzione di ca. 1 mc. Utilizzando le stesse modalità di calcolo, ma facendo riferimento alle consistenze ed alle altezze che emergono dai grafici della Variante finale, il volume complessivo è invece pari a 1.232,03 (-2,37 mc, pari a -0,2%). Tutto ciò premesso non si riscontrano variazioni di rilievo rispetto al volume indicato nella tavola (nota 4). Emerge pertanto, come indicato nella relazione tecnica della Variante finale (documento 2, Tavola R), che la variazione apportate allo spessore dei muri esterni, aveva determinato una riduzione del volume edificato.

Per i limiti del mandato conferito, e conseguentemente per il fatto che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile procedere con il rilievo di tutte le varie porzioni che costituiscono l'intero fabbricato, non si potrà effettuare un riscontro in merito al volume complessivo effettivamente realizzato.

20) Tavola 15 (verifiche urbanistiche), stavolta le verifiche comprendono:

- il rapporto fondiario di copertura;
- la distanza dai confini;

- la superficie a parcheggio;
- la superficie permeabile;
- la superficie permeabile riferita a quella scoperta di pertinenza.

Si procede di seguito, per quanto possibile a posteriori, con la disamina di ciascuna singola verifica, il tutto con riferimento ai grafici della Variante finale. Si tratta ovviamente di verifiche esclusivamente teoriche, visto che le attività che è stato possibile effettuare nel corso dei sopralluoghi non hanno permesso di procedere con il rilievo di tutte le varie parti e porzioni incluse nel complesso condominiale.

- Verifica del rapporto fondiario di copertura: la superficie coperta di progetto veniva indicata in 226,05 mq, valore confermato dal riscontro analitico effettuato dallo scrivente. Dalla verifica grafica emerge invece una superficie pari a 227,46 mq. Si evidenzia che la superficie coperta massima ammissibile era di 226,12 mq (pari al 35% del Lotto). Pertanto, sebbene la consistenza ricavata graficamente risulti lievemente superiore a quella consentita, lo scostamento riscontrato (pari allo 0,6%) rientra pienamente nelle tolleranze costruttive di legge (nota 10). Si rimanda comunque a quanto specificato in merito alla larghezza dello scannafosso, ed alla conseguente variazione apportata alla superficie coperta (nota 30).
- Verifica della distanza dai confini: anche nella Variante finale le distanze dai confini e dagli edifici confinanti vengono indicate come rispettate. Restano però le perplessità già segnalate nella disamina del progetto originario (nota 5).
- Verifica della superficie a parcheggio: per l'area a parcheggio permangono le medesime perplessità già segnalate nei due precedenti progetti, alle quali si rimanda integralmente (nota 6). Anche in questo caso le verifiche indicate con riferimento sia alla superficie complessiva determinata ai sensi della L 122/1989, che all'art. 70 del RE, risultano verificate.

- Verifica della superficie permeabile: premesso che anche in questo caso vale quanto già specificato per il progetto originario, in merito alle modalità di calcolo che è stato possibile effettuare. Emerge che le modifiche della Variante finale hanno aumentato in modo rilevante l'originaria superficie permeabile, che risulta incrementata da 162,01 mq (161,26 mq rilevata dai grafici dal sottoscritto), a 177,88 mq (176,96 mq rilevata dai grafici della Variante finale dal sottoscritto). Si ricorda che quella minima richiesta era pari 161,52 mq (25% della superficie del Lotto). Il tutto con conseguente ampia verifica del relativo standard. Stessa cosa per quanto concerne quella relativa alla superficie scoperta minima di pertinenza, indicata in 147,01 mq. Anche questa ampiamente soddisfatta (nota 7).

Esaminata tutta la documentazione contenuta nel relativo sub-fascicolo ricevuto dal Comune, non si rilevano ulteriori elementi di spunto e/o di riflessione oltre a quanto già esposto e segnalato.

#### **D) Progetto ai sensi della L 10/91**

Si tratta della relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico, redatta ai sensi del Dlgs 311/2006 (che aggiornava la L 10/91). Il documento risulta depositato in data 5/10/2011, poco più di un mese prima rispetto alla comunicazione di Fine Lavori, e di conseguenza ad opere già eseguite. Emerge pertanto che una delle prescrizioni indicate nel rilascio del Permesso di Costruire (riferita al fatto che il deposito di tale documentazione doveva avvenire prima dell'inizio delle relative opere), sia stata del tutto disattesa (nota 11). Tra l'altro il documento risulta redatto ca. due mesi prima (10/8/2011), quando le relative opere erano comunque già state eseguite, quantomeno per gran parte, visto che sono state dichiarate concluse in data 3/11/2011. Quindi, più che un progetto rappresenta lo stato as-built. Emerge pertanto che la sua finalità risulta del tutto disattesa, rispetto a quella richiesta dalle norme.

Si riporta di seguito una sintesi dei relativi contenuti. Anche in questo caso, per i limiti

del mandato conferito, che in via ordinaria non prevede la nomina di un ausiliario specializzato in progettazione termotecnica, le relative verifiche ivi contenute non saranno oggetto di riscontro.

Per ogni unità abitativa era previsto un impianto termico autonomo, finalizzato sia al riscaldamento che alla produzione dell'acqua calda sanitaria. Le caldaie dovevano essere di tipo murale, a condensazione, a tiraggio forzato, con potenza termica inferiore a 34,8 kw. I corpi riscaldanti, quantomeno per l'unità oggetto di pignoramento, erano costituiti da radiatori in alluminio, dotati di valvole termostatiche, oltre a scaldasalviette in acciaio per il bagno. Per l'impianto di riscaldamento non erano previsti la ventilazione forzata e sistemi di accumulo termico. Per quanto concerne invece la produzione e la distribuzione dell'acqua calda sanitaria, veniva specificato che sarebbe avvenuta mediante caldaietta con scambiatore istantaneo attivato al momento della richiesta. L'acqua fredda in ingresso alla caldaia sarebbe stata preriscaldata da un bollitore da 150 litri riscaldato mediante pannelli solari. La circolazione, per l'unità oggetto di pignoramento, sarebbe stata di tipo naturale. L'ubicazione del pannello solare era prevista sulla falda di copertura rivolta verso ovest-nord/ovest, erroneamente indicata nel documento in oggetto come esposizione rivolta verso sud/ovest-ovest. Per quanto è stato possibile appurare dalle foto aeree, la falda di ubicazione è quella indicata nel progetto. Secondo quanto indicato nella L 10/91, il pannello dell'unità pignorata doveva essere quello posto dalla parte della terrazza del piano sottotetto.

La caldaia indicata per l'unità pignorata era una Saunier Duval Thema Condens F30 E, che corrisponde a quella riscontrata nel corso del primo sopralluogo. Corrispondono anche i corpi radianti, ad esclusione di quelli della camera e del locale sottotetto, per i quali risulta installato un elemento in meno rispetto a quanto indicato nel progetto (camera 8 elementi contro 9, e locale sottotetto 12 elementi contro 13).

Per il tamponamento delle pareti esterne era previsto un blocco Poroton da 36,5 cm, oltre ad intonaco interno ed esterno. In proposito si fa presente che lo spessore dei muri esterni rilevato nel corso del primo sopralluogo è sempre di ca. 40 cm. Sulla copertura veniva indicato un isolamento realizzato con pannelli di polistirene espanso dello spessore di 8 cm, posti sull'estradosso del relativo solaio.

### **E) Attestati di Prestazione Energetica (APE)**

Nel relativo fascicolo risultano presenti gli APE di ciascuna unità immobiliare compresa nel complesso condominiale, protocollati lo stesso giorno in cui è stato depositato il progetto redatto ai sensi della L 10/91. L'unità immobiliare pignorata risulta classificata in classe energetica C, l'attestato è datato il 3/10/2011. Anche in questo caso, per i limiti del mandato conferito, non si entrerà nel merito delle verifiche e della classe energetica assegnata. Per quanto concerne l'esposizione del pannello solare, nel documento in oggetto viene invece riportato quella a nord-ovest.

### **F) Comunicazione di Fine Lavori**

Il documento risulta protocollato in data 21/11/2011, con n. 19.831, mentre nell'ultima pagina, relativa alla sottoscrizione da parte dei soggetti interessati, la data riportata è il 3/11/2011. Si fa inoltre presente che nel documento risulta dichiarato che i lavori erano stati terminati in "data odierna". Si ritiene che per tale dicitura si debba fare riferimento a quella di sottoscrizione. Non è dato però sapere il motivo per il quale tale comunicazione sia stata depositata in comune ben 18 giorni dopo. Assieme al relativo modulo è stato trasmesso dal Comune anche la ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato catastale, del 13/10/2011, relativa alla costituzione dell'edificio e delle relative unità immobiliari. Esaminata tutta la documentazione contenuta nel relativo sub-fascicolo ricevuto, non si rilevano elementi di spunto e/o di riflessione da segnalare.

### **G) Documentazione presente nel sub-fascicolo del certificato di Agibilità.**

Si tratta del Certificato di Agibilità, asseverato dal tecnico progettista e direttore dei lavori. Il modello di presentazione, incluso dei relativi allegati, risulta protocollato in data 22/5/2012, con il n. 7.834. Si prosegue di seguito con l'elenco dei documenti contenuti all'interno del relativo sub-fascicolo.

- 1) Modulistica di presentazione.

2) Certificato di collaudo delle opere strutturali, nel quale risulta riportato che la denuncia delle opere in c.a. era stata presentata con progetto n. 140.969 del 29/6/2009, al quale era seguita la relazione finale del 24/4/2012.

Emerge pertanto che non risulterebbe presentata la Variante del progetto strutturale, in seguito alle modifiche apportate con la Variante in corso d'opera presentata in Comune in data 10/5/2010 e rilasciata il 10/8/2010. Al fine di poter appurare quanto emerso in proposito, si è reso quindi necessario procedere con l'accesso agli atti anche presso il GC, visto che si trattava di un'attività inizialmente non prevista.

3) Relazione relativa all'elaborato tecnico di copertura, nella quale veniva descritto il sistema di accesso ai due tetti (previsto tramite le finestre), oltre ai dispositivi anticaduta installati. Venivano inoltre richiamati i seguenti allegati:

- tavola della copertura con disposizione dei sistemi di ancoraggio anticaduta (contenuta all'interno del documento 7, relativo al fascicolo tecnico dell'opera, sia come allegato del documento in oggetto);
- certificato di conformità dei componenti installati (documento 6);
- collaudo dei sistemi di linea vita montati (documento 5);
- documento di conformità della corretta messa in opera da parte della ditta installatrice (documento 4).

Per i limiti del mandato conferito, che non prevede la nomina di un ausiliario specializzato in sicurezza, la documentazione allegata non può che essere presa per buona. Peraltro, una verifica puntuale del progetto e dell'installazione avrebbe richiesto l'accesso alla copertura, attività non prevista nelle procedure di esecuzione immobiliare. Nonostante le limitazioni indicate, si rileva che nella planimetria dei sistemi anticaduta non risultano rappresentati gli 8 pannelli solari che dovevano essere originariamente presenti sulle coperture. Inoltre, per quanto è stato possibile osservare dal balcone al piano secondo, la posizione e il numero dei dispositivi di sicurezza installati sulla falda di copertura posta sopra l'unità immobiliare pignorata, non corrispondono a quanto indicato nella planimetria. A prescindere da una valutazione sulla conformità normativa o meno, la mancata corrispondenza tra il progetto depositato e lo stato realizzato costituisce di per sé un vizio

(nota 12).

4) Dichiarazione di corretta installazione dei dispositivi di ancoraggio.

5) Collaudo dei sistemi di linea vita montati: in particolare si tratta della certificazione, redatta ai sensi della normativa regionale sulla sicurezza in copertura (DPGR 62/R/2005), relativa ai sistemi anticaduta installati, nella quale il relativo tecnico dichiarava di aver esaminato la conformità dei dispositivi, verificato l'idoneità della struttura della copertura, fornito le direttive per il fissaggio (con relativi calcoli allegati), e supervisionato la corretta esecuzione.

6) Certificato di conformità dei componenti installati.

7) Fascicolo tecnico dell'opera, al termine della quale è riportata nuovamente la planimetria dei dispositivi installati relativi all'accesso alla copertura in sicurezza. Risulta corrispondente al grafico di cui al documento 3, di conseguenza valgono in proposito le stesse considerazioni. Si fa inoltre presente che le ulteriori informazioni contenute nel documento in oggetto, degne di rilievo, utili ai fini della disamina, riguardano le date di inizio e fine lavori, indicate rispettivamente nel 1/2/2010 e 21/11/2011.

8) Dichiarazione unica di conformità degli impianti elettrici dell'intero fabbricato, incluso quello dell'unità oggetto di pignoramento. Oltre al modulo di dichiarazione, risultano presenti la relazione dei materiali impiegati, la visura camerale della ditta esecutrice e le planimetrie con il posizionamento degli apparecchi elettrici. Per i limiti del mandato conferito, si prende atto di tale documento senza entrare nel merito dei relativi contenuti.

Ciò nonostante emergono due perplessità. La prima di natura procedurale, in quanto il documento risulta riferito a tutti gli impianti elettrici dell'intero fabbricato, anziché essere stato emesso in modo distinto per ciascun singolo appartamento e per le parti condominiali. Si ritiene che tale soluzione si discosti dalla prassi tecnica prevista dal DM 37/08, potendo quindi generare incertezza. Inoltre non risultano prodotti gli schemi dei quadri elettrici, motivo

per cui la dichiarazione in oggetto è da considerarsi non conforme (nota 13).

9) Dichiarazioni di conformità degli impianti termici di tutte le unità immobiliari comprese nel complesso immobiliare. In proposito contrariamente a quanto emerso per gli impianti elettrici, risultano prodotte distinte dichiarazioni per ciascun appartamento. Oltre alla modulistica è presente la visura camerale della ditta esecutrice e la relazione dei materiali utilizzati. Valgono in proposito gli stessi limiti di mandato già segnalati. Ciò nonostante si fa presente che risulta indicata la caldaia Thema Condens F AS 25, mentre quella installata, come previsto anche nella L 10/91, è una Thema Condens F30 E (nota 14). Di conseguenza anche la dichiarazione in oggetto è da considerarsi non conforme.

10) Documentazione catastale relativa alla costituzione del fabbricato e delle varie unità immobiliari comprese all'interno dello stesso. In proposito venivano prodotti, oltre alla ricevuta di avvenuta dichiarazione, l'elaborato planimetrico e le varie planimetrie catastali.

11) Comunicazione del 11/7/2012, trasmessa dal Comune alla proprietà, al direttore dei lavori ed alla ditta esecutrice degli impianti, con la quale venivano richieste le seguenti integrazioni:

- le dichiarazioni di conformità dell'impianto idro-sanitario e di quello del gas, corredate degli allegati obbligatori, nonché la relazione dei materiali impiegati, lo schema dell'impianto, oltre alla visura camerale della ditta esecutrice;
- presentazione degli schemi degli impianti termici di cui alle dichiarazioni di conformità già prodotte, o in alternativa la dichiarazione che era stato rispettato il progetto presentato ai sensi della L 10/91;
- copia dei contratti di allacciamento all'acquedotto comunale stipulati.

Il termine comunicato in proposito era di 90 giorni.

12) Comunicazione del 27/11/2012 del direttore dei lavori, con la quale veniva trasmessa al Comune la seguente documentazione:

- dichiarazioni di conformità dell'impianto del gas di 6 degli appartamenti

compresi nel complesso condominiale, tra cui anche quello pignorato.

All'interno della relativa documentazione risultano presenti:

- il relativo modulo;
- l'attestazione della corretta esecuzione dell'impianto, nella quale però risulta specificato che la portata termica complessiva era di 28 kw;
- schema dell'impianto, nel quale, tra le varie cose, venivano specificati i dati della caldaia (marca: Saunier Duval; tipo: F25-A; portata termica: 19,60 kw). In realtà, come già segnalato in precedenza, la caldaia installata, nonostante sia della stessa marca, è il modello Thema Condens F30 E, la cui portata termica nominale varia da 29,35 kw (riscaldamento), a 30,6 kw (acqua calda sanitaria). Inoltre, nonostante nello schema fosse rappresentato, non risulta indicata alcuna portata termica per i fuochi del piano cottura, visto che anche questi risultano alimentati a gas.
- Relazione dei materiali impiegati;
- planimetria del piano primo del fabbricato, nella quale sono riportati solo i riferimenti delle singole unità abitative presenti;
- visura camerale della ditta esecutrice.

Nonostante i limiti di mandato già esposti, si ritiene necessario comunque evidenziare che il valore massimo della portata termica complessiva, indicata in 28 kW, non risulta rispettato. Infatti la sola caldaia ha una portata termica nominale di ca. 30 kw, alla quale deve essere aggiunta quella dei fuochi del piano cottura, per i quali si può ipotizzare di ca. 7/8 kw. Emerge pertanto che in realtà la portata complessiva sia pari a ca. 37/38 kw, e di conseguenza nettamente superiore a quella indicata nella documentazione della relativa dichiarazione di conformità (nota 15). Di conseguenza anche la dichiarazione in oggetto è da considerarsi non conforme.

- Dichiarazione unica di conformità degli impianti idrici dell'intero fabbricato, incluso quello dell'unità oggetto di pignoramento. Oltre al modulo di dichiarazione, risultano presenti la relazione dei materiali

impiegati, la visura camerale della ditta esecutrice e le planimetrie del progetto architettonico dei piani terra e primo del fabbricato, nelle quali oltre al numero di riferimento dei singoli appartamenti, era riportato solo l'arredo (mentre non risultano presenti gli schemi degli impianti). Anche in questo caso, nonostante i limiti di mandato già esposti, si ritiene necessario evidenziare una perplessità di natura procedurale, in quanto il documento risulta riferito a tutti gli impianti idrici dell'intero fabbricato, anziché essere stato emesso in modo distinto per ciascun singolo appartamento. Tale soluzione, come già argomentato per l'impianto elettrico, si discosta dalla prassi tecnica più rigorosa prevista dal DM 37/08, potendo quindi generare incertezza. Inoltre non risultano prodotti gli schemi degli impianti (nota 16). Di conseguenza anche la dichiarazione in oggetto è da considerarsi non conforme.

- Dichiarazione da parte della ditta esecutrice degli impianti termici di aver rispettato il progetto presentato ai sensi della L 10/91. A tal proposito si ricorda che il progetto richiamato, dal momento che è stato redatto ad opere quasi compiute, più che altro rappresenta, come già specificato, un as-built.
- Elenco dei contratti stipulati per l'allaccio all'acquedotto comunale. In proposito veniva prodotta la prima pagina di ogni contratto, oltre ad un elenco dove il numero di riferimento di ciascuna unità immobiliare veniva associato al numero del rispettivo contratto ed alla relativa data di stipula. Per quanto concerne l'abitazione oggetto di pignoramento, non vi è corrispondenza tra il numero di contratto e la data indicata nell'elenco, rispetto a quelle riportate nella prima pagina del rispettivo contratto. In questo caso non vi sono elementi per poter fare ulteriori considerazioni. Sta comunque di fatto che nel corso del primo sopralluogo la proprietà ha specificato che è presente l'allaccio all'utenza idrica. Di conseguenza si ritiene inutile aggiungere qualsiasi considerazione in proposito.

Esaminata tutta la documentazione contenuta nel relativo sub-fascicolo ricevuto dal Comune, non si rilevano ulteriori elementi di spunto e/o di riflessione oltre a quanto già esposto e segnalato.

### **G) Progetto strutturale depositato presso il GC**

Si tratta del progetto strutturale n. 140.969 del 2009, relativo alle opere realizzate con le pratiche edilizie sopra descritte. All'interno del fascicolo visionato risultano presenti i seguenti documenti, dei quali è stata riprodotta copia integrale. Per i limiti del mandato non si entrerà nel merito delle verifiche di calcolo e degli aspetti più specialistici. Il relativo accesso agli atti presso il GC è stato infatti eseguito solo per riscontrare se, per le modifiche oggetto della Variante in corso d'opera (pratica edilizia B), riguardanti l'ambito strutturale, fosse stata presentata o meno la relativa variante presso il GC. Prima di proseguire con l'elenco dei documenti contenuti all'interno del relativo fascicolo, si fa comunque presente che non risulta presentata alcuna variante in corso d'opera, visto che nel caso doveva essere inserita nel fascicolo del progetto strutturale originario. Stessa cosa per l'eventuale variante finale, che comunque non poteva comprendere la tipologia di modifiche apportate in corso d'opera.

1) Modello di deposito del progetto, nel quale, tra le varie cose, veniva specificato che si trattava di un intervento di nuova costruzione. La norma di riferimento indicata è il DM 16/1/1996. Si ritiene necessario evidenziare che, sebbene l'attestazione finale di deposito riporti la data del 7/7/2009, il timbro di presentazione è del 29/6/2009. Tale data è fondamentale poiché antecedente al 1° luglio 2009, termine ultimo per l'applicazione del DM 1996 prima dell'entrata in vigore delle NTC 2008. Pertanto, la discrepanza temporale è verosimilmente imputabile ai tempi tecnici di registrazione dell'Ufficio in quel periodo di transizione normativa, confermando quindi la legittimità della norma sismica applicata.

2) Modello A, relativo al prospetto di calcolo per il pagamento dei diritti di istruttoria. In proposito risulta allegata la tavola per il conteggio del volume. Si

tratta dello stesso grafico allegato al rilascio del PC (tavola 8).

3) Estratto di mappa catastale dell'epoca, con indicazione dell'ubicazione dell'intervento.

4) Progetto architettonico, costituito da piante, sezioni e prospetti. Si tratta degli stessi grafici allegati al rilascio del PC (tavole 4, 5 e 6).

5) Relazione di fattibilità geologia-tecnica ed idraulica. Anche in questo caso si tratta dello stesso documento allegato al PC.

6) Tavola 1: così come per gli elaborati che seguiranno, si tratta dei grafici del progetto strutturale. In questo caso riguarda la pianta delle fondazioni.

7) Tavola 2: tabella dei pilastri.

8) Tavola 3: pianta dei solai del piano terreno.

9) Tavola 4: pianta dei solai del piano primo.

10) Tavola 5: pianta dei solai del piano secondo (sottotetto). In questo caso emerge che i vuoti nel solaio per l'alloggiamento delle scale interne, di collegamento delle abitazioni poste al piano primo con il rispettivo livello superiore, risultano predisposti per l'inserimento di una scala a chiocciola, in conformità al progetto originario. Dal momento che in corso d'opera è stata variata la tipologia delle relative scale (da chiocciola a sviluppo lineare), emerge che sono stati di conseguenza modificati anche i relativi vuoti dei solai. Si tratta quindi della prima difformità strutturale riscontrata (nota 34).

11) Tavola 6: pianta dei solai della copertura, dalla quale è possibile riscontrare che la copertura sul lato opposto alla via Chiantigiana si estendeva fino al corpo di fabbrica del locale sottotetto, così come previsto nel progetto originario. Dal momento che in corso d'opera è stata prolungata, al fine di realizzare le due logge (una dell'abitazione pignorata, l'altra di quella confinante), emerge che si tratta di un'opera realizzata senza il preventivo

deposito della variante strutturale. L'ampliamento della copertura è di ca. 40 mq. L'opera ha inoltre previsto il prolungamento di numero 3 pilastri che secondo quanto indicato nel progetto strutturale dovevano interrompersi al solaio del piano secondo. Si tratta quindi della seconda difformità strutturale riscontrata (nota 35), che rappresenta quella di maggior rilievo.

12) Tavola 6: scala condominiale.

13) Relazione di calcolo: come già anticipato, per i limiti del mandato conferito non si entrerà nel merito delle verifiche strutturali eseguite. Risultano descritti i criteri di calcolo e le caratteristiche dell'intervento. L'opera consisteva nella realizzazione di un fabbricato con struttura intelaiata in cemento armato e fondazioni a platea, oltre a solai in latero-cemento del tipo "bausta" (spessore 23 cm), utilizzati anche per le falde di copertura. Risulta inoltre specificato che la verifica sismica era stata condotta ai sensi della normativa vigente all'epoca del deposito (DM 16/1/1996).

14) Comunicazione del Committente depositata il 25/3/2011 relativa alla sostituzione della ditta esecutrice dei lavori.

15) Relazione di fine lavori e certificato di rispondenza depositata il 24/4/2012, nella quale risulta dichiarato che le opere strutturali erano state ultimate in data 28/2/2012 e che erano state realizzate in conformità al progetto depositato e alle norme antisismiche e che non erano state presentate varianti in corso d'opera. Venivano quindi allegati i certificati di laboratorio relativi alle prove sui materiali eseguite. Infine, tra i documenti in oggetto risulta allegata anche una comunicazione del GC del 17/11/2009, con la quale veniva notificato che il progetto strutturale era stato sorteggiato per il controllo tecnico obbligatorio.

Si rileva in proposito una palese incongruenza cronologica: la comunicazione di fine lavori generale è stata sottoscritta e depositata in Comune indicando come data di ultimazione delle opere il 3/11/2011. Di contro, nella relazione di fine lavori depositata presso il Genio Civile, il Direttore dei Lavori attesta che le opere strutturali erano state completate solo in data 28/2/2012, ovvero

quasi quattro mesi dopo la presunta chiusura del cantiere edile. Tale discrasia temporale evidenzia un'anomalia nella gestione procedurale della fine lavori. Si fa comunque presente che in relazione a quanto emerge da google street view il fabbricato, quantomeno dal punto di vista strutturale, risultava completato già nel gennaio 2011 (nota 36). In questo caso la variazione temporale sarebbe di oltre un anno.

16) Comunicazione del Committente depositata il 24/4/2012 relativa alla sostituzione del Collaudatore.

17) Certificato di collaudo delle opere strutturali, depositato contestualmente alla comunicazione di cui al punto precedente. Si tratta dello stesso documento compreso nel sub-fascicolo del certificato di Agibilità. Di conseguenza si rimanda a quanto specificato in proposito.

Conclusa l'analisi delle PE e di quella strutturale, si può affermare che lo stato rappresentato nella Variante Finale costituisce, sotto vari aspetti, quello legittimo. Si procede pertanto con il confronto tra quest'ultimo e quanto è stato possibile rilevare nel corso dei sopralluoghi. Il tutto è documentato nell'allegato relativo alla sovrapposizione grafica (allegato 09). Come emerge da tali grafici, lo stato dei luoghi rilevato corrisponde in larga parte a quello rappresentato nella Variante finale. In pianta, le traslazioni lineari emerse sono quasi sempre comprese nei 10 cm. Di seguito si riportano gli sporadici casi dove è emerso uno scostamento superiore, per i quali si specificherà se si tratti di una difformità o meno, salvo diverse considerazioni che emergeranno in seguito all'incontro effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune.

- Pianta piano seminterrato:
  - cordolo di fondazione a vista: in proposito emerge uno scostamento di 13 cm, verosimilmente frutto della traslazione generale di tutto il relativo corpo di fabbrica. In via generale, è necessario fare una considerazione valida anche per gli altri casi: in assenza di un elemento unitario di riferimento che consenta una sovrapposizione certa tra il rilievo dello stato di fatto e lo

stato legittimo, alcuni scostamenti apparenti (anche a causa dell'articolata conformazione del complesso condominiale), possono essere dovuti a tale disallineamento grafico. Come nel caso di specie, la variazione riscontrata può quindi essere ricondotta a uno scostamento fisiologico. Infatti, riposizionando in modo centrato tale porzione (rispetto ai relativi elementi murari), lo scostamento emerso si riduce notevolmente. Pertanto tale scostamento non rappresenta assolutamente una difformità.

- Muretto basso di delimitazione della rampa carrabile posta su tergo: in proposito emergono scostamenti di 11 e 129 cm. Il primo è da considerarsi di tipo fisiologico, visto che per quanto è stato possibile rilevare l'andamento del relativo muro di confine non è perfettamente parallelo rispetto alla prospiciente facciata del fabbricato, ma risulta lievemente inclinato, andando a stringere, in direzione della pubblica via. Contrariamente è da considerarsi un'opera difforme, il prolungamento del muretto basso stesso oltre l'area di intervento, e quindi oltre la particella 880, all'interno della quale è compreso il condominio. Di conseguenza tale porzione di muretto, risulta realizzata in area rurale, su proprietà di terzi, e quindi su un'area non compresa nel complesso condominiale (nota 17). Un'ulteriore difformità è rappresentata dalla rampa che si sviluppa lungo il muretto basso. In questo caso si tratta di un'opera realizzata ex-novo, non prevista nei progetti depositati. Tra l'altro risulta realizzata su un'area indicata anche nella variante finale come superficie permeabile. Anche tale opera prosegue oltre il limite della proprietà condominiale (nota 18), e quindi in area agricola.
- Ampliamento del corridoio, per una profondità di 115 cm, a discapito di una porzione della superficie prevista come scannafosso. In proposito emerge la presenza anche di due aperture interne, di accesso a porzioni non comprese nell'unità pignorata, e neppure nei relativi BCNC (nota 19). Anche in questo caso si tratta di una difformità di ambito condominiale.

Sono emerse inoltre minime variazioni in merito alle quote del piano di calpestio, dalle quali emerge un rialzamento del piano di calpestio di tutto il livello seminterrato, ed in particolare:

- percorso carrabile esterno: 11/15 cm;

- spazio di manovra interno: 8 cm;

- corridoio: 7 cm.

In proposito è emersa una traslazione, che seppur minima, riguarda anche i livelli superiori (nota 20).

• Pianta piano terra:

- muretto laterale dx, di delimitazione dell'ingresso scoperto pedonale. Dalla sovrapposizione grafica emerge uno scostamento lineare di 11 cm. Nonostante emerga la mancata realizzazione della minima spalletta (di ca. 5 cm), che era prevista sullo stesso lato, si ritiene che sia di tipo fisiologico.

Recinzione posta lungo la pubblica via, in prossimità sempre dell'ingresso pedonale precedentemente trattato. In questo caso emerge una traslazione di 16 cm. Riposizionando la sovrapposizione dei due stati (rilevato - legittimo), è stato riscontrato che la variazione sarebbe in realtà di 25 cm. Si tratta nel prolungamento del muretto più alto, rispetto a quello basso contiguo, dove è presente la recinzione. Anche tale variazione è da considerarsi non rilevante, ed è frutto di un errato rilievo dello stato dei luoghi al momento in cui è stata presentata la variante finale.

- Cordonato che delimita l'ingresso pedonale dalla proprietà confinante e dal marciapiede pubblico. Sebbene tale opera non fosse rappresentata nei grafici della Variante finale, data la sua natura marginale, è da considerarsi non rilevante.

- Manufatto contatori posto sul lato sx, prima del cancello, all'inizio della rampa carrabile. Si tratta di un'opera che non risultava prevista nelle due precedenti versioni progettuali. Risulta infatti rappresentata per la prima volta nella Variante finale. Emerge pertanto che sia riconducibile all'errato rilievo dello stato dei luoghi nel momento in cui è stata presentata la relativa istanza. Conferma il tutto anche l'errato posizionamento del palo della linea elettrica. Stessa cosa per quanto concerne l'inizio della rampa carrabile. Nonostante gli scostamenti siano nell'ordine dei 32/39 cm, si ritiene che tale aspetto sia da considerarsi non rilevante, salvo diverso parere dell'Ufficio tecnico Comunale (nota 21).

ASTE GIUDIZIARIE® Per quanto concerne il rialzamento del piano di calpestio del piano terra, sono emerse le seguenti variazioni (nota 20):

- 17 cm sul marciapiede posto lungo la pubblica via, tra i due cancelli pedonali, di accesso alla proprietà di terzi. In questo caso va però fatto presente che la relativa quota indicata nella Variante finale era posta in prossimità del cordolo del marciapiede, verso la strada, mentre nel corso del primo sopralluogo è stata rilevata in aderenza al muro di delimitazione del condominio.
  - In prossimità dell'inizio della rampa carrabile vi è una variazione di soli 2 cm, stessa cosa per quanto concerne il percorso pedonale scoperto.
  - Nell'andito condominiale coperto emerge invece un rialzamento di 8 cm.
- Pianta piano primo: in proposito non sono stati riscontrati scostamenti superiori a 10 cm. Ciò nonostante sono comunque emerse delle incongruenze.
- Nella scala interna all'unità abitativa pignorata non risulta presente il parapetto per i gradini a ventaglio. Si ritiene che tale aspetto sia di rilievo, e quindi rappresenti una difformità, visto che riguarda i requisiti di sicurezza (nota 22).
- Tra il locale cucina-pranzo-soggiorno e il servizio igienico, nello stato legittimo risulta indicato un disimpegno, quale antibagno previsto per legge. Nei relativi grafici, rispetto alla zona giorno, il disimpegno risultava delimitato da una spalletta muraria (presente sul posto), e da un tratteggio alto, rappresentato come se fosse stata presente un'architrave a giorno, a delimitazione del relativo passaggio. Contrariamente a quanto era stato indicato nella relativa sezione, dalla quale tale elemento non risultava presente, così come riscontrato sul posto. Tutto ciò premesso, si ritiene che la sola spalletta non sia sufficiente a configurare l'antibagno, visto che l'attuale passaggio, sull'altro lato è delimitato solo dalla scala a giorno. Emerge pertanto un'evidente continuità con la zona giorno, che a parere del sottoscritto lo rende un tutt'uno con la stessa, e quindi in contrasto con le norme igienico sanitarie che prevedono che l'accesso al servizio

igienico, in una conformazione del genere, possa avvenire solo attraverso un disimpegno (antibagno). Tale difformità non è pertanto imputabile alla fase esecutiva, ma trae origine da un errore di progettazione (nota 23).

- Mancata realizzazione di un ispessimento basso, che doveva essere posto nel servizio igienico, in prossimità della finestra. Si ritiene tale aspetto non rilevante e frutto dell'errato rilievo effettuato al momento della presentazione della variante finale.

Per quanto concerne il rialzamento del piano di calpestio del piano primo, sono emerse le seguenti variazioni (nota 20):

- 12 cm sul ballatoio condominiale, dal quale si accede all'abitazione pignorata;
  - 10 cm all'interno dell'abitazione;
  - 11 cm nel balcone.
- Pianta piano secondo (sottotetto): l'unica traslazione riscontrata riguarda la posizione della copertura della loggia, che risulta arretrata sul lato del balcone di 23 cm. Tale variazione è frutto dell'errato rilievo effettuato al momento della presentazione della variante finale. A tal proposito si rimanda a quanto riportato per la verifica della superficie della loggia. Si segnala inoltre la mancata realizzazione della parte terminale del parapetto di delimitazione della scala. Tale variazione è da ritenersi non rilevante, visto che delimitava solo l'ultimo gradino.

Per quanto concerne il rialzamento del piano di calpestio del piano sottotetto, sono emerse le seguenti variazioni (nota 20):

- 12 cm sulla terrazza, sui balconi e sulla loggia;
- 10 cm all'interno del locale non abitabile.

Il raffronto grafico si conclude con la sezione CD, nella quale oltre alle quote di calpestio già trattate, sono state riportate le altezze dei singoli locali rilevati, oltre a quella complessiva del fabbricato, ricavata indirettamente attraverso la restituzione

del rilievo effettuato nel corso dei sopralluoghi.

- L'altezza complessiva del fabbricato risulta pari a 10,48 ml, contro i 10,50 ml indicati nello stato legittimo (variazione -0,2%).
- Altezze spazio di manovra (piano seminterrato). Sul posto la minima e la massima rilevate sono pari rispettivamente a 2,18 ml e 2,215 ml, contro i 2,20 ml dello stato legittimo (variazioni -0,9% e +0,7%).
- Altezze abitazione pignorata (piano primo). In proposito sul posto la minima e la massima rilevate sono pari rispettivamente a 2,725 ml e 2,735 ml, contro i 2,70 ml dello stato legittimo (variazioni +0,9% e +1,3%).
- Altezze locale non abitabile unità pignorata (piano sottotetto). In proposito sul posto per l'altezza massima sono state rilevate 3,03 ml e 3,045 ml, contro i 3 ml dello stato legittimo (variazione massima 1,5%). Mentre per quanto concerne quella minima sono state rilevate 1,66 ml e 1,67 ml, contro 1,60 ml dello stato legittimo (variazione massima 4,4%).

Nei relativi titoli edilizi, ed in particolare nella Variante finale, risulta specificato che la superficie utile (per la quale veniva computata solo quella del piano primo), era pari a 41,50 mq, visto che quella del locale posto al piano superiore (non abitabile), veniva considerata SNR (superficie non residenziale). Di conseguenza, facendo riferimento al DPR 380/2001, art. 34-bis, comma 1-bis, lettera d-bis), trattandosi di un'unità immobiliare con superficie utile inferiore a 60 mq, la tolleranza costruttiva da applicare alle misure previste nel titolo abilitativo, è pari al 6%. Pertanto gli scostamenti rilevati per le altezze interne alla stessa abitazione rientrano nella tolleranza costruttiva prevista. Si procede adesso con gli altri riscontri.

- Superfici:
  - superficie utile: quella indicata nel titolo edilizio è di 41,50 mq, mentre quella che emerge dal rilievo effettuato è di 42,35 mq (variazione +2%);
  - superficie terrazze (SNR): quella indicata nel titolo edilizio è di 38,60 mq, mentre quella che emerge dal rilievo effettuato (al netto delle porzioni con altezze o con gli spazi ridotti), è di 39,00 mq (variazione +1%);
  - superficie locale sottotetto (SNR): quella indicata nel titolo edilizio è di

19,65 mq, mentre quella che emerge dal rilievo effettuato (al netto della scala e del muretto di delimitazione della stessa), è di 19,39 mq (variazione -1,3%);

- superficie loggia (SNR): quella indicata nel titolo edilizio, pari a 18,20 mq, come già trattato, risulta computata in modo errato, visto che è stato tenuto conto anche di una porzione scoperta. Pertanto si ritiene più corretto fare riferimento alla superficie ricavata dai grafici dello stato finale, pari a 15,73 mq. La superficie che emerge dal rilievo effettuato è invece pari a 14,61 mq (variazione -7,1%).

Emerge pertanto che la loggia non rientra nella tolleranza costruttiva prevista. Di conseguenza, salvo diverso parere dell'Ufficio tecnico Comunale, tale variazione è da considerarsi non legittima. La riduzione riscontrata è conseguente all'arretramento della copertura, già trattato, rilevato in 23 cm (nota 24).

Per quanto concerne il complesso condominiale, dal momento che si è potuto effettuare solo un rilievo parziale, non è possibile entrare nel merito del volume e della superficie coperta complessiva. L'eventuale riscontro potrà essere fatto solo sulla porzione dell'abitazione. Per lo stato legittimo le relative sub porzioni verranno ricavate dagli elaborati grafici dello stato finale. Ovviamente per le modalità di calcolo, si farà riferimento a quelle emerse dal relativo titolo edilizio. Per il resto dei parametri urbanistici richiamati nella documentazione del titolo edilizio, ovvero: superficie permeabile, dimensioni del lotto e volume massimo realizzabile, non è invece possibile fare alcuna considerazione.

- Quota parte volume:
  - stato legittimo = 179,82 mc;
  - stato rilevato = 181,32 mc;

emerge pertanto un incremento di 1,50 mc (+0,8%).

- Quota parte superficie coperta:
  - stato legittimo = 53,18 mq;

- stato rilevato = 52,97 mq;

emerge pertanto una riduzione di 0,21 mq (-0,4%).

- Quota parte superficie coperta vano scala condominiale:

- stato legittimo = 16,88 mq;
- stato rilevato = 16,78 mq;

emerge pertanto una riduzione di 0,10 mq (-0,6%).

Anche in questi casi le minime variazioni emerse rientrano nella tolleranza costruttiva prevista.

Si passa adesso alla verifica dei rapporti A/I. In proposito, nello stato legittimo, risultano verificati solo il vano giorno e la camera. Di seguito i relativi riscontri riferiti al rilievo effettuato:

- zona giorno (cucina-pranzo-soggiorno):

- per quanto concerne le aperture si può fare riferimento solo alla porta finestra di collegamento con il balcone, visto che l'altra è la porta di ingresso. Le dimensioni della porta finestra sono di 1,20 ml x h 2,40 ml, per una superficie di 2,88 mq. Emerge pertanto che la superficie massima del vano deve essere pari a 23,04 mq (2,88 mq x 8).
- Per quanto concerne la superficie utile, considerando la porzione indicata anche nello stato legittimo (al netto della porzione di scala e solo fino alla spalletta in muratura), risulta pari a 17,22 mq. Considerando la stessa porzione, ma al lordo della scala, risulta pari a 18,14 mq. Infine considerando tutta la superficie, inclusa la porzione di fronte al servizio igienico, la superficie è pari a 20,99 mq.

Pertanto la verifica di 1/8 risulta sempre soddisfatta, emerge però, nel caso dell'ultima soluzione, che la porzione posta di fronte al servizio igienico risulta nascosta rispetto alla portafinestra (nota 25).

- Camera:

- dimensioni apertura esterna 1,195 ml x h 2,40 ml, per una superficie di 2,87 mq. Emerge pertanto che la superficie massima del vano deve essere pari a 22,96 mq (2,87 mq x 8).
- La superficie utile è pari a 16,24 mq, pertanto la verifica di 1/8 risulta soddisfatta.

Nel vigente RE, per quanto concerne i servizi igienici, risulta prescritto un rapporto A/I pari a 1/12. Di conseguenza, in attesa del riscontro da parte del Comune (sul fatto che tale prescrizione fosse già prevista anche nel 2009), si ritiene corretto procedere anche con la relativa verifica:

- dimensioni apertura esterna 0,60 ml x h 0,60 ml, per una superficie di 0,36 mq. Emerge pertanto che la superficie massima del bagno deve essere pari a 4,32 mq (0,36 mq x 12).
- La superficie utile è pari a 5,12 mq, pertanto la verifica non risulta soddisfatta (nota 26).

Sempre per quanto concerne i rapporti A/I si fa infine presente che il vigente RE prescrive, per le nuove abitazioni, la ventilazione contrapposta. In proposito risulta anche aggiunto che i portoni di accesso, anche se prospettanti direttamente con l'esterno non contribuiscono all'aerazione. Emerge pertanto che per l'abitazione in oggetto tale requisito non sia verificato, a meno che si possa fare riferimento alla porta finestra del locale sottotetto (nota 27).

Si prosegue adesso con le verifiche inerenti i requisiti di visitabilità, garantiti nello stato legittimo. Dal momento che il DPGR 41R del 2009 della RT è entrato in vigore dal 30/5/2010, e pertanto successivamente al rilascio del PC originario, si ritiene non necessario fare riferimento alle relative prescrizioni, rimandando pertanto a quelle dettate dalla norma nazionale (L 13/89).

- Dimensioni porta di accesso all'unità abitativa: la larghezza dell'apertura è di 95 cm, e quindi superiore a quella minima prescritta (80 cm).
- Dimensioni porte interne locali abitativi: la larghezza di quella della camera è

di 80 cm, mentre per il bagno è di 70 cm. Emerge pertanto che per quest'ultima il requisito non sia rispettato, visto che ha una larghezza inferiore a quella minima prescritta (75 cm). Si fa inoltre presente che nel progetto risulta specificato che la larghezza doveva essere di 80 cm (nota 9).

- Percorsi orizzontali e corridoi:

- la larghezza del percorso esterno pedonale, di accesso alle varie unità immobiliari è sempre superiore a quella minima prescritta (100 cm). Sono inoltre presenti porzioni più larghe dove è possibile procedere con l'inversione di marcia (diametro 150 cm).

- Al piano seminterrato, la larghezza del corridoio di collegamento alle cantine, pari a 95 cm, risulta invece inferiore a quella minima prescritta (nota 9).

- All'interno dell'abitazione, l'unico corridoio/disimpegno è quello posto di fronte al servizio igienico, di accesso anche alla camera da letto. La larghezza del passaggio al netto della scala interna di collegamento al livello sottotetto è di 111 cm. Mentre nel restringimento provocato dalla spalletta muraria è di 84 cm. In questi casi la rotazione di inversione del senso di marcia, può avvenire all'interno dei singoli locali. Emerge pertanto che all'interno dell'abitazione, la larghezza minima prescritta risulta sempre rispettata.

- Scale: in proposito, nei titoli edilizi, veniva trattata solo la scala condominiale, per la quale la larghezza minima, in osservanza alla norma di riferimento, era indicata, solo in relazione, in 120 cm. Nessuna trattazione invece per quelle interne, relative agli alloggi posti al piano primo e sottotetto (tra cui anche l'appartamento oggetto di pignoramento). La norma nazionale, che sia all'epoca che attualmente, regola le scale, sia a comune che esclusive, è sempre la L 13/89. Di seguito le relative prescrizioni di maggior rilievo:

- caratteristiche che valgono sia per le scale condominiali che per quelle esclusive:

- la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62 e 64 cm, ovvero  $[alzata = (62/64 - pedata) / 2]$ ;

- per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata. Si tratta di una prescrizione che di fatto vieta la realizzazione di gradini a ventaglio.

– Caratteristiche specifiche della scala condominiale:

- larghezza minima rampa 120 cm;
- profondità minima pedata 30 cm;
- in applicazione alla formula di cui sopra l'alzata deve essere pari a 16/17 cm.

– Caratteristiche specifiche della scala interna ad un'unità immobiliare:

- larghezza minima rampa 80 cm;
- profondità minima pedata 25 cm;
- in applicazione alla formula di cui sopra l'alzata deve essere pari a 18,5/19,5 cm.

Tutto ciò premesso si procede con l'analisi sia della scala condominiale che di quella interna all'unità abitativa pignorata.

– Scala condominiale:

- larghezza delle rampe:
  - rampe di collegamento tra il piano il seminterrato e terra: la larghezza varia tra 88,5 cm (1° rampa), e 89,5 cm (2° rampa). Mentre i due gradini di arrivo al piano terra, larghi 83,5 cm, presentano una larghezza complessiva del vano di 119,5 cm.
  - Rampe di collegamento tra il piano terreno e primo: varia tra 120 cm (1° rampa), 124,5 cm (2° rampa), e 117 cm (3° rampa).

• Profondità delle pedate:

- rampe di collegamento tra il piano il seminterrato e terra: 28 cm (1° rampa), 29 cm (2° rampa), e 28 cm (terza rampa). Risultano inoltre presenti due gradini a ventaglio.

- Rampe di collegamento tra il piano terreno e primo: 28 cm (1° rampa), 27 cm (2° rampa), e 28 cm (terza rampa).

- Altezza dei gradini (alzate):

- rampe di collegamento tra il piano il seminterrato e terra: dislivello 2,58 ml, per 14 alzate. Di conseguenza l'altezza media dei gradini è pari a 18,4 cm.
- rampe di collegamento tra il piano terra e primo: dislivello 3,13 ml, per 18 alzate. Di conseguenza l'altezza media dei gradini è pari a 17,4 cm.

Si fa infine presente che sopra l'ultima alzata della scala Ps1/PT l'altezza è di 1,84 ml, mentre sulla 5° alzata di quella di collegamento al piano primo è di 1,88 ml. E che nelle rampe di collegamento con il piano seminterrato non è presente alcun corrimano.

Sulla base di quanto riscontrato la scala condominiale risulta per gran parte non rispondente alle prescrizioni di Legge (nota 9).

- Scala esclusiva:

- larghezza delle rampe: 70 cm (1° tratto), e 63 cm (2° tratto);
- profondità delle pedate: 20,5 cm (1° tratto), e 38 cm (2° tratto). Risultano inoltre presenti due gruppi di gradini a ventaglio, con i quali ogni volta l'andamento della rampa ruota di 90°, posizionati rispettivamente alla partenza e prima dell'ultima pedata.
- Altezza dei gradini (alzate): dislivello 3,10 ml, per 15 alzate. Di conseguenza l'altezza media dei gradini è pari a 20,7 cm.

Si fa infine presente che:

- sopra la 4° e 5° alzata, poste in prossimità della fine del vuoto scala, la distanza tra l'inizio dei gradini e lo spigolo del soffitto passa da 1,91 ml a 1,74 ml, rendendo così l'altezza libera di passaggio alquanto contenuta;
- oltre la settima alzata non risulta presente il corrimano.

Di conseguenza la scala esclusiva risulta del tutto non conforme alle prescrizioni di Legge (nota 9).

- Servizio igienico: nonostante le dimensioni del locale (1,74 ml x 2,98 ml), consentono la rotazione per l'inversione del senso di marcia, la posizione degli attuali sanitari presenti è tale da non consentire la possibilità di procedere con l'affiancamento laterale del wc (100 cm di spazio libero rispetto all'asse del sanitario). Il tutto in contrasto con il requisito di visitabilità previsto (nota 9).

Ulteriori aspetti riscontrati.

- Altezza dei parapetti esterni di terrazze balconi ed aperture: si tratta di ringhiere in acciaio, costituite da un corrimano superiore, sorretto da montanti, oltre profilati orizzontali di tamponamento, realizzati con elementi sempre in acciaio, a sezione circolare. In alcuni casi sono presenti parapetti solo in muratura, in altri invece la tipologia è mista, con una parte più bassa in muratura, sopra la quale sono stati inseriti gli elementi metallici delle medesima tipologia di quella sopra descritta. Nel corso del primo sopralluogo per ogni tratto di parapetto, si è proceduto a rilevare se l'altezza rispetto al relativo piano di calpestio fosse di almeno 1 ml (altezza minima prescritta per legge). Gli unici parapetti con altezza complessiva appena inferiore a tale limite sono:

- quelli relativi alla terrazza posta al piano sottotetto, ubicati sul lato dell'ingresso pedonale. In proposito è stata rilevata un'altezza massima di 99,5 cm e una minima di 98 cm.
- I parapetti del ballatoio condominiale al piano primo, sia quello prospiciente la scala, che quelli che si affacciano verso il percorso pedonale. In proposito sono state rilevate le rispettive altezze: 95 cm e 96/97 cm.

Si fa inoltre presente che per il parapetto in acciaio posto sulla loggia al piano sottotetto, prospiciente il prospetto tergale (l'unico per il quale è stato effettuato un riscontro del genere), è emerso che la distanza tra i profili

orizzontali di tamponamento è sempre superiore a quella massima prescritta (10 cm). In particolare l'altezza dei relativi vuoti varia da un minimo di 11 cm ad un massimo di 13,5 cm. Dal momento che tutte le ringhiere presentano lo stesso numero di profilati orizzontali, è possibile affermare che tale problematica interessi anche tutti gli altri manufatti.

In questo caso, trattandosi di requisiti di sicurezza, si ritiene non possibile l'applicazione della tolleranza costruttiva generale del 2%. Pertanto i parapetti in acciaio sono da considerarsi non conformi (nota 28).

- Per quanto concerne le distanze del fabbricato dai confini, sia di proprietà, che dei limiti dell'intervento all'epoca previsto, come già specificato nel corso dell'analisi delle PE, dai rilievi effettuati sul posto, tenuto conto di tutte le limitazioni già espresse in proposito, emerge sostanzialmente la medesima situazione indicati nei grafici di progetto (nota 5). Tutto ciò premesso si ritiene comunque necessario riportare ulteriori considerazioni rispetto a quelle già segnalate nell'analisi delle PE.
  - Il prospetto tergale, come già specificato risulta posto in aderenza sia rispetto al confine della particella 880 (relativa al condominiale), che a quello del sistema insediativo B1b (attraverso il quale è stato realizzato l'intervento). Secondo quanto indicato nel vigente PO, si tratta del limite del territorio urbanizzato. Emerge pertanto che i balconi posti al piano terreno, nonostante siano a sbalzo, oltrepassano tale limite. Stessa cosa per l'aggetto della copertura, che, seppur minimo, per la porzione posta sopra l'unità abitativa pignorata fuoriesce per una lunghezza massima di ca. 44 cm. Nonostante si tratti anche di porzioni di proprietà di terzi e quindi non comprese nel pignoramento, ai fini dell'analisi complessiva della conformità dell'intero complesso condominiale, si ritiene necessario affrontare nel corso del confronto con l'Ufficio tecnico del Comune anche tali aspetti.
  - Per lo stesso motivo, si ricorda che la distanza dal marciapiede del corpo di fabbrica posto lungo la pubblica via, è inferiore a 5 ml. Le uniche due misure che è stato possibile rilevare sono pari a 4,66 ml e 4,70 ml.
  - La distanza tra le pareti finestrate dei due corpi di fabbrica, prospicienti al

piano terra ed al piano primo, rispettivamente la scala ed il ballatoio condominiale, ed al piano sottotetto la terrazza compresa nel pignoramento, risulta inferiore ai 10 ml lineari prescritti dal DM 1444/68. In particolare sono emerse le seguenti situazioni:

- piano terra (spazio di accesso alla scala condominiale): sulla parete posta sul lato sx sono presenti due finestre alte, mentre su quella a dx due porte di ingresso, tutte riferite ad unità immobiliari non comprese nel pignoramento. In questo caso la distanza tra le due pareti frontistanti varia da un minimo di 2,67 ml ad un massimo di 2,73 ml.
- Piano primo (ballatoio condominiale): sulla parete posta sul lato sx sono presenti due porte di ingresso, stessa cosa su quella del lato opposto, dove una delle due porte è quella di ingresso all'unità immobiliare pignorata. In questo caso la distanza tra le due pareti frontistanti è di 2,66 ml.
- Piano secondo (sottotetto, terrazza compresa nel pignoramento): la parete sul lato sx è priva di apertura, mentre in quella posta sulla dx risulta presente la portafinestra di accesso alla terrazza dell'unità immobiliare pignorata. In questo caso la distanza tra le due pareti frontistanti è di 3,72 ml.

A tal proposito si richiama la sentenza del TAR Toscana Firenze Sez. III, 24/3/2020, n. 360, che fa riferimento ad una pronuncia del Consiglio di Stato del 2013 “[...] *proprio perché funzionali alla tutela di interessi generali connessi ai bisogni collettivi di igiene e di sicurezza, e non del diritto individuale di proprietà, le distanze minime sancite dall'art. 9 del DM n. 1444/1968 trovano applicazione anche nel caso in cui i due edifici frontistanti appartengano al medesimo proprietario, ovvero nell'ipotesi - assimilabile al caso di specie - in cui le pareti finestrate contrapposte appartengano ai due corpi di un'unica costruzione (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 8 maggio 2013, n. 2483) [...]”.*

- Per quanto riguarda l'accesso carrabile, le uniche prescrizioni, indicate nel RE vigente, riferite al caso in oggetto, sono le seguenti:

- accessi distinti tra pedoni e veicoli;

- larghezza della corsia (fino a quindici autovetture), non inferiore a 3 ml.

L'accesso pedonale risulta distinto da quello carrabile. Per quanto concerne invece la larghezza della corsia carrabile si riportano di seguito le varie dimensioni rilevate:

- prima parte della rampa (porzione tra pubblica via e cancello): variabile da 3,495 ml a 3,51 ml;
- larghezza varco cancello: distanza tra gli elementi murari 2,99 ml, mentre quella effettiva, che tiene conto dell'ingombro degli elementi del cancello (per i quali sono stati considerati ca. 10 cm per lato), è di ca. 2,79 ml;
- seconda parte della rampa (porzione posta dopo il cancello): variabile da 3,65 ml a 3,70 ml;
- percorso in piano: da 4,92 ml a 4,985 ml, oltre restringimento in prossimità del muretto dell'aiuola. Nel tratto in oggetto il passaggio utile varia da 2,985 ml a 2,99 ml.

Per quanto concerne la larghezza utile di passaggio emerge quindi che quella relativa al varco del cancello risulta inferiore al limite prescritto. In proposito si deve tener conto che si tratta comunque di un restringimento puntuale. Per quanto concerne invece l'altro restringimento, nonostante si tratti di una riduzione minima si ritiene che non vi siano i presupposti per applicare la tolleranza costruttiva generale del 2%, in quanto tale fattispecie è riconducibile alla sicurezza dell'opera.

Si fa comunque presente che il RE del 2009, non conteneva alcuna prescrizione in proposito. Di conseguenza pur essendo in alcuni tratti la larghezza utile di passaggio inferiore a 3 ml (standard minimo di buona tecnica), era da considerarsi legalmente ammissibile, a patto di considerare l'utilizzo a senso unico alternato.

Per quanto concerne l'inclinazione della rampa e l'immissione sulla strada, sia nel RE vigente, che in quello del 2009, non risulta presente alcuna prescrizione. In quello vigente viene solo specificato che l'intersezione con la

viabilità pubblica deve avvenire nel rispetto delle norme del codice della strada e dei relativi regolamenti di attuazione. Nel corso dei sopralluoghi, in prossimità del cancello carrabile, risultava presente (anche se appoggiato sulla parte bassa della nicchia del manufatto contatori), il cartello del passo carrabile, nel quale risulta riportata l'autorizzazione n. 1663. Quindi il relativo accesso risulta legittimato, non solo dai titoli edilizi abilitativi, ma anche dalla relativa autorizzazione.

Per quanto concerne l'inclinazione della rampa, quella rilevata è pari al 21,5%, visto che nel tratto di ca. 8,60 ml scende di 1,84 ml. Emerge pertanto che sia superiore alla pendenza convenzionale del 20%, che per il caso di specie, non risulta comunque prescritta da alcuna norma specifica. Prescrizioni in proposito risultavano presenti nel DM 1/2/1986, vigente fino al 18/11/2020 (relativo alle norme antincendio per le autorimesse). L'autorimessa in questione, visto che ha una superficie coperta complessiva inferiore a 300 mq, non era soggetta alle prescrizioni del DM sopra richiamato. Ciò nonostante le regole di buona tecnica da sempre indicano come pendenza limite quella del 20%.

Per quanto concerne invece l'immissione stradale si fa presente che il DPR 495/1992 (regolamento attuativo del Codice della strada), all'art. 46, c 4, prescrive che *“Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che [...], deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso [...]”*. Nel caso di specie in cancello risulta arretrato rispetto alla pubblica via. In proposito la profondità riscontrata (al netto del marciapiede pubblico), è pari a ca. 3,57 ml. Si tratta però della parte iniziale della rampa carrabile, che risulta in pendenza, di conseguenza la sosta prescritta è da considerarsi sicuramente non agevole. Tra l'altro, in considerazione delle dimensioni di un'autovettura, nel caso in cui il cancello sia chiuso (visto che non risulta dotato di apertura automatizzata), lo spazio risulta non sufficiente anche per l'eventuale sosta sulla rampa inclinata. Si ritiene pertanto necessario, nel corso del confronto con l'Ufficio tecnico del Comune, valutare anche la rilevanza delle varie problematiche individuate in

proposito (nota 29).

- Prescrizioni in merito alle dimensioni dello scannafosso: sia il vigente RE che quello del 2009, all'art. 62, comma 2, riportano *“Lo scannafosso, se necessario, potrà essere realizzato con una larghezza interna massima di 1 m. e dotato di aerazione contrapposta. In tal caso lo scannafosso è classificabile come «volume tecnico»”*. In proposito si fa presente che secondo quanto indicato anche nei grafici della Variante finale, lo scannafosso realizzato, in alcuni tratti, presenta varie larghezze eccedenti tale limite (con un minimo di 1,55 ml ed un massimo di 4,26 ml). Emerge pertanto che, ai sensi dell'art. 83 del RE del 2009, tali porzioni (che non possono essere classificate come volumi tecnici), partecipano al computo della superficie coperta. La superficie complessiva di tali porzioni, al netto della superficie coperta dei piani superiori, è pari a 36,91 mq. Il tutto per una superficie coperta complessiva pari a 264,37 mq, dalla quale emerge uno scostamento del 16,9%, e di conseguenza non compreso nelle tolleranze costruttive (nota 30).

A tal proposito è necessario fare presente che pur trattandosi di porzioni riconducibili a quelle di natura condominiale (scannafosso), nel corso dei sopralluoghi sono risultate non accessibili, di conseguenza non è stato possibile comprenderle tra quelle oggetto di rilievo. Pertanto i riscontri sono stati effettuati sulla base dei grafici della Variante finale.

- Pannello solare per la produzione di acqua calda sanitaria: il progetto di cui alla L 10/91, per l'abitazione pignorata, prevedeva l'installazione, in copertura, di un pannello solare (dimensioni 1,03 ml x 2,03 ml), oltre relativo bollitore da 150 litri. Dal riscontro effettuato attraverso le foto aeree di archivio emerge che il pannello solare in oggetto, così come quelli delle altre unità immobiliari ubicate nello stesso corpo di fabbrica, all'epoca erano stati installati. Risultavano ubicati, come da progetto, sulla falda di copertura, del relativo corpo di fabbrica, rivolta verso l'accesso pedonale. L'uno di fianco all'altro per un totale di n. 4 pannelli. Facendo riferimento alla pubblica via, quello dell'unità immobiliare pignorata risultava il primo della fila. Nella foto aerea

dell'ottobre 2024, il pannello dell'abitazione pignorata, così come il terzo ed il quarto della fila, non risultano più visibili. In seguito al riscontro effettuato con la debitrice, è stato riferito che è stato rimosso poiché non funzionava. Emerge pertanto un'ulteriore difformità, visto che comunque non poteva essere rimosso, ma nel caso, sostituito.

Inoltre, si fa presente che sia nel RE vigente che in quello del 2009, all'art. 56, c 7, per i pannelli solari risulta prescritto che “[...] *i serbatoi di accumulo possono essere posizionati anche sulle coperture piane o inclinate avendo cura di minimizzare l'impatto con colorazioni coerenti con il colore della copertura, ed escludendo scritte o marchi di fabbrica*”. Dal riscontro effettuato mediante google street view, riferito alle immagini del marzo 2022, emerge che all'epoca il pannello solare non era ancora stato rimosso. Risulta ben visibile anche il relativo bollitore, per il quale non risultavano osservate le prescrizioni sopra riportate (nota 31).

- Il locale sottotetto, non abitabile, risulta illegittimamente utilizzato come camera da letto (nota 32).
  - Fruibilità degli spazi esterni posti al livello sottotetto: parte della terrazza e del balcone ubicate al piano sottotetto presentano evidenti problemi di fruibilità dei relativi spazi, anche per le attività di manutenzione ordinaria, quali la semplice pulizia periodica. In termini di superficie si tratta di ben 11,35 mq su 37,06 mq complessivi. In proposito sono emersi problemi legati agli aggetti di copertura, dei relativi corpi di fabbrica, che risultano troppo bassi rispetto al piano di calpestio (da 1,45 ml a 1,685 ml), o porzioni strette e lunghe che presentano una larghezza di 37,5/41,5 cm. Non si tratta di una difformità conseguente all'esecuzione, ma di un vizio vero e proprio insito nel progetto, che prevedeva già determinate geometrie e dimensioni, che è stato comunque approvato, nonostante fosse in contrasto con i requisiti minimi di agibilità e sicurezza.
- Per quanto concerne sia il RE vigente, che quello del 2009, non vi è alcuna prescrizione in merito a tali fattispecie, che risultano comunque in contrasto con i requisiti di agibilità richiamati dal DPR 380/2001. In particolare l'art. 24, c

1, già nella versione originaria prevedeva che *“Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente”*. L'agibilità della singola unità abitativa, comprende anche quella delle relative porzioni accessorie. Emerge pertanto che le porzioni citate, così come conformate, non possono essere asseverate come sicure, visto che oltre alla difficoltà di accesso presentano un pericolo oggettivo, quale il rischio d'urto. Si ritiene pertanto necessario, nel corso del confronto con l'Ufficio tecnico del Comune, valutare anche la rilevanza di tale problematica. Si rileva inoltre la tardiva presentazione della richiesta di Agibilità, avvenuta il 22/5/2012, ovvero circa sei mesi dopo l'ultimazione dei lavori (21/11/2011), violando il termine perentorio di 15 giorni prescritti dal medesimo articolo del DPR 380 (nota 33).

Terminata l'analisi ed individuate le varie problematiche emerse in seguito alla disamina effettuata, si procede adesso con il relativo elenco. Per ogni singola fattispecie, che verrà richiamata solo in sintesi, verrà quindi riportato quanto emerso nel corso degli incontri avuti sia con l'Ufficio tecnico del Comune, che con il GC.

nota 1) Dal PO consultabile mediante il portale WebGis, emerge uno sconfinamento del fabbricato oltre il limite urbanizzato.

In proposito è stato riferito che si tratta solo di un errore grafico, visto che la cartografia del piano operativo non è graficamente allineata a quella della mappa catastale.

nota 2) Nel progetto veniva specificato che al piano sottotetto (non abitabile), doveva avere un'altezza utile netta inferiore a 2,40 ml. Dal momento che le altezze di progetto erano  $h_{MIN}$  1,60 ml e  $h_{MAX}$  3 ml, emerge che quella media fosse inferiore a 2,40 ml, ma non per quella assoluta.

Al riguardo è stato specificato che era corretto che all'epoca sia stato fatto riferimento all'altezza media e non a quella assoluta.

nota 3) Nel progetto originario era prevista la piantumazione di un albero ad alto

fusto e tre arbusti ogni 100 mq. Nei relativi grafici venivano indicati 11 alberi, ridotti a 7 nella variante finale. Sul posto ad oggi dopo quindici anni dalla fine lavori, sono presenti svariati arbusti ed un solo albero, di piccole dimensioni, che non raggiunge neppure l'altezza di 3 ml.

In merito a tale aspetto è stato riferito che si trattava di una prescrizione del RU vigente all'epoca della realizzazione dell'intervento. La superficie di riferimento era quella scoperta di pertinenza (superficie lotto – superficie coperta), che secondo quanto indicato nella variante finale era pari a 420,02 mq (646,07 mq – 226,05 mq). Emerge pertanto che era necessaria la piantumazione di 4 alberi ad alto fusto e 12 arbusti. Ciò nonostante è stato specificato che dal momento che all'epoca non sono stati piantati, è da considerarsi inutile procedere con la piantumazione adesso. Nel caso questo aspetto potrà essere oggetto nella sanatoria.

nota 4) Le modalità di calcolo del volume urbanistico, indicate nel PC, prevedevano che le relative superfici fossero al netto delle murature esterne (sp. 40 cm), mentre l'altezza, per le porzioni che non proseguivano al piano superiore, era riferita all'intradosso del solaio del soffitto. Per quelle invece che proseguivano al piano superiore veniva aggiunto lo spessore forfettario del solaio di 30 cm, nonostante i 40 cm previsti nel progetto. Inoltre le due logge poste al piano sottotetto ed i locali ubicati al livello seminterrato non venivano computati. Nel corso del confronto avuto è stato chiarito che si tratta della modalità di calcolo prescritte dal RE e dal RU dell'epoca. E' stato inoltre aggiunto che le variazioni riscontrate, dalle quali emerge una riduzione, sono da considerarsi non rilevanti poiché ricadenti tutte nella tolleranza del 2%.

nota 5) Criticità per quanto concerne le distanze. Per quelle dai confini, emerge che risultano rispettate solo se non vengono computati gli aggetti dei balconi (ca. 1,78 ml), e gli elementi in muratura che fuoriescono dalla sagoma. In proposito si ricorda però che la distanza dal marciapiede, del corpo di fabbrica lato strada, è inferiore a 5 ml. Le uniche due misure che è stato possibile rilevare sono pari a 4,66 ml e 4,70 ml.

Si aggiunge inoltre il mancato rispetto della distanza di 10 ml tra le pareti

finestrate contrapposte dello stesso fabbricato. Infine, sul prospetto tergale sono presenti dei balconi che oltrepassano il limite dell'epoca, relativo al sistema insediativo B1b), che sembra corrispondere a quello che attualmente delimita il territorio urbanizzato, stessa cosa per gli aggetti di copertura relativi allo stesso prospetto.

Sui balconi e gli aggetti rispetto ai confini di proprietà è stato precisato che il RE vigente all'epoca non prescriveva che tali elementi dovessero essere computati al fine del calcolo della distanza dai confini e dagli altri fabbricati. A tal proposito è stato aggiunto che l'orientamento dell'Ufficio è quello di non tenere conto degli elementi a sbalzo, visto che il RE vigente all'epoca della realizzazione dell'intervento specificava che non venivano computati gli elementi in aggetto inferiori a 2 ml. Stessa cosa per quanto concerne il limite della zona B1b.

Per quanto concerne la distanza dal marciapiede del corpo di fabbrica posto lungo strada, è stato riferito che dal momento che il marciapiede è stato realizzato in parte sull'area del sistema insediativo, nel calcolo della relativa distanza deve essere aggiunta la relativa larghezza del marciapiede, visto che per gran parte è stato realizzato su suolo privato.

Infine, sulla distanza tra pareti finestrate (10 ml), è stato specificato che l'orientamento dell'Ufficio è che la prescrizione del DM 1444/68 si applichi alle distanze tra edifici distinti, e non tra i corpi di fabbrica che fanno parte del medesimo fabbricato. Di conseguenza, la distanza riscontrata non è stata ritenuta in contrasto con la normativa comunale di prassi applicata a questo tipo di intervento.

nota 6) La superficie destinata a parcheggio, verificata ai sensi della L 122/1989 e dell'art. 70 del RE, risulta formalmente rispettata rispetto ai volumi edificati. Emerge tuttavia una evidente criticità funzionale: a fronte di 8 unità abitative, sono stati realizzati solo 5 box auto. Si segnala che, stante l'assenza di stalli pubblici in zona, tale carenza determina sistematicamente la sosta impropria dei veicoli nell'area esterna confinante, classificata al di fuori del territorio urbanizzato e destinata ad area periurbana. Si tratta però di un'area non compresa nel complesso

condominiale e di conseguenza nel pignoramento immobiliare.

E' stato ribadito che la verifica, risultando soddisfatta in rapporto al volume edificato, è da ritenersi corretta a prescindere dal numero delle unità abitative realizzate. Ne consegue che la dotazione è da considerarsi conforme. Relativamente alla sosta impropria, tale aspetto è da rubricare come condotta illecita dell'utenza, che di fatto rappresenta una difformità edilizia ed urbanistica. Dal momento però che si tratta di un'area non compresa nel complesso condominiale, le relative irregolarità non possono riguardare la verifica di conformità dello stesso.

nota 7) Le modifiche apportate alla superficie permeabile con la variante finale hanno integrato in modo rilevante la superficie permeabile, da 162,01 mq a 177,88 mq, con conseguente ampia verifica del relativo standard urbanistico. Di conseguenza, tale problematica, quantomeno dal punto di vista teorico, può essere considerata risolta. Resta ovviamente la questione relativa alla rampa carrabile finita a cemento, posta nella parte finale del percorso carrabile scoperto, segnalata con la nota 18, trattata successivamente. Anche escludendo la relativa porzione (indicata nei grafici della variante finale in 11,16 mq), la verifica risulterebbe comunque soddisfatta. Ovviamente si tratta di un riscontro del tutto teorico, visto che per i limiti del mandato conferito non è stato possibile rilevare tutte le porzioni permeabili comprese nel complesso immobiliare.

In considerazione di quanto emerso, tale aspetto non è stato oggetto di confronto con l'Ufficio tecnico comunale.

nota 8) Impianto di smaltimento: in proposito sono emerse le seguenti criticità.

- Errato dimensionamento della fossa biologica bicamerale: il calcolo riportato nella Variante finale risulta non corretto. Nel caso in cui per la SUL si faccia riferimento alla Superficie lorda di pavimento, la fossa biologica bicamerale installata, indicata in 3 mc, risulta sottodimensionata, visto che dai nuovi calcoli eseguiti emerge una capacità minima di 3,38 mc. Si ricorda comunque, che

in merito a quanto riferito dall'Amministratore di condominio, attualmente l'impianto di smaltimento funziona correttamente.

- Distanze e confini: nella Variante finale è stata omessa la quotatura della distanza della fossa e dei pozzetti rispetto alle proprietà confinanti. Dal rilievo eseguito si riscontra che il distacco dal confine con la part. 367 varia da 1,03 a 1,14 ml. Mentre per quanto concerne il confine con la part. 988 (limite territorio urbanizzato), è stato accertato uno sconfinamento parziale delle lapidi D ed E, mentre la lapide F ricade interamente sulla proprietà di terzi. Si configura pertanto il mancato rispetto della distanza minima di 2 ml prescritta dall'art. 889 cc, oltre alla realizzazione di opere su suolo altrui e al di fuori del territorio urbanizzato.

Relativamente al dimensionamento, è stato specificato che dal momento che l'impianto ad oggi funziona, sarebbe illogico adeguarlo per una differenza di soli 0,38 mc. Di conseguenza può essere mantenuto così come è.

Per la distanza dai confini, dal momento che non vi era e non vi è alcuna prescrizione in proposito sul RE, è stato riferito che si tratta esclusivamente di una questione che riguarda i diritti di terzi, e di fatto non comporta una difformità.

Per quanto concerne infine la parziale localizzazione dell'impianto al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, è stato confermato che, essendo tale ubicazione riportata negli elaborati grafici della Variante finale, l'opera deve ritenersi legittimata dal titolo edilizio. Trattandosi inoltre di infrastrutture a rete interrate a servizio dell'edificio, la loro presenza in fascia periurbana è da considerarsi compatibile, e di conseguenza non rappresenta una difformità.

nota 9) Mancata rispondenza a parte delle prescrizioni relative alla L 13/89.

Per quanto concerne le parti condominiali:

- scala condominiale:

- Ps1/PT: larghezza di 83,5/89,5 cm, la pedata è di 28/29 cm e l'alzata di 18,2 cm. Sopra l'ultima alzata della scala Ps1/PT l'altezza è di 1,83 ml. Inoltre non risulta presente il corrimano. Infine, la scala risulta costituita anche da gradini a ventaglio.
- PT/P1: l'ultima rampa ha una larghezza di 117 cm, la pedata è di 27/28 cm e l'alzata di 17,4 cm. Sulla 5° alzata l'altezza minima è pari a 1,88 ml.
- Il corridoio comune al piano seminterrato ha una larghezza di 92 e 94 cm.

Sull'Unità Immobiliare Pignorata:

- servizio igienico:
  - larghezza della porta di accesso 70 cm;
  - l'ubicazione dei sanitari non consente l'affiancamento laterale al wc, prescritto in 1 ml.
- Scala interna:
  - larghezza di 70/63 cm;
  - la profondità delle pedate è di 20,5 cm, oltre ai ventagli ed all'ultima pedata di 38 cm;
  - alzata pari a 20,7 cm;
  - Sopra la 4° e 5° alzata, poste in prossimità della fine del vuoto scala, la distanza tra l'inizio dei gradini e lo spigolo del soffitto passa da 1,91 ml a 1,74 ml, rendendo così l'altezza libera di passaggio alquanto contenuta;
  - oltre la settima alzata non risulta presente il corrimano.

Per quanto concerne la scala condominiale è stato riferito che, oltre ad installare il corrimano dove non presente, si potrà procedere con una richiesta di deroga, in caso contrario si renderanno necessarie le opere di adeguamento. Stessa cosa per quanto concerne la visitabilità del servizio igienico. Per la scala interna, di collegamento con il sottotetto, è stato

invece specificato che dal momento che collega una porzione non abitabile, può essere mantenuta così come è, salvo il fatto di prevedere il corrimano non presente.

nota 10) La superficie coperta veniva indicata in 226,05 mq, mentre quella massima consentita era di 226,12 mq. Quella ricavata dal sottoscritto graficamente, attraverso i grafici della variante finale, applicando le medesime modalità utilizzate all'epoca dal DL, è pari a 227,46 mq. Pertanto, sebbene la consistenza ricavata graficamente risulti lievemente superiore a quella consentita, lo scostamento riscontrato (pari allo 0,6%) rientra pienamente nelle tolleranze costruttive di legge. Si rimanda comunque a quanto specificato in merito alla larghezza dello scannafosso, ed alla conseguente variazione apportata alla superficie coperta (nota 30).

È stato confermato che lo scostamento rilevato rientra pienamente nei limiti di tolleranza costruttiva previsti di legge. Pertanto, il parametro è da considerarsi verificato e non costituisce difformità urbanistica.

nota 11) Il progetto ai sensi della L 10/91 è stato depositato a opere quasi concluse (ottobre 2011), nonostante il Permesso di Costruire prescrivesse esplicitamente il deposito prima dell'inizio dei lavori. Trasformandolo da un progetto vero e proprio ad un as-built.

In proposito è stato specificato che si tratta di un'irregolarità di natura formale e non sostanziale, di conseguenza non può essere individuata come una difformità.

nota 12) Mancata corrispondenza tra il progetto delle Linee Vita e lo stato dei luoghi. In particolare non risultano rappresentati i 4 pannelli solari che in origine erano presenti su ciascuna delle due coperture. Inoltre i dispositivi che è stato possibile riscontrare sulla falda posta sopra l'unità immobiliare pignorata non corrispondono a quelli indicati nel progetto. Di conseguenza la documentazione in oggetto, che è da ritenersi non conforme, va a viziare il certificato di agibilità.

E' stato riferito che sarà necessario procedere con la presentazione della relativa documentazione aggiornata, che tenga conto dell'effettivo stato dei luoghi, e che ne attesti la conformità dei dispositivi installati, sia per la tipologia che per l'ubicazione. Inoltre, nel caso in cui i nuovi dispositivi siano stati posizionati in modo non corretto, e non siano adeguati, sarà necessario procedere con il relativo adeguamento, tenendo conto di tutti gli elementi presenti in copertura. Infine, dovrà essere presentata una nuova agibilità, per la quale la documentazione necessaria (come quella in oggetto), ritenuta non conforme, dovrà essere nuovamente ripresentata.

nota 13) Si passa adesso alle dichiarazioni di conformità degli impianti allegate al certificato di agibilità. Quella dell'impianto elettrico risulta viziata, sia per un aspetto formale, che potrebbe anche essere tralasciato (dichiarazione unica riferita a n. 9 impianti distinti), che per uno sostanziale (mancata produzione degli schemi dei quadri elettrici). Di conseguenza, anche in questo caso la dichiarazione in oggetto, che è da ritenersi non conforme, va a viziare il certificato di agibilità.

E' stato specificato che la dichiarazione di conformità dovrà essere adeguata secondo le modalità previste dalle norme. Per l'agibilità vale quanto specificato in precedenza.

nota 14) Dichiarazione di conformità dell'impianto termico: il modello della caldaia riportato (Thema Condens F AS 25 - potenza di ca. 20 kw), non corrisponde a quella effettivamente installata (Thema Condens F30 E - potenza ca. 30 kw). Pertanto anche in questo caso la dichiarazione di conformità è da ritenersi non corretta, con conseguente pregiudizio sull'agibilità.

In proposito è stato ribadito che la dichiarazione di conformità dovrà essere riemessa correttamente, sulla base degli effettivi componenti installati. Per l'agibilità vale quanto specificato in precedenza.

nota 15) Dichiarazione di conformità dell'impianto del gas. Di seguito i vizi

riscontrati:

- errata indicazione del modello della caldaia (F25-A – ca. 20 kw), contro quella che è stata effettivamente installata (F30 E – ca. 30 kw);
- mancata considerazione nella portata termica complessiva di quella dei fuochi del piano cottura (in linea generale 7/8 kw);
- portata termica complessiva indicata in 28 kw, contro ca. 37/38 kw effettivi.

Emerge pertanto che anche la dichiarazione di conformità dell'impianto del gas risulta non corretta, con conseguenti pregiudizi sull'agibilità.

Anche in questo caso è stato confermato quanto specificato per gli altri impianti.

nota 16) La dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico risulta viziata, sia per un aspetto formale, che potrebbe anche essere tralasciato (dichiarazione unica riferita a tutti gli appartamenti), che per uno sostanziale (mancata produzione degli schemi dell'impianto). Si tratta anche in questo caso di una dichiarazione non conforme, con conseguenti pregiudizi sull'agibilità.

E' stato confermato quanto riferito per le altre dichiarazioni di conformità.

nota 17) Modifiche murarie (piano seminterrato): prolungamento del muretto basso che si sviluppa nella parte finale del percorso carrabile scoperto. Il prolungamento è stato realizzato al di fuori della proprietà del condominio e quindi del Lotto di intervento, in area periurbana. A quanto emerso dalle foto aeree di archivio il prolungamento è stato realizzato dopo la fine delle opere del complesso immobiliare, tra l'agosto 2013 ed l'agosto 2015.

Il prolungamento del muretto potrà essere mantenuto e potrà essere compreso nella sanatoria nonostante ricada al di fuori del complesso condominiale.

nota 18) Realizzazione ex novo, di rampa carrabile, su porzione permeabile, costituita da una soletta armata, che insiste per gran parte nella proprietà del condominio, proseguendo anche nell'area periurbana di proprietà di terzi. Per l'epoca di realizzazione vale quanto specificato per il prolungamento della nota precedente.

E' stato fatto presente che nel caso in cui la porzione in oggetto non vada a compromettere la verifica della superficie permeabile, la rampa potrà essere mantenuta, e potrà essere oggetto della sanatoria. In alternativa si dovrà procedere con il ripristino.

nota 19) Ampliamento del corridoio del PS1, per una profondità di 115 cm, a discapito di una porzione della superficie prevista come scannafosso. Emerge inoltre la presenza di due aperture interne, di accesso a porzioni non comprese nell'unità pignorata, e neppure nei relativi BCNC, che non risultano rappresentate nell'elaborato planimetrico.

In proposito è stato riferito che anche tale fattispecie potrà essere compresa nella sanatoria.

nota 20) Minimo rialzamento della quota di imposta del fabbricato e dei singoli piani. Le massime variazioni rilevate per ciascun livello sono le seguenti:

- piano seminterrato: 15 cm;
- piano terra: 17 cm;
- piano primo: 12 cm;
- piano secondo: 12 cm.

Si precisa inoltre, per quanto è stato possibile verificare, che sia le singole altezze interne dei piani sia l'altezza complessiva del fabbricato rientrano nelle tolleranze costruttive previste.

In proposito, dal momento che le variazioni emerse per le altezze rientrano nelle tolleranze costruttive previste, la modifica delle quote di

imposta non costituisce una difformità.

nota 21) Il manufatto contatori, posto all'inizio della rampa carrabile, risulta rappresentato per la prima volta nella Variante finale. Lo scostamento riscontrato in proposito, nell'ordine dei 32/39 cm, interessa anche la posizione del palo della linea elettrica e l'inizio della rampa stessa. Si ritiene che tale discrepanza sia riconducibile all'errato rilievo dello stato dei luoghi eseguito per la redazione della variante finale.

È stato confermato che la variazione emersa può essere intesa come l'errato rilievo dello stato dei luoghi effettuato all'epoca della variante finale. È stato inoltre aggiunto che tale aspetto non rappresenta una difformità.

nota 22) Scala interna all'unità pignorata: mancanza del parapetto dei primi tre gradini a ventaglio.

E' stato confermato quanto già specificato per questa scala nella nota 9.

nota 23) L'antibagno non risulta fisicamente delimitato rispetto alla zona giorno, destinata anche a cucina e pranzo. Come prescritto dall'art. 48 del RE (sia nella versione vigente all'epoca che in quella attuale), qualora i due spazi non siano delimitati da pareti, è necessario dimostrare il sostanziale rispetto della norma. Dai riscontri effettuati, tale condizione non risulta soddisfatta.

Nel corso del confronto è stato specificato che la spalletta, unita alla scala, seppur a giorno, rappresentano comunque due elementi di separazione tra distinti ambienti, tali da rendere soddisfatta la condizione richiesta.

nota 24) Riduzione della consistenza della loggia da 15,73 mq a 14,61 mq (variazione -7,1%), dovuta all'arretramento di ca. 23 cm del limite della copertura. Emerge inoltre che nella relazione della variante finale, la

modalità di calcolo utilizzate per il computo della superficie della loggia (indicata in 18,20 mq), sia errata, visto che è stata inclusa anche la porzione scoperta.

In proposito è stato riferito che tale aspetto potrà essere inserito nella sanatoria.

nota 25) Rapporto A/I della zona giorno (cucina-pranzo-soggiorno): nel caso in cui sia da considerarsi compreso anche l'antibagno, nonostante la verifica del rapporto A/I risulti soddisfatta, la porzione posta di fronte al servizio igienico risulta nascosta rispetto alla portafinestra.

E' stato riferito che dal momento che l'antibagno non necessita dell'aerazione e dell'illuminazione naturale, tale aspetto è da considerarsi non pregiudizievole.

nota 26) Rapporto A/I servizio igienico: il vigente RE prescrive il rapporto di 1/12. Dai riscontri effettuati emerge che tale parametro non risulti soddisfatto (superficie bagno = 5,12 mq; superficie finestra 0,36 mq; da cui  $5,12 \text{ mq} / 12 = 0,43 \text{ mq} \geq 0,36 \text{ mq}$ ).

A tal proposito è stato specificato che nel RE vigente nel 2009, per i servizi igienici, non era prescritto alcun rapporto A/I. Di conseguenza quanto emerso in proposito è da considerarsi non rilevante.

nota 27) L'art. 45 del RE (vigente sia all'epoca dei titoli sia attualmente) prescrive per i nuovi alloggi la ventilazione contrapposta. La porta d'ingresso non è computabile a tal fine. Di conseguenza, qualora non sia possibile tenere conto delle aperture del locale sottotetto, tale requisito non risulta soddisfatto.

È stato confermato che anche le aperture del locale sottotetto partecipano alla verifica della ventilazione contrapposta. E che quindi tale requisito è da considerarsi soddisfatto.

nota 28) I parapetti in acciaio (o in muratura ed acciaio) non rispettano i requisiti minimi di sicurezza, sia per l'altezza (solo alcuni) che per l'attraversabilità (probabilmente tutti). Nello specifico, la quota rilevata sulla terrazza del piano sottotetto e sul ballatoio del primo piano risulta inferiore alla soglia prescritta di 1 ml, attestandosi su valori compresi tra 95 e 99,5 cm. Inoltre, la distanza tra i profili orizzontali di tamponamento supera il limite massimo di 10 cm (11 e 13,5 cm).

E' stato specificato che trattandosi di elementi di sicurezza, non può essere applicata la tolleranza costruttiva, di conseguenza per le parti non conformi si dovrà procedere con l'adeguamento.

nota 29) In merito all'accesso carrabile è stato riscontrato quanto segue:

- la corsia in alcuni tratti, rampa inclusa, presenta una larghezza inferiore ai 3 ml;
- l'inclinazione della rampa è pari a ca. il 21,5%;
- non risulta presente alcuno spazio di sosta in piano prima dell'immissione sulla pubblica via; quello presente tra il marciapiede ed il cancello, che è inclinato, ha una profondità di ca. 3,57 ml. Si segnala inoltre che il cancello risulta privo di automazione.

Relativamente a pendenza e larghezza della rampa, è stato confermato che non sussistono criticità: sebbene tali caratteristiche non rispecchino gli odierni standard di buona tecnica, il Regolamento Edilizio del 2009 non imponeva prescrizioni specifiche. Pertanto, in assenza di violazioni normative, non si configurano difformità.

In merito alla distanza di arretramento del cancello, è emerso che prima del rilascio del PC (così come specificato nello stesso titolo), è stata rilasciata dalla Polizia Municipale l'autorizzazione riferita al progetto, proprio per quanto concerne l'accesso carrabile. Di conseguenza è stato specificato di fare riferimento a quanto riportato in proposito. E' stato inoltre aggiunto che, a prescindere dagli aspetti dimensionali e dal fatto che l'eventuale spazio antistante il cancello comprenda anche la rampa,

dal momento che i Vigili Urbani hanno rilasciato un'autorizzazione, è necessario fare riferimento a quanto prescritto all'epoca.

In seguito al successivo accesso agli atti al fascicolo cartaceo del PC, effettuato subito dopo l'incontro con il tecnico, è stato possibile visionare l'atto di autorizzazione dei Vigili Urbani del 10/7/2009 (non compreso nella documentazione trasmessa dal Comune in formato digitale al momento del primo accesso agli atti). L'atto tra i vari aspetti prescriveva un distacco di 5 ml dal "*margin*e della carreggiata". Dato che il marciapiede, per definizione, è escluso dalla carreggiata, si può desumere che la sua profondità (pari a circa 1,5 ml) concorre al raggiungimento della distanza prescritta. Ne consegue che l'attuale posizione del cancello risulta conforme all'autorizzazione all'epoca rilasciata. Di conseguenza si ritiene inutile aggiungere qualsiasi altra considerazione in proposito.

nota 30) Alcune porzioni dello scannafosso presentano una larghezza superiore ad 1 ml (da un minimo di 1,55 ml ad un massimo di 4,26 ml). Di conseguenza, ai sensi dell'art. 62 del RE 2009 non possono essere classificate come "*volume tecnico*". Pertanto, così come dettato dall'art. 83 dello stesso RE devono essere incluse nel computo della superficie coperta. L'incremento di superficie risultante, pari a 36,91 mq, porta ad un'eccedenza rispetto alla superficie massima consentita (che corrispondeva in linea di massima a quella dichiarata), del 16,9%.

In questo caso è stato suggerito che la regolarizzazione potrà avvenire tramite l'esecuzione di opere di adeguamento. Nello specifico, dovrà essere realizzata una controparete interna in muratura tale da ridurre la larghezza utile dello scannafosso entro il limite di 1,00 ml, restituendo così ai manufatti la qualifica di volumi tecnici ed eliminando la difformità urbanistica riscontrata.

nota 31) Pannelli solari in copertura:

- quelli del corpo di fabbrica dove è ubicata l'unità pignorata (unitamente ai relativi bollitori) sono stati rimossi in un arco temporale compreso tra l'ottobre 2023 e l'ottobre 2024, causa malfunzionamento;
- si segnala inoltre che l'installazione originaria dei bollitori da 150 litri si poneva in contrasto con l'art. 56, c. 7 dei RE (vigente e del 2009), violando le prescrizioni inerenti la minimizzazione dell'impatto visivo e l'obbligo di colorazioni coerenti con il manto di copertura.

In proposito è stato ribadito che, trattandosi di parti impiantistiche obbligatorie ai fini del risparmio energetico (L 10/1991), i pannelli solari dovranno essere necessariamente ripristinati, stessa cosa per i rispettivi bollitori, che dovranno essere posti all'interno delle rispettive unità immobiliari, anziché sulla copertura.

nota 32) Il locale sottotetto, non abitabile, risulta illegittimamente utilizzato come camera da letto. La superficie utile è pari a 19,39 mq. L'altezza minima rilevata è di 1,66/1,67 ml (contro 1,60 ml di progetto), mentre quella massima è di 3,025/3,045 ml (contro 3,00 ml di progetto).

E' stato specificato che in considerazione della tipologia di scala di collegamento con la parte abitativa, dovrà essere ripristinato l'uso legittimo del locale, che non prevede la permanenza continuativa di persone.

nota 33) Criticità che limitano la fruibilità e la sicurezza di parte degli spazi esterni al piano sottotetto (circa 11 mq). Nello specifico, la presenza di aggetti di copertura con altezza libera ridotta (1,45-1,685 m) e passaggi stretti (37,5/41,5 cm), pur se conformi ai grafici di progetto, risultano in contrasto con i requisiti essenziali dettati dall'art. 24 del DPR 380/2001. Si rileva inoltre la tardiva presentazione della richiesta di Agibilità, avvenuta il 22/5/2012, ovvero circa sei mesi dopo l'ultimazione dei lavori (21/11/2011), violando il termine perentorio di 15 giorni prescritti dal

medesimo articolo.

Per le criticità dimensionali, è stato riferito che, trovando riscontro nel progetto approvato, le stesse non costituiscono difformità edilizia. In merito alla tardiva presentazione dell'agibilità, la relativa sanzione è da considerarsi ormai prescritta. Inoltre, considerato che le difformità emerse nel corso delle attuali verifiche renderanno comunque necessario un nuovo deposito, tale aspetto pregresso è da considerarsi non rilevante.

Si passa adesso alle ultime tre note, riguardanti gli aspetti di natura strutturale, che sono stati oggetto di disamina sia con il GC, che con il Comune.

nota 34) Variazione delle forometrie dei solai per la realizzazione delle scale di collegamento interno tra le unità immobiliari del piano primo e il relativo piano sottotetto.

Nel corso del confronto avuto presso il GC è stata confermata la possibilità di poter procedere con la regolarizzazione sismica attraverso la presentazione della sanatoria strutturale disciplinata dall'art. 182-bis della LR 65/2014. Tale norma consente di certificare la rispondenza dell'intervento alla normativa tecnica vigente al momento della sua realizzazione. Nello specifico, sebbene le opere siano state eseguite materialmente in data successiva al 1° luglio 2009 (quando erano già vigenti le NTC del 2008), è stato ritenuto ammissibile condurre le verifiche di sicurezza applicando i criteri del DM 16/1/1996, in quanto le modifiche in variante sono state realizzate contestualmente e a completamento di un organismo edilizio il cui progetto strutturale originario era stato regolarmente depositato in vigenza del decreto del 1996. Dal punto di vista operativo sarà quindi necessario rilevare i dettagli costruttivi dello stato di fatto e sottoporli a verifica analitica secondo i requisiti del DM sopra citato. Qualora la verifica evidenziasse carenze statiche, sarà necessario procedere con la progettazione ed esecuzione di specifiche opere di adeguamento. L'accesso a tale procedura sismica resta tuttavia

strettamente subordinato alla possibilità di inquadrare l'abuso sotto il profilo amministrativo comunale nell'alveo dell'art. 209-bis della LR 65/2014 che, recependo le recenti semplificazioni normative per le parziali difformità, ammette la sanatoria attraverso la verifica della cosiddetta "doppia conformità asincrona". Ovviamente, sia la sanatoria amministrativa, che quella strutturale, dovranno riguardare l'intero complesso condominiale.

Nel corso dell'incontro avuto presso l'Ufficio tecnico del Comune è stata confermata la possibilità di poter regolarizzare le difformità riscontrate mediante la sanatoria prevista dall'art. 209-bis della LR 65/2014, visto che le variazioni emerse non ricadono nella totale difformità o nelle opere eseguite in assenza di titolo, bensì in quelle riconducibili alla parziale difformità o alle variazioni essenziali. Si tratterà comunque di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

nota 35) Ampliamento della copertura di circa 40 mq e prolungamento dei pilastri strutturali di sostegno della stessa, con conseguente formazione di due logge al piano sottotetto.

Anche in questo caso è stata confermata l'applicabilità della sanatoria sismica ai sensi dell'art. 182-bis della LR 65/2014, in quanto l'intervento si configura come variante strutturale in corso d'opera non depositata.

Nello specifico è stato chiarito che non è obbligatoria a priori una rivalutazione globale dell'intero fabbricato, rimettendo al professionista incaricato la scelta del livello di approfondimento in base alle risultanze analitiche che emergeranno. Il quale avrà anche l'onere di verificare che il resto delle opere realizzate sia conforme al progetto strutturale all'epoca depositato. Pertanto, se sarà possibile dimostrare che l'intervento (configurabile come una "pseudo-sopraelevazione" locale) non ha modificato in modo sostanziale il comportamento complessivo dell'edificio né incrementato significativamente i carichi sulla struttura originaria, si potrà procedere con una valutazione di sicurezza locale, limitata agli elementi variati e alle loro connessioni. Qualora, invece, tale dimostrazione non fosse analiticamente raggiungibile, si renderà

necessaria una verifica di sicurezza globale con le conseguenti opere di adeguamento sismico dell'intero fabbricato. In entrambi i casi, sarà indispensabile eseguire saggi e prove sui materiali in opera per ricostruire i dettagli costruttivi, pur potendo utilizzare, come base documentale integrativa, i certificati di laboratorio prodotti all'epoca della costruzione. L'iter si concluderà con la definizione degli atti finali. Il deposito di un nuovo Collaudo statico complessivo si renderà necessario esclusivamente qualora si accerti che la variazione abbia modificato il comportamento globale dell'edificio, richiedendo opere di adeguamento sismico. In caso contrario, ovvero qualora sia dimostrata l'assenza di variazioni sostanziali al comportamento globale, sarà sufficiente il deposito della Relazione di fine lavori e certificato di rispondenza.

E' stato infine aggiunto che anche la messa in pristino (demolizione delle logge), potrebbe rappresentare una strada percorribile, nel caso in cui emergessero problematiche per il mantenimento delle stesse.

Nel corso del confronto con l'Ufficio tecnico del Comune è stato confermato che, sotto il profilo urbanistico-edilizio, la realizzazione delle due logge non necessita di alcuna sanatoria, risultando le stesse regolarmente assentite nell'ambito della Variante in corso d'opera a suo tempo rilasciata. Quindi tale aspetto dovrà essere riportato nel PC in sanatoria da presentare in Comune, solo per consentire la presentazione della sanatoria strutturale presso il GC.

nota 36) La data di fine lavori delle opere strutturali (28/2/2012), è successiva di quasi quattro mesi rispetto alla fine lavori generale (3/11/2011 o 21/11/2011), che è stata comunicata in Comune. Si fa comunque presente che in relazione a quanto emerge da google street view il fabbricato, quantomeno dal punto di vista strutturale, risultava completato già nel gennaio 2011.

In proposito è stato chiarito che tale circostanza costituisce un vizio puramente formale, non sanabile, che tuttavia non inficia la validità e l'efficacia dell'atto depositato all'epoca. È stato specificato che, sebbene tale irregolarità fosse originariamente sanzionabile e potesse teoricamente

configurare profili di responsabilità, stante il lungo tempo trascorso, ogni eventuale reato o illecito amministrativo risulta ormai prescritto. Di conseguenza, l'atto originario mantiene la sua validità formale, ancorché viziato dalla mancata corrispondenza tra il progetto depositato e lo stato effettivamente realizzato.

Per quanto concerne l'agibilità, come già anticipato, in considerazione delle criticità emerse che inficiano la validità dell'asseverazione depositata nel 2012, si renderà necessario presentare una nuova Attestazione Asseverata di Agibilità. Tale adempimento dovrà essere espletato una volta conclusi gli interventi di adeguamento e ripristino, da eseguirsi nell'ambito delle procedure di sanatoria urbanistico-edilizia e strutturale. A tal proposito si renderà altresì necessario il deposito di tutta la documentazione tecnica aggiornata e conforme allo stato dei luoghi.

In fase di stesura delle presenti conclusioni, si ritiene doveroso premettere che la valutazione delle difformità urbanistiche, edilizie e strutturali riscontrate si è basata sulla disamina della documentazione rinvenuta presso i pubblici archivi e sulle risultanze delle verifiche effettuate, nei limiti imposti dalla natura stessa dell'incarico peritale nell'ambito di una EI.

Le interazioni verbali con i tecnici del Comune e del Genio Civile hanno fornito indicazioni sulle possibili interpretazioni delle normative vigenti. Si segnala, per completezza, che in alcuni casi le posizioni e le indicazioni fornite risultano non pienamente condivisibili dal sottoscritto. Tuttavia, si ribadisce che tali pareri non scritti non possono in alcun modo costituire un riscontro certo, che potrà aversi solo ed esclusivamente con la presentazione formale delle relative istanze di sanatoria. L'estrema complessità oggettiva della situazione, che richiederebbe saggi, indagini specialistiche e la collaborazione di ausiliari tecnici (strutturali, impiantistici, etc), ha indotto a non procedere con un computo metrico analitico dei costi di adeguamento e/o di messa in pristino.

Si è pertanto optato per un deprezzamento forfettario a percentuale, che include le problematiche emerse e tiene conto delle incertezze evidenziate. A titolo

esemplificativo, ma non esaustivo, queste potrebbero riguardare la diversa modalità di regolarizzazione, gli esiti incerti delle istanze di deroga, l'entità degli oneri della sanatoria (tecnici, sanzionatori, diritti di segreteria, opere di adeguamento da eseguire, diritti di terzi etc), l'esistenza di eventuali ulteriori problematiche non emerse, nonché la complessa ripartizione dei costi in un contesto condominiale (dove non sempre i millesimi possono rappresentare l'unico criterio applicabile).

Il futuro aggiudicatario dovrà essere pienamente edotto e consapevole del fatto che si farà carico di ogni e qualsivoglia onere, sia tecnico che economico, derivante dalle procedure di regolarizzazione. Tali procedure comporteranno l'irrogazione di sanzioni pecuniarie, la cui misura non è al momento determinabile, data l'evoluzione continua della disciplina normativa. A tal proposito, si fa notare come il recente mutamento del quadro normativo, in particolare la riforma della LR 65/2014 avvenuta nell'agosto 2025, abbia introdotto l'articolo 182-bis, offrendo nuove possibilità di sanatoria strutturale che superano, come nel caso di specie, il rigido principio della doppia conformità. Prima di tale riforma, l'unica modalità prevista dall'articolo 182 imponeva la verifica della parte strutturale alle NTC del 2018 (norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento dell'eventuale presentazione della sanatoria), un requisito che, per il caso in oggetto, avrebbe comportato evidenti problematiche attuative e la probabile improcedibilità della sanatoria stessa. L'incertezza degli apparati normativi permane tuttora, e solo le amministrazioni competenti potranno determinare, in fase istruttoria, le procedure e le sanzioni applicabili. La presente relazione, sebbene frutto di analisi dettagliata, non esclude la possibile emersione di ulteriori fattispecie o difformità non rilevate in questa fase. Si avvisa pertanto che la perizia non garantisce l'assenza di ulteriori oneri a carico dell'acquirente. Eventuali variazioni, differenze o posizioni diverse (incluse quelle non condivise in fase preliminare), che gli Uffici preposti dovessero assumere in sede di presentazione delle pratiche sanatorie rientrano nell'alea contrattuale di cui l'acquirente è stato adeguatamente informato. Pertanto, il deprezzamento che verrà applicato in seguito alla determinazione del più probabile valore di mercato, sebbene tenga conto di quanto esposto, per le ragioni addotte non potrà essere inteso come comprensivo dei reali oneri a carico dell'aggiudicatario della vendita esecutiva, i quali saranno quantificati dagli organi pubblici nelle proprie determinazioni conclusive.

\*\*\*\*\*



**Quesito 10:**

*evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;*

Il complesso condominiale dove è ubicata l'abitazione pignorata non è compreso tra quelli realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Pertanto non è necessario procedere con i relativi adempimenti.

\*\*\*\*\*



**Quesito 11:**

*indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'MCA (Market Comparison Approach), è pari a:

€ 203.652,79 arrotondato a € 204.000.

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie commerciale, pari a 68 mq (SIL);
- il prezzo unitario, pari a ca. € 3.000/mq;
- il prezzo, pari a € 204.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato nell'allegato 10.

L'unità abitativa pignorata è da considerarsi giuridicamente LIBERA, poiché in uso all'esecutata ed alla sua famiglia.

\*\*\*\*\*

**Quesito 12:** *Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

Si riportano di seguito gli adeguamenti e le correzioni relativi alle varie problematiche emerse, come meglio descritto nei rispettivi quesiti:

| Valore stimato | deprezzamento | Valore effettivo |
|----------------|---------------|------------------|
| € 204.000,00   | € 40.964,08   | € 163.035,92     |

- Spese, oneri e debiti condominiali: € 164,08. Si tratta dell'importo comunicato dall'Amministratore di condominio in data 19/11/2025. A tal proposito si fa presente che ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. del cc " *Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*" Pertanto l'eventuale aggiudicatario, in solido con la debitrice, sarà tenuto al pagamento

dell'eventuale debito condominiale risultante al momento del decreto di trasferimento.

- Il deprezzamento forfettario a percentuale, pari al 20% del valore di mercato stimato, risulta di € 40.800. In proposito si rimanda a quanto ampiamente argomentato al quesito 9, con particolare riferimento alla parte delle conclusioni.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, visto sia il consistente deprezzamento già attuato, che il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene non necessario applicare ulteriori riduzioni.

Per quanto non previsto e/o prevedibile in fase di determinazione dei deprezzamenti applicati, oltre a quanto già argomentato, si rimanda a quanto trattato sia al quesito 6, che al 9, i cui contenuti sono qui richiamati integralmente.

Si conferma pertanto, quale prezzo base d'asta, l'importo stimato deprezzato, pari a € 163.035,92 arrotondato a € 163.000.

\*\*\*\*\*

**Quesito 13:**

*precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

*in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- *9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

- In merito all'appetibilità del bene: per l'unità abitativa oggetto del procedimento non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderla non appetibile sul mercato immobiliare.

- In merito alla quota pignorata: il pignoramento riguarda la quota dell'intero dell'unità abitativa. Di conseguenza non è necessario procedere con gli ulteriori adempimenti richiesti.

- Regime fiscale: in merito alle imposte applicabili alla vendita, si ipotizza il seguente scenario. Trattandosi di una procedura esecutiva a carico di una persona fisica, l'operazione è fuori campo IVA. Il trasferimento sarà quindi soggetto all'Imposta di Registro:

- al 2% se l'acquirente può richiedere le agevolazioni "prima casa";
- al 9% negli altri casi; oltre alle imposte ipotecaria e catastale fisse (€ 50,00 ciascuna).

Inoltre, se l'aggiudicatario è una persona fisica che non agisce come impresa o professionista, potrà richiedere l'applicazione del "prezzo-valore".

Si precisa comunque che quanto sopra indicato ha valore puramente indicativo. La conferma definitiva del regime fiscale dovrà necessariamente essere effettuata dal Professionista Delegato alla vendita, in quanto si tratta di valutazioni che rientrano nelle sue specifiche competenze professionali e non certo in quelle dell'Esperto stimatore.

\*\*\*\*\*

**Quesito 14:** *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

I beni oggetto del pignoramento sono compresi in un unico lotto e, come specificato al quesito 5, sono da considerarsi giuridicamente LIBERI.

\*\*\*\*\*

**Quesito 15:** *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati*

dall'elaborato, alla relazione:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Si rimanda all'elenco degli allegati riportato alla fine della perizia. Le notifiche di invio della comunicazione del primo sopralluogo sono comprese tra i documenti dell'Allegato 01. Infine, si fa presente che la parte eseguita risulta costituita, di conseguenza, la copia dell'elaborato peritale potrà essere acquisita dal suo Legale direttamente dal PCT.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, oltre ai relativi allegati.

Allegati:

- 01: Documentazione 1° sopralluogo  
*NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA*
- 02: Documentazione catastale
- 03: Grafici verifica conformità catastale
- 04: Titolo di provenienza  
*NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA*
- 05: Grafici di inquadramento territoriale e rilievo
- 06: Rilievo fotografico

- 07: Stato di occupazione

*NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA*

- 08: Ispezione ipotecaria

*NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA*

- 09: Grafici verifica conformità

- 10: Determinazione del più probabile valore di mercato

*NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA*

- 11: Tabella riepilogativa

Firenze, 7/12/2025

L'Esperto stimatore

Arch. Roberto Sozzi