

TRIBUNALE DI FIRENZE

Pro. n. 76/2024 R.G. – ESECUZIONE IMMOBILIARE
CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

//

G. E. Dr.ssa Francesca Romana BISEGNA

Udienza 18/09/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**INTEGRAZIONE**

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Grazzini nato a FIRENZE il 03/11/1952, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di FIRENZE n.2146 e dei Consulenti del Tribunale di FIRENZE con studio professionale in FIRENZE, via dell'Arcolaio 44dD - TM +39 335 618 2646. E-mail: alessandro.grazzini@pec.architettifirenze.it.; avendo prestato giuramento di rito in data 29/04/2024, provvede a redigere la presente integrazione alla relazione di consulenza d'ufficio per rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore Dr.ssa Francesca Romana BISEGNA nel corso dell'udienza del 21/03/2025.

Premessa:

L'integrazione richiesta è riferita “..al lotto 3, il ctu ha individuato importi destinati a gravare sull'aggiudicatario con una differenza tale, quanto a minimo e massimo, troppo significativa per poter individuare un prezzo d'asta corretto;....
al fine di individuare con chiarezza detti importi”.

L'unità immobiliare di cui al LOTTO 3 occupa quasi interamente un piccolo agglomerato edilizio costituente una villa padronale il cui originario



impianto dovrebbe risalire al 1600, parzialmente ristrutturata nel 2010, posta in Vinci via Tigliano n.c. 55-57. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle dimore padronali presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci.

L'unità immobiliare, costituita da due piani fuori terra, oltre piano soffitte (secondo), è probabilmente porzione di più ampio manufatto edilizio, libera su tre lati da terra a tetto è dotata di resede pertinenziale in parte gravato da servitù di passo a favore dei confinanti. In fase di sopralluogo dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale dell'immobile non sono emerse significative difformità di rappresentazione grafica.

Le operazioni peritali di verifica di conformità edilizia e urbanistica dell'immobile sono state eseguite con la collaborazione del tecnico dell'esecutato presso l'archivio pratiche del Comune di Vinci. Dal confronto tra gli elaborati grafici depositati presso le PP.AA., nonché con la rappresentazione depositata presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati, con le risultanze rilevate nel corso del sopralluogo al bene immobile si sono evidenziate alcune difformità e/o opere abusive.

Risposta ai quesito:

In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Trattasi di un fabbricato originariamente ad uso abitazione rurale e annessi parzialmente ristrutturato con DIA n. 38 del 2010. Per opere



eseguite in difformità a tale titolo abilitativo consistenti in:

- abbassamento della quota di imposta dei davanzali delle finestre del piano primo;
- spostamento di m. 1,40 di una finestra posta al piano primo sul prospetto laterale sinistro;
- riapertura della esistente tamponatura di una finestra delle dimensioni di cm. 80x60 sul prospetto laterale al piano secondo;
- spostamento di un vano di passo interno al piano secondo;
- rialzamento di una porzione della falda tergale e conseguente modifica del colmo del tetto con piccolo aumento di volume;
- realizzazione di nuovi comignoli;
- modifica alla mensola della gronda della copertura, senza variazione della quota d'imposta per alloggiamento strato di coibentazione;

opere eseguite probabilmente in corso d'opera durante il periodo di validità della DIA n. 38/2010 e per le quali veniva inoltrata presso il Comune di Vinci in data 15/02/2019 Istanza per Attestazione di Conformità in Sanatoria registrata al n. 119 del 2019 e in seguito alla quale veniva comunicato in data 12/12/2019 il mancato accoglimento dell'istanza per evidenti motivi ostativi.

In particolare veniva contestato:

- La destinazione d'uso definito nell'istanza di AdC "*di civile abitazione*" quando invece trattasi di residenza rurale a disposizione dell'azienda agricola;
- La mancanza di data certa della realizzazione delle opere oggetto dell'istanza di AdC;
- La non esatta rappresentazione dello stato legittimo dell'immobile



oggetto dell'istanza di AdC risultante come porzione di più ampio fabbricato in assenza di dati certi circa un suo precedente eventuale frazionamento.

Ai fini dell'ottenimento della piena legittimità dell'unità immobiliare necessiterà inoltrare nuova istanza di Accertamento di Conformità Edilizia per sanare, ove possibile, le difformità rilevate o prevedere la rimessa in pristino totale o parziale delle stesse laddove l'istanza non potesse venire completamente accolta, oppure opportunamente sanzionata in base alla vigente normativa edilizia.

Necessita inoltre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati e acquisire le regolari Certificazioni degli impianti tecnologici (quando e se installati) e l'APE (Attestazione Prestazione Energetica) dell'unità abitativa.

Allo stato attuale, non potendo stabilire a priori se l'istanza in sanatoria dovrà prevedere il cambio d'uso da rurale a civile non è possibile stabilire in modo univoco l'ammontare degli oneri concessori a sanatoria più oneri verdi, eventualmente da corrispondere per il cambio d'uso e per eventuali frazionamenti e/o ulteriori aumenti di volume. L'istanza (SCIA) per Conformità Edilizia in Sanatoria dovrà essere integrata con la Pratica in Sanatoria da depositare presso il competente Ufficio del Genio Civile in conformità alle vigenti disposizioni per costruzioni in zona sismica.

Stima dei costi suddivisi per istruttorie di pratiche edilizie e catastali:

Rilievo accurato dell'immobile e sua restituzione grafica digitalizzata (CAD), completo di planimetrie dei piani, sezioni e prospetti,	€ 3.500,00
--	------------



Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e Catastale di zona per le verifiche circa lo stato legittimo dell'unità immobiliare oggetto di AdC.	€. 1.500,00
Saggi strutturali da eseguire per accertamenti circa le tecniche costruttive impiegate nelle opere eseguite su strutture portanti verticali ed orizzontali.	€. 3.000,00
Verifica rispondenza alla normativa in zona sismica N.T.C. 2008 delle opere strutturali eseguite in assenza del previsto preventivo deposito del progetto da valutare se di miglioramento od adeguamento.	€. 6.000,00
Eventuale istanza in sanatoria per violazione della vigente normativa in zona sismica.	€. 4.000,00
Eventuale istanza per Accertamento di Conformità Edilizia in Sanatoria per frazionamento immobiliare in assenza di titolo abilitativo.	€. 5.000,00
Istanza per Accertamento di Conformità Edilizia in Sanatoria per opere eseguite in difformità al titolo abilitativo.	€. 5.000,00
Eventuali costi per eventuali rimesse in pristino e/o opere di adeguamento per conseguire l'idoneità sismica dell'edificio.	€. 15.000,00
Eventuali Oneri concessori per ottenimento sanatorie	€. 10.000,00
Eventuali Oneri verdi per mutamento destinazione da rurale a civile.	€. 49.000,00
Spese aggiornamento catastale	€. 1.000,00

Costo stimato per pratiche edilizie, fiscali ed amministrative, oneri concessori, adeguamenti strutturali e relative certificazioni da € 25,000,00= (venticinquemila/00 Euro) a € 100,000,00= (centomila/00=Euro).



Avendo espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica integrativa e resto a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Firenze, 18/04/2024

In fede

Il consulente tecnico d'ufficio
(Arch. Alessandro Grazzini)



NS.RF.RCTUINTEGRATIVA/ESIM 76-2024-L03

