

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Civile V

Fallimento Impresa Costruzioni Edili snc di ***** e *****
procedura n 76/2017



Giudice delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo



Curatore fallimentare : Dott.ssa Gaia Ceccherini

CTU: Arch. Roberto Sozzi

RELAZIONE CTU - Lotto 6

VERSIONE EPURATA

**Perizia di stima del complesso immobiliare posto nel Comune di Empoli (FI),
località Villanuova, via della Piovola, 155.**



Firenze li, 26/11/2020

Arch. Roberto Sozzi



INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

Premessa	pag.	3
Identificazione catastale	pag.	4
Confini	pag.	14
Stato di possesso	pag.	14
Titolo di provenienza	pag.	19
Descrizione	pag.	19
Inquadramento urbanistico	pag.	47
Pratiche edilizie e verifica conformità edilizia ed urbanistica	pag.	49
Formalità non opponibili all'acquirente	pag.	137
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	138
Analisi valutativa	pag.	140

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/3/1972, con studio in 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 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 8.515, veniva nominato in data 18/7/2017 CTU nel fallimento in epigrafe, allo scopo di redigere le perizie estimative dei beni immobili sia di proprietà della società fallita che dei relativi soci.

La consulenza tecnica riguarda le particelle individuate nel Comune di Empoli al foglio di mappa 27:

- CF:
 - particella 85, sub. 7, graffata particella 265;
 - particella 126, subb. 1, 2, 3, 500 e 501;
 - particella 351, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12;
 - particella 248.
- CT: particelle 181, 210, 338 e 1098.

La gran parte delle particelle sopra indicate ricadono nell'area che era soggetta a Piano urbanistico attuativo Br 14.1. La previsione ha perso efficacia a seguito della decorrenza del termine di cinque anni dalla data di approvazione del RU, ai sensi dell'art. 3, c 4 delle Norme del RU in recepimento dell'art. 55 co. 5 della LR 1/2005. L'intero complesso immobiliare è di proprietà della società fallita.

Nel corso dei sopralluoghi svolti in più riprese (8 settembre e 15 novembre 2017, 7, 8 e 14 aprile e 30 giugno 2018 e 22 gennaio 2020, quest'ultimo solo per le parti esterne) è stato eseguito il rilievo dimensionale e fotografico di tutte le unità immobiliari presenti all'interno del complesso immobiliare, ad eccezione di alcune minime porzioni non accessibili.

Sono stati inoltre compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, i servizi di Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente del Comune di Empoli e l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze, Genio Civile di Firenze, Archivio di Stato e Archivio storico del Comune di Empoli.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente perizia, ubicati nel Comune di Empoli, località Villanuova risultano individuati al CT al foglio di mappa 27 ed in particolare:

- CF:
 - particella 85, sub. 7, graffata particella 265 (unità 1A)
categoria C/2, classe 7, consistenza 127 mq, rendita € 616,55
 - particella 126, sub. 1 (unità 2A)
categoria C/3, classe 8, consistenza 249 mq, rendita € 1.285,98;
 - particella 126, sub. 2 (unità 3A)
categoria C/2, classe 7, consistenza 75 mq, rendita € 364,10;
 - particella 126, sub. 3 (unità 4A)
categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 464,81;
 - particella 126, sub. 500 (unità 1B)
categoria C/3, classe 6, consistenza 68 mq, rendita € 256,37;
 - particella 126, sub. 501 (unità 2B)
categoria C/3, classe 6, consistenza 60 mq, rendita € 226,21;
 - particella 351, sub. 1
bene comune non censibile, individuato con la porzione di piazzale a comune delle unità immobiliare, individuate alla stessa particella, subb. da 5 a 12;
 - particella 351, sub. 2
bene comune non censibile, individuato con la porzione di piazzale a comune delle unità immobiliare, individuate alla stessa particella, subb. 11 e 12;
 - particella 351, sub. 3

bene comune non censibile, individuato con l'ingresso a comune delle unità immobiliare, individuate alla stessa particella, subb. 6, 7, 9 e 10 (si segnala un errore presente nell'elenco subalterni, compreso nell'elaborato planimetrico, dove tra le unità a cui è a comune viene indicato il sub. 8 anziché il 10);

- particella 351, sub. 4

bene comune non censibile, individuato con la scala a comune delle unità immobiliare, individuate alla stessa particella, subb. 9 e 10;

- particella 351, sub. 5 (unità 3B)

categoria C/3, classe 6, consistenza 356 mq, rendita € 1.342,17;

- particella 351, sub. 6 (unità 4B)

categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita € 90,90;

- particella 351, sub. 7 (unità 5B)

categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita € 68,17;

- particella 351, sub. 8 (unità 6B)

categoria C/3, classe 6, consistenza 341 mq, rendita € 1.285,62 (si segnala un errore presente nell'elenco subalterni, compreso nell'elaborato planimetrico, dove la porzione posta di fronte al sub. 5, viene attribuita al sub. 8);

- particella 351, sub. 9 (unità 7B)

categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 371,85;

- particella 351, sub. 10 (unità 8B)

categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29;

- particella 351, sub. 11 (unità 9B)

categoria C/2, classe 5, consistenza 368 mq, rendita € 1.292,38;

- particella 351, sub. 12 (unità 10B)

categoria C/2, classe 5, consistenza 374 mq, rendita € 1.313,45;

- particella 248

bene comune non censibile. Secondo quanto indicato sul titolo di provenienza si riporta: *“il resede a comune fra le unità immobiliari sopra descritte ai punti 10), 11), 12) e 13), rappresentato nelle relative planimetrie catastali e che trova corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 27 dalla particella n. 248, quale ente urbano di mq. 1.055, che la parte venditrice garantisce essere di sua proprietà esclusiva, garantendo in particolare che lo stesso non costituisce pertinenza comune delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato catastalmente rappresentato dalla particella n. 85 del foglio di mappa 27, né di altri fabbricati limitrofi di proprietà di terzi; la parte venditrice inoltre dichiara e garantisce che il resede stesso non è gravato da alcuna servitù a favore di proprietà confinanti, fatta eccezione per la servitù di passo a favore della particella n. 89 del foglio di mappa 27, gravante il primo tratto di terreno per l'accesso al complesso immobiliare, fino al termine del resede tergale di proprietà del fabbricato che insiste sulla sopra detta particella n. 89.*

In particolare la parte venditrice dichiara che il tratto gravato dalla detta servitù, peraltro non trascritta, è quello che risulta evidenziato in rosso nella planimetria indicativa che si allega al presente atto sotto la lettera A, omissane la lettura delle parti scritte da me notaio per dispensa avutane dai comparenti; la parte acquirente dichiara di aver ricevuto e letto prima di ora la scrittura privata del 24/10/1984 costituente il titolo della predetta servitù.”

In merito è necessario puntualizzare che:

- vi è una servitù di passo in favore di tutte le unità comprese nel complesso immobiliare, di proprietà della società fallita, per le quali sia necessario accedere attraverso la particella 248;
- eventuali servitù costitutesi in relazione all'attuale conformazione dello stato dei luoghi.

• CT:

- particella 181
qualità uliveto, classe 1, consistenza 20 mq, rd € 0,07, ra 0,08;

- particella 210
qualità uliveto, classe 1, consistenza 45 mq, rd € 0,17, ra 0,17;

le particelle 181 e 210, in realtà riguardano due porzioni dell'ingresso al complesso immobiliare poste in aderenza alla particella 248, sopraccitata.

- Particella 338
qualità uliveto - vigneto, classe 3, consistenza 65 mq, rd € 0,10, ra 0,13;

- particella 1098
qualità seminativo - arborato, classe 3, consistenza 40 mq, rd € 0,13, ra 0,10;

le particelle 338 e 210, riguardano due piccole strisce di terreno poste oltre il muro di recinzione del complesso immobiliare.

Il tutto così come meglio indicato nella documentazione catastale (Allegato 01).

Per la verifica della conformità catastale, si precisa che la consistenza dei beni censiti al CF è stata riscontrata attraverso il rilievo delle superfici calpestabili dei singoli vani componenti l'unità quindi, in linea generale, mediante una valutazione della complessiva conformazione delle varie planimetrie.

- Per i beni appartenenti al gruppo A, è stata condotta una verifica sul solo numero dei vani.
- Per i beni appartenenti ai gruppi C e D, è stato eseguito un raffronto della sommatoria di tutte le superfici interne calpestabili, tra quelle rilevate sul posto e quelle ricavate dalle planimetrie catastali.

Per i casi in cui è stato accertato un discostamento tra il valore riscontrato dalle

planimetrie catastali e quello rilevato in loco, sono stati indicati gli adempimenti tecnici necessari per la regolarizzazione catastale.

Per maggior completezza si precisa che, dipendendo l'obbligo della dichiarazione di variazione dall'incidenza delle modifiche sullo stato, consistenza, attribuzione della categoria e della classe del bene, ovvero costituendo rilievo ogni incoerenza che rappresenti fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (ai sensi del citato art. 17, lettera b) del RDL n. 652 13/4/1939, convertito, con modificazioni, dalla L n. 1249 del 11/8/1939), sono trascurabili la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Per quanto premesso, non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne purché:

- per i beni di cui al gruppo A, non vari il numero dei vani e la loro funzionalità;
- per i beni la cui consistenza è stata calcolata in metri quadrati, non si registri variazione alcuna della consistenza stessa. Nello specifico, per buonsenso, è stata comunque applicata una tolleranza dimensionale del 2%.

Le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare:

- unità 1A (particella 85, sub. 7 graffata particella 265, cat. C/2, classe 7, cons. 127 mq, sup. catastale 233 mq): la consistenza della superficie utile rilevata è pari a 132,14 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 134,14 mq, per uno scostamento del 1,49%.

Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano comunque le seguenti incongruenze:

- superficie catastale indicata in visura in 233 mq;
- riduzione delle altezze interne;
- maggior aggetto della tettoia esterna, posta sul resede a comune;
- non risulta rappresentato il manufatto del pozzo, posto nel resede esclusivo.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

La planimetria catastale è comunque da considerarsi conforme.

- Unità 2A (particella 126, sub. 1, cat. C/3, classe 8, cons. 249 mq, sup. catastale 267 mq): la consistenza della superficie utile rilevata è pari a 232,24 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 234,02 mq, per uno scostamento del 0,98%. Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano comunque le seguenti incongruenze:

- riduzione delle altezze interne;
- maggior aggetto della tettoia esterna, posta sul resede a comune.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra le piante di rilievo e quelle catastali (Allegato 02).

La planimetria catastale è comunque da considerarsi conforme.

- Unità 3A (particella 126, sub. 2, cat. C/2, classe 7, cons. 75 mq, sup. catastale 92 mq): la consistenza della superficie utile rilevata è pari a 72,45 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 70,52 mq, per uno scostamento del 2,74%. Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano inoltre le seguenti incongruenze:

- riduzione delle altezze interne;
- mancata rappresentazione delle tettoie esterne poste nel resede a comune;
- mancata rappresentazione della scala esterna di collegamento con l'unità al piano superiore;
- mancata rappresentazione del collegamento tra i vari locali;
- mancata rappresentazione nicchie esterne.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

Di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà pertanto procedere con la variazione Docfa.

- Unità 4A (particella 126, sub. 3, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, sup. catastale escluso aree esterne 91 mq): la consistenza in vani relativa allo stato dei luoghi rilevato corrisponde a quella indicata nelle risultanze catastali. Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano comunque le seguenti incongruenze:

- superficie utile rilevata è pari a 80,78 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 76,85 mq;
- minime variazioni delle altezze interne;
- mancata rappresentazione delle tettoie esterne poste nel resede a comune.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

La planimetria catastale è comunque da considerarsi conforme.

- Unità 1B (particella 126, sub. 500, cat. C/3, classe 6, cons. 68 mq, sup. catastale 79 mq): la consistenza della superficie utile rilevata è pari a 70,70 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 68,78 mq, per uno scostamento del 2,79%. Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano inoltre minime variazioni delle altezze interne.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

Di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà pertanto procedere con la variazione Docfa.

- Unità 2B (particella 126, sub. 501, cat. C/3, classe 6, cons. 60 mq, sup. catastale 72 mq): la consistenza della superficie utile rilevata è pari a 64,77 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 61,01 mq, per uno scostamento del 6,16%. Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano inoltre le seguenti incongruenze:

- minima variazione dell'altezza interna;
- diversa conformazione del servizio igienico;
- errata indicazione della porta di accesso.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

Di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà pertanto procedere con la variazione Docfa.

- Unità 3B (particella 351, sub. 5, cat. C/3, classe 6, cons. 356 mq, sup. catastale 400

mq): la consistenza della superficie utile rilevata è pari a 357,00 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 367,01 mq, per uno scostamento del 2,73%. Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano inoltre le seguenti incongruenze:

- variazioni delle altezze interne;
- variazione delle dimensioni della tettoia esterna;
- mancata rappresentazione di un pilastro.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

Di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà pertanto procedere con la variazione Docfa.

- Unità 4B (particella 351, sub. 6, cat. C/6, classe 6, cons. 20 mq, sup. catastale 23 mq). Nel corso dei vari sopralluoghi non è stato possibile visionare il locale ed il relativo ripostiglio sottoscala, visto che sia il curatore che la proprietà non erano in possesso delle relative chiavi di accesso. Di conseguenza la ricostruzione della consistenza è stata effettuata attraverso le dimensioni dei locali confinanti. La superficie utile determinata è pari a 18,53 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 20,04 mq, per uno scostamento del 7,53%.

Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnala comunque l'incremento dell'altezza interna.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta ricostruita dal rilievo degli altri locali e quella catastale (Allegato 02).

Di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà pertanto procedere con la variazione Docfa.

- Unità 5B (particella 351, sub. 7, cat. C/6, classe 6, cons. 15 mq, sup. catastale 18 mq).

Anche per questo locale non è stato possibile eseguire l'accesso e quindi il rilievo. Di conseguenza la ricostruzione della consistenza è stata effettuata attraverso le dimensioni dei locali confinanti. La superficie utile determinata è pari a

14,77 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 15,61 mq, per uno scostamento del 5,38%.

Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnala inoltre l'incremento dell'altezza interna.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta ricostruita dal rilievo degli altri locali e quella catastale (Allegato 02).

Di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà pertanto procedere con la variazione Docfa.

- Unità 6B (particella 351, sub. 8, cat. C/3, classe 6, cons. 341 mq, sup. catastale 376 mq): la consistenza della superficie utile rilevata è pari a 340,81 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 343,84 mq, per uno scostamento del 0,88%. Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano comunque le seguenti incongruenze:

- variazioni delle altezze interne;
- variazione delle dimensioni della tettoia esterna.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

La planimetria catastale è comunque da considerarsi conforme.

- Unità 7B (particella 351, sub. 9, cat. A/3, classe 3, cons. 4 vani, sup. catastale escluso aree esterne 80 mq): la consistenza relativa allo stato dei luoghi rilevato è pari 5,5 vani, mentre quella indicata nelle risultanze catastali è di 4 vani.

Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano inoltre le seguenti incongruenze:

- superficie utile rilevata è pari a 70,01 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 74,06 mq;
- minime variazioni delle altezze interne;
- diversa conformazione di locale d'ingresso.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

Di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà

pertanto procedere con la variazione Docfa.

- Unità 8B (particella 351, sub. 10, cat. A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, sup. catastale escluso aree esterne 97 mq): la consistenza relativa allo stato dei luoghi rilevato è pari a 6 vani, mentre quella indicata nelle risultanze catastali è di 5,5 vani.

Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano inoltre minime variazioni delle altezze interne.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

Di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà pertanto procedere con la variazione Docfa.

- Unità 9B (particella 351, sub. 11, cat. C/2, classe 5, cons. 368 mq, sup. catastale 404 mq): la consistenza della superficie utile rilevata è pari a 363,70 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 373,20 mq, per uno scostamento del 2,55%.

Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano inoltre le seguenti incongruenze:

- minime variazioni delle altezze interne;
- mancata rappresentazione del cordolo perimetrale.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

Di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà pertanto procedere con la variazione Docfa.

- Unità 10B (particella 351, sub. 12, cat. C/2, classe 5, cons. 374 mq, sup. catastale 453 mq): la consistenza della superficie utile rilevata è pari a 364,68 mq, mentre quella ricavata dalla planimetria catastale è di 379,90 mq, per uno scostamento del 4,01%.

Salvo le variazioni illegittimamente apportate allo stato dei luoghi, si segnalano inoltre le seguenti incongruenze:

- minime variazioni delle altezze interne;

- mancata rappresentazione del cordolo perimetrale.

Per maggiori dettagli si allega l'elaborato grafico di sovrapposizione tra la pianta di rilievo e quella catastale (Allegato 02).

Di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Si dovrà pertanto procedere con la variazione Docfa.



Inoltre:

- per quanto concerne la particella 126 e l'unità della particella 85 (1A), non risultano rappresentate nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico, la tettoia sorretta in parte da due pilastri (portico), e quella delimitata da tre muri (portico), posta in aderenza con la particella 351. Di conseguenza si dovrà procedere con il relativo aggiornamento.
- Per quanto concerne la particella 351, non risultano rappresentate nell'estratto di mappa le due tettoie aggettanti. Di conseguenza si dovrà procedere con il relativo aggiornamento.
- Le particelle 181 e 210, corrispondenti ad una porzione dell'area di accesso al complesso immobiliare, risultano ancora censite al CT. Di conseguenza si dovrà procedere con il relativo aggiornamento.
- Si dovrà inoltre procedere con la correzione dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni della particella 351.



CONFINI

La proprietà oggetto di perizia confina con le seguenti particelle 1097, 25, 122, 354, 371, via della Piovola, 89, 88, 87, porzione 85, 266, 247, 290, 337 e 335.

STATO DI POSSESSO

In merito a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo ed in relazione sia al quesito posto al Dipartimento Provinciale dell'Agenzia delle Entrate (a nome sia dell'attuale proprietà, in qualità di dante causa, la cui risposta è datata 23/8/2017), che a quanto riferito dal curatore fallimentare, si riporta di seguito, per ciascuna unità presente, lo stato di



occupazione.

- Unità 1A: attualmente risulta locata alla *** snc (legali rappresentanti Sig.ri *****
*****, nato a Empoli il 5/3/1956 e ******, nato a Empoli il 27/6/1964). La ditta
locataria si occupa della realizzazione di impianti elettrici. Il contratto di locazione,
che prevede anche l'uso del piazzale e della tettoia antistante, è stato registrato il
12/11/2009, con il n. 5.397, presso l'AE, ufficio territoriale di Empoli. La durata è di
sei anni (dal 1/11/2009 al 31/10/2015), prorogati per ulteriori sei anni, fino al
31/10/2021. Il canone mensile è di € 850, oltre rivalutazione ISTAT nella misura del
100%.

Nel contratto è specificato che l'immobile verrà adibito a deposito di materiale
elettrico e carpenteria metallica, senza contatto diretto con il pubblico. Pertanto
l'unità risulta giuridicamente occupata fino alla scadenza naturale del contratto
(31/10/2021). Il sopralluogo eseguito in data 14 aprile 2018 ha confermato quanto
indicato nel contratto di locazione.

- Unità 2A: vi è un contratto di locazione in favore di ***** confezioni
(amministratore Sig.ra ******, nata a Zhejiang (Cina), il ***/1969. Il contratto di
locazione, che prevede anche il piazzale e la tettoia antistante, è stato registrato il
5/1/2012, con il n. 64, presso l'AE, ufficio territoriale di Empoli. La durata è di sei
anni (dal 12/12/2011 al 11/12/2017), prorogati per ulteriori sei anni, fino al
11/12/2023. Il canone mensile è di € 1.000, oltre rivalutazione ISTAT nella misura
del 75%.

Nel contratto è specificato che l'immobile verrà adibito ad uso magazzino per
laboratorio confezioni di abbigliamento, senza contatto diretto con il pubblico. Per
quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi, eseguiti in data 7 ed 8 aprile 2018,
l'unità risulta utilizzata per gran parte come vero e proprio laboratorio.

In data 1/7/2015, mediante la scrittura privata, registrata il 9/7/2015 presso l'AE
ufficio territoriale di Empoli, con il n. 1.069, la conduttrice ha ceduto la locazione alla
Sig.ra ******, nata a Zhejiang (Cina), il ***/1974, titolare della ditta ***** confezioni
di *****.

Pertanto l'unità risulterebbe giuridicamente occupata fino alla scadenza naturale del
contratto (11/12/2023).

- Unità 3A: locata alla Sig.ra ******, nata a Fujian (Cina), il ***/1978. Il contratto di locazione, che comprende anche l'unità al piano primo (unità 4A), oltre all'uso di parte del piazzale antistante il fabbricato, per l'eventuale sosta degli automezzi, è stato registrato il 23/6/2011, con il n. 3.364, presso l'AE, ufficio territoriale di Empoli. La durata è di quattro anni (dal 15/6/2011 al 14/6/2015), prorogati per ulteriori quattro anni. Di conseguenza è scaduto il 14/6/2019. Il canone mensile era di € 850, oltre rivalutazione ISTAT nella misura del 100%.

Nel contratto era specificato che l'unità veniva locata come autorimessa dell'unità abitativa posta al piano superiore. Ed era fatto il divieto di qualsivoglia altra destinazione. Per quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi, eseguiti in data 7 ed 8 aprile 2018, l'unità risultava illegittimamente utilizzata come laboratorio per la produzione di abbigliamento.

Dal momento che il contratto di locazione è scaduto, l'unità è da considerarsi giuridicamente libera.

- Unità 4A: locata alla Sig.ra ******, nata a Fujian (Cina), il ***/1978. Il contratto di locazione, che comprende anche l'unità al piano terreno (unità 3A), oltre all'uso di parte del piazzale antistante il fabbricato, per l'eventuale sosta degli automezzi, è stato registrato il 23/6/2011, con il n. 3.364, presso l'AE, ufficio territoriale di Empoli. La durata è di quattro anni (dal 15/6/2011 al 14/6/2015), prorogati per ulteriore quattro anni. Di conseguenza è scaduto il 14/6/2019. Il canone mensile era di € 850, oltre rivalutazione ISTAT nella misura del 100%.

Nel contratto era specificato che l'unità veniva locata come abitazione. I sopralluoghi, eseguiti in data 7 ed 8 aprile 2018, hanno confermato l'uso indicato nel contratto.

Dal momento che la locazione è scaduta, l'unità è da considerarsi giuridicamente libera.

- Unità 1B: attualmente risulta locata a ****** (legale rappresentante Sig.ra ******, nata a Fujian (Cina), il ***/1975. Il contratto di locazione è stato registrato l'11/5/2017, con il n. 1.688. La durata è di sei anni (dal 10/5/2017 al 9/5/2023). Il canone mensile è di € 300, oltre rivalutazione ISTAT nella misura del

75%.

Nel contratto è specificato che l'immobile verrà adibito a laboratorio artigiano e magazzino. I sopralluoghi, eseguiti in data 7 ed 8 aprile 2018, hanno confermato l'uso indicato nel contratto.

Pertanto l'unità risulterebbe giuridicamente occupata fino alla scadenza naturale del contratto (9/5/2023).

- Unità 2B: vi è un contratto di locazione in favore del Sig. *****, nato a Fujian (Cina), l'*/*/1963. Il contratto di locazione, che comprende anche l'unità 7B, è stato registrato il 5/1/2012, con il n. 69. La durata è di quattro anni (dal 10/1/2012 al 9/1/2016), prorogati per ulteriori quattro anni, fino al 9/1/2020. Il canone mensile è di € 700, oltre rivalutazione ISTAT nella misura del 100%.

L'unità è affittata come locale accessorio di quella di cui al punto 7B, concessa in locazione per l'uso abitativo.

In data 3/2/2015, mediante la scrittura privata, registrata il 20/2/2015 presso l'AE ufficio territoriale di Empoli, con il n. 315, il conduttore ha ceduto la locazione al Sig. *****, nato a Fujian (Cina), il */*/1974.

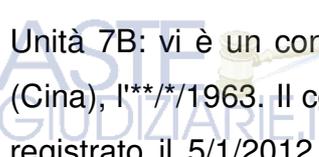
Si fa comunque presente che nel corso dei sopralluoghi, eseguiti in data 7 ed 8 aprile 2018, l'unità risultava inutilizzata.

Dal momento che il contratto di locazione è scaduto, l'unità è da considerarsi giuridicamente libera.

- Unità 3B: nel corso dei sopralluoghi, eseguiti in data 7 ed 8 aprile 2018, risultava utilizzata per il deposito dei beni mobili della società fallita. Non sono presenti contratti di locazione o comodato in essere. Pertanto è da considerarsi giuridicamente libera.
- Unità 4B e 5B: nel corso dei sopralluoghi gli infissi e le porta interne risultavano chiuse. Dal momento che la proprietà non era in possesso delle chiavi di accesso non è stato possibile effettuare alcun riscontro in merito. Non risultano presenti contratti di locazione o comodato in essere. Pertanto sono da considerarsi giuridicamente libere.
- Unità 6B: nel corso del sopralluogo del 7 aprile, due dei locali risultavano

illegittimamente utilizzati come camere. L'occupazione abusiva era effettuata da due dei locatari di nazionalità cinese presenti nel complesso. A tal proposito il sottoscritto, su indicazione del curatore fallimentare, prontamente informato di quanto riscontrato, ha provveduto immediatamente a far liberare le due stanze ed a chiudere gli infissi di accesso, precedentemente aperti, con delle serrature a lucchetto. Le chiavi sono state consegnate al Sig. *****


Non risultano presenti contratti di locazione o comodato in essere. Pertanto l'unità in oggetto è da considerarsi giuridicamente libera.

- Unità 7B: vi è un contratto di locazione in favore del Sig. *****, nato a Fujian (Cina), l'*/*/1963. Il contratto di locazione, che comprende anche l'unità 2B, è stato registrato il 5/1/2012, con il n. 69. La durata è di quattro anni (dal 10/1/2012 al 9/1/2016), prorogati per ulteriori quattro anni, fino al 9/1/2020. Il canone mensile è di € 700, oltre rivalutazione ISTAT nella misura del 100%. L'unità è affittata ad uso abitativo.


In data 3/2/2015, mediante la scrittura privata, registrata il 20/2/2015 presso l'AE ufficio territoriale di Empoli, con il n. 315, il conduttore ha ceduto la locazione al Sig. *****


Dal momento che il contratto di locazione è scaduto, l'unità è da considerarsi giuridicamente libera.

- Unità 8B: attualmente risulta locata, per l'uso abitativo, al Sig. *****, nato a Zhejiang (Cina), il */*/1971. Il contratto di locazione è stato registrato il 7/5/2009, con il n. 2.256, presso l'AE, ufficio territoriale di Empoli. La durata è di sei anni (dal 1/5/2009 al 30/4/2015), prorogati per ulteriori sei anni, fino al 30/4/2021. Il canone annuale è di € 8.068. Nella documentazione ricevuta dal curatore è inoltre presente una scrittura privata relativa alla richiesta di riduzione del canone annuale a € 6.000 e € 7.080, riferiti ai primi anni di locazione, scrittura privata che comunque non risulta controfirmata dalla proprietà. Il sopralluogo ha confermato l'uso abitativo indicato nel contratto.


Pertanto l'unità in oggetto risulterebbe giuridicamente occupata fino alla scadenza naturale del contratto (30/4/2021).

- Unità 9B e 10B: nel corso dei sopralluoghi le due unità risultavano utilizzate per il deposito dei beni mobili della società fallita. Non sono presenti contratti di locazione o comodato in essere. Pertanto sono da considerarsi giuridicamente libere.

In relazione a quanto riferito dal curatore fallimentare sono state inviate a mezzo raccomandata A/R, le comunicazioni di disdetta dei contratti di locazione ad oggi in essere, che pertanto devono considerarsi risolti alla loro scadenza naturale.

Inoltre, per tutte le unità immobiliari, ad eccezione della 1A, è stata richiesto lo sfratto per morosità. In relazione a quanto riferito dallo studio legale che se ne occupa, al momento gli sfratti sono stati convalidati. Non risultano però ancora eseguiti a causa dell'emergenza sanitaria in corso.

Dal sopralluogo effettuato nelle aree esterne del complesso immobiliare, eseguito lo scorso 22 gennaio, è ipotizzabile che tutte le unità per le quali sia stato richiesto lo sfratto non siano più in uso ai precedenti conduttori/utilizzatori.

TITOLO DI PROVENIENZA

Le particelle che costituiscono il complesso immobiliare oggetto di perizia sono state acquisite dall'attuale proprietà, con atto di compravendita del 21/12/2005, ai rogiti del notaio Lucia Periccioli, repertorio n. 22.902, trascritto in data 23/12/2005 al n. 35.853 RP. Rispetto agli attuali identificativi catastali, risulta variata solo l'unità sub. 4, della particella 126, soppressa in seguito alla variazione del 01/03/2012 (protocollo n. FI0046492 in atti dal 1/3/2012 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - n. 6532.1/2012). Con la soppressione del subalterno originario, sono stati generati il sub. 500 (per la porzione ex sub. 4 al piano terreno) ed il sub. 501 (per la porzione ex sub. 4 al piano seminterrato).

Si allega copia del titolo di provenienza (Allegato 03).

DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso immobiliare originariamente destinato alla produzione ed alla vendita di vini, costituito da più corpi di fabbrica contigui tra loro, ubicato nel Comune di

Empoli, località Villanuova, in via della Piovola 155.

Secondo le risultanze catastali, il sedime dell'intera proprietà si sviluppa per 3.880 mq, oltre alla consistenza dell'unità individuata alla particella 85, sub. 7, graffata con la particella 265.

Si accede alla gran parte dei beni attraverso il passaggio carrabile posto al civico 155. Il lotto, di forma irregolare risulta delimitato da varie tipologie di recinzione, esternamente alle quali sono ubicate solo le particelle 181, 338, 1097, 265 e gran parte della 210, oltre ad una minima porzione della 248.

La parte edificata, che risulta ubicata nella porzione ovest dell'area, è composta da più corpi di fabbricati, contigui tra loro, realizzati in differenti epoche. Per una più facile lettura procederemo alla descrizione seguendo la divisione delle singole unità risultanti dalla documentazione catastale. Le singole unità verranno inoltre suddivise in due raggruppamenti (A e B), in relazione alle diverse pratiche edilizie attraverso le quali sono stati realizzati.

I corpi di fabbrica compresi nel raggruppamento A sono in muratura portante, mentre quelli del B, più recenti, presentano struttura mista in c.a. e muratura portante. Una minima parte dei divisori interni risultano in cartongesso.

Raggruppamento A:

- unità 1A (part. 85, sub. 7, graffata part. 265): costituita da numero otto locali, che si sviluppano al solo piano terra. La superficie calpestabile complessiva è pari a 132,14 mq. In relazione a quanto emerso da una parte dei titoli edilizi visionati, risulterebbe destinata ad attività commerciale, poiché originariamente rivolta alla vendita del vino. Mentre da una prima pratica, riguardante parte dei locali adiacenti, ricondurrebbe il tutto alla destinazione rurale, conseguente all'attività agricola (produzione e vendita del vino). Rappresenta sicuramente la porzione più datata dell'intero complesso, visto che per parte è compresa nel fabbricato storico, posto lungo strada. Secondo quanto indicato nella planimetria catastale di archivio del 1939, l'unità in oggetto era compresa, probabilmente come porzione di servizio, nell'abitazione presente all'interno del fabbricato storico posto al civico 145. Nel corso degli anni, l'unità è stata poi oggetto di vari interventi che hanno portato all'attuale conformazione.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che la compongono:

- locale 1: attualmente utilizzato come vano d'ingresso e di collegamento con agli altri ambienti. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 23,39 mq. Il piano di calpestio, in conseguenza dell'originaria attività di cantina vinicola, risulta in pendenza. La pavimentazione in klinker, è costituita da piastrelle di piccolo formato. Il soffitto è piano e l'altezza interna media è pari a 2,97 m. L'infisso di accesso è in ferro e vetro.
- Locale 2: attualmente utilizzato come vano di deposito materiale. Corrisponde alla porzione posta all'interno della sagoma del fabbricato storico, ubicato al civico 145. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 50,16 mq. La finestra, che si affaccia sul resede prospiciente via della Piovola (part. 265), è in legno, con vetri e scuri interni, oltre persiana ed inferriata. Il pavimento, costituito da mattonelle della stessa tipologia del locale precedente, risulta sempre in pendenza. Il soffitto è piano e l'altezza interna media è pari a 4,26 m.
- Locali 3, 4, 5 e 6: corrispondenti a due wc ed a due antibagni. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 1,69 mq, 1,71 mq, 1,67 mq e 1,69 mq. I locali sono tutti privi di finestra. I wc sono dotati di impianto di aspirazione forzata. La pavimentazione è della stessa tipologia dei locali precedenti. Le altezze interne variano da 2,96 m a 2,98 m.
- Locale 7: attualmente utilizzato in parte come deposito ed in parte come ufficio. Quest'ultima porzione è stata ricavata dalla delimitazione illegittima, realizzata con una struttura in alluminio e vetro. In totale tutto il locale si sviluppa per una superficie calpestabile di 27,30 mq. La finestra, che si affaccia sul resede interno a comune, è in alluminio e vetro. Il pavimento, costituito da mattonelle della stessa tipologia dei locali precedenti, risulta sempre in pendenza. La pavimentazione della porzione utilizzata come ufficio è in linoleum. Il soffitto è piano e l'altezza interna media è pari a 4,46 m, mentre la porzione con controsoffitto ha altezza pari a 3,57 m.
- Locale 8: utilizzato per le lavorazioni di carpenteria metallica leggera. La superficie calpestabile è pari 24,53 mq. La porta finestra, prospiciente il resede interno è in ferro e vetro. Il pavimento è costituito da mattonelle della

stessa tipologia dei locali precedenti. Il soffitto è piano e l'altezza interna media è pari a 4,52 m. La delimitazione con l'altra unità (1B) è stata realizzata tamponando l'originario vano porta con un pannello di metallo.

Nel complesso l'unità versa in scadente stato di manutenzione. Al suo interno, oltre all'impianto elettrico è presente quello relativo alla climatizzazione della porzione utilizzata come ufficio, costituito da uno split interno ed un'unità esterna. Nel locale 4 è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. A quanto riferito nel corso del sopralluogo, parte degli impianti sono stati realizzati dal conduttore.

All'interno del locale 4 è presente la fossa biologica, delle acque nere (identificativo n. 4). Mentre il pozzetto di ispezione (id. n. 3) e la fossa biologica delle acque chiare (id. n. 2) sono ubicate nel vano d'ingresso (locale 1).

L'unità comprende anche il piccolo resede prospiciente via della Piovola (part. 265), al quale si accede dal cancello pedonale posto al civico 145. Non risultano presenti delimitazioni con il resto della porzione adiacente, di proprietà di terzi, individuata dalla particella 266, sul quale vi è diritto di passo. All'interno della particella 265 è presente un manufatto, probabilmente riconducibile alla parte fuori terra di un vecchio pozzo o di una vecchia cisterna.

Gran parte dell'unità si affaccia sulla tettoia a comune, posta sulla particella 248, appoggiata in parte alla facciata del corpo di fabbrica delle porzioni delle particelle 85 e 126. Il resto degli appoggi sono costituiti da un muro trasversale, posto, per chi guarda la facciata principale del fabbricato, sul lato sx. Sono inoltre presenti due pilastri realizzati con scatolari in ferro, sezione 10 x 10 cm. La profondità della tettoia/portico è di 5,56 m, mentre la larghezza è di 14,93 m. In totale la superficie della tettoia è pari a 82,68 mq. L'altezza massima è di 4,48 m, mentre quella minima è pari a 3,93 m.

La tettoia è realizzata con struttura metallica, mentre il manto di coperture è costituito da pannelli ondulati in cemento – amianto.

Al disotto della tettoia sono presenti due manufatti metallici, appoggiati al suolo, installati dal conduttore, utilizzati per il deposito dei materiali. Quello più rilevate, posto lateralmente, in aderenza al muro di confine del piazzale, ha dimensioni di 1 x 6 m, ed altezza massima oltre i 2 m.

Per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo risultano presenti sia l'utenza

elettrica che quella dell'acqua. In proposito è necessario però specificare che non è stato possibile appurare se si tratta di utenze autonome o condivise con altre unità immobiliari.

- Unità 2A (part. 126, sub. 1): costituita da numero dieci locali, di cui sette al piano terra e tre al livello superiore (primo/sottotetto). La superficie calpestabile complessiva è pari a 232,24 mq (di cui 171,32 mq al piano terreno e 60,92 mq al primo). In relazione a quanto emerso da una parte dei titoli edilizi visionati, risulterebbe destinata a laboratorio artigianale di confezioni. Parte del piano terra, assieme all'unità 1A, rappresenta sicuramente la porzione più datata dell'intero complesso, visto che era parte integrante del fabbricato storico, posto lungo strada. Secondo quanto indicato nella planimetria catastale di archivio del 1939, l'unità in oggetto era compresa, probabilmente come porzione di servizio, nell'abitazione presente all'interno del fabbricato storico posto al civico 145.

Nel corso degli anni, l'unità è stata poi oggetto di vari interventi che hanno incrementato la consistenza ed hanno portato all'attuale conformazione. Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che la compongono:

- locale 1: utilizzato come vano d'ingresso e di collegamento con gli altri ambienti. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 52,05 mq. La pavimentazione in klinker, è costituita da piastrelle di piccolo formato. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,93 m. L'infisso di accesso è in ferro e vetro, mentre la finestra, posta lateralmente all'ingresso, è in legno e vetro, con scuri interni, oltre inferriata. All'interno è presente una scala a chiocciola, in metallo, di collegamento con il piano superiore.

La delimitazione con l'altra unità (1A) è stata realizzata tamponando l'originario vano porta con un pannello di metallo.

- Locale 2: utilizzato come laboratorio. Corrisponde alla porzione posta su tergo. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 60,90 mq. Le finestre, prospicienti in parte la particella 338 ed in parte la 290 (di proprietà di terzi), sono in alluminio e vetro ed hanno la sola apertura a vasistas. In totale sono presenti quattro aperture. Due con il davanzale ad altezza di 1 m e due con altezza di 2,56 m. Esternamente sono presenti delle inferriate, in alluminio che non consentono l'affaccio. Si tratta probabilmente di semplici luci.

Il soffitto è inclinato, con spiovente in direzione tergo. L'altezza interna massima è pari a 4,60 m, mentre quella minima è di 3,83 m.

All'interno del locale è inoltre presente una vecchia canalizzazione, ad oggi probabilmente non più in funzione. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione del locale 1.

- Locale 3: utilizzato come laboratorio. Corrisponde alla porzione centrale. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 50,97 mq. Il soffitto è piano. L'altezza interna è pari a 4,42 m. Risulta presente la stessa tipologia di pavimentazione riscontrata negli altri vani.
- Locali 4, 5, 6 e 7: corrispondenti a due wc ed a due antibagni. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 2,21 mq, 1,55 mq, 2,14 mq e 1,50 mq. I locali sono tutti privi di finestra. I wc sono dotati di impianto di aspirazione forzata. La pavimentazione è della stessa tipologia dei locali precedenti. L'altezza interna è pari a 2,98 m.
- Locale 8: posto al piano primo ed utilizzato per lo sbratto. In relazione al titolo edilizio ha la stessa destinazione dei locali posti al piano terreno. All'interno è presente lo sbarco della scala a chiocciola, di collegamento con il livello inferiore. Risultano realizzate, in modo illegittimo, due pareti in cartongesso, di tipo precario, con le quali è stato ricavato un ulteriore vano. La superficie calpestabile complessiva è di 34,19 mq. L'unica apertura esterna presente è costituita da una piccola finestra, che si affaccia sulla porzione di piazzale coperto dalla tettoia. Il pavimento è in linoleum. E' presente un controsoffitto a quadrotte che segue l'andamento della copertura a capanna. L'altezza interna, rilevata all'intradosso del controsoffitto, varia da un massimo di 2,88 m, ad un minimo di 1,90 m.
- Locale 9: posto al piano primo ed utilizzato per lo sbratto. In relazione al titolo edilizio ha la stessa destinazione dei locali al piano terreno. E' presente una porta finestra in alluminio e vetro, con altezza utile di 1,70 m, dalla quale si accede alla scala esterna di collegamento con il piazzale a comune. Il locale è inoltre collegato internamente con il vano precedentemente descritto. La superficie calpestabile è di 13,57 mq. Il controsoffitto a quadrotte segue l'andamento della copertura che nella porzione interessata

è ad una sola falda. L'altezza interna, rilevata all'intradosso del controsoffitto, varia da un massimo di 2,62 m, ad un minimo di 1,89 m. Dalle parti distaccate della pavimentazione in linoleum si riscontra l'originario pavimento in cotto sottostante.

- Locale 10: posto al piano primo ed utilizzato per lo sbratto. Presenta le stesse caratteristiche e finiture dei due locali precedentemente descritti. La superficie calpestabile è di 13,16 mq. L'altezza interna, rilevata all'intradosso del controsoffitto, varia da un massimo di 2,59 m, ad un minimo di 1,82 m.

Nel complesso l'unità versa in scadente stato di manutenzione. Al suo interno, è presente l'impianto elettrico. La produzione dell'acqua calda sanitaria è realizzata con scaldabagno elettrico, posto all'interno del locale 6. In proposito è necessario però specificare che non è stato possibile appurare se si tratta di utenze autonome o condivise con altre unità immobiliari.

La porzione in prossimità dell'ingresso si affaccia sulla tettoia a comune precedentemente descritta, posta sulla particella 248.

- Unità 3A (part. 126, sub. 2): costituita da un'ampia porzione utilizzata come zona di ingresso e lavorazione, composta dai locali 1, 2 e 3, collegati tra loro da ampie aperture. L'unità, che comprende inoltre un locale disimpegno ed un wc, è ubicata al piano terreno del corpo di fabbrica che si sviluppa per due piani fuori terra, posto in aderenza a quello dell'unità 2B. La superficie calpestabile complessiva è pari a 72,45 mq. La destinazione risultante dalla documentazione catastale è quella di magazzino e locale di deposito, mentre al momento del sopralluogo risultava illegittimamente utilizzata come laboratorio di confezioni in pelle. Nell'unica pratica edilizia che la riguarda, riferita alla realizzazione di nuove aperture esterne, viene riportata la destinazione di magazzino. La ricerca eseguita attraverso le foto aeree storiche, ha permesso di riscontrare che il corpo di fabbrica di cui l'unità è parte integrante, risulta visibile per la prima volta, nella foto aerea dell'IGM, relativa al volo del 12/10/1963. Mentre secondo la carta della periodizzazione del Piano Strutturale, risulta realizzato, così come il resto del raggruppamento A, tra il 1901 ed il 1940. La prima planimetria catastale è stata depositata in data 18/9/1985. Nel corso degli anni, l'unità è stata poi oggetto di ulteriori interventi, anche illegittimi, che hanno portato all'attuale conformazione. Si procede di seguito alla descrizione

dei singoli locali che la compongono:

- locali 1, 2 e 3: comprendono gran parte della superficie dell'unità. Il locale 1, che si sviluppa per una consistenza calpestabile di 29,20 mq, è composto dalla zona ingresso e da una parte utilizzata a laboratorio. Il locale 2, di collegamento tra gli altri vani, si sviluppa per una superficie di 8,39 mq. Mentre il locale 3, utilizzato come laboratorio ha una consistenza di 29,45 mq. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres di recente fattura. Il soffitto è piano e l'altezza interna varia da un minimo di 2,51 m, ad un massimo di 2,54 m. Gli infissi delle aperture sono in alluminio e vetro. E' presente inoltre un'ulteriore porta di accesso, costituita da un vecchio portoncino in legno a due ante.
- Locale 4: disegno di collegamento con il servizio igienico. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 2,07 mq. L'altezza interna è pari a 2,52 m.
- Locale 5: servizio igienico. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 3,33 mq. L'altezza interna è pari a 2,51 m. E' presente un pavimento della stessa tipologia degli altri locali, ma diversa finitura. L'infisso della finestra è in alluminio e vetro.

Nel complesso lo stato di manutenzione risulta leggermente superiore rispetto alle altre unità fino ad ora descritte. Al suo interno, è presente l'impianto elettrico, mentre non è stato riscontrato quello per la produzione di acqua calda sanitaria. E' probabile che l'impianto idraulico sia allacciato a quello dell'abitazione posta al piano superiore, che al momento dei sopralluoghi era locata allo stesso conduttore. In proposito è necessario però specificare che non è stato possibile appurare se si tratta di utenze autonome o condivise con altre unità immobiliari.

- Unità 4A (part. 126, sub. 3): posta al piano primo ed ultimo dello stesso corpo di fabbrica dell'unità 3A. E' costituita da sei locali. Si accede attraverso la scala esterna, posta lungo la facciata laterale sx.

La superficie calpestabile complessiva è pari a 80,78 mq. La destinazione risultante dalla documentazione catastale è abitativa. Dal punto di vista urbanistico ed edilizio, non sono state riscontrate pratiche abilitative di qualsiasi genere. La ricerca eseguita attraverso le foto aeree storiche, ha permesso di riscontrare che il corpo di

fabbrica di cui l'unità è parte integrante, risulta visibile per la prima volta, nella foto aerea dell'IGM, relativa al volo del 12/10/1963. Mentre secondo la carta della periodizzazione del Piano Strutturale, risulta realizzato, così come il resto del raggruppamento A, tra il 1901 ed il 1940. La prima planimetria catastale è stata depositata in data 18/9/1985.

Visto lo stato delle finiture presenti, si può comunque affermare che l'attuale conformazione, corrisponda a quella originaria.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che la compongono:

- locale 1: ingresso e corridoio centrale, di collegamento con il resto dei vani. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 9,49 mq. La pavimentazione è costituita da mattonelle in graniglia. Il soffitto è piano e l'altezza interna è di 3 m. Il portoncino di ingresso è in legno.
- Locale 2: cucina pranzo. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 16,31 mq. L'altezza interna è pari a 3,05 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione dell'ingresso. La finestra è dotata di infisso in legno e vetro oltre avvolgibile in pvc.
- Locali 3, 5 e 6: camere. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 16,92 mq, 16,55 mq e 16,69 mq. L'altezza interna è pari a 3 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione del resto dell'abitazione. Le finestre sono dotate di infissi in legno e vetro oltre avvolgibili in pvc.
- Locale 4: servizio igienico. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 4,82 mq. L'altezza interna è pari a 3,04 m. E' l'unico tra quelli presenti che negli anni è stato probabilmente oggetto di manutenzione e rinnovo. Il pavimento ed il rivestimento sono costituiti da piastrelle in monocottura.

Nel complesso l'unità versa in uno stato di manutenzione appena inferiore rispetto alle altre. Al suo interno, è presente l'impianto elettrico. Non è stato riscontrato quello di riscaldamento. Nel locale 4 è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Non sono state riscontrate botole di accesso al locale sottotetto.

La struttura della scala esterna, in pessime condizioni di manutenzione, risulta alquanto compromessa. In merito è stato prontamente informato sia il curatore fallimentare che uno dei soci della società fallita. Quest'ultimo ha riferito che

avrebbe provveduto al più presto con la messa in sicurezza. Nel corso dell'ultimo sopralluogo eseguito è stato appurato che l'intervento non era ancora stato eseguito.

Per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo risultano presenti sia l'utenza elettrica che quella dell'acqua. In proposito è necessario specificare che non è stato possibile appurare se si tratta di utenze autonome o condivise con altre unità immobiliari.

Si evidenzia che nel resede a comune sono presenti vari automezzi in sosta. Inoltre in prossimità della recinzione di divisione con il piazzale della particella 351, erano presenti, parte degli elementi smontati di una gru da cantiere. A tal proposito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

Raggruppamento B:

- unità 1B (part. 126, sub. 500): costituita da un ampio locale principale oltre quattro piccoli vani accessori. L'unità si sviluppa al solo piano terreno rialzato.

La superficie calpestabile complessiva è pari a 70,70 mq. In relazione a quanto emerso dai titoli edilizi visionati, l'unità risulta destinata a laboratorio artigianale. Il piano di calpestio, rispetto al piazzale antistante, a comune, risulta rialzato di 1,22 m. Mentre rispetto al piano di campagna posto su tergo, la differenza di quota è di + 3,22 m. Si accede all'unità da una scala esterna, composta da sette gradini, oltre un piccolo ballatoio, della larghezza di 1,04 m.

Sul prospetto principale (lato piazzale a comune), è presente una tettoia (portico), chiusa su tre lati, con profondità di 5,54 m, superficie coperta di 33,24 mq. L'altezza massima, con riferimento al piano di calpestio del piazzale, è pari 5,03 m, mentre quella minima è di 4,64 m. La tettoia è realizzata con struttura metallica, mentre il manto di coperture è costituito da pannelli ondulati in cemento – amianto.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che compongono l'unità:

- locale 1: attualmente utilizzato come vano d'ingresso e laboratorio, oltre che di collegamento con gli altri locali. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 62,41 mq. All'interno è presente un scala a giorno (composta da 6 gradini), realizzati con struttura grigliata in metallo, di collegamento con il locale 5. La

pavimentazione, in klinker, è costituita da piastrelle di piccolo formato. Il soffitto, inclinato segue l'andamento della copertura a capanna. L'altezza massima è pari a 5,25 m, mentre quelle minime sono di 4,05 m (lato ingresso), e di 4 m (lato tergale).

L'infisso di accesso è in ferro e vetro, così come le due finestre su tergo (luci), apribili solo in parte, mediante sistema a vasistas. I davanzali delle due finestre, rispetto al piano di calpestio, sono posti ad un'altezza di 2,16 m. Sempre su tergo è presente anche una porta in metallo, prospiciente il resede dell'unità 10B, il cui piano di campagna risulta più basso di 2,59 m.

- Locale 2: antibagno. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 1,58 mq. Il pavimento è costituito da mattonelle in gres. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,49 m.
- Locali 3, 4: servizi igienici. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 1,33 mq e 1,32 mq. I locali, privi di finestra, sono dotati di impianto di aspirazione forzata. La pavimentazione è della stessa tipologia del locale precedente. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,49 m.
- Locale 5: nelle pratiche edilizie è destinato a spogliatoi, mentre al momento del sopralluogo era utilizzato come ufficio/dispensa. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 4,06 mq. Il locale risulta rialzato di 1,05 m, rispetto al livello di calpestio del resto dell'unità. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,41 m.

Nel complesso l'unità versa in scadente stato di manutenzione, ad eccezione dei servizi igienici e dell'antibagno, realizzati nel 2011.

Al suo interno è presente l'impianto elettrico. La produzione dell'acqua calda sanitaria è realizzata con scaldabagno elettrico, posto all'interno del locale 4. In proposito è necessario specificare che non è stato possibile appurare se si tratta di utenze autonome o condivise con altre unità immobiliari.

- Unità 2B (part. 126, sub. 501): costituita da un ampio locale principale oltre un locale accessorio. Posta al disotto dell'unità 1B. Si sviluppa al solo piano seminterrato.

La superficie calpestabile complessiva, compresa della scala interna, è pari a 64,77

mq. In relazione a quanto emerso dai titoli edilizi visionati risulta destinata a magazzino dell'unità artigianale posta al piano superiore. Il piano di calpestio, rispetto al piazzale antistante, a comune, si trova ad una quota più bassa di 1,66 m. Mentre rispetto al piano di campagna posto su tergo, risulta rialzato di 24 cm. Si accede all'unità da una scala interna, composta da dieci gradini, con larghezza pari a 1,20 m.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che compongono l'unità:

- locale 1: attualmente utilizzato come spazio di sbratto, oltre che di ingresso e di collegamento con l'altro locale. Si sviluppa per una superficie calpestabile, che include anche la scala interna, di 60,96 mq. La pavimentazione è in gres. Il soffitto, è piano, e l'altezza interna è pari a 2,71 m.

L'infisso di accesso è costituito da una porta di ferro, mentre le finestre, una su tergo, l'altra sul piazzale, sono in alluminio e vetro.

- Locale 2: servizio igienico. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 3,81 mq. Il pavimento è costituito sempre da mattonelle in gres. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,71 m. Il locale, privo di finestre, è dotato di impianto di aspirazione forzata.

Nel complesso l'unità versa in pessimo stato di manutenzione. Al suo interno è presente sia l'impianto elettrico che quello idrico. In proposito è necessario specificare che non è stato possibile appurare se si tratta di utenze autonome o condivise con altre unità immobiliari.

Al momento dei sopralluoghi i locali, nonostante fossero ancora locati, risultavano in stato di abbandono. Al loro interno erano presenti materiali accatastati di varia tipologia, probabilmente di proprietà del conduttore, tra cui materassi, scatole di cartone, una bicicletta, macchine da cucire, ventilatori, uno scaleo, etc.

- Unità 3B (part. 351, sub. 5): costituita da sette locali. La superficie calpestabile complessiva è pari a 357,00 mq. In relazione a quanto emerso dai titoli edilizi visionati l'unità, che risulta ancora di tipo rurale, è destinata alla funzione di magazzino. Al suo interno sono inoltre presenti locali accessori, quali deposito, ufficio e servizi igienici. Il piano di calpestio, rispetto al piazzale antistante, a comune, risulta rialzato di 1,22 m. Si accede da una scala esterna, composta da sette gradini, oltre un piccolo ballatoio, della larghezza di 1,04 m. In posizione

contrapposta alla scala è presente anche una rampa. Sul prospetto principale (lato piazzale), risulta installata una tettoia a sbalzo, ancorata alla facciata del fabbricato. La profondità, con riferimento ad entrambi i lati è di 5,50 m, con una superficie coperta pari a 76,75 mq. L'altezza massima, con riferimento al piano di calpestio del piazzale, è pari 5,15 m, mentre quella minima è di 4,80 m. La tettoia è realizzata con struttura metallica, mentre il manto di coperture è costituito da pannelli ondulati in cemento – amianto.

Catastalmente è compresa, come bene esclusivo, la porzione antistante di piazzale, non delimitata dal resto dell'area esterna

Sia all'interno di alcuni locali che nella porzione di piazzale esclusivo, sono stati riscontrati, in quantità rilevante, varie tipologie di materiali accatastati. Nel piazzale antistante erano presenti parte degli elementi smontati di una gru da cantiere, tavole di legno accatastate, materiali di risulta, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che compongono l'unità:

- locale 1: magazzino. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 295,92 mq. La pavimentazione è in cemento industriale. Il soffitto, che presenta andamento variabile ha altezza minima pari a 5,22 m, mentre quella massima è di 6,07 m. Una residua porzione, di collegamento con i locali accessori, ha altezza pari a 3,53 m.

Tutti gli infissi esterni sono in ferro e vetro. Sono presenti due aperture di accesso, oltre sei finestre, apribili solo in parte, mediante sistema a vasistas. L'altezza del davanzale delle finestre è di 2,20 m.

All'interno del locale erano presenti centine (sia in polistirolo che in legno), varie tipologie di profilati (sia in metallo che in pvc), ruote per automezzo (complete di pneumatici), contenitori con varie sostanze liquide per l'edilizia, rotoli di guaina ardesiata, bancali in legno, bombole del gas, varie tipologie di materiali da cantiere (confezionati e sfusi), porte interne in legno, cartellonistica da cantiere, scale a pioli, elementi prefabbricati per ponteggi, elettrodomestici, sanitari, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

- Locale 2: deposito. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 19,76 mq. Il pavimento è costituito da mattonelle in gres. Il soffitto è piano e l'altezza

interna è pari a 282 m. L'infisso della finestra è in alluminio e vetro, oltre inferriata.

All'interno del locale erano presenti un ciclomotore, il cofano di un'auto, materiale ed attrezzature da cantiere, stampanti, elettrodomestici, elementi di arredo in legno, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

- Locale 3, corridoio. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 10,16 mq. Il pavimento è costituito da mattonelle in gres. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,83 m.
- Locale 4, ufficio. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 16,71 mq. Il pavimento è costituito da mattonelle in gres. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,82 m. L'infisso della finestra è in alluminio e vetro, oltre inferriata.

All'interno del locale sono elementi di arredo. Anche per questi si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate rilevanti perdite di acqua, probabilmente provenienti dal servizio igienico dell'abitazione posta al piano superiore. In merito è stato prontamente informato sia il curatore fallimentare che uno dei soci della società fallita. Quest'ultimo ha riferito che provvederà al più presto, una volta riscontrata l'effettiva causa della perdita, alla successiva riparazione.

- Locale 5: antibagno. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 9,46 mq. Il pavimento è costituito da mattonelle in gres. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,81 m. Il locale è privo di aperture esterne.
- Locali 6 e 7: servizi igienici. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 2,48 mq e 2,51 mq. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,81 m e 2,80 m. Entrambi i locali sono dotati di finestra in alluminio e vetro oltre inferriata.

Nel complesso l'unità risulta in scadente stato di manutenzione, ad eccezione del locale 4, che per le infiltrazioni riscontrate, versa in una situazione senza dubbio peggiore.

Oltre all'impianto elettrico è presente quello di climatizzazione dei locali 2 e 4,

costituiti da due split interni ed un'unità esterna, posta in facciata. La produzione dell'acqua calda sanitaria è realizzata con scaldabagno elettrico, ubicato all'interno del locale 5.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. Inoltre non è stato possibile appurare se le utenze presenti sono autonome o condivise con altre unità immobiliari.

- Unità 4B (part. 351, sub. 6): composta da un vano principale, oltre ripostiglio sottoscala. Nel corso dei sopralluoghi gli infissi e la porta interna risultavano chiusi. Dal momento che la proprietà non era in possesso delle chiavi non è stato possibile accedere all'interno dei locali. Per la consistenza è stato fatto riferimento a quanto desunto dal rilievo esterno e dagli elaborati grafici acquisiti. L'unità si sviluppa al solo piano terreno per una superficie utile di 18,53 mq, oltre al piccolo vano ricavato sotto la scala, che per la porzione con altezza superiore ad 1,80 m, ha una superficie di 0,83 mq. E' presente uno sporto esterno, con saracinesca metallica, oltre ad una finestra alta con avvolgibile in pvc. L'unità è inoltre dotata di porta interna di collegamento con l'ingresso ed il vano scala a comune con le altre unità. L'altezza interna dovrebbe essere pari a 4 m. L'unità, ancora di tipo rurale, è destinata a deposito.
- Unità 5B (part. 351, sub. 7): composta da un unico vano. Nel corso dei sopralluoghi, come per l'unità precedente, non è stato possibile eseguire l'accesso. Per la consistenza è stato fatto sempre riferimento a quanto desunto dal rilievo esterno e dagli elaborati grafici acquisiti. L'unità si sviluppa al solo piano terreno per una superficie utile di 14,77 mq. E' presente uno sporto esterno, con saracinesca metallica, oltre ad una finestra alta con avvolgibile in pvc. L'unità è inoltre dotata di porta interna di collegamento con l'ingresso ed il vano scala a comune con le altre unità. L'altezza interna dovrebbe essere pari a 4 m. L'unità, ancora di tipo rurale, è destinata a deposito.
- Unità 6B (part. 351, sub. 8): costituita da sette locali. La superficie calpestabile complessiva è pari a 340,81 mq. In relazione a quanto emerso dai titoli edilizi visionati l'unità, che risulta ancora di tipo rurale, è destinata alla funzione di

magazzino, sono inoltre presenti locali accessori, quali uffici e servizi igienici. Il piano di calpestio, rispetto al piazzale antistante, a comune, risulta rialzato di 1,22 m. Si accede da una scala esterna, composta da sette gradini, oltre un piccolo ballatoio, della larghezza di 1,06 m. In posizione contrapposta alla scala è presente anche una rampa. Sul prospetto principale (lato piazzale), risulta installata una tettoia a sbalzo, ancorata alla facciata del fabbricato. La profondità è di 5,71 m mentre la larghezza è pari a 6,31 m, con una superficie coperta pari a 35,84 mq. L'altezza massima, con riferimento al piano di calpestio del piazzale, è pari 5,15 m, mentre quella minima è di 4,80 m. La tettoia è realizzata con struttura metallica, mentre il manto di coperture è costituito da pannelli ondulati in cemento – amianto. Catastralmente è compresa, come bene esclusivo, la porzione antistante di piazzale, non delimitata dal resto dell'area esterna.

All'interno della porzione di piazzale esclusivo, sono state riscontrate, in quantità rilevante, varie tipologie di materiali accatastati, quali: elementi in laterizio ed in cemento, un automezzo, materassi, rete da letto, corrugati, bancali ed elementi in legno di varia tipologia, materiale di risulta, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che compongono l'unità:

- locale 1: magazzino. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 295,92 mq. La pavimentazione è in cemento industriale. Il soffitto, che presenta andamento variabile ha altezza minima pari a 5,23 m, mentre quella massima è di 6,09 m. Una minima porzione, di collegamento con i locali accessori, ha altezza pari a 3,53 m.

Tutti gli infissi esterni sono in ferro e vetro. Sono presenti due aperture di accesso, oltre otto finestre, apribili solo in parte, mediante sistema a vasistas. L'altezza del davanzale delle finestre è di 2,20 m.

- Locali 2 e 4: uffici. Nel corso del sopralluogo del 7 aprile, le due stanze risultavano illegittimamente utilizzate come camere. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 16,36 mq e di 9,91 mq. Il pavimento è costituito da mattonelle in graniglia. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,80 m. Gli infissi delle finestre sono in legno e vetro, oltre avvolgibile in pvc ed inferriata.
- Locale 3: corridoio. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 10,81 mq.

La pavimentazione, in klinker, è costituita da piastrelle di piccolo formato. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,80 m.

- Locale 5: antibagno. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 3,55 mq. Il pavimento è costituito da piastrelle della stessa tipologia del corridoio. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,80 m. Il locale è privo di aperture esterne.
- Locali 6 e 7: servizi igienici. Si sviluppano entrambi per una superficie calpestabile di 2,13 mq. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,80 m. Entrambi i locali sono dotati di finestra in legno e vetro oltre inferriata e serranda in pvc. Il pavimento è sempre in klinker con intarsi bicolore.

Nel complesso l'unità versa in scadente stato di manutenzione. Oltre all'impianto elettrico sono presenti due ventilconvettori a parete, uno collocato nell'ampio spazio di deposito e l'altro nel locale 2. Nei vani 2 e 4 risultano ancora visibili le vecchie tubazioni dell'impianto di riscaldamento che probabilmente alimentavano i radiatori, ad oggi non più presenti. La produzione dell'acqua calda sanitaria è realizzata con scaldabagno elettrico, posto all'interno del locale 5.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. Inoltre non è stato possibile appurare se le utenze presenti sono autonome o condivise con altre unità immobiliari.

- Unità 7B (part. 351, sub. 9): abitazione ubicata al piano primo del corpo di fabbrica che si sviluppa per due piani fuori terra oltre livelli seminterrato e sottotetto. Si accede attraverso la scala interna a comune con l'altra unità confinante. Per chi guarda la facciata principale si tratta dell'unità posta sul lato sx.

La superficie calpestabile complessiva è pari a 62,58 mq, oltre locali ed accessori esterni all'unità (locale 11, sup. 2,57 mq e locale 12, sup. 4,86 mq). In relazione a quanto emerso dai titoli edilizi visionati l'unità, che risulta ancora di tipo rurale, è stata realizzata come abitazione per i salariati che lavoravano per l'azienda agricola. Attualmente viene illegittimamente utilizzata come civile abitazione.

Visto lo stato delle finiture presenti, si può affermare che l'attuale conformazione, ad eccezione della realizzazione illegittima di alcuni tramezzi interni, corrisponda all'originario stato dei luoghi.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che compongono l'unità:

- locale 1: ingresso. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 7,66 mq. La pavimentazione è costituita da mattonelle in graniglia. Il soffitto è piano e l'altezza interna è di 3,07 m. Il portoncino di ingresso è in legno.
- Locale 2: sala da pranzo. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 13,04 mq. L'altezza interna è pari a 3,07 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione dell'ingresso. La portafinestra, di accesso al balcone, è dotata di infisso in legno e vetro oltre avvolgibile in pvc.
- Locale 3: cucina (angolo cottura). Si sviluppa per una superficie calpestabile di 5,02 mq. L'altezza interna è pari a 3,06 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione degli altri vani. La finestra è dotata di infisso in legno e vetro oltre avvolgibile in pvc.
- Locale 4: camera. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 10,68 mq. L'altezza interna è pari a 3,07 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione degli altri vani. La finestra è dotata di infisso in legno e vetro oltre avvolgibile in pvc.
- Locale 5: disimpegno della zona notte. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 1,62 mq. L'altezza interna è pari a 3,07 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione degli altri vani.
- Locale 6: bagno. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 5,00 mq. L'altezza interna è pari a 3,08 m. La pavimentazione è costituita da mattonelle smaltate. La finestra è dotata di infisso in legno e vetro oltre avvolgibile in pvc.
- Locale 7: ripostiglio. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 1,99 mq. L'altezza interna è pari a 3,07 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione degli altri vani.
- Locali 8, 9 e 10: corrispondenti all'originaria camera, illegittimamente frazionata in tre distinti vani (un disimpegno e due camere, di cui una senza finestra). Le pareti divisorie sono state realizzate in cartongesso. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 2,06 mq, 8,81 mq e 6,70 mq. L'altezza interna è pari a 3,06 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione del resto dell'abitazione. Stessa cosa per la finestra.

Sono inoltre compresi il balcone (5,78 mq), il ripostiglio al piano terra con accesso dall'ingresso a comune (2,57 mq, h 2,67 m) ed il locale pesatura, posto nel casottino esterno (4,86 mq, h_{MAX} 2,02 m, h_{MIN} 1,90 m).

Nel complesso l'unità versa in scadente stato di conservazione. Al suo interno, è presente l'impianto elettrico, e quello di riscaldamento, costituito da radiatori e caldaia murale, posta nel balcone. Mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è realizzata dallo scaldabagno elettrico ubicato nel servizio igienico.

All'interno dell'abitazione erano illegittimamente presenti bombole di gpl, utilizzate per l'alimentazione sia dei fuochi della cucina che della caldaia. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti. Inoltre è stato possibile appurare se le utenze presenti sono autonome o condivise con altre unità immobiliari.

- Unità 8B (part. 351, sub. 10): abitazione ubicata al piano primo, a fianco di quella precedentemente descritta. Si accede attraverso la scala interna a comune. Per chi guarda la facciata principale è quella posta sul lato dx.

La superficie calpestabile complessiva è pari a 85,24 mq, oltre livello sottotetto con accesso dalla botola a soffitto. Si tratta sempre di un'unità rurale, realizzata come abitazione per i salariati che lavoravano per l'azienda agricola. Attualmente viene illegittimamente utilizzata come civile abitazione.

Visto lo stato delle finiture presenti, si può affermare che l'attuale conformazione (ad eccezione della realizzazione illegittima di un tramezzo all'interno dell'ingresso), corrisponda a quella originaria.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che compongono l'unità:

- locale 1: ingresso. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 7,69 mq. La pavimentazione è costituita da mattonelle in graniglia. Il soffitto è piano e l'altezza interna è di 3,07 m. Il portoncino di ingresso è in legno.
- Locale 2: sala da pranzo. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 16,48 mq. L'altezza interna è pari a 3,07 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione dell'ingresso. La portafinestra, di accesso al balcone è dotata di infisso in legno e vetro oltre avvolgibile in pvc.
- Locale 3: cucina (angolo cottura). Si sviluppa per una superficie calpestabile

di 5,25 mq. L'altezza interna è pari a 3,06 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione degli altri vani. La finestra è dotata di infisso in legno e vetro oltre avvolgibile in pvc.

- Locale 4: disimpegno zona notte. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 5,40 mq. L'altezza interna è pari a 3,06 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione degli altri vani.
- Locali 5, 7 ed 8: camere. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 13,63 mq, 17,18 mq e 15,05 mq. L'altezza interna è pari a 3,07 m. E' presente la stessa tipologia di pavimentazione degli altri vani. Le finestre sono dotate di infisso in legno e vetro oltre avvolgibile in pvc.
- Locale 6: bagno. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 4,56 mq. L'altezza interna è pari a 3,07 m. La finestra è dotata di infisso in legno e vetro oltre avvolgibile in pvc.

Sono inoltre compresi un balcone (5,73 mq) ed il livello sottotetto (consistenza di 167,28 mq, h_{MAX} 3,15 m, $h_{MIN SX}$ 0,42 m e $h_{MIN DX}$ 1,71 m), collegato all'abitazione attraverso la botola a soffitto posta nel disimpegno notte. Non corso del sopralluogo non è stato possibile accedere alla soffitta. Per la consistenza e le altezze interne è stato fatto riferimento a quanto desunto sia dal rilievo esterno che dagli elaborati grafici acquisiti.

Nel complesso l'unità versa in scadente stato di conservazione. Al suo interno, sono presenti l'impianto elettrico e quello di riscaldamento, costituito da radiatori e caldaia murale, posta nella cucina. Mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è realizzata dallo scaldabagno elettrico ubicato nel servizio igienico.

All'interno dell'abitazione erano illegittimamente presenti bombole di gpl, utilizzate per l'alimentazione sia dei fuochi della cucina che della caldaia.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti. Inoltre non è stato possibile appurare se le utenze presenti sono autonome o condivise con altre unità immobiliari.

- Unità 9B (part. 351, sub. 11): costituita da otto locali, posti al piano seminterrato. La superficie calpestabile complessiva è pari a 360,47 mq, oltre 3,23 di porticato (accesso incassato). In relazione a quanto emerso dai titoli edilizi visionati l'unità,

che risulta ancora di tipo rurale, è destinata alla funzione di deposito, sono inoltre presenti locali accessori, quali un'ulteriore deposito, un ufficio, dei servizi igienici ed un locale di sgombero. Il piano di calpestio di quest'ultimi, rispetto al vano principale, risulta rialzato di 91 cm. Si accede all'unità, e quindi al locale di deposito principale, attraverso la rampa esterna, carrabile (catastalmente compresa come bene esclusivo).

Sia all'interno di alcuni locali che nella porzione di piazzale a comune con l'altra unità posta al livello seminterrato (10B), sono stati riscontrati, in quantità rilevante, varie tipologie di materiali accatastati.

Nell'area esterna erano presenti varie attrezzature da cantiere, quali: un silo di grande dimensione, elementi prefabbricati per ponteggi, tubi innocenti, baracca in metallo, elementi per recinzione, oltre bancali in legno, bidoni e vari contenitori di metallo, materiali di risulta, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che compongono l'unità:

- locale 1: deposito. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 285,04 mq, di cui 12,64 mq sono relativi alla porzione sovrastante il cordolo di fondazione, rialzata rispetto al resto del piano di calpestio di 60 cm. La pavimentazione è in cemento industriale. L'altezza interna, rilevata all'intradosso della lamiera grecata del solaio, è pari a 3,51 m. Sui due lati esterni sono presenti finestre a nastro, in parte apribili ed in parte fisse. Gli infissi sono in alluminio e vetro. L'apertura è a vasistas. E' presente una sola apertura di accesso, di collegamento con la rampa carrabile. All'interno del locale sono stati riscontrati: un escavatore, elementi prefabbricati per ponteggi, tubi innocenti, contenitori in metallo da cantiere, bancali in legno, porte interne in legno e vetro, un motociclo, controtelai in legno, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.
- Locale 2: corridoio. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 14,61 mq. Il pavimento è costituito da mattonelle in gres. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,85 m.
- Locale 3: deposito. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 23,70 mq. Il pavimento è della stessa tipologia di quello presente nel corridoio. Il soffitto è

piano e l'altezza interna è pari a 2,85 m. L'infisso della finestra è in alluminio e vetro, oltre inferriata.

- Locale 4: ufficio. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 11,65 mq. Il pavimento è della stessa tipologia di quello presente negli altri vani. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,85 m. L'infisso della finestra è in alluminio e vetro, oltre inferriata.

All'interno del locale risultano accatastati: infissi in alluminio e vetro, fancoil a pavimento, blocchi in laterizio, plafoniere, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

- Locale 5: antibagno. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 2,80 mq. Il pavimento è della stessa tipologia di quello presente negli altri vani. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,85 m. Il locale è privo di aperture esterne.

- Locali 6 e 7: servizi igienici. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 2,56 mq e 2,54 mq. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,85 m. Entrambi i locali sono dotati di finestra in alluminio e vetro oltre inferriata.

- Locale 8: portico. Si sviluppano per una superficie calpestabile di 3,23 mq. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 1,3,51 m. Si tratta della porzione coperta ricavata con l'arretramento dell'infisso di accesso rispetto al filo esterno della facciata.

- Locale 9: sgombero. Si sviluppano per una superficie calpestabile di 17,57 mq. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 1,76 m. Il locale è privo di aperture esterne.

All'interno del locale risultano accatastati: taniche, un vecchio computer, imballaggi in cartone e polistirolo, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

Nel complesso l'unità versa in scadente stato di manutenzione. E' presente l'impianto elettrico. La produzione dell'acqua calda sanitaria è realizzata con scaldabagno elettrico, posto all'interno del locale 5. All'interno del locale 1, sono presenti sei chiusini in ghisa (identificativi da n. 24 a n. 29). In relazione con quanto indicato in una delle pratiche edilizie visionate, dovrebbero corrispondere alle

ispezioni della fossa biologica tricamerale.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti. Inoltre non è stato possibile appurare se le utenze presenti sono autonome o condivise con altre unità immobiliari.

- Unità 10B (part. 351, sub. 12): costituita da undici locali, posti al piano seminterrato. La superficie calpestabile complessiva è pari a 361,42 mq, oltre 3,26 di porticato (accesso incassato). In relazione a quanto emerso dai titoli edilizi visionati l'unità, che risulta ancora di tipo rurale, è destinata alla funzione di deposito, sono inoltre presenti locali accessori. Il piano di calpestio di quest'ultimi, rispetto al vano principale, risulta rialzato di 91 cm. Si accede all'unità, e quindi al locale di deposito principale, attraverso la rampa esterna, carrabile (catastalmente compresa come bene esclusivo).

All'interno di alcuni locali, sia nella porzione di piazzale a comune con l'altra unità posta al livello seminterrato (10B), che in quella esclusiva sono stati riscontrati, in quantità rilevante, varie tipologie di materiali accatastati.

Nell'area esterna a comune erano presenti varie attrezzature da cantiere, quali: un silo di grande dimensione, elementi prefabbricati per ponteggi, tubi innocenti, baracca in metallo, elementi per recinzione, oltre bancali in legno, bidoni e vari contenitori di metallo, materiali di risulta, etc. Mentre nella porzione di piazzale esclusivo erano presenti varie tipologie di materiale ed elementi da costruzione, quali: corrugati, igloo, elementi prefabbricati di piccole dimensioni, oltre tubi innocenti, elementi prefabbricati per ponteggi, bancali in legno, materiali di risulta, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli locali che compongono l'unità:

- locale 1: deposito. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 220,93 mq, di cui 13,75 mq sono relativi alla porzione sovrastante il cordolo di fondazione, rialzata rispetto al resto del piano di calpestio di 60 cm. La pavimentazione è in cemento industriale. L'altezza interna, rilevata all'intradosso, della lamiera grecata del solaio, è pari a 3,52 m. Sul lato esterno sono presenti finestre a nastro, in parte apribili ed in parte fisse. Gli infissi sono in alluminio e vetro. L'apertura è a vasistas. E' presente una sola apertura di accesso, di collegamento con la rampa

carrabile.

All'interno del locale sono stati riscontrati: tubi di scarico per macerie, elementi prefabbricati per ponteggi, tubi innocenti, puntelli a croce, cisterne, tubazioni e raccordi in pvc, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

- Locale 2: deposito. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 37,26 mq. Il pavimento è in cemento industriale. L'altezza interna, rilevata all'intradosso, della lamiera grecata del solaio, è pari a 3,52 m.
- Locale 3: disimpegno. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 22,64 mq. Il pavimento è in cemento industriale. L'altezza interna, rilevata all'intradosso, della lamiera grecata del solaio, è pari a 3,52 m.
- Locale 4: corridoio. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 12,94 mq. Il pavimento è costituito da mattonelle in gres. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,86 m.
- Locale 5: deposito. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 23,90 mq. Il pavimento è della stessa tipologia di quello presente nel corridoio. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,86 m. L'infisso della finestra è in alluminio e vetro.
- Locale 6: ufficio. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 11,99 mq. Il pavimento è della stessa tipologia dei locali precedenti. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,86 m. L'infisso della finestra è in alluminio e vetro.
- Locali 7 ed 8: servizi igienici. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 2,40 mq e 2,35 mq. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,85 m. Entrambi i locali sono dotati di finestra in alluminio e vetro.
- Locale 9: antibagno. Si sviluppa per una superficie calpestabile di 4,34 mq. Il pavimento è della stessa tipologia di quello presente negli altri vani. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 2,85 m. Il locale è privo di aperture esterne.
- Locale 10: portico. Si sviluppano per una superficie calpestabile di 3,26 mq. Il soffitto è piano e l'altezza interna è pari a 1,3,51 m. Si tratta della porzione coperta ricavata con l'arretramento dell'infisso di accesso rispetto al filo

esterno della facciata.

- Locali 11 ed 12: sgombero. Si sviluppano rispettivamente per una superficie calpestabile di 7,42 mq e 15,25 mq. I soffitti sono piani e le altezze interne sono pari rispettivamente a 1,74 m e 1,76 m. Entrambi i locali sono privi di aperture esterne.

All'interno del locale 12 sono stati riscontrati varie tipologie di piastrelle, profilati metallici ed i pvc, etc. In merito si rimanda a quanto riportato alla fine del capitolo.

Nel complesso l'unità versa in scadente stato di manutenzione. E' presente l'impianto elettrico. La produzione dell'acqua calda sanitaria è realizzata con scaldabagno elettrico, posto all'interno del locale 9.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti. Inoltre non è stato possibile appurare se le utenze presenti sono autonome o condivise con altre unità immobiliari.

Il tutto così come meglio indicato negli elaborati grafici di inquadramento e rilievo (Allegato 04) e nella documentazione fotografica (allegato 05).

Le particelle 338 e 1098 corrispondono ad una striscia di terreno agricolo esterna al complesso immobiliare, in aderenza a parte del confine nord-ovest.

Per quanto concerne l'impianto di smaltimento, si fa presente che nel corso dei vari sopralluoghi non è stato possibile riscontrare la tipologia, le dimensioni e il funzionamento delle varie fosse biologiche presenti. E' stato però possibile rilevare le relative botole di ispezione e/o griglia. Di seguito si riporta, per ciascuna di queste, sia quanto riferito nel corso dei sopralluoghi, che quanto indicato nelle varie pratiche edilizie visionate.

- Botola di ispezione, identificativo n. 1: ubicata nell'area esterna, all'ingresso alla proprietà, in prossimità della pubblica via. Sulla botola è presente la dicitura "acquedotto comunale". In merito non è stata fornita alcuna indicazione. E' probabile che non riguardi l'impianto di smaltimento. Bensì l'impianto di adduzione dell'acquedotto.

- Botole di ispezione, id. nn. 2, 3 e 4: ubicate all'interno dell'unità 1A, a quanto riferito dal conduttore la n. 2 corrisponde alla fossa delle acque chiare, ed è ubicata all'interno del locale 4, mentre le nn. 3 e 4, che riguardano rispettivamente l'ispezione e la fossa delle acque nere, sono ubicate nel locale 1. Nelle pratiche edilizie II_a e III_a, l'intero sub-impianto è costituito da una fossa biologica tricamerale (dim. 4.200 litri), con recapito alla fognatura pubblica.
- Botola di ispezione, id. n. 5: ubicata all'interno dell'unità 2A. Sulla botola non è presente alcuna dicitura. In merito non è stata fornita alcuna indicazione. E' probabile che non faccia parte dell'impianto di smaltimento.
- Botola di ispezione, id. n. 6: ubicata nel piazzale esterno della particella 126 (raggruppamento A). Sulla botola è presente la dicitura "*Comune di Empoli*". In merito non è stata fornita alcuna indicazione.
- Botola di ispezione, id. n. 7: ubicata nel piazzale esterno individuato con la part. 248 (raggruppamento A), in aderenza al corpo di fabbrica delle unità 3A e 4A. Sulla botola è presente la dicitura "*Comune di Empoli*". In merito non è stata fornita alcuna indicazione.
- Botola di ispezione, id. n. 7bis: ubicata nel piazzale esterno individuato con la part. 248 (raggruppamento A). Sulla botola è presente la dicitura "*Comune di Empoli*". In merito non è stata fornita alcuna indicazione. Dalle pratiche edilizie II_a e III_a si tratterebbe di un'ispezione per il recapito ad un impianto di raccolta e sollevamento con conseguente indirizzo alla conduttura pubblica di via della Piovola.
- Botole di ispezione, id. nn. 8 e 9: ubicate nel piazzale esterno individuato con la part. 248 (raggruppamento A), in prossimità del corpo di fabbrica delle unità 3A e 4A. Nelle pratiche edilizie II_a e III_a, l'intero sub-impianto è costituito da una fossa biologica bicamerale (dim. 3.360 litri), collegate alla successiva ispezione id. n. 7bis.
- Griglie, id. nn. 10, 11 e 12: ubicate nel piazzale esterno individuato con la part. 248 (raggruppamento A), in prossimità del muretto di divisione con l'area esterna della part. 351. Nella pratica edilizia VI_b vengono indicate come caditoie per acque meteoriche, con recapito alla vasca di raccolta (id. n. 30).
- Botole di ispezione, id. nn. 13 e 14: la cui presenza non è stata riscontrata nel corso dei sopralluoghi. Secondo quanto indicato nella pratica edilizia VI_b, dovevano

essere ubicate nel piazzale esterno individuato con la part. 351 (raggruppamento B), in aderenza alla facciata laterale sx del corpo di fabbrica delle unità 7B ed 8B, al disotto del ballatoio esterno. L'impianto doveva essere composto da quattro fosse biologiche.

- Botola di ispezione, id. n. 15: ubicata nel piazzale esterno individuato con la part. 351 (raggruppamento B), in prossimità dell'angolo del corpo di fabbrica delle unità 7B ed 8B. Sulla botola è presente la dicitura "Comune di Empoli". In merito non è stata fornita alcuna indicazione.
- Griglie, id. nn. 16 e 17: ubicate nel piazzale esterno individuato con la part. 351 (raggruppamento B), in prossimità dei due angoli del corpo di fabbrica dove sono ubicate le unità 7B ed 8B.
- Griglia, id. n. 18: ubicata nel piazzale esterno individuato con la part. 351 (raggruppamento B), in aderenza alla facciata laterale dx del corpo di fabbrica delle unità 7B ed 8B.
- Botole di ispezione, id. nn. 19 e 20: poste in aderenza alla facciata laterale dx del corpo di fabbrica delle unità 7B ed 8B. Nel corso dei sopralluoghi è stata riscontrata la presenza di una lastra di metallo, che probabilmente è posta a copertura delle due fosse. In relazione a quanto indicato nella pratica edilizia VI_b, il sub-impianto doveva invece essere composto da quattro fosse biologiche, con recapito in pozzetto id. n. 20 bis.
- Botola di ispezione, id. n. 20 bis: indicato nella pratica edilizia VI_b, probabilmente poiché posto al disotto del materiale accatastato.
- Griglia, id. n. 21: posta nel piazzale esterno, all'inizio della rampa che scende verso l'unità al piano seminterrato, 9B. Il sub-impianto è costituito da una caditoia quadrata, oltre ad una griglia che attraversa tutta la porzione di piazzale. Secondo quanto indicato nella pratica edilizia VI_b, la griglia si doveva sviluppare per la sola larghezza della rampa. Per entrambe viene indicato il recapito alla vasca di raccolta id. n. 30.
- Griglia, id. n. 22: posta al livello seminterrato, alla fine della rampa, in prossimità dell'accesso all'unità 9B. La griglia si sviluppa per tutta la larghezza del varco carrabile. Nella pratica edilizia VI_b viene indicato il recapito alla vasca di raccolta id. n. 30.

- Botola di ispezione, id. n. 23: posta in prossimità dell'accesso carrabile all'unità 9B. Sulla botola non è presente alcuna dicitura. In merito non è stata fornita alcuna indicazione.
- Botola di ispezione, id. da n. 24 a n. 29: poste all'interno dell'unità 9B, ubicata al livello seminterrato. Nella pratica edilizia VI_b il sub-impianto è indicato come fossa biologica tricamerale (dim. 6.000 litri), con recapito ad una vasca di raccolta, id. n. 30.
- Griglia, id. n. 30: posta nel piazzale esterno individuato con la part. 351 (raggruppamento B). Potrebbe corrispondere alla vasca di raccolta indicata nella pratica edilizia VI_b, che prevede il recapito all'ulteriore vasca con pompa ad immersione per sollevamento (id. n. 32). La botola di ispezione della vasca indicata nella pratica edilizia potrebbe comunque essere ubicata al disotto del materiale di risulta accatastato nella porzione di piazzale interessata.
- Botola di ispezione, id. n. 31: posta nella parte iniziale della rampa carrabile che scende verso l'unità al piano seminterrato, 10B. Sulla botola non è presente alcuna dicitura. In merito non è stata fornita alcuna indicazione. Potrebbe comunque trattarsi della vasca di raccolta indicata anche al punto precedente.
- Botola di ispezione, id. n. 32: posta nella parte terminale della rampa carrabile che scende verso l'unità al piano seminterrato, 10B. Sulla botola non è presente alcuna dicitura. In merito non è stata fornita alcuna indicazione. Potrebbe comunque trattarsi della vasca con pompa ad immersione per sollevamento, indicata nella pratica edilizia VI_b, con recapito alla pubblica fognatura.
- Griglia, id. n. 33: posta al livello seminterrato, alla fine della rampa, in prossimità dell'accesso all'unità 10B. La griglia si sviluppa per tutta la larghezza del varco carrabile. Nella pratica edilizia VI_b viene indicato il recapito alla vasca indicata al punto precedente.

Il tutto come meglio indicato nel relativo elaborato grafico (allegato 06).

Al momento dei sopralluoghi, all'interno del complesso, sia nell'area esterna che in alcuni dei locali, così come segnalato nella precedente descrizione, è stata riscontrata la presenza, diffusa, di mezzi, attrezzature e materiali di varia tipologia, accatastati ed in

stato di abbandono. A quanto riferito dalla proprietà, si tratta in parte dei beni mobili oggetto della vendita esecutiva. E' stato inoltre aggiunto che nonostante fossero già stati venduti, l'aggiudicatario non li aveva ancora ritirati. Tra i beni mobili oggetto dell'asta, erano presenti in modo indistinto e diffuso anche materiali di risulta. A tal proposito si segnala che la rimozione e lo smaltimento di tutti i materiali, attrezzature e mezzi, di risulta e non, che resteranno sia all'interno dei locali, che nelle aree esterne di pertinenza, sarà comunque a carico dell'aggiudicatario.

Nel corso dei sopralluoghi eseguito il 22 gennaio ed il 23 novembre scorso, effettuati per le sole aree esterne, nella porzione di resede di pertinenza dell'unità 10B è stata riscontrata la presenza di un rilevante numero di sacchi e rifiuti di varia tipologia, accatastati sopra i materiali di risulta già presenti nei precedenti sopralluoghi. Non è stato possibile riscontrarne il contenuto e la tipologia. Dal rilievo visivo i nuovi rifiuti si dovrebbero estendere per una porzione di area esterna di ca. 170 mq. Anche per questi la rimozione e lo smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario, sia in caso di rifiuti ordinari che di tipologia speciale. In proposito si allega la relativa documentazione fotografica (allegato 15).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il 24 dicembre 2018 è scaduto il termine quinquennale di efficacia della disciplina delle trasformazioni previste dal RU. Di conseguenza per lo strumento di pianificazione è stata applicata la salvaguardia. A tal proposito in attesa dell'esito della variante, erano state sospese le operazioni peritali necessarie per il completamento della perizia. Inoltre su invito della stessa amministrazione comunale era stata trasmessa dalla curatela la richiesta di riconferma della scheda norma PUA Br 14.1. Ciò nonostante la variante del Regolamento Urbanistico, approvata il 25 novembre 2019, non ha confermato le previsioni precedenti, secondo le quali la gran parte del complesso oggetto di perizia ricadeva nel PUA 14.1. Il piano attuativo decaduto, prevedeva la trasformazione dell'area attraverso un piano di recupero, per una SUL complessiva di 1.968 mq, a destinazione residenziale.

A quanto riferito sono stati confermati solo i Piani per i quali era già in corso la presentazione del progetto attuativo.

L'area compresa nel complesso immobiliare oggetto di vendita, ubicata all'interno dell'UTOE 14, risulta così inquadrata nell'attuale strumento di pianificazione:

- le porzioni relative alle part. 85 (in parte) e part. 265, ricadono in Ambiti suscettibili di completamento - B1 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) - art.55 Norme RUC. Manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale: grado di protezione 3.
- Le porzioni relative alle part. 85 (in parte), part. 126, part. 181, part. 210, part. 338, part. 351 (in parte), part. 248 (in parte), part. 1098 (in parte) ricadono in Ambiti: Zone di recupero - Br (ambiti di trasformazione) – art. 62 Norme RUC. Ambiti di trasformazione soggetti a PUA (Piani Urbanistici Attuativi) o a PUC (Progetti Unitari Convenzionati): PUA 14.1 (previsione che ha perso efficacia a seguito della decorrenza del termine di cinque anni dalla data di approvazione de RU, ai sensi dell' art.3 co. 4 delle Norme del RU in recepimento dell'art. 55 co.5 della LR 1/2005).

Si riporta di seguito il testo integrale dell'art. 62 delle Norme del RUC:

“Ambiti di recupero Br, Br1

Le Tavole di cui all'art. 2 paragrafo B individuano con l'etichetta Br edifici, complessi edilizi e aree che, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, sono obbligatoriamente soggetti a piano di recupero. Ogni area perimetrata è corredata da una scheda norma che definisce parametri e destinazioni.

Nelle aree soggette obbligatoriamente a Piano di recupero, nelle more di formazione dello stesso, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare dimostrati pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento dell'organismo edilizio interessata, ovvero ad assicurarne i requisiti minimi indispensabili di abitabilità o agibilità.

È fatta salva la facoltà del Consiglio Comunale di individuare eventuali altri ambiti degradati da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

Ulteriori richieste d'intervento possono essere avanzate anche dai proprietari e riferite ad ambiti particolarmente degradati o per interventi di ristrutturazione per una Superficie utile lorda (Sul) di progetto complessiva maggiore di 1500 mq o per cambi di destinazioni d'uso che interessino complessivamente Superfici utili lorde (Sul) a mq. 1200.

Spetta al consiglio comunale decidere in ordine alla individuazione, dell'ambito da

assoggettare a piano di recupero, approvando contestualmente una scheda norma. Le aree con etichetta Br1 nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B derivano da ambiti prevalentemente edificati individuati come PUA nel 1° Regolamento Urbanistico e non riconfermati nel 2° Regolamento urbanistico.

Su tali immobili sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza cambio d'uso ed incremento delle unità immobiliari.”

- Le porzioni relative alle part. 351 (in parte), part. 248 (in parte), part. 1098 (in parte):
Ambiti: Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) – artt. 72-77 Norme RU.

Il tutto come meglio indicato nel relativo certificato di destinazione urbanistica (allegato 07). In proposito si specifica che a pagina 1 del documento, in merito alla particella 85, la dizione relativa ad “*Ambiti di trasformazione soggetti a PUA*” risulta erroneamente inserita nella porzione compresa nella zona B1, mentre in realtà riguarda quella inclusa nell'ambito di recupero Br.

In merito allo strumento di pianificazione al momento i Comuni di Empoli, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite e Montelupo Fiorentino hanno affidato l'incarico per la redazione del nuovo piano strutturale. A quanto riferito dal tecnico incaricato, la nuova pianificazione intercomunale dovrebbe essere adottata entro la fine del 2021. Successivamente, con l'approvazione si procederà al nuovo Piano operativo.

PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti presso l'archivio del Comune di Empoli è stata presa visione di un rilevante numero di pratiche edilizie, ed in particolare:

- Raggruppamento A:

I_a) Licenza n. 278, rilasciata il 20/10/1962.

La pratica riguarda “*l'ampliamento dei locali per uso rurale da adibire a cantine e granai, in via del Piovola (interno)*”. Si tratta della realizzazione della porzione

di fabbricato di due piani fuori terra. Facendo riferimento all'odierno stato dei luoghi, il livello terreno comprendeva l'attuale locale 2, dell'unità 2A, oltre alla totalità della part. 247, ad oggi di proprietà di terzi. Il piano primo includeva invece la sola part. 247. Dalla tavola grafica presente nel fascicolo, il piano terreno (che non risultava collegato al resto dell'attuale unità 2A ed aveva accesso dal resede ad oggi individuato con la part. 245), doveva essere destinato a cantina vinicola. Mentre il primo piano, non collegato con il terreno e con accesso autonomo da una scala esterna ubicata sempre nella part. 245, era composto da numero quattro locali, tra cui l'ingresso, il deposito, il granaio ed il ripostiglio utensili.

All'interno del fascicolo risulta presente la seguente documentazione:

1. modulo di richiesta del permesso;
2. parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario;
3. rilascio della licenza edilizia;
4. comunicazione del Comune in relazione al parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia;
5. tavola unica, con estratto di mappa catastale (scala 1:2.000), piante e sezione longitudinale (1:100), oltre allo scorcio del prospetto su tergo (1:50);
6. autorizzazione del 1/4/1963, per la "servibilità" (agibilità), per l'"uso colonico" della porzione di fabbricato relativo alla licenza edilizia, nella quale è specificato che, in seguito al sopralluogo del 26 marzo 1963, l'Ufficio tecnico e l'Ufficio di igiene del Comune aveva accertato che la nuova costruzione era stata realizzata in conformità alla Licenza edilizia ed alle norme all'epoca vigenti.

In relazione agli accertamenti eseguiti è stato appurato che il resto dei locali compresi nelle unità del raggruppamento A all'epoca del rilascio della licenza edilizia risultavano già edificati.

Dalle ulteriori verifiche compiute è stato inoltre riscontrato che nella planimetria catastale del 1939, relativa alla part. 85, risultavano già rappresentate, seppur con qualche variazione (in parte riconducibile anche all'errata rappresentazione grafica), tutti i locali dell'unità 1A, oltre al locale 3 ed a gran

parte del locale 1 dell'unità 2A.

Risulta invece più difficoltosa l'individuazione dell'epoca di realizzazione delle sagome riconducibili alla restante parte del locale 1 ed alla totalità dei locali 4, 5, 6 e 7 dell'unità 2A, oltre che dell'intero corpo di fabbrica costituito dalle unità 3A e 4A. Nelle foto aeree del 1942 (volo del 22 gennaio), del 1948 (volo del 28 settembre) e del 1954 (voli dell'8 e del 14 luglio), tali porzioni risulterebbero non ancora edificate. In particolare, per quanto possibile riscontrare, confermerebbero in linea di massima la sagoma rappresentata dalla planimetria catastale del 1939. Ovviamente, dal momento che si tratta di immagini a bassa risoluzione, l'analisi effettuata non può che essere di tipo interpretativo. La foto aerea del 1963 (di qualità decisamente superiore rispetto alle precedenti), permette invece di affermare in modo netto (per quanto concerne ovviamente le sagome esterne), la stessa conformazione attuale, tettoia esterna inclusa. Tale situazione risulta ancora più evidente nella foto aerea, del volo a bassa quota, del 18 giugno del 1965.

Nella cartografia dell'IGM del 1952 (1:25.000) risulta presente solo parte di quanto rappresentato della planimetria catastale del 1939, di conseguenza è da ritenersi non attendibile.

Gli ulteriori accertamenti si sono pertanto indirizzati (purtroppo senza alcun risultato), alla cartografia del PRG del 1956, che comunque non risulta conforme all'effettivo stato dei luoghi rilevato in quella zona dalle relative foto aeree. Pertanto anche questa è da considerarsi, ai fini della verifica in oggetto, non attendibile.

L'unico documento che permette di trarre delle conclusioni in proposito è rappresentato dalla "*dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà*", a firma del Sig. ******, presente all'interno della pratica IV_a (di seguito trattata), nella quale viene dichiarato che l'unità 3A è stata edificata antecedentemente all'anno 1956, e pertanto prima dell'obbligo della licenza edilizia. Di conseguenza per conformazione dovrebbe essere della stessa epoca anche l'unità 4A, posta al piano primo nello stesso corpo di fabbrica. Stessa cosa anche per gli altri locali residuali dell'unità 2A (porzione locale 1 e locali 4, 5, 6 e 7). In proposito è necessario far presente che "[...]" è *costante la*

giurisprudenza del Consiglio di Stato nell'affermare l'inutilizzabilità della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nell'ambito del processo amministrativo, in quanto, sostanziandosi in un mezzo surrettizio per introdurre la prova testimoniale, non possiede alcun valore probatorio e può costituire solo un mero indizio che, in mancanza di altri elementi gravi, precisi e concordanti, non è idoneo a scalfire l'attività istruttoria dell'amministrazione (ex multis Cons. Stato, sez. IV, 7 agosto 2012, n. 4527; id., sez. VI, 8 maggio 2012, n. 2648; id., sez. IV, 3 agosto 2011, n. 4641; id., sez. IV, 3 maggio 2005, n. 2094; id., sez. IV, 29 aprile 2002, n. 2270)". Detto ciò, si deve comunque tener conto che nonostante l'ampia ricerca effettuata, la "dichiarazione" acquisita rappresenta l'unico documento tra quelli visionati, che permette di trarre delle conclusioni in merito all'epoca di realizzazione delle porzioni di fabbricato citate, ed in particolare se siano state realizzate prima del 1956.

In ultima analisi si è fatto ricorso, anche in questo caso senza alcun risultato, alla memoria storica della precedente proprietà, rappresentata dal Sig.*****
***** (figlio del Sig. ***** e della Sig.ra *****), che ha però riferito di non ricordarsi poiché all'epoca, per la giovane età, non frequentava il complesso produttivo di proprietà dei genitori.

Un'ulteriore elemento di analisi della pratica edilizia è rappresentato dal fatto che la porzione realizzata con la Licenza del 1962 al momento risulta frazionata in due distinte unità immobiliari. La parte relativa al locale 2 dell'unità 2A, compresa nella part. 126, sub. 1, è di proprietà della società fallita, mentre il resto del corpo di fabbrica edificato, ad oggi compreso nella part. 247, è di proprietà di terzi. Le ricerche effettuate hanno permesso di riscontrare che non risultano presenti titoli abilitativi attraverso i quali è stata effettuata la divisione. La porzione riconducibile alla part. 247, ad oggi utilizzata come unità abitativa, è stata ceduta a terzi con atto del 13/10/1981, ai rogiti del Notaio ***** , rep. 48.574. Dalla presa visione del titolo non è emerso alcun elemento rilevante in relazione al frazionamento eseguito. L'ulteriore accesso agli atti effettuato con riferimento agli attuali proprietari dell'unità immobiliare censita alla part. 247, ha permesso di prendere visione delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione n. 208 del 1985, oltre relativa variante (concessione 408

del 1983), per le opere di *“ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione”*, per le quali è stata poi rilasciata nello stesso anno la licenza di abitabilità ed uso;

- concessione n. 246 del 1990, oltre relativa variante (concessione 249 del 1993), per le opere con le quali sono state eseguite *“modifiche di prospetto ed alla recinzione”*.

Di conseguenza non si può che constatare che il frazionamento riscontrato, eseguito senza alcun dubbio in data successiva al 26 marzo 1963 (giorno del sopralluogo del Comune per il rilascio dell'agibilità) ed anteriore al 13 ottobre 1981 (giorno dell'atto di compravendita), sia stato effettuato senza la presentazione di alcuna pratica edilizia.

II_a) Concessione n. 193, rilasciata il 14/6/1984.

La pratica riguarda la *“ristrutturazione di porzione di edificio.”* Si tratta dell'intervento eseguito nelle attuali unità 1A e 2A, all'epoca non ancora frazionate tra loro. Nella domanda di concessione viene specificato che l'unità originaria aveva destinazione commerciale. In proposito veniva specificato che al suo interno il Sig. ***** , svolgeva l'attività dal 6/6/1972 l'attività commerciale di vendita del vino. In particolare viene riportato il numero di iscrizione alla Camera Commercio di Firenze.

L'intervento prevedeva l'esecuzione di varie opere. Per quanto concerne i locali riconducibili all'attuale unità 1A si riporta:

- a) realizzazione dei servizi igienici e relativi antibagni (locali 3, 4, 5 e 6);
- b) ampliamento dell'apertura tra i locali 1 e 2;
- c) realizzazione della finestra nel locale 7;
- d) realizzazione di apertura di accesso nel locale 8.

Per quanto riguarda l'attuale unità 2A si riporta:

- e) realizzazione dei servizi igienici e relativi antibagni (locali 4, 5, 6 e 7, attuale unità 2A);
- realizzazione della scala interna a chiocciola di collegamento tra il piano terreno e primo, inclusa l'apertura del relativo solaio;

- tamponamento dell'apertura interna con la quale dal locale 8, posto al piano primo ci si affacciava al locale 2, ubicato al livello terreno;
- modifica di tre delle finestre lato tergo del locale 2, non presenti nella precedente pratica edilizia (licenza edilizia n. 278 del 1962);
- realizzazione di finestra lato tergo del locale 2;
- tamponamento dell'apertura interna di collegamento tra il locale 3 e l'unità 1 del raggruppamento B.

Erano inoltre comprese le relative opere impiantistiche.

L'intervento concessionato comprendeva il pagamento sia degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), per un importo complessivo di £ 7.569, che del costo di costruzione, pari a £ 91.932.

All'interno del fascicolo risulta presente la seguente documentazione:

1. modello di richiesta di concessione, presentata il 15/3/1984;
2. rilascio della concessione dell'8/6/1984;
3. tavola 1, relativa allo stato originario, comprendente l'estratto di mappa catastale (scala 1:2.000), la planimetria generale (1:500), con indicazione dell'impianto di smaltimento (probabilmente riferito allo stato di progetto), oltre alle piante del piano terra e del primo, alla sezione trasversale, a quella longitudinale, al prospetto sul cortile interno ed a quello su tergo (1:100);
4. tavola 2, relativa allo stato di progetto, comprendente, ad eccezione dell'estratto di mappa e della planimetria generale, gli stessi grafici della tavola 1 (1:100);
5. tavola 3, relativa allo stato sovrapposto, comprendente gli stessi grafici della tavola 2 (1:100);
6. documentazione fotografica, comprendente uno scatto del prospetto frontale e due di quello tergale;
7. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dove tra le varie cose viene specificato dal Sig. *****, che le volumetrie oggetto di intervento sono state regolarmente licenziate;
8. certificazione del Sindaco, relativa al fatto che la tipologia di opere previste dalla concessione sono comprese tra quelle definite dall'art. 31,

- lettere b), c) ed e) della L 457 del 5 agosto 1978;
9. calcolo del Comune relativo all'importo degli oneri concessori;
 10. comunicazione del Comune, relativa all'integrazione della perizia giurata, necessaria per la determinazione degli oneri concessori;
 11. perizia giurata;
 12. planimetrie catastali di due unità non comprese nell'intervento, ed in particolare della 3a (part. 126, sub. 2), della 1B (part. 126, sub. 500) e della 2B (part. 126, sub. 501).

La conformazione dei locali oggetto d'intervento è in linea di massima (ad eccezione di minime modifiche riconducibili a variazioni eseguite in corso d'opera e/o ad errori di rappresentazione grafica), corrispondente a quella attuale. Per quanto concerne il corpo di fabbrica delle unità 3A e 4A, non oggetto di intervento, viene rappresentata solo la sagoma esterna.

Per quanto concerne i locali 8, 9, e 10 dell'unità 2A, valgono le stesse considerazioni finali fatte per la pratica precedente.

Contestualmente al rilascio della CE, in data 14/6/1984, in adempimento all'art. 17 della L 64 del 1974 è stato trasmesso al Genio Civile di Firenze il progetto relativo alle opere strutturali (progetto n. 5.000 del 1984). Il fascicolo, del quale è stata presa visione nel corso del relativo accesso agli atti, comprende:

1. documento di trasmissione;
2. relazione tecnica;
3. dichiarazione di conformità;
4. n. 3 tavole progetto architettonico depositato in Comune;
5. comunicazione di inizio lavori;
6. relazione di ultimazione lavori del 25/10/1984.

Non risultano presenti calcoli e verifiche strutturali.

Le opere strutturali citate nella relazione sono le seguenti:

- a) apertura di una finestra (unità 1A – Locale 7) e di una porta (u1A – L8), sulla facciata principale;
- b) realizzazione di apertura nel solaio del piano primo per il passaggio

della nuova scala a chiocciola (u2A – L1/L8).

Dal riscontro effettuato con riferimento al progetto architettonico non risultano citati in modo esplicito i seguenti interventi strutturali:

- I. ampliamento dell'apertura interna (unità 1A – L1/L2);
- II. realizzazione nuova finestra lato tergo (unità 2A – L2);
- III. modifica delle tre finestre lato tergo (unità 2A – L2).

All'interno del fascicolo edilizio è inoltre presente la pratica relativa al rilascio del permesso di uso (agibilità). Al suo interno sono presenti i seguenti documenti:

1. comunicazione interlocutoria di diniego del 26/11/1992;
2. comunicazione del 27/1/1993, riferita alla presentazione integrazioni da parte del DL, ed in particolare:
 - dichiarazione relativa alla conformità dei lavori eseguiti, riferiti a sia alle pratiche II_a e III_a che IV_a;
 - dichiarazione relativa ai costi delle opere ed alla tipologia dei materiali impiegati;
 - fine lavori GC, progetto 5.000 del 1984;
 - collaudo impianto elettrico;
 - fine lavori GC, progetto 11.710 del 1986, relativo alla pratica IV_a;
3. rilascio permesso di agibilità, riferita alle sole unità 1A (a destinazione commerciale) e 2A (a destinazione artigianale).

III_a) Concessione n. 131, rilasciata il 24/5/1985.

La pratica riguarda la *“variante al progetto di cui alla concessione edilizia 193 dell'anno 1984”* (pratica II_a). In particolare vengono eseguite le seguenti variazioni:

- a) il frazionamento tra le unità 1A e 2A, mediante il tamponamento, realizzato con pannello metallico, dell'apertura tra i locali 8 (1A) e 1 (2A);
- b) cambio di destinazione, da commerciale a laboratorio artigiano di

confezioni, dell'unità 2A;

c) realizzazione di una parete a fianco della scala interna.

L'intervento concessionato comprendeva il pagamento sia degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), per un importo complessivo di £ 1.204.550.

All'interno del fascicolo risulta presente la seguente documentazione:

1. rilascio della concessione;
2. tavola 1, relativa allo stato di progetto della pratica 2a, comprendente l'estratto di mappa catastale (scala 1:2.000), oltre alle piante del piano terra e del primo, alla sezione trasversale, a quella longitudinale, al prospetto sul cortile interno ed a quello su tergo (1:100);
3. tavola 2, relativa allo stato di variante, comprendente, ad eccezione dell'estratto di mappa, gli stessi grafici della tavola 1 (1:100);
4. tavola 3, relativa allo stato sovrapposto, comprendente gli stessi grafici della tavola 2 (1:100);
5. calcolo del Comune relativo all'importo degli oneri concessori.

Per le conclusioni si rimanda a quanto argomentato nella pratica precedente.

IV_a) Autorizzazione n. 66, rilasciata il 5/4/1986.

La pratica riguarda l'esecuzione di *“apertura di una porta e di alcune finestre a locali ad uso magazzino via delle Piovole n. 103”*. Si tratta del corpo di fabbrica posto in aderenza all'unità 2A (oggetto delle due precedenti pratiche), all'interno del quale sono presenti le unità 3A (posta al piano terreno) e 4A (posta al piano primo).

Gli interventi previsti erano i seguenti:

- a) realizzazione di una nuova porta di accesso e di due finestre ubicate sul prospetto nord;
- b) realizzazione di una nuova finestra ubicata sul prospetto sud.

All'interno del fascicolo risulta presente la seguente documentazione:

1. rilascio dell'autorizzazione;
2. richiesta autorizzazione del 18/2/1986;
3. istruttoria della pratica;

4. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del Sig. *****
***** (in qualità di comproprietario), nella quale viene specificato con riferimento all'immobile oggetto d'intervento *“locale ad uso magazzino edificato antecedentemente all'anno 1956, e pertanto, ai sensi di quanto deliberato dal C. Comunale n. 138 del 8/6/1985, realizzato antecedentemente all'obbligo di licenza edilizia”*;
5. richiesta del rilascio della certificazione attestante che le opere oggetto d'intervento rientrano tra quelle soggette all'agevolazione IVA, oltre relativa certificazione da parte del Comune;
6. segnalazione che i lavori sono terminati il 26/5/1986;
7. documentazione fotografica, relativa ai soli due prospetti oggetto di modifica;
8. tavola 1, relativa allo stato originario, comprendente l'estratto di PRG con indicazione del fabbricato oggetto d'intervento (scala 1:5.000), pianta del piano terra (1:50), e pianta del piano primo, per il quale viene specificato che non sarà interessato dall'intervento (1:50), oltre sezione trasversale e longitudinale (1:50);
9. tavola 2, relativa allo stato originario, comprendente i prospetti nord, sud ed est (1:50);
10. tavola 3, relativa allo stato di progetto, comprendente le due piante e le due sezioni (1:50);
11. tavola 4, relativa allo stato di progetto, comprendente i prospetti nord, sud ed est (1:50);
12. tavola 5, relativa allo stato sovrapposto, comprendente le due piante e le due sezioni (1:50);
13. tavola 6, relativa allo stato sovrapposto, comprendente i prospetti nord, sud ed est (1:50).

La pratica edilizia è stata individuata grazie all'accesso agli atti eseguito presso il Genio Civile di Firenze, attraverso il quale era stata presa visione del progetto strutturale n. 11.710 del 1986. Il deposito presentato in data 12/4/1986, comprende i seguenti documenti:

1. comunicazione di trasmissione;
2. relazione tecnica;
3. dichiarazione di conformità;
4. n. 6 tavole del progetto architettonico depositato in Comune;
5. relazione di ultimazione dei lavori del 16/6/1986.

Non risultano presenti calcoli e verifiche strutturali.

Le opere citate nella relazione riguardano la sola unità 3A, ed in particolare:

- a) locale 1: apertura di una finestra (dim. 1,3 x h 0,55 m) e di una portafinestra (dim. 1,9 x h 2,45 m);
- b) locale 5: apertura di una finestra (dim. 0,6 x h 0,55 m);
- c) locale 3: apertura di una finestra (dim. 1,4 x h 0,55 m).

Dal riscontro effettuato con riferimento al progetto architettonico non risultano presenti ulteriori modifiche strutturali.

La conformazione sia dell'unità oggetto d'intervento (3A), che di quella posta al piano primo è in linea di massima (ad eccezione di minime modifiche riconducibili a variazioni eseguite in corso d'opera e/o ad errori di rappresentazione grafica), corrispondente all'attuale stato dei luoghi. Si riscontrano comunque le seguenti variazioni, oggetto di probabili interventi successivi, per i quali non sono state presentate pratiche edilizie. In particolare è stato realizzato un servizio igienico incluso del relativo antibagno. Risulta poi tamponata la finestra originaria al piano terreno, posta sul prospetto est.

Facendo inoltre riferimento alla planimetria catastale dell'unità 3A, presentata in data 18/9/1985 (sostituita da quella del 7/9/2017), si riscontra l'incremento della larghezza delle due aperture interne (da 1,60 m a 4,27 m). In questo caso la variazione apportata è di tipo strutturale. Non è stato possibile risalire all'epoca di realizzazione di tali opere. Per quanto è possibile desumere dalla documentazione acquisita, quelle riferite alla realizzazione del servizio igienico, dell'antibagno e del tamponamento della finestra dovrebbero essere state realizzate nell'ampio periodo compreso tra la fine lavori della pratica in oggetto (26/5/1986) e la presentazione dell'attuale planimetria catastale (7/9/2017). Mentre quelle relative alle opere strutturali con le quali è stata incrementata la

larghezza dei due passaggi interni, dovrebbero essere state realizzate nel periodo compreso tra la presentazione della precedente planimetria catastale (18/9/1985) e quella del deposito della richiesta dell'autorizzazione edilizia in oggetto (18/2/1986).

V_a) SCIA 1.237 del 2015 (protocollo n. 27143 del 18/5/2015), per lievi modifiche nell'unità 2A, consistenti nella realizzazione di due aperture su paramenti murari interni, con l'intento di migliorare i requisiti igienico sanitari del locale 3, destinato a laboratorio, ma privo di finestre esterne.

All'interno della pratica, trasmessa in formato digitale, è presente la seguente documentazione:

1. modulistica SCIA;
2. dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;
3. relazione tecnica illustrativa;
4. tavola inquadramento urbanistico (senza riferimenti di scala);
5. tavola inquadramento catastale (srds);
6. documentazione fotografica;
7. tavola con pianta piano terra e sezione trasversale, relativa allo stato originario, di progetto e sovrapposto (srds);
8. ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria;
9. dichiarazione relativa all'esecuzione di opere in economia;
10. attestazione del deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile;
11. procura speciale.

Non risulta depositata la comunicazione di fine lavori.

In merito alla pratica in oggetto si fa presente che le verifiche del rapporto aeroilluminante indicato nella tavola grafica risulta completamente errato, visto che fa riferimento alle dimensioni di aperture prospicienti locali interni. Di conseguenza non si comprende la finalità della pratica e dell'attività edilizia eseguita.

Le ulteriori ricerche eseguite, necessarie per avere conferma sull'epoca di realizzazione delle varie porzioni comprese nel raggruppamento A, non hanno fornito elementi aggiuntivi

rispetto a quelli già evidenziati. In proposito si è proceduto sia alla presa visione dei precedenti titoli di provenienza che alla ricerca di ulteriori licenze edilizie intestate al nominativo della proprietà precedente ai Sig.ri *****/****/****.

Per quanto concerne i titoli di provenienza è stata pertanto presa visione sia dell'atto di compravendita del 7/4/1952, tra il Sig. *****/****/**** ed i coniugi *****/****/****, ai rogiti del Notaio *****/****/****, che dell'atto di divisione del 27/4/1951 del Notaio *****/****/****, con il quale sono stati divisi tra gli eredi i beni immobili provenienti dal Sig. *****/****/****. La descrizione sommaria e confusa dei cespiti e la mancanza di allegati grafici di riferimento non hanno consentito, per entrambi gli atti, la ricostruzione dell'effettiva consistenza dello stato dei luoghi vigente all'epoca dei relativi trasferimenti.

Per quanto concerne le ulteriori licenze edilizie, dal momento che nell'elenco di ricerca gli unici elementi presenti sono l'anno, il numero di riferimento ed il nominativo del richiedente, è stato necessario prendere visione di tutte quelle presentate fino al 1952, che riportavano il nominativo oggetto di ricerca, vale a dire il Sig. *****/****/****. La ricerca è stata ampliata al solo riferimento del cognome. In totale è stata presa visione di ben trentuno licenze edilizie. Si riporta di seguito l'elenco di quelle visionate con indicazione dei relativi motivi di esclusione.

1. Licenza edilizia n. 3 del 1917, intestata al Sig. *****/****/****, relativa alla *“costruzione di un capannone con forno”*, ubicato lungo la strada provinciale Fiorentina. Dalla ricerca effettuata corrisponderebbe all'attuale prolungamento di via Del Papa, strada ss67 e sp11. Nel fascicolo non sono presenti grafici, planimetrie e mappe. Con la presa visione del fascicolo è stato possibile riscontrare che la pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.
2. Licenza edilizia n. 4 del 1918, intestata al Sig. *****/****/****, relativa alla costruzione di *“una casa di due piani composta di 12 ambienti lungo la via Fiorentina”*. Nel fascicolo è presente solo una planimetria sommaria del piano terra. Anche in questo caso l'intervento era ubicato lungo la strada provinciale Fiorentina, pertanto non riguarda il complesso oggetto di analisi.
3. Licenza edilizia n. 76 del 1924, intestata al Sig. *****/****/****, relativa alla sopraelevazione di *“un magazzino di sua proprietà posto in via Giovanni da*

Empoli". Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con piante e prospetto principale. Anche in questo caso è stato accertato che la pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.

4. Licenza edilizia n. 39 del 1925, intestata al ditta ***** e C., relativa alla costruzione di *"un capannone per la fusione del vetro in Naiana"*. Nel fascicolo sono presenti due elaborati grafici. Il primo relativo ad un bozzetto della mappa di ubicazione, l'altro comprendente pianta e prospetto principale. L'ubicazione indicata corrisponde all'attuale zona dello stadio, pertanto non riguarda il complesso oggetto di analisi.
5. Licenza edilizia n. 40 del 1925, intestata al ditta ***** e C., relativa alla costruzione di *"un fabbricato per uso industriale in via Fiorentina"*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico le piante del piano terra e primo. La pratica non riguarda il complesso oggetto di analisi.
6. Licenza edilizia n. 89 del 1930, intestata al Sig. *****, il fascicolo non è reperibile. In proposito è stata trasmessa con protocollo n. 34.865 del 2020 del 8/6/2020, la comunicazione che la licenza in oggetto non è presente nel relativo faldone.
7. Licenza edilizia n. 33 del 1931, intestata al ditta ***** e C., relativa alla costruzione di *"una stanza sopra al terrazzo in ampliamento allo stabile posto in via Fiorentina"*. Nel fascicolo è presente un'elaborato grafico con pianta e prospetto principale. La pratica non riguarda il complesso oggetto di analisi.
8. Licenza edilizia n. 5 del 1915, intestata al Sig. *****, relativa alla costruzione di *"una casa per uso colonico in località denominata Prunecchio, composta di n. 2 piani e n. 12 ambienti"*. Nel fascicolo è presente un'elaborato grafico con la pianta del solo piano terreno. Ad oggi la denominazione della località indicata non trova riscontro. Sono comunque presenti nei pressi del complesso oggetto di valutazione vari tratti di strada vicinale denominate via di Prunecchio. In relazione alla planimetria l'unica corrispondenza potrebbe essere quella del

fabbricato lungo via della Piovola nel quale è compresa parte dell'unità 1A. Le dimensioni risultano però completamente diverse. Non corrisponde neppure il nominativo del precedente proprietario, che per quanto appurato era il Sig. *****
*****, con paternità *****. Di conseguenza si può affermare che la pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.



9. Licenza edilizia n. 1 del 1919, intestata al Sig. *****
*****, relativa alla costruzione di *“una stanza coperta a terrazza attigua alla casa di sua proprietà posta in piazza Umberto Primo”*. Nel fascicolo non sono presenti grafici. L'ubicazione indicata corrisponde all'attuale piazza Matteotti, pertanto non riguarda il complesso oggetto di analisi.



10. Licenza edilizia n. 28 del 1923, intestata al Sig. *****
*****, relativa alla costruzione *“lungo la via Leonardo da Vinci [di] una casa per civile abitazione composta di due piani con cinque vani per piano”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con le due piante ed il prospetto principale. Pratica non riferita al complesso oggetto di analisi.

11. Licenza edilizia n. 52 del 1926, intestata al Sig. *****
*****, relativa alla costruzione *“di una casa per civile abitazione in via 20 settembre angolo via Berta”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con le due piante ed il prospetto principale. Pratica non riferita al complesso oggetto di analisi.



12. Licenza edilizia n. 197 del 1926, intestata al Sig. *****
*****, relativa alle modifiche da apportare allo *“stabile di sua proprietà posto in piazza della Pineta”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con la pianta ed i prospetti. L'ubicazione indicata non trova riscontro in quella attuale. Negli ulteriori documenti presenti nel fascicolo viene inoltre riportata la denominazione Rozzalupi, che attualmente corrisponde ad una delle vie adiacenti a piazza Matteotti, pertanto non riguarda il complesso oggetto di analisi.



13. Licenza edilizia n. 85 del 1927, intestata al Sig. *****
*****, relativa alla costruzione di *“una casa per abitazione civile composta di 2 piani con n. 4 vani, in*



complesso in località Pozzale". Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con le piante ed il prospetto principale. Pratica non riferita al complesso oggetto di analisi.

14. Licenza edilizia n. 19 del 1928, intestata a società ***** e C, relativa a *"rialzare alcuni capannoni per uso industriale allo stabilimento proprio"*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con la pianta ed il prospetto principale. Il complesso era ubicato lungo la vecchia via Fiorentina, pertanto non riguarda quello oggetto di analisi.
15. Licenza edilizia n. 25 del 1929, intestata al Sig. *****, relativa alla costruzione di una *"casa per abitazione civile lungo il prolungamento di via XX settembre"*. Nel fascicolo non sono presenti elaborati grafici. La pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.
16. Licenza edilizia n. 15 del 1930, intestata al Sig. *****, relativa alla costruzione di un *"nuovo fabbricato composto di un solo piano con n. 5 ambienti in località S. Maria lungo la via statale Firenze-Pisa per l'uso di"*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con pianta e prospetto principale. La pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.
17. Licenza edilizia n. 14 del 1931, intestata al Sig. *****, relativa alla costruzione di una *"casa ad un solo piano composta di n. 3 vani per uso di abitazione civile in via Giovanni Berta"*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con pianta e prospetto principale. La pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.
18. Licenza edilizia n. 39 del 1931, intestata al Sig. *****, relativa alla costruzione di una *"casa per uso di abitazione civile composta di n. 2 piani con n. 9 vani in complesso oltre l'ingresso in via Emilio Bardini"*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con piante e prospetto principale. La pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.
19. Licenza edilizia n. 31 del 1932, intestata al Sig. *****, relativa alla

costruzione di *“n. 3 stanze su un capannone già esistente lungo la via Cantino Cantini per uso industriale”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con pianta e prospetto principale. La pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.

20. Licenza edilizia n. 7 del 1935, intestata alla società ***** *******, relativa alla sopraelevazione *“su porzione di fabbricato n. 2 piani per la formazione di n. 18 ambienti oltre a 4 latrine per uso di abitazione civile in piazza XXVIII ottobre”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con piante e prospetto principale. L'ubicazione indicata corrisponde all'attuale piazza Gramsci, pertanto non riguarda il complesso oggetto di analisi.

21. Licenza edilizia n. 15 del 1935, intestata alla Sig.ra ***** ******* nei ***** *******, relativa alla sopraelevazione del *“piano già soffittato della propria casa situata in via Chiarugi n. 56 per poter servire per uso ripostiglio”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con il prospetto principale. La pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.

22. Licenza edilizia n. 40 del 1936, intestata al Sig. ***** *******, relativa alla costruzione di *“un magazzino sopra ad altro già esistente, in ampliamento al fabbricato posto in via Chiara”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con piante e sezioni. Pratica non riferita al complesso oggetto di analisi.

23. Licenza edilizia n. 9 del 1942, intestata ai Sig.ri ***** ******* e ***** *******, relativa alla costruzione di *“una casa colonica in località Ormicello nei pressi della via di Scorzano”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con planimetria generale, piante, sezioni e prospetti. Pratica non riferita al complesso oggetto di analisi.

24. Licenza edilizia n. 36 del 1945, intestata al Sig. ***** *******, relativa alla parziale ricostruzione *“della casa di abitazione posta in via dei Cappuccini, 3, danneggiata dalle azioni belliche”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con piante e prospetto principale. La pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.

25. Licenza edilizia n. 68 del 1946, intestata al Sig. ***** fu *****, relativa alla parziale ricostruzione *“dello stabile di civile abitazione posto in Empoli – via Chimenti n. 8”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con piante e prospetto principale. La pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.
26. Licenza edilizia n. 103 del 1946, intestata alla Sig.ra ***** nei ***** fu ***** , relativa alla costruzione *“di una casa colonica composta di n. 8 vani in località Farfalla lungo via di Val d'Orme”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con piante, sezione e prospetto principale. Pratica non riferita al complesso oggetto di analisi.
27. Licenza edilizia n. 46 del 1948, intestata a esercizio ***** e C, relativa alla costruzione *“di tramezzi nell'interno del locale sito sull'angolo fra piazza Gramsci ed il prolungamento di via Salvagnoli onde ricavarvi un quartiere di abitazione”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con la pianta. La pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.
28. Licenza edilizia n. 37 del 1949, intestata al Sig. ***** , relativa alla costruzione *“di un fabbricato di civile abitazione in località S. Maria lungo la via provinciale del luogo”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con planimetria, pianta, sezione e prospetto principale. Pratica non riferita al complesso oggetto di analisi.
29. Licenza edilizia n. 80 del 1949, intestata al Sig. ***** , relativa alla *“trasformazione ed ampliamento della propria casa di abitazione posta in detta via n. 13 [via Fiorentina]”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con pianta e sezione. La pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.
30. Licenza edilizia n. 136 del 1950, intestata al Sig. ***** , relativa alla *“costruzione di un magazzino da eseguirsi in località e via sopra menzionate, per uso agricolo [Villanuova via di Sottopoggio]”*. Nel fascicolo è presente un elaborato grafico con pianta, sezione e prospetto. Pratica non riferita al complesso oggetto di

analisi.

31. Licenza edilizia n. 148 del 1952, intestata alla Sig.ra ***** nei ***** , relativa alla costruzione *“di una casetta di abitazione, costituita di vani utili n. 5 e vani accessori n. 4, in località Pontorme, via del Piovola (interno)”*. Nella pratica è presente un elaborato grafico con pianta, sezione e prospetto. In questo la licenza era stata selezionata nell'ipotesi che si trattasse di un'errore, visto che nel 1954 il complesso oggetto di analisi era stato acquisito dalla Sig.ra ***** , l'ulteriore elemento d'interesse era stato individuato con l'ubicazione. Ciò nonostante, dalla documentazione visionata è stato riscontrato che la pratica non è riferita al complesso oggetto di analisi.

In data 21/5/2020 si è proceduto anche con la richiesta della documentazione cartografica e fotografica presente presso l'Archivio storico del Comune di Empoli, con riferimento alla zona di ubicazione del complesso immobiliare (località Villanuova). Anche in questo caso non è emerso alcun elemento utile di riscontro riferito all'epoca di edificazione del complesso immobiliare.

In conclusione, a fronte di tutte le possibili ricerche effettuate:

- pratiche edilizie presso il Comune con riferimento sia alla proprietà attuale che a quelle precedenti, fino ai primi anni del novecento;
- progetti strutturali depositati al genio Civile;
- PRG del 1956;
- PS vigente;
- foto aeree voli del 1942, 1948, 1954, 1963 e 1965;
- planimetrie catastali di archivio;
- titoli di provenienza del 1952, 1951 e 2005;
- ulteriore ricerca della documentazione cartografica e fotografica presso l'Archivio storico del Comune;
- memoria storica del precedente proprietario;

non sono emersi documenti che attestano che i corpi di fabbrica compresi nell'attuale raggruppamento A (con la sola esclusione della porzione realizzata attraverso la Licenza

278 del 1962), siano stati realizzati dopo l'adozione del PRG del 1956. In merito si ritiene opportuno citare un'interessante articolo del 4 gennaio 2016, pubblicato sul blog dell'Ing. ***** *“La banca dati aerofotogrammetrica prodotta tra il 1942 e 1967 per scopi civili non presenta uniformità di copertura e di esecuzione tecnica”*, secondo il quale sul piano giuridico, l'onere di prova, ex art. 2697 C.C, è posto a carico di chi vuol far valere in giudizio un proprio diritto. In tal senso viene richiamata un'interessante sentenza di Cassazione Civile Sez. I n. 1002/2013 pubblicata il 16/1/2013, avente per oggetto l'espropriazione per la realizzazione di alloggi ERP da parte di un Comune su di un terreno privato ove insisteva un manufatto agricolo fatiscente. In sede di quantificazione dell'indennizzo ai proprietari era stata chiesta la legittimazione mediante esibizione dell'eventuale concessione edilizia in sanatoria ex art. 31 comma 9 della L. 47/1985, la cui assenza precludeva l'indennizzabilità dell'immobile ritenendolo ultimato dopo il 1° settembre 1967. Nella fattispecie l'immobile risultava non presente nel rilievo aerofotogrammetrico del 1954 mentre invece appariva nel PRG comunale del 23/07/1982, e quindi in assenza di ulteriori documentazioni probanti veniva ritenuto edificato dopo il 1967. Secondo la Cassazione tale assunto violava il canone di cui all'art. 2697 cc e rendeva palese la violazione di logica valutazione dei dati emersi dall'istruttoria.

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo occorre pertanto agire per escludere dubbi in merito. Come nel caso di specie, nella situazione in cui non emerga una documentazione probatoria attestante l'esatto contrario l'immobile è da considerarsi legittimo.

Dal confronto eseguito tra lo stato ipotetico ricostruito attraverso le pratiche edilizie (allegato 9) e quello attuale, rilevato nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti, sono state riscontrate rilevanti incongruenze.

Tutte le varie problematiche emerse attraverso l'analisi della documentazione acquisita, sono state oggetto dell'incontro effettuato in data 11/11/2020 con il Geom. ***** tecnico istruttore del Comune di Empoli, che si occupa delle sanatorie edilizie. Di seguito, al termine di ciascun singolo argomento trattato è stato riportato in corsivo quanto in sintesi riferito dallo stesso tecnico comunale.

- Problematiche e/o segnalazioni di carattere generale:

1) legittimità dei corpi di fabbrica relativi alle unità 3A e 4A, ai locali 8, 9 e 10 (posti al piano primo) ed a gran parte del locale 1 (posto al piano terreno) dell'unità 2A, incluso il portico a comune, la cui realizzazione è avvenuta tra i voli aerei del 8 luglio 1954 e del 12 ottobre 1963. La consistenza delle porzioni oggetto di analisi, con riferimento a quella edificata è la seguente:

- unità 3A = 87,28 mq;
- unità 4A = 93,31 mq;
- porzione unità 2A piano terreno = 43,48 mq;
- porzione unità 2A piano primo = 78,12 mq;
- portico a comune = 52,87 mq (detratta la profondità di 2 m dalla superficie coperta complessiva che è pari a 82,68 mq).

Il tutto per una consistenza edificata complessiva di 355,06 mq.

In merito è stato specificato che dal momento che non sono emersi documenti che attestano che le porzioni interessate sono state realizzate dopo l'adozione del PRG del 1956, tale ipotesi deve necessariamente essere esclusa. Di conseguenza la conformazione planivolumetrica che emerge dalla foto aerea del volo del 12 ottobre 1963 non può che essere considerata legittima, visto che potrebbe essere stata realizzata tra il volo del 1954 e l'adozione del PRG del 1956.

In sintesi è stata completamente condivisa la posizione espressa nell'articolo precedentemente citato.

2) Legittimità del frazionamento tra la porzione originariamente costituita dalle unità 1A e 2A (locale 3, oltre ad una minima parte del locale 1), ed il resto dei locali posti al piano terreno rappresentati nella planimetria catastale del 1939, così descritti nell'atto ***** del 1952 “*Annessi alla tenuta di Montaioncino esistono un fabbricato di civile abitazione di piani due e vani dieci, oltre ingresso e cantina rappresentato a RP 11.597 del catasto urbano del Comune di Empoli come casa e stanza nell'orto, piano terreno vani quattro e ingresso, piano terreno vani uno, piano primo vani cinque, senza rappresentazione particellare, [...], nonché frantoio di vani tre al piano*

terreno, [...]. Il Fabbricato urbano di San Donato di Botte (Empoli) al nuovo catasto e rappresentato nel foglio di mappa 27, dai mappali 85 e 126". Di conseguenza, parte della porzione oggetto di analisi è riconducibile alle cantine ed al frantoio citato.

La consistenza della porzione oggetto di analisi, con riferimento a quella edificata è la seguente:

- unità 1A = 156,50 mq;
- porzione unità 2A = 86,94 mq.

Il tutto per una consistenza edificata complessiva di 243,44 mq.

Dal momento che in seguito all'ampia analisi eseguita non sono emersi documenti che attestano il contrario, è stato riferito che non si può che affermare che le specifiche opere citate siano state realizzate prima del 1956. Pertanto non possono che essere considerate legittime.

■ Problematiche specifiche con riferimento a ciascuna unità catastale:

● UNITÀ 1A:

- 3) Cambio di destinazione illegittimo, da cantina di abitazione a locali commerciali. Variazione realizzata tra la compravendita del 1952 ed il 6 giugno 1972 (data indicata nelle tavole della concessione 193/1984, quale inizio dell'attività commerciale n. 7.654 del registro della Camera di commercio di Firenze). La destinazione commerciale viene asseverata sulla base dell'attività commerciale svolta, relativa alla vendita del vino.

Anche in questo caso è stato riferito che dal momento che non sono emersi documenti attestanti il contrario, non si può che considerare che tali variazioni siano antecedenti il 1956. Di conseguenza non si può che considerarle legittime. Stessa cosa per quanto concerne la destinazione commerciale, asseverata all'epoca sulla base dell'attività svolta dal 1972.

E' stato inoltre aggiunto che a conferma di tale tesi vi è il rilascio di due concessioni edilizie oltre alla relativa agibilità.

4) Variazioni delle dimensioni dei locali, della disposizione interna, delle aperture interne ed esterne e dello spessore dei paramenti murari, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1939. In proposito si segnalano due diverse tipologie di incongruenze:

- quelle riconducibili ad errori di rappresentazione grafica, tra i quali deve essere anche compreso il pozzo posto sul piccolo resede lungo strada;
- quelle relative alle variazioni apportate tra il 1939 ed il 15 marzo 1984 (presentazione della CE 193/1984). In questo caso si tratta di opere edilizie eseguite senza alcun specifico riferimento temporale, tra le due date indicate (1939/1984).

Anche in questo caso è stato riferito che dal momento che non sono emersi documenti attestanti il contrario, non si può che considerare che tali variazioni siano antecedenti il 1956. Di conseguenza devono essere considerate legittime. Stessa cosa per quanto concerne quelle riconducibili ad errori di rappresentazione grafica.

5) Variazione dimensionale di parte dei locali, dello spessore delle murature, interne ed esterne e delle altezze interne. Vista l'improbabilità che si tratti effettivamente di variazioni apportate, sono tutte da ricondurre ad errori di rappresentazione grafica dello stato originario dei luoghi rappresentato nella CE 193/1984. In proposito si riporta:

- locali 1, 3, 4, 5 e 6: riduzione dell'altezza interna da 3,10 m e 2,97 m;
- locali 2: riduzione dell'altezza interna da 4,44 m e 4,26 m. Nello specifico si segnala che il piano di calpestio interno presenta una pendenza dell'1%. Di conseguenza, nonostante il soffitto sia piano l'altezza interna varia da un minimo di 4,21 m ad un massimo di 4,32 m;
- locale 7: riduzione dell'altezza interna da 4,87 a 4,46 m, oltre alla riduzione di 8 cm della larghezza del vano;
- locale 8: riduzione dell'altezza interna da 4,87 a 4,52 m, oltre alla riduzione di 7 cm della larghezza del vano;
- variazione dello spessore delle murature, sia interne che esterne, rilevato

tra un minimo di 5 cm ed un massimo 12 cm.

In questo caso è stato confermato che tali variazioni non possono che essere ricondotte ad errori di rappresentazione grafica.

6) Minime variazioni apportate nel corso delle opere realizzate con la CE 193/1984. In proposito si riporta:

- traslazione di 10 cm della parete dei servizi igienici;
- riduzione di 22 cm dell'apertura esistente (ma oggetto di ampliamento) tra i locali 1 e 2;
- minime variazioni della finestra del locale 7, realizzata ex novo.

In merito è stato riferito che potranno essere inserite all'interno dell'accertamento di conformità in sanatoria.

7) Opere realizzate senza titolo edilizio. In proposito si riporta:

- realizzazione di vano ufficio all'interno del locale 7, mediante la posa in opera di infissi in alluminio e vetro, e controsoffitto in quadrotte con conseguente riduzione dell'altezza interna da 4,46 m a 3,56 m;
- realizzazione di esigua rampa in cemento (profondità 0,60, larghezza 2,20 m ed altezza 23 cm), di raccordo tra il piano di calpestio del piazzale e quello interno del locale 8;
- realizzazione di due manufatti metallici, appoggiati al suolo, installati dall'attuale conduttore, utilizzati per il deposito dei materiali. Quello più rilevate, posto lateralmente, in aderenza al muro di confine del piazzale, ha dimensioni di 1 x 6 m, ed altezza massima oltre i 2 m.

In proposito è stato specificato che per il primo ed il secondo punto si potrà procedere sia con la messa in pristino che con la regolarizzazione attraverso la presentazione dell'eventuale accertamento di conformità in sanatoria indicato al punto precedente. Mentre per i manufatti indicati al terzo punto sarà necessario procedere con la rimozione.

8) Le opere strutturali eseguite attraverso la CE 131/1985, per l'unità in oggetto hanno riguardato:

- locale 7: realizzazione di nuova finestra dimensioni 1,55 x h 1,71 m;
- locale 8: realizzazione di nuova porta esterna dimensioni 2,20 x h 2,33 m;
- locali 1 e 2: ampliamento della larghezza dell'apertura di collegamento da 1,50 m a 1,98 m.

In proposito si segnala che il progetto depositato presso il Genio Civile è da considerarsi non conforme, in quanto privo di qualsiasi tipo di verifica strutturale e dei grafici esecutivi delle strutture. Di conseguenza ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014, si dovrà procedere con le opere di ripristino o con quelle di adeguamento. A tal proposito dovrà essere presentata la relativa sanatoria presso il Genio Civile.

In merito è stato specificato che per entrambe le soluzioni prospettate (adeguamento e messa in pristino), sarà necessario procedere con la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria, seguendo il relativo iter procedurale necessario per l'esecuzione delle relative opere.

9) Problematiche e/o segnalazioni di carattere generale:

- in merito ai rapporti a/r, inferiori al 1/8 (0,125):
 - locale 1 = 0,103;
 - locale 2 = 0,036;
 - locale 7 = 0,097.

In tutta l'unità solo il locale 8 presenta un rapporto di a/r sufficiente (0,209), oltre a quelli destinati ad antibagno e servizio igienico, dove in quest'ultimi è presente l'aerazione a soffitto.

In merito è stato specificato che i locali in oggetto anche se a destinazione commerciale, per caratteristiche ed impianti presenti non risultano in possesso dei requisiti minimi necessari per la permanenza continuativa delle persone. Di conseguenza l'attuale destinazione non può che essere riferita all'effettiva funzione di deposito/magazzino a supporto di un'attività commerciale.

- Fosse biologiche ubicate all'interno dei locali 1, 3 e 4 (quest'ultimi due rispettivamente antibagno e servizio igienico). Secondo quanto indicato

nella CE 193/1984, si tratta di una tricamerale da 4.200 litri.

In proposito è stato riferito che nel caso in cui all'interno dei locali dovesse essere svolta un'attività che preveda la permanenza continuativa di persone, sarà necessario procedere con la preventiva richiesta di deroga (che potrà comprendere anche l'esecuzione di eventuali opere di messa in sicurezza), o con lo spostamento all'esterno delle fosse biologiche.

- Il frazionamento con l'unità 2A, così come specificato nei grafici della CE 131/1985 (quale variante di quella del 1984), è stato realizzato attraverso il tamponamento dell'apertura tra i locali 8 (1A) e 1 (2A), mediante semplice pannello metallico.

In merito è stato riferito che la tipologia dell'elemento divisorio utilizzato, visto che era esplicitamente indicata nel titolo edilizio rilasciato, non può rappresentare motivo di irregolarità.

- Per le opere di ristrutturazione eseguite con la CE 193/1984 sono stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (£ 7.569), oltre al costo di costruzione (£ 91.932). Dal momento che gli importi sono stati determinati sulla base del costo di costruzione indicato nella perizia asseverata dal progettista e sulla base di coefficienti non noti, applicati dalla stessa amministrazione, non è stato possibile fare alcuna considerazione in merito.

In proposito è stato specificato che dal momento che la concessione edilizia è stata rilasciata da oltre trentacinque anni, eventuali errori riferiti all'importo degli oneri all'epoca corrisposti non possono al momento rappresentare motivo di un'eventuale invalidità del titolo rilasciato. In merito è stato specificato che eventuali variazioni riscontrate sono comunque oggetto di prescrizione decennale.

- Per il frazionamento con l'unità 2A, eseguito mediante CE 131/1985, sono stati corrisposti i soli oneri di urbanizzazione primaria, con riferimento all'altra unità immobiliare. Eventuali considerazioni in merito

sono state di conseguenza trattate nella relativa disamina.

- La consistenza dello stato rilevato e quella ricavata dai grafici della CE 193/1984, risultano in linea di massima corrispondenti:
 - superficie calpestabile: riduzione di 1,11 mq (da 133,25 a 132,14 mq – variazione - 0,83%);
 - superficie edificata: incremento di 0,33 mq (da 156,17 a 156,50 mq – variazione + 0,21%).

In conclusione, per l'unità 1A, in relazione a quanto evidenziato, è stato riferito che in linea generale è da considerarsi legittima per l'aspetto urbanistico ed edilizio, visto che è parte integrante di quella realizzata prima del 1956. Restano comunque da regolarizzare attraverso la presentazione dell'accertamento di conformità le irregolarità puntualmente indicate, legate quasi esclusivamente alla illegittimità del progetto strutturale all'epoca depositato presso il Genio Civile ed alle eventuali minime variazioni eseguite in corso d'opera. Si potrà procedere con le opere di adeguamento o con quelle di messa in pristino. A tal proposito dovrà essere presentata la relativa sanatoria presso il Genio Civile.

Per quanto concerne le variazioni in corso d'opera relative alle precedenti pratiche edilizie, si ricorda che ai sensi dell'art. 34-bis (Tolleranze costruttive), del DPR 380 del 2001, comma 2 e 3, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. In caso contrario dovranno essere inserite nell'accertamento di conformità in sanatoria.

L'attuale agibilità è da considerarsi non valida, visto che il documento con il quale è stata asseverata l'idoneità delle parti strutturali è riferito ad un progetto, che anche se depositato al Genio Civile, è da ritenersi non conforme (per maggiori dettagli si rimanda al precedente punto 8). Di conseguenza in seguito al rilascio della sanatoria strutturale, si dovrà procedere con la redazione del certificato di idoneità statica, che per la relativa asseverazione potrebbe

prevedere anche la realizzazione di ulteriori opere di adeguamento. Successivamente, una volta in possesso della necessaria documentazione, si potrà procedere con il deposito dell'attestazione asseverata della nuova agibilità.



● UNITÀ 2A:

10) Frazionamento illegittimo del locale 2, rispetto alla porzione al piano terreno censita alla part. 247, ad oggi di proprietà di terzi. Tale intervento è stato effettuato in data successiva al 26 marzo 1963 (giorno del sopralluogo del Comune per il rilascio dell'agibilità relativa all'unità realizzata con licenza 278/1962) ed anteriore al 13 ottobre 1981 (giorno dell'atto di compravendita della part. 247).

La consistenza della porzione oggetto di analisi, con riferimento a quella edificata è la seguente:

- porzione unità 2A = 69,16 mq;
- porzione di proprietà di terzi, con riferimento ai grafici della Licenza 278 del 1962 = 110,08 mq (54,41 al piano terreno e 55,67 al primo).

Il tutto per una consistenza edificata complessiva di 179,24 mq.

In proposito si rimanda a quanto riportato al punto successivo.

11) Cambio di destinazione illegittimo, da rurale (cantina) a commerciale, del locale 2 dell'unità 2A, con riferimento alla porzione realizzata con la Licenza 278 del 1962. Tale intervento è stato eseguito tra il 26 marzo 1963 (giorno del sopralluogo del Comune per il rilascio dell'agibilità) ed il 13 ottobre 1981 (giorno dell'atto di compravendita).

La consistenza della porzione oggetto di analisi, con riferimento a quella edificata è la seguente:

- porzione unità 2A = 69,16 mq;
- porzione di proprietà di terzi, con riferimento ai grafici della Licenza 278 del 1962 = 110,08 mq (54,41 al piano terreno e 55,67 al primo).

Il tutto per una consistenza edificata complessiva di 179,24 mq.



In proposito ai punti 10) e 11) è stato riferito che si dovrà procedere alla presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria, sia per il frazionamento che per il cambio di destinazione in commerciale, con conseguente fusione con la porzione originaria. A tal proposito dovranno essere corrisposti i necessari oneri concessori, compresi quelli relativi alla deruralizzazione.

12) Variazioni delle dimensioni dei locali, della disposizione interna, delle aperture interne ed esterne e dello spessore dei paramenti murari, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1939. Il tutto con riferimento all'unica porzione rappresentata all'epoca, corrispondente all'attuale sagoma del locale 3 ed a parte dei locali 1. In proposito si segnalano due diverse tipologie di incongruenze:

- quelle riconducibili ad errori di rappresentazione grafica, tra i quali non si può che comprendere anche la traslazione di oltre un metro dell'attuale locale 3;
- quelle relative alle variazioni apportate tra il 1939 ed il 15 marzo 1984 (presentazione della CE 193/1984). In questo caso si tratta di opere edilizie eseguite senza alcun specifico riferimento temporale, tra le due date indicate (1939/1984).

Anche in questo caso è stato riferito che dal momento che non sono emersi documenti attestanti il contrario, non si può che considerare che tali variazioni siano antecedenti al 1956. Di conseguenza non si può che considerarle legittime. Stessa cosa per quanto concerne quelle riconducibili ad errori di rappresentazione grafica.

13) Stesse considerazioni rilevate per l'unità 1A, in merito all'originaria destinazione commerciale dichiarata nella CE 193/1984.

In merito si rimanda a quanto riportato al precedente punto 3).

14) Nel frazionamento con l'unità 1A, nel quale è stato effettuato anche il cambio di destinazione da commerciale ad artigianale (laboratorio confezioni), eseguito attraverso la CE 131/1985, la superficie calpestabile indicata per il

calcolo degli oneri di urbanizzazione risulta errata visto che non è stata computata quella del locale 2 (indicata nella PE in 61,22 mq). Inoltre risulta presente un minimo incremento di superficie, pari a 1,77 mq, dovuta sia alla non esatta rappresentazione grafica che a minimi errori di calcolo. In totale sono pertanto da aggiungere 62,99 mq (61,22 mq + 1,77 mq). L'incremento degli oneri di urbanizzazione con riferimento agli importi dell'epoca è pertanto pari a £ 448.302, per un totale complessivo di £ 1.652.852. Mentre l'importo all'epoca corrisposto è pari a £ 1.204.550. Si segnala inoltre che non è stato conteggiato il costo di costruzione.

In merito è stato specificato che l'eventuale variazione dell'importo è da considerarsi ad oggi prescritta.

15) Le opere strutturali eseguite attraverso la CE 131/1985, per l'unità in oggetto hanno riguardato:

- locali 1 e 2: realizzazione di nuova scala di collegamento, inclusa la realizzazione della relativa apertura nel solaio, di dimensione 1,35 x 1,32 m;
- modifica di dimensione delle tre finestre esistenti poste su tergo ad arco, modificate in rettangolari, ciascuna delle dimensioni di 1,71 x h 1,51 m;
- realizzazione di nuova finestra su tergo delle stesse dimensioni delle altre.

Si tratta dello stesso progetto depositato presso il Genio Civile per l'unità 1A, di conseguenza è da considerarsi non conforme. Ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014, si dovrà pertanto procedere con le opere di ripristino o con quelle di adeguamento. A tal proposito dovrà essere presentata la relativa sanatoria presso il Genio Civile.

In merito è stato specificato che per entrambe le soluzioni prospettate (adeguamento e messa in pristino), sarà necessario procedere con la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria, seguendo il relativo iter procedurale necessario per l'esecuzione delle relative opere.

16) Variazione dimensionale di parte dei locali, dello spessore delle murature, interne ed esterne e delle altezze interne. Vista l'improbabilità che si tratti

effettivamente di variazioni apportate, sono tutte da ricondurre ad errori di rappresentazione grafica dello stato originario dei luoghi rappresentato nella CE 193/1984. In proposito si riporta:

- locale 1: riduzione dell'altezza interna da 3,04 m e 2,93/2,98 m, oltre minime modifiche della finestra posta a fianco della porta di accesso;
- locale 2: riduzione delle altezze interne (h_{MIN} da 4,40 a 3,83 m - h_{MAX} da 4,80 a 4,60 m), variazione delle dimensioni (incremento di 5 cm della larghezza e riduzione 14 cm della lunghezza), traslazione delle finestre tergalì (10/15 cm in orizzontale, 35/70 cm in verticale);
- locale 3: riduzione dell'altezza interna da 4,55 a 4,42 m, riduzione di 6 cm della larghezza del vano e di 14 cm dell'apertura di collegamento con il locale 1;
- locali 4, 5, 6 e 7: riduzione dell'altezza interna da 3,04 m a 2,98 m;
- minime traslazioni della copertura dei locali 8, 9 e 10, con riduzione dell'altezza di ca. 10 cm;
- locale 8: variazione delle dimensioni (incremento di larghezza e lunghezza, rispettivamente di 7 e 9 cm), minime variazioni della finestra (incremento della larghezza di 13 cm);
- locali 9 e 10: riduzione della larghezza di 7/8 cm, variazione dell'apertura di collegamento alla scala esterna (incremento della larghezza di 20 cm e riduzione dell'altezza di 15 cm), ispessimento dei paramenti murari;
- variazione dello spessore delle murature, sia interne che esterne, rilevato tra un minimo di 5 cm ed un massimo 19 cm;
- rialzamento della pavimentazione del piano terreno di 9 cm.

In questo caso è stato confermato che tali variazioni non possono che essere ricondotte ad errori di rappresentazione grafica.

17) Minime variazioni apportate nel corso delle opere realizzate con le CE 193/1984 e 131/1985. In proposito si riporta:

- muro a fianco della scala a chiocciola, probabilmente realizzato a sostegno del vuoto solaio della scala (incremento di 5 cm dello spessore e di 12 cm della lunghezza);

- scala a chiocciola: incremento del vuoto solaio (variato da sezione circolare con diametro 1,2 m a rettangolare 1,27 x 1,35), traslazione della scala di 10 cm, realizzazione del parapetto in muratura posto a fianco del vuoto scala (h 1 m, sp. 14 cm, sviluppo 1,32 m);
- cavedio o ispessimento d'angolo posto nel locale 10, realizzato probabilmente per il passaggio delle aerazioni dei sottostanti servizi igienici;
- tamponamento dell'apertura/finestra, che si affacciava nell'unità 1 del raggruppamento B.

In merito è stato riferito che potranno essere inserite all'interno dell'accertamento di conformità in sanatoria.

18) Altre minime opere realizzate. In proposito si riporta:

- locale 8: realizzazione di tramezzature in cartongesso di tipo precario, con la costituzione di ulteriore vano;
- locali 8, 9 e 10: realizzazione di controsoffitto in quadrotte, con conseguente riduzione dell'altezza interna da 10 a 40 cm, rispetto a quanto indicato dai grafici della CE 193/1984.

In proposito è stato riferito che si dovrà procedere con la messa in pristino o con la regolarizzazione. In quest'ultimo caso andranno inserite nell'accertamento di conformità in sanatoria citato.

19) SCIA 1.237 del 2015 (protocollo n. 27143 del 18/5/2015), con la quale, con l'intento di migliorare i requisiti igienico sanitari, sono state realizzate le due nuove finestre interne tra il locale 3 ed i locali 1 e 2. In merito si segnala che:

- non risulta deposita la fine lavori;
- il rapporto aeroilluminante indicato nella tavola grafica risulta completamente errato, visto che fa riferimento alle dimensioni di aperture prospicienti locali interni.

In merito è stato confermato che le modifiche eseguite non hanno apportato alcun miglioramento agli originari requisiti igienico sanitari.

20) Problematiche e/o segnalazioni di carattere generale:

- in merito ai rapporti a/r, inferiori al 1/8 (0,125):
 - locale 2 = 0,071;
 - locale 3 = privo di aperture esterne;
 - locale 8 = 0,025;
 - locale 9 = privo di aperture esterne;

In tutta l'unità solo i locali 1 e 9 presentano un rapporto di a/r sufficiente, oltre ai quelli destinati ad antibagno e servizio igienico, dove in quest'ultimi è presente l'aerazione forzata.

In merito è stato specificato che i locali in oggetto anche se a destinazione artigianale, per caratteristiche ed impianti presenti non sono in possesso dei requisiti minimi necessari per la permanenza continuativa delle persone. Di conseguenza l'attuale destinazione non può che essere riferita all'effettiva funzione di deposito/magazzino a supporto di un'attività artigianale.

- Botola a pavimento ubicata all'interno del locale 1. In merito non è stata fornita alcuna indicazione. E' probabile che non non sia compresa nell'impianto di smaltimento.

In proposito è stato specificato, che nel caso in cui la botola sia riferita all'impianto di smaltimento e nel caso in cui all'interno dei locali dovesse essere svolta un'attività che preveda la permanenza continuativa di persone, sarà necessario procedere con la preventiva richiesta di deroga (che potrà comprendere anche l'esecuzione di eventuali opere di messa in sicurezza), o con lo spostamento all'esterno dell'eventuale ispezione al momento presente.

- Il frazionamento con l'unità 1A, così come specificato nei grafici della CE 131/1985 (quale variante di quella del 1984), è stato realizzato attraverso il tamponamento dell'apertura tra i locali 1 (2A) e 8 (1A), mediante semplice pannello metallico.

In proposito è stato riferito che la tipologia di divisorio, visto che era esplicitamente indicata nel titolo edilizio rilasciato, non può rappresentare motivo di irregolarità.

- Per le opere di ristrutturazione eseguite con la CE 193/1984 sono stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (£ 7.569), oltre al costo di costruzione (£ 91.932). Dal momento che gli importi sono stati determinati sulla base sia del costo di costruzione indicato nella perizia asseverata dal progettista che di coefficienti non noti, applicati dalla stessa amministrazione, non è stato possibile fare alcuna considerazione in merito.

In proposito è stato specificato che dal momento che la concessione edilizia è stata rilasciata da oltre trentacinque anni, eventuali errori riferiti all'importo degli oneri all'epoca corrisposti non possono al momento rappresentare motivo di un'eventuale invalidità del titolo rilasciato. In merito è stato specificato che eventuali variazioni riscontrate sarebbero comunque state oggetto di prescrizione decennale.

- La consistenza calpestabile dello stato rilevato e quella ricavata dai grafici della CE 193/1984, risultano in linea di massima corrispondenti. In proposito si segnala una minima variazione tra quella dichiarata per ogni singolo vano e quella ricavata dai grafici (dichiarata = 230,47 mq, ricavata dai grafici = 231,77 mq, differenza = 1,30 mq, variazione = + 0,56%). Per quella edificata si segnala invece un incremento superiore alla tolleranza limite del 2%, dovuta quasi esclusivamente al diverso spessore delle murature interne:
 - superficie calpestabile: incremento di 0,47 mq (da 232,24 a 231,77 mq, variazione + 0,43%); mentre facendo riferimento a quella dichiarata, la variazione è di + 1%;
 - superficie edificata: incremento di 7,50 mq (da 270,20 a 277,70 mq, variazione +2,78%).

In proposito è stato riferito che le variazioni relative allo spessore delle

murature non possono che essere ricondotte ad errori di rappresentazione grafica.

In conclusione, per l'unità 2A, in relazione a quanto evidenziato, è stato riferito che in linea generale è da considerarsi legittima per l'aspetto urbanistico ed edilizio, visto che è parte integrante di quella realizzata prima del 1956. Restano comunque da regolarizzare attraverso la presentazione dell'accertamento di conformità le irregolarità puntualmente indicate, legate quasi esclusivamente sia alla porzione realizzata attraverso la licenza edilizia 278/1962, che alla illegittimità del progetto strutturale all'epoca depositato presso il Genio Civile, oltre che alle eventuali minime variazioni eseguite in corso d'opera. Per quelle riconducibili alla licenza edilizia 278/1962 si dovrà necessariamente procedere con la regolarizzazione. Per le altre si potrà invece optare tra l'adeguamento o la messa in pristino, che potranno essere eseguite attraverso la presentazione del necessario titolo edilizio. A tal proposito dovrà essere presentata la relativa sanatoria presso il Genio Civile.

Per quanto concerne le variazioni in corso d'opera relative alle precedenti pratiche edilizie, si ricorda che ai sensi dell'art. 34-bis (Tolleranze costruttive), del DPR 380 del 2001, comma 2 e 3, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. In caso contrario dovranno essere inserite nell'accertamento di conformità in sanatoria citato.

L'attuale agibilità è da considerarsi non valida, visto che il documento con il quale è stata asseverata l'idoneità delle parti strutturali è riferito ad un progetto, che anche se depositato al Genio Civile, è da ritenersi non conforme (per maggiori dettagli si rimanda al precedente punto 8). Di conseguenza in seguito al rilascio della sanatoria strutturale, si dovrà procedere con la redazione del certificato di idoneità statica, che per la relativa asseverazione potrebbe prevedere anche la realizzazione di ulteriori opere di adeguamento. Successivamente, una volta in possesso della necessaria documentazione, si potrà procedere con il deposito dell'attestazione asseverata della nuova

agibilità.

● UNITÀ 3A:

21) Variazione dimensionale di parte dei locali, dello spessore delle murature, interne ed esterne e delle altezze interne. Vista l'improbabilità che si tratti effettivamente di variazioni apportate, sono tutte da ricondurre ad errori di rappresentazione grafica dello stato originario dei luoghi rappresentato nella AE 66/1986. In proposito si riporta:

- locale 1: riduzione delle dimensioni del vano (di 10 cm della larghezza e di 53 cm della profondità);
- locale 3: riduzione delle dimensioni del vano (di 6 cm della larghezza e di 36 cm della profondità);
- variazione dello spessore delle murature, sia interne che esterne, rilevato tra un minimo di 5 cm ed un massimo 31 cm.

In questo caso è stato confermato che tali variazioni non possono che essere ricondotte ad errori di rappresentazione grafica.

22) Le opere strutturali eseguite attraverso la AE 66/1986:

- locale 1: realizzazione di una finestra (dimensioni 1,30 x 0,55 m) e di un'ulteriore porta di accesso (dim. 1,90 x h 2,45 m);
- locale 3: realizzazione di una finestra (dimensioni 1,47 x 0,54 m);
- locale 5: realizzazione di una finestra (dimensioni 0,59 x 0,54 m).

Anche in questo caso il progetto depositato presso il Genio Civile è da considerarsi non conforme, in quanto privo di qualsiasi tipo di verifica strutturale e dei grafici esecutivi delle strutture. Di conseguenza ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014, si dovrà procedere con le opere di ripristino o con quelle di adeguamento. A tal proposito dovrà essere presentata la relativa sanatoria presso il Genio Civile.

In merito è stato specificato che per entrambe le soluzioni prospettate (adeguamento e messa in pristino), sarà necessario procedere con la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria, seguendo il

relativo iter procedurale necessario per l'esecuzione delle relative opere.

23) Ulteriori opere strutturali eseguite senza titolo:

- dall'acquisizione della planimetria catastale d'archivio, presentata in data 18/9/1985, risulta che la larghezza delle due aperture interne, ubicate tra il locale 2 e i locali 1 e 3, è stata ampliata in modo considerevole (da 1,60 a 4,27 m). L'intervento dovrebbe essere stato realizzato nel periodo compreso tra la presentazione della planimetria catastale (18/9/1985) e quella del deposito della richiesta dell'AE 66/1986;
- nicchia esterna, destinata ad alloggio contatori che interessa quasi l'intero spessore del paramento murario (42 cm con contro i 60 cm complessivi). Si tratta di un'apertura di dimensioni 1,37 x h 1,02 m. Dal raffronto eseguito tra la documentazione fotografica allegata alla CE 193/1984 e quella dell'AE66/1986, risulta eseguita tra le date di presentazione delle due pratiche.

In entrambi i casi, ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014, si dovrà procedere con le opere di ripristino o con quelle di adeguamento. A tal proposito dovrà essere presentata la relativa sanatoria presso il Genio Civile.

In merito è stato riferito che valgono le stesse considerazioni fatte per il punto precedente.

24) Opere non strutturali eseguite senza titolo:

- realizzazione del servizio igienico e del relativo antibagno;
- tamponamento della finestra posta sul prospetto est.
- Rialzamento del piano di calpestio di ca. 10 cm, con conseguente riduzione dell'altezza interna da 2,6 m a ca. 2,50 m (2,54/2,51 m).

Le opere dovrebbero essere state realizzate nell'ampio periodo compreso tra la fine lavori dell'AE 66/1986 e la presentazione dell'attuale planimetria catastale (7/9/2017), nella quale l'altezza interna non è stata comunque aggiornata.

In proposito è stato specificato che si potrà procedere con la messa in

pristino o con la regolarizzazione attraverso la presentazione dell'eventuale accertamento di conformità in sanatoria indicato al punto precedente.

25) Problematiche e/o segnalazioni di carattere generale:

- in merito ai rapporti a/r, inferiori al 1/8 (0,125):
 - locale 3 = 0,026;
 - locale 5 = 0,096, in questo caso si tratta del servizio igienico.

In merito è stato specificato che i locali in oggetto sono da considerarsi destinati a magazzino, pertanto non è prevista la permanenza continuativa delle persone.

- Il piano di calpestio risulta parzialmente incassato per una misura massima di 17 cm.

In merito è stato ribadito quanto riportato al punto precedente.

- In merito alla consistenza:
 - superficie calpestabile: riduzione di 4,70 mq (da 77,15 a 72,45 mq, variazione -6,09%); si fa inoltre presente che quella complessiva (senza alcun riferimento di tipologia) indicata nei grafici è di 79,63 mq. In questo caso la riduzione è di 7,18 mq (-9,02%);
 - superficie edificata: riduzione di 4,25 mq (da 91,53 a 87,28 mq, variazione -4,64%).

In proposito è stato riferito che le variazioni riscontrate non possono che essere ricondotte ad errori di rappresentazione grafica.

- Restano inoltre le eventuali probabilità che l'unità fosse originariamente destinata alla funzione rurale, quale magazzino dell'abitazione posta al piano primo o ad uso diretto della stessa azienda vinicola.

In merito è stato riferito che in tal caso si dovrà procedere con il pagamento dei relativi oneri di deruralizzazione.

In conclusione, per l'unità 3A, in relazione a quanto evidenziato, è stato riferito che in linea generale è da considerarsi legittima per l'aspetto urbanistico ed edilizio, visto che la sua realizzazione è da ritenersi antecedente al 1956. E' necessario comunque procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate, per le quali si potrà presentare l'accertamento di conformità in sanatoria. In proposito si dovrà necessariamente procedere con l'adeguamento degli interventi strutturali, per i quali si potrà optare tra l'adeguamento o il ripristino. In entrambi i casi si dovrà comunque seguire il relativo iter procedurale necessario per l'esecuzione delle relative opere. A tal proposito dovrà essere presentata la relativa sanatoria presso il Genio Civile. Inoltre nell'accertamento di conformità in sanatoria potranno essere inserite anche tutte quelle variazioni riconducibili all'errata rappresentazione grafica della precedente pratica edilizia.

In seguito al rilascio della sanatoria strutturale, si dovrà procedere con la redazione del certificato di idoneità statica, che per la relativa asseverazione potrebbe prevedere anche la realizzazione di ulteriori opere di adeguamento. Successivamente, una volta in possesso della necessaria documentazione, si potrà procedere con il deposito dell'attestazione asseverata dell'agibilità, anche in questo caso potranno essere comprese le altre unità presenti nel raggruppamento.

Inoltre nel caso in cui venisse appurata l'eventuale destinazione rurale, al momento non accertata, si dovrà inoltre procedere con il pagamento dei relativi verdi, e degli eventuali ulteriori oneri accessori.

- UNITÀ 4A:

in merito è necessario specificare che l'unità in oggetto risulta rappresentata per la prima ed unica volta, nell'AE 66/1986, anche se non oggetto del relativo intervento. Al suo interno, ad eccezione del bagno (dove risultano rinnovati il pavimento, il rivestimento ed i sanitari) non è stata riscontrata l'esecuzione di opere e/o modifiche, visto che risulta inalterata la pavimentazione in graniglia, che probabilmente corrisponde a quella originaria. Di conseguenza le minime variazioni riscontrate con i grafici della pratica edilizia non possono che essere derubricate a meri errori di rappresentazione grafica. In particolare, si fa presente che la piccola tettoia posta al disopra della porta di ingresso, anche se

non rappresentata nei disegni, risulta ben visibile nella documentazione fotografica allegata all'autorizzazione. Si segnala inoltre che il manto di copertura della tettoia è costituito da un pannello ondulato in cemento – amianto.

Anche le altre variazioni rilevate dai grafici, riferite all'altezza della copertura del corpo di fabbrica, sono da ricondurre all'errata rappresentazione grafica, visto che non si riscontrano variazioni in merito attraverso il raffronto fra la documentazione fotografica dell'epoca e quella attuale.

26) Problematiche e/o segnalazioni di carattere generale:

- in merito ai rapporti a/r, inferiori al 1/8 (0,125):
 - locale 2 (cucina/pranzo) = 0,107;
 - locale 3 (camera) = 0,103;
 - locale 5 (camera) = 0,106;
 - locale 6 (camera) = 0,106.

In proposito si segnala che il rapporto a/r risulta soddisfatto solo per il servizio igienico e l'ingresso.

In proposito è stato riferito che dal momento che la conformazione attuale, destinazione compresa, risulta ancora quella originaria, riconducibile alla realizzazione ante 1956, non si può che considerare tali incongruenze comunque legittime, visto che sono antecedenti all'entrata in vigore de DM 5/7/1975.

- L'altezza interna dei parapetti della finestre varia tra 86 ed 88 cm.
In proposito è stato specificato che si dovrà procedere con le relative opere di adeguamento che prevedono la messa in sicurezza.
In proposito si evidenzia che il RE prevede l'altezza minima di 90 cm, contro 1 m prescritto a livello nazionale.
- Non è presente l'impianto di riscaldamento.

- La scala di accesso, a comune con il locali al piano primo dell'unità 2A, ha larghezza utile di 1,09 m. La profondità della pedata è 29 cm, mentre l'alzata è di 18 cm.

In proposito è stato riferito che dal momento che la conformazione attuale della scala, risulta ancora quella originaria, riconducibile alla realizzazione ante 1956, non si può che considerare tali incongruenze comunque legittime, visto anche che sono antecedenti all'entrata in vigore del DM n. 236 del 14/6/1989.

- In merito alla consistenza:

- superficie calpestabile: incremento di 1,66 mq (da 79,12 a 80,78 mq, variazione +2,10%);
- superficie edificata: riduzione di 1,04 mq (da 92,27 a 93,31 mq, variazione +1,13%).

In proposito è stato riferito che le variazioni riscontrate non possono che essere ricondotte ad errori di rappresentazione grafica.

- Per l'eventuale probabilità che l'unità fosse originariamente destinata alla funzione rurale, quale residenza degli addetti che lavoravano all'interno dell'azienda vinicola.

In merito è stato riferito che in tal caso si dovrà procedere con il pagamento dei relativi oneri di deruralizzazione.

In conclusione, per l'unità 4A, in relazione a quanto evidenziato, è stato riferito che in linea generale è da ritenersi legittima per l'aspetto urbanistico ed edilizio, visto che la sua realizzazione è da considerarsi antecedente al 1956. L'unità ad oggi è priva dell'agibilità, di conseguenza è da considerarsi non abitabile. Si dovrà procedere con tutte le necessarie opere di adeguamento, quali ad esempio la realizzazione dell'impianto di riscaldamento, ad oggi non presente, inclusi tutti i conseguenti obblighi di legge. Dovranno inoltre essere regolarizzati i requisiti di sicurezza della ringhiera della scala di accesso e dell'altezza dei parapetti delle finestre.

Le variazioni riconducibili all'errata rappresentazione grafica della precedente pratica edilizia, potranno essere inserite all'interno dell'accertamento di conformità che verrà presentato complessivamente anche per le altre unità comprese nel raggruppamento.

Ad opere ultimate, si dovrà procedere con la redazione del certificato di idoneità statica, che per la relativa asseverazione potrebbe prevedere anche la realizzazione di ulteriori opere di adeguamento. Successivamente, una volta in possesso della necessaria documentazione, si potrà procedere con il deposito dell'attestazione asseverata dell'abitabilità/agibilità, anche in questo caso potranno essere comprese le altre unità presenti nel raggruppamento.

Inoltre nel caso in cui venisse appurata l'eventuale destinazione rurale, al momento non accertata, si dovrà inoltre procedere con il pagamento dei relativi verdi, e degli eventuali ulteriori oneri accessori.

Infine si dovrà procedere con la rimozione e lo smaltimento della piccola tettoia costituita da un pannello ondulato in cemento – amianto. In proposito si rimanda a quanto di seguito argomentato in merito alla comunicazione del 4/10/2017 del Comune.

Si riportano di seguito le variazioni complessive della consistenza del raggruppamento A, tra quella ricavata attraverso le pratiche edilizie visionate e quella rilevata sul posto:

- superficie calpestabile: riduzione di 3,68 mq (da 521,29 a 517,61 mq, variazione -0,71%);
- superficie edificata: incremento di 4,62 mq (da 610,17 a 614,79 mq, variazione +0,76%);
- porticato a comune: incremento di 14,88 mq (da 71,97 a 82,67 mq, variazione +14,88%).

Anche in questo caso non si può che ricondurre le variazioni riscontrate a meri errori di rappresentazione grafica.

Infine si fa presente che per quanto concerne le aree esterne del raggruppamento A dovranno essere regolarizzati i seguenti aspetti:

- superficie permeabile: in totale l'area esterna a comune delle unità comprese nel raggruppamento A si estende per una superficie di ca. 860 mq, interamente asfaltata e non permeabile.

In proposito è stato specificato che sarà necessario procedere con il ripristino della quota parte di superficie permeabile.

- Non risultano presenti pratiche edilizie relative alla realizzazione dei muri di delimitazione del confine. Quello presente è realizzato con bozze in cemento, di altezza variabile da ca. 1,10 a ca. 1,80 m, oltre recinzione a rete metallica. Le altezze indicate risultano inoltre incrementate sul lato esterno della proprietà. É inoltre presente un cancello di accesso (larghezza utile di passaggio di poco inferiore a 8 m), posto in posizione rientrata rispetto alla pubblica via, composto da colonne in muratura con altezza di ca. 2,80 m.

In questo caso, è necessario sottolineare che l'attuale conformazione dei confini risulta visibile per la prima volta nella foto aerea relativa al volo a bassa quota del 1975. Di conseguenza sarà necessario procedere con la loro regolarizzazione. A tal proposito si ricorda che l'altezza massima dei muri di cinta indicata nel RE è pari a 1,50 m. Nello stesso regolamento viene inoltre specificato che le recinzioni di altezza maggiore, fino ad un massimo di 3 m, saranno autorizzabili solo per la parte prospiciente gli spazi privati, a condizione che le parti eccedenti 1,50 m, siano realizzate con ringhiera o rete. Di conseguenza per le porzioni eccedenti il limite indicato sarà inoltre necessario procedere con le relative opere di adeguamento.

- Per quanto concerne il portico a comune, in seguito alla comunicazione della stessa amministrazione comunale del 4/10/2017, riferita agli adempimenti relativi allo stato di conservazione dell'amianto, si dovrà procedere con la rimozione integrale del manto di copertura. Di conseguenza, vista l'inadeguatezza della struttura portante a supportare un'eventuale nuova copertura, si dovrà procedere anche alla rimozione della stessa.

Per ciascuna delle varie pratiche e dei vari adempimenti previsti, si potrà procedere con un unico deposito, riferito a tutte le unità comprese nel raggruppamento, aree esterne incluse.

Per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici dello stato sovrapposto del raggruppamento A (allegato 10).

- Raggruppamento B:

l_b) Licenza n. 259, rilasciato il 25/11/1967.

La pratica riguarda *“la costruzione di cantina, locali agricoli annessi e abitazione per salariati, in via della Piovola. Il quartiere di abitazione a due piani, comprende vani utili n. 5 e vani accessori n. 3.”*

Si tratta della realizzazione di gran parte dei corpi di fabbrica compresi nel raggruppamento B. Facendo riferimento allo stato attuale dei luoghi, comprendeva la sagoma delle unità 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B e 10B. L'edificio di progetto, oltre ad ulteriori variazioni, non prevedeva l'attuale livello seminterrato.

All'interno del fascicolo risulta presente la seguente documentazione:

1. richiesta in carta libera della licenza edilizia per la realizzazione del nuovo fabbricato, presentata in data 24/8/1967;
2. rilascio della licenza edilizia;
3. tavola della planimetria catastale di inquadramento;
4. tavola della pianta del piano terra (scala 1:100);
5. tavola della pianta del piano primo (1:100);
6. tavola della sezione longitudinale e di quella trasversale (1:100);
7. tavola prospetti lato sud, nord ed est;
8. licenza variante (vedi pratica successiva);
9. comunicazione della Prefettura del 5/2/1974, nella quale veniva sollecitata la trasmissione del collaudo della costruzione. A tal proposito venivano concessi ulteriori sei mesi di tempo, oltre il quale sarebbe stata archiviata la pratica.

Si riportano di seguito le consistenze desunte dalle tavole grafiche:

- superficie coperta = 800,40 mq;
- superficie lorda complessiva = 982,40 mq, di cui:
 - sup. lorda piano terra rialzato h 4,80 m = 608 mq;

- sup. lorda piano terra rialzato h 3,50 m = 12,35 mq;
- sup. lorda piano terra rialzato h 2,80 m = 78 mq;
- sup. lorda piano terra h 3,80 m = 102,05 mq;
- sup. lorda primo h 3,30 m = 182 mq.

II_b) Licenza per la variante del titolo precedente (I_b), rilasciata l'11/5/1970. Presente all'interno dello stesso fascicolo della licenza originaria.

La pratica riguarda la *“variante alla licenza edilizia n. 259 dell'anno 1967, per la costruzione di cantina (vinicola), locali agricoli annessi e abitazione per salariati.”*

Facendo riferimento all'attuale stato dei luoghi, si tratta del corpo di fabbrica delle unità 1B e 2B. L'edificio di progetto, oltre ad ulteriori variazioni, non prevedeva l'attuale livello seminterrato.

All'interno del fascicolo risulta presente la seguente documentazione:

1. richiesta in carta libera del nulla osta per la variante, presentata in data 15/4/1970, con allegato parere dell'Ispettorato Agrario Compartimentale per la Toscana;
2. rilascio della relativa licenza dell'8/6/1984;
3. tavola unica con inquadramento catastale (senza riferimento di scala), oltre alla pianta del piano terra ed alla sezione trasversale (scala 1:100), al prospetto est (1:50) ed alla planimetria generale (1:200).

Le consistenze di progetto erano le seguenti:

- superficie netta = 78 mq;
- volume = 430 mc.

Si riportano di seguito le consistenze desunte dalle tavole grafiche:

- superficie coperta = 82,50 mq;
- superficie lorda complessiva = 82,50 mq;
- altezza interna minima = 4,20 m;
- altezza interna massima = 5,82 m.

III_b) Richiesta di abitabilità e servibilità, presentata il 20/11/1969, riferita ai fabbricati realizzati con le pratiche edilizie ai due punti precedenti.

Il permesso non è mai stato rilasciato. All'interno del fascicolo è presente la seguente documentazione:

1. richiesta autorizzazione all'Ufficiale sanitario del 3/6/1967, nella quale nonostante sia presente il timbro favorevole viene specificata la mancanza, tra gli elaborati di progetto, della planimetria dell'impianto di smaltimento;
2. richiesta di abitabilità/servibilità, pressochè in bianco, nella quale sono presenti delle note a firma dei Direttori dell'Ufficio Tecnico e di quello d'Igiene e Sanità, in seguito alla visita di sopralluogo effettuata il 21/11/1969, che *"l'esito è rinviato per difformità dal progetto originale. Manca rete subirrigazione. I liquami derivanti dall'esercizio della cantina (vinicola) defluiscono in fossa aperta."* A tal proposito viene specificato che *"l'accertamento tecnico-sanitario ed idoneità viene rinviato"* *"fare nuova visita"*.
3. Modulo con il quale la proprietà chiedeva all'Ufficiale sanitario del Comune il parere della 1° variante al progetto edilizio.
4. All'interno del fascicolo sono inoltre presenti le tavole grafiche sia della licenza originaria che della variante, che differiscono, rispetto alle originarie, solo per minime variazioni in alcuni prospetti.

La richiesta di abitabilità/servibilità non ha mai avuto alcun seguito. A quanto riferito dall'addetta, la pratica è stata poi archiviata.

IV_b) Concessione in sanatoria n. 25, rilasciata il 10/5/1990 (condono edilizio 47/85). La pratica riguarda *"l'ampliamento e difformità ad un fabbricato rurale e artigianale"*. Si tratta delle variazioni realizzate con molta probabilità in corso d'opera, all'epoca della realizzazione di tutti i corpi di fabbrica compresi nel raggruppamento B.

All'interno del fascicolo risulta presente la seguente documentazione:

1. la richiesta dell'autorizzazione sanitaria del 7/1/1981, incluso il relativo rilascio del 29/11/1983. A tal proposito si fa presente che gli immobili erano comunque privi dell'agibilità, pertanto non si capisce quanto fosse, all'epoca, da considerarsi legittima tale documentazione;

2. il rilascio della concessione edilizia in sanatoria del 10/5/1990;
3. tavola 1, relativa ai conteggi dei parametri urbanistici, dove sono inoltre rappresentati l'estratto di PRG (scala 1:5.000) e la planimetria di inquadramento (1:10.000);
4. tavola 2, riferita alla licenza n. 259 del 1967 (I_b) e relativa variante (II_b). Il grafico comprende i prospetti est, nord e sud (incluso di sezione trasversale del manufatto oggetto di variante), oltre alla sezione trasversale ed a quella longitudinale del corpo di fabbrica principale (1:100);
5. tavola 3, riferita alla licenza n. 259 del 1967 (I_b) e relativa variante (II_b). Il grafico comprende le piante del piano terra e primo (1:100);
6. tavola 4, riferita allo stato da sanare. Il grafico comprende gli stessi riferimenti di prospetti e sezioni della tavola 2, oltre che del piccolo manufatto staccato dal fabbricato principale, non compreso nella licenza originaria e nella relativa variante (1:100);
7. tavola 5, riferita allo stato da sanare. Il grafico comprende le piante del piano seminterrato, terra e primo (1:100);
8. tavola 6, riferita allo stato sovrapposto. Il grafico comprende le piante del piano seminterrato, terra e primo (1:100);
9. estratto di mappa catastale (1:2.000);
10. documentazione fotografica;
11. documentazione relativa alla denuncia al catasto fabbricati relativa alle attuali unità 1B e 2B, oltre tipo mappale del 13/9/1985;
12. prospetto di calcolo dell'oblazione del 9/2/2020, redatta dal Comune, nel quale viene riportato:
 - che la superficie complessiva è pari a 1.216,61 mq;
 - che la zona di ubicazione aveva destinazione s/1 e agricola;
 - che i lavori sono stati ultimati nel 1971, come da dichiarazione di atto notorio allegato;
 - determinazione del calcolo dell'oblazione dovuta:
 - per la nuova realizzazione dell'unità 2B, posta al livello seminterrato = 76,97 mq x £ 25.000 = £ 1.924.250;

- ristrutturazione e cambio d'uso da rurale ad artigianale dell'unità 1B, posta al piano terreno rialzato = 78,00 mq x £ 4.000 = £ 312.000;
- per la nuova realizzazione della porzione rimasta a destinazione rurale, posta al piano seminterrato = 530,45 mq x £ 6.250 = £ 3.315.000;
- per la ristrutturazione della porzione rimasta a destinazione rurale, posta al piano terreno rialzato = 430,82 mq x £ 1.000 = £ 430.820;
- per l'ampliamento del terrazzo = 2,70 mq x £ 6.250 = £ 16.875, per un minimo di £ 200.000;
- per la ristrutturazione dell'appartamento rurale corrispondente all'attuale unità 8B = 55,58 mq x £ 1.000 = £ 55.580, per un minimo di £ 200.000;
- per la ristrutturazione dell'appartamento rurale corrispondente all'attuale unità 7B = 42,09 mq x £ 1.000 = £ 42.090, per un minimo di £ 200.000;

Il tutto per un importo complessivo di £ 6.582.070.

13. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, del 15/2/1990, di uno dei due proprietari, nella quale viene specificato che l'area interessata è libera da vincoli per altre volumetrie; è inoltre presente l'estratto di PRG;
14. comunicazione del tecnico della proprietà, del 13/3/1990, nella quale vengono allegate le attestazioni di pagamento della 2° e della 3° rata dell'oblazione, in cui viene richiesto di calcolare l'importo a saldo dovuto;
15. perizia giurata relativa all'importo dei lavori eseguiti in diffinità. L'importo complessivo determinato è pari a £ 15.083.699;
16. comunicazione del Comune, del 7/4/1990, nel quale viene calcolato l'importo a saldo, determinato in £ 1.752.932 oltre interessi annui del 5% (oblazione calcolata dal Comune pari a £ 6.582.070 – importo fino all'epoca versato £ 4.829.138); nel retro è inoltre presente un'ulteriore documento dello stesso ufficio, redatto nella stessa data, dove viene

specificato che l'importo per oneri di urbanizzazione è di £ 3.153.537 (di cui £ 2.489.690 per la primaria e £ 663.847 per la secondaria). Non è chiara la relazione tra i due documenti;

17. domanda del permesso di abitabilità o d'uso, del 30/1/1993;
18. comunicazione del Comune nella quale viene specificato che per il rilascio dell'abitabilità/uso è necessario procedere con l'integrazione della seguente documentazione:
 - parere Asl per la prevenzione infortuni;
 - certificato prevenzione incendi o dichiarazione che lo stesso non è necessario;
 - certificato d'idoneità statica redatta ai sensi dell'art. 35 della L 47/85.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Secondo quanto indicato dalla tavola 1, le difformità oggetto di sanatoria comprendevano:

1. *“Nuova costruzione di locale ad uso artigianale di 76,97 mq”, oltre alla “ristrutturazione con cambio d'uso da rurale ad artigianale di 78 mq.”*

Il primo locale, di 76,97 mq, riguarda l'attuale unità 2B, posta al livello seminterrato, non compresa nel titolo originario (II_b), visto che il relativo corpo di fabbrica doveva svilupparsi al solo piano terreno rialzato. Nella superficie sopra indicata è compresa anche la consistenza della tettoia esterna, indicata nei grafici come loggia (portico).

L'altro locale, di 78 mq, riguarda l'attuale unità 1B, realizzata con la variante della licenza (II_b), che doveva avere destinazione rurale. In questo caso la sanatoria prevede la ristrutturazione ed il cambio d'uso in artigianale.

2. *“Nuova costruzione di locali ad uso rurale (cantina) di 884,08 mq”, oltre alla “ristrutturazione di locali rurali licenziati di 718,04 mq.”*

I primi locali, per i quali è indicata una consistenza complessiva di 884,08 mq, riguardano le attuali unità 9B e 10B, poste al livello seminterrato, non compresi nel titolo originario (I_b), visto che il relativo corpo di fabbrica doveva svilupparsi al solo piano terreno rialzato. Anche in questo caso la superficie comprende quella delle due tettoie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

esterne, oltre il piccolo manufatto relativo alla pesatura. Nel specifico si segnala che la relativa piattaforma, anche se all'epoca già presente, non era esplicitamente riportata tra le opere da sanare.

Gli altri locali, per i quali è indicata una consistenza complessiva di 718,04 mq, riguardano le attuali unità 3B, 4B, 5B e 6B, realizzati con la licenza originaria (I_b), il cui progetto prevedeva una diversa distribuzione. In questo caso l'intervento indicato in sanatoria è quello di ristrutturazione.

3. *“Nuova costruzione di porzione di terrazzo ad abitazione rurale di 4,50 mq”, oltre alla “ristrutturazione dell'appartamento n. 1 di 85,41 mq, con 7,22 mq di parti comuni, per un totale di 92,63 mq”, oltre alla “ristrutturazione dell'appartamento n. 2 di 62,93 mq, con 7,22 mq di parti comuni, per un totale di 70,15 mq”.*

Corrispondono alle attuali unità 7B ed 8B, realizzate con la licenza originaria (I_b). In questo caso la sanatoria prevede la ristrutturazione, mentre la nuova costruzione è indicata per la sola porzione della terrazza.

Nello stesso grafico (tavola 1), sono inoltre presenti:

- L'elenco delle superfici (utili) licenziate:
 1. locale ad uso deposito agricolo = 78,00 mq;
 2. locale ad uso cantina (vinicola) = 583,20 mq;
 3. locali accessori alla cantina (vinicola) = 134,84 mq;
 4. abitazione (comp. vano scala) = 142,08;
 5. terrazzo n. 1 = 8,50 mq;
 6. terrazzo n. 2 = 5,00 mq;
 7. parti comuni = 15,70 mq.

- L'elenco delle superfici (utili) realizzate:
 1. locale ad uso artigianale = 135,89 mq, di cui:
 - 63,87 mq al livello seminterrato;
 - 72,02 mq al piano terreno rialzato;oltre 31,80 mq di loggia (portico).

2. Locali ad uso cantina (vinicola) = 1.498,05, di cui:
 - 756,35 mq al livello seminterrato;
 - 597,02 mq al piano terra rialzato;
 - 139,99 mq al piano terra rialzato, accessori alla cantina (vinicola);
 - 4,69 mq, relativi al locale pesatura;oltre 104,07 mq di tettoie.
3. Locali ad uso abitazione rurale = 162,78 mq, di cui:
 - 85,41 mq, al piano primo, relativi all'appartamento 1;
 - 62,93 mq, al piano primo, relativi all'appartamento 2;
 - 14,44 mq, al piano terra, relativi alle parti comuni;oltre 13 mq di terrazze.

- La tabella dimostrativa per il calcolo iniziale dell'oblazione degli abusi (che a quanto riportato, sarebbero stati realizzati nel periodo compreso tra il 1967 ed il 1977), completa del relativo grafico di riferimento:
 1. per la realizzazione ex novo del livello seminterrato a destinazione artigianale (attuale unità 2B), la superficie dell'abuso è indicata in 76,97 mq, mentre l'importo unitario è pari a £ 8.333. Il tutto per l'ammontare di £ 641.391, arrotondato a £ 642.000. A tal proposito si ricorda che nella superficie di 76,97 è compresa anche la tettoia esterna.
 2. Per la ristrutturazione con cambio d'uso da rurale ad artigianale (attuale unità 1B), la superficie dell'abuso è indicata in 78 mq, mentre l'importo unitario è pari a £ 1.333. Il tutto per l'ammontare di £ 103.974, arrotondato a £ 104.000.
 3. Per la realizzazione ex novo del livello seminterrato ad uso rurale (attuali unità 9B e 10B), la superficie dell'abuso è indicata in 530,45 mq (pari a quella effettiva di 884,08 mq, moltiplicata per il coefficiente di riduzione di 0,60), mentre l'importo unitario è di £ 6.250. Il tutto per l'ammontare di £ 3.315.312, arrotondato a £ 3.3160.000.

A tal proposito si ricorda che nella superficie di 530,45 mq sono comprese anche le due tettoie esterne ed il piccolo casottino relativo alla pesatura.

4. Per la ristrutturazione delle porzioni rurali licenziate (attuali unità 3B, 4B, 5B e 6B), la superficie dell'abuso è indicata in 430,82 mq (pari alla superficie effettiva di 718,04 mq, moltiplicata per il coefficiente di riduzione di 0,60), mentre l'importo unitario è pari a £ 1.000. Il tutto per l'ammontare di £ 430.820, arrotondato a £ 431.000.
5. Per l'ampliamento del terrazzo (porzione terrazzo attuale unità 8B), la superficie dell'abuso è indicata in 2,70 mq (pari alla superficie effettiva di 4,50 mq, moltiplicata per il coefficiente di riduzione di 0,60), mentre l'importo unitario è pari a £ 6.250. Il tutto per l'ammontare di £ 16.875, arrotondato all'importo minimo di £ 100.000.
6. Per la ristrutturazione dell'appartamento rurale 1 (attuale unità 8B), la superficie dell'abuso è indicata in 55,58 mq (pari alla superficie effettiva di 92,63 mq, moltiplicata per il coefficiente di riduzione di 0,60), mentre l'importo unitario è pari a £ 1.000. Il tutto per l'ammontare di £ 55.580, arrotondato all'importo minimo di £ 100.000.
7. Per la ristrutturazione dell'appartamento rurale 2 (attuale unità 7B), la superficie dell'abuso è indicata in 42,09 mq (pari alla superficie effettiva di 70,15 mq, moltiplicata per il coefficiente di riduzione di 0,60), mentre l'importo unitario è pari a £ 1.000. Il tutto per l'ammontare di £ 42.090, arrotondato all'importo minimo di £ 100.000.

Il tutto per un importo complessivo di £ 4.793.000, poi rideterminato dal Comune, nel documento descritto al punto n. 12.

- Il calcolo del volume del corpo di fabbrica sanato con la destinazione di laboratorio artigianale (attuali unità 1B e 2B):
 - piano seminterrato

13,05 m x 5,43 m = 70,86 mq x 2,75 m = 194,87 mc;

- piano terra

13,05 m x 6,15 m = 80,26 mq x [(4,50 m + 5,70)/2] = 409,33 mc;

- tettoia

31,80 mq x 1/2 x 5 m = 79,50 mc.

Il tutto per un volume complessivo di 683,70 mc.



Preso atto di quanto dichiarato dal tecnico rilevatore e dalla proprietà, si riportano di seguito le incongruenze riscontrate in relazione a quanto indicato nella licenza edilizia originaria (I_b), inclusa della relativa variante (II_b), e nei grafici della sanatoria (IV_b).



a) tavola 1, elenco superfici (utili) licenziate:

tipologia	1 grafici licenze	2 grafici sanatoria	differenza (2-1)
locale ad uso deposito agricolo	78,00	78,00	0,00
locale ad uso cantina (vinicola)	583,20	583,20	0,00
locali accessori alla cantina (vinicola)	134,36	134,99	0,63
abitazione (comp. vano scala)	138,00	142,08	4,08
terrazzo n. 1	8,50	8,50	0,00
terrazzo n. 2	5,58	5,00	-0,58
parti comuni (vano scala etc)	20,17	15,70	-4,47

Di conseguenza, raffrontando le superfici utili indicate nella tabella della tavola 1 della sanatoria (IV_b) e quelle ricavate dai grafici della licenza originaria (I_b) è stato rilevato:

- un'incremento della superficie dei locali di 0,24 mq;
- una riduzione della terrazza 2 di 0,58 mq.
- Si segnala inoltre che la terrazza 1 nella licenza originaria era indicata solo nel prospetto frontale ed in quelli laterali. Mentre non risultava rappresentata nella pianta del piano primo e nella relativa sezione.



Si fa comunque presente che le dimensioni lineari indicate nella tavola 3 della sanatoria corrispondono alle piante della licenza originaria. Sono stati rilevati solo dei minimi errori nel conteggio della superficie utile di alcuni vani, ed in particolare:

- piano terra: servizi igienici locali accessori - 0,20 mq;
- piano terra: vano scala -12,45 mq;
- piano primo: camera lato sx, su tergo – 0,33 mq;
- piano primo: wc su tergo – 0,09 mq;
- piano primo: disimpegno centrale – 1,62 mq;
- piano primo: ingresso + 0,12 mq;
- piano primo: wc lato dx – 0,15 mq;
- piano primo: cucina lato dx + 0,43 mq;
- piano primo: balcone (loggia) lato sx – 0,58.

Variazioni dovute solo ad errori di calcolo delle superfici.

b) I grafici delle tavole 2 e 3, relative rispettivamente a prospetti, sezioni e piante dello stato originario corrispondono a quelli della licenza (I_b), inclusa della relativa variante (II_b). L'unica variazione riscontrata riguarda la mancata rappresentazione sia in pianta che in sezione, dei tini in cemento armato dei vini, che nella licenza originaria (I_b) erano collocati nell'ampio locale al piano terreno rialzato, destinato a cantina vinicola.

c) Nell'elenco delle superfici realizzate (tavola 1), sono state riscontrate delle minime incongruenze riferite alle consistenze ricavate dalle quote delle piante relative allo stato da sanare. Si riportano di seguito le variazioni riscontrate (consistenza ricavata dalle quote lineari, meno consistenza indicata sia nelle piante che nell'elenco della tavola 1):

- locale ad uso artigianale, piano terra rialzato (attuale unità 1B) + 0,21 mq;
- locale cantina vinicola, piano terreno rialzato (attuali unità 3B e 6B) + 1,32 mq;

- locali accessori cantina vinicola (attuali unità 3B, 4B, 5B e 6B) + 0,26 mq.

Il tutto per una variazione complessiva di + 1,79 mq. Considerato che la consistenza complessiva indicata è pari a 1.796,72, la variazione, dovuta ad errori di calcolo effettuati dal rilevatore, che è pari al 0,1%, è da considerarsi irrilevante.

d) Applicando le minime variazioni riscontrate per le varie consistenze è stato determinato un incremento di £ 6.000 del totale dell'oblazione (da £ 4.793.000, a £ 4.799.000), ed in particolare:

- punto 1, per la realizzazione ex novo del livello seminterrato a destinazione artigianale (oltre tettoia esterna), + £ 5.250 (£ 1.929.500 - £ 1.924.250);
- punto 3, per la realizzazione ex novo del livello seminterrato ad uso rurale (oltre tettoie esterne e casottino pesatura), + £ 6.250 (£ 3.321.250 – 3.315.000).

Di conseguenza la variazione dell'importo dell'oblazione è pari a £ 11.500, per uno scostamento rispetto all'importo complessivo determinato dal Comune, pari allo 0,17%, di conseguenza è da considerarsi del tutto marginale.

e) Per quanto riguarda i prospetti e le sezioni (non compresi nello stato sovrapposto, visto che riguarda le sole piante), sono state inoltre riscontrati incrementi dell'altezza dei vari corpi di fabbrica che costituiscono l'intera porzione di complesso immobiliare. Variazioni non esplicitamente indicate nella sanatoria, ed in particolare:

1. corpo di fabbrica su due livelli fuori terra oltre seminterrato:
 - incremento dell'altezza di gronda di 36 cm;
 - incremento dell'altezza di colmo di 98 cm;
2. corpo di fabbrica destinato a laboratorio artigianale:
 - riduzione altezze interne minime del piano terra di 15 cm;
 - riduzione altezza interna massima del piano terra di 40 cm.

Vedi allegato 11 (sovrapposizione grafica prospetti e sezioni sanatoria 25/1990).

A tal proposito è necessario specificare che il calcolo dell'oblazione è stato determinato sulle sole superfici utili, senza alcun riferimento alle altezze ed al volume.



Per quanto concerne le sagome esterne dei vari corpi di fabbrica, incluso la gran parte dei prospetti, non si rilevano variazioni tra quanto documentato dal rilievo fotografico allegato alla sanatoria e lo stato attuale dei luoghi.



V_b) Concessione n. 145, rilasciata il 24/5/1990.

La pratica riguarda le *“modifiche interne e di prospetto ad un annesso agricolo”*. Si tratta delle opere, per gran parte strutturali, eseguite nei locali destinati a cantina vinicola, posti al piano terreno rialzato ed al livello seminterrato, realizzate nei corpi di fabbrica relativi alle porzioni su due e tre livelli. Le opere strutturali hanno compreso anche la sostituzione del solaio del piano terreno rialzato della cantina vinicola, per la porzione su due livelli, inclusa la realizzazione delle opere di fondazione. Per la stessa porzione, in proposito, è previsto anche l'abbassamento di 30 cm del piano di calpestio del livello seminterrato.



Nonostante non fosse previsto il frazionamento (visto che nel rilascio è specificato che la concessione era a titolo gratuito), le opere eseguite hanno portato alla realizzazione di quattro ulteriori porzioni autonome tra loro, due al piano seminterrato e due al livello terreno rialzato, complete di accesso autonomo e servizi igienici. Con riferimento al raggruppamento B, non erano oggetto di intervento le due abitazioni al piano primo e l'unità artigianale (piano terreno rialzato e seminterrato), posta sul lato sx.

All'interno del fascicolo risulta presente la seguente documentazione:

1. il rilascio della concessione del 24/5/1990;
2. relazione tecnica;
3. tavola 1, piante piano terra e primo dello stato attuale (scala 1:100);
4. tavola 2, piante piano terra e primo dello stato modificato (1:100);



5. tavola 3, piante piano terra e primo dello stato sovrapposto (1:100);
6. tavola 4, sezioni e prospetti dello stato attuale (scala 1:100);
7. tavola 5, sezioni e prospetti dello stato modificato (scala 1:100);
8. tavola 6, sezioni e prospetti dello stato sovrapposto (scala 1:100);
9. tavola 7, cartografia catastale (1:2.000), estratto PRG (srds), e planimetria generale (1:500);
10. rilievo fotografico.

Inoltre, all'interno dello stesso fascicolo sono presenti:

11. il permesso di agibilità per la destinazione rurale, rilasciato in data 11/4/1992, riferito alle porzioni oggetto d'intervento, individuate nelle attuali unità 3B, 6B, 9B e 10B;
12. il certificato di collaudo strutturale;
13. la richiesta del certificato di rispondenza alla normativa antisismica.

Quest'ultimi due ovviamente sono riferiti alle sole parti oggetto dell'intervento. Di conseguenza riguardano solo le parti strutturali di intervento delle unità 3B, 6B, 9B e 10B.

Lo stato dei luoghi rappresentato dal rilievo fotografico, che comprende le sole parti esterne, corrisponde a quello documentato dalle foto allegate alla pratica precedente (sanatoria 25 del 1990 - IV_b). Di conseguenza, per quanto concerne le sagome esterne dei vari corpi di fabbrica, incluso la gran parte dei prospetti, non si rilevano variazioni tra quanto documentato dal rilievo fotografico e lo stato attuale dei luoghi. Contrariamente, dall'analisi eseguita rispetto alle tavole grafiche dello stato finale della sanatoria, sono emerse le seguenti incongruenze:

- a) lo scannafosso perimetrale non risulta rappresentato nella sanatoria. La larghezza della parte accessibile varia da 77 a 85 cm, lo sviluppo complessivo 60 m e l'altezza interna è di 267 cm, mentre quella interclusa di larghezza pari a 75 cm, si estende per poco meno di 15 m (quest'ultimo tratto, dal momento che non è stato possibile riscontrare la presenza, e da considerarsi solo ipotetico);
- b) l'incremento di 10 cm dell'altezza interna del piano seminterrato, variata da 2,95 a 3,05 m (per il corpo di fabbrica su tre livelli) e di 15 cm, da

3,25 a 3,40 m (per quello su due). Per quest'ultima porzione, in relazione alla sovrapposizione della sezione trasversale della cantina vinicola, la variazione dipende dal livello più basso del piano di calpestio;

- c) la riduzione di 10 cm dell'altezza interna minima del piano terreno rialzato, riferita alla porzione della cantina vinicola, variata da 5,40 a 5,30 m. Mentre per le altre altezze, dal momento che non sono rappresentate le quote, non è possibile fare raffronti;
- d) minime variazione, nell'arco dei 5/10 cm, della posizione dei muri interni;
- e) riduzione di 10 cm della larghezza del corpo di fabbrica della cantina vinicola;
- f) tre gradini, non risultano rappresentati nella scala interna di collegamento tra il deposito e l'antibagno;
- g) inoltre nella porzione relativa al laboratorio artigianale, non oggetto degli interventi della CE 145/1990, ma comunque rappresentata negli elaborati grafici, con tanto di quote, sono state riscontrate:

- al piano seminterrato:
 - una traslazione, di 30 cm verso l'interno, della porzione dx, lato tergo, del muro perimetrale;
 - una traslazione, di 82 cm verso l'esterno (in direzione del corpo di fabbrica confinante, denominato raggruppamento A), del muro perimetrale lato sx;
 - nella sanatoria non risulta rappresentato un pilastro, posto in aderenza alla muratura perimetrale;
- al piano terreno rialzato, una riduzione di 20 cm, della larghezza della porzione tergale, oltre ad ulteriori minime variazioni interne.

Sono emerse ulteriori incongruenze nella pianta dello stato variato, dove alcune delle quote di progetto parziali non corrispondono a quelle totali di sagoma. A tal proposito è stato fatto riferimento alle dimensioni complessive.

Il tutto così come meglio rappresentato nell'allegato 11 (stato sovrapposto: sanatoria 25 del 1990 / concessione 145 del 1990).

In totale, facendo riferimento alla sagoma esterna, è stato rilevato:

- al piano seminterrato un incremento di 8,96 mq, pari all'1% (da 874,23 mq a 883,19 mq);
- al piano terreno una riduzione di 1,65 mq, pari allo 0,19% (da 884,84 mq a 883,19 mq).

Visto comunque che la pratica oggetto di analisi non comprendeva le variazioni riscontrate, per la ricostruzione dello stato legittimo è stato fatto riferimento alla pratica originaria, alla quale sono state applicate solo le variazioni di progetto della concessione edilizia.

In proposito alla pratica in oggetto si è proceduto anche all'accesso agli atti del progetto depositato presso il Genio Civile. All'interno del fascicolo visionato risultano presenti i seguenti documenti:

1. modulo deposito, dove viene specificato che l'intervento è di tipo migliorativo;
2. relazione, per la quale si riporta tra le varie cose:
 - zona sismica di II categoria;
 - che la copertura del corpo di fabbrica su due livelli è in cap del tipo "silberkul";
 - che il nuovo solaio sarà *"in lastre prefabbricate in c.a. con alleggerimento in polistirolo e getto integrativo, in opera, delle nervature e della soletta superiore armata in calcestruzzo [...]; sono inoltre previsti collegamenti tra il nuovo solaio e le lastre in c.a. esistenti."*
 - *"la precedente struttura mista, a sostegno del vecchio fabbricato, costituita da telai in c.a. e pareti in muratura (piano seminterrato, senza fondazioni) orientate in direzione trasversale dell'edificio, presentava un forte squilibrio delle rigidzze, creando così i presupposti per l'insorgere di sensibili effetti torsionali."*
3. tavole strutturali:
 - 1/6: tabella pilastri;
 - 2/6: pianta fondazioni - armatura trave pilastri da 4 a 24;

- 3/6: armatura travi fondazione: pilastri da 1/7 a 21/27; pilastri da 1/21 a 7/27; pilastri da 11 a 17;
 - 4/6: pianta primo orizzontamento - armatura trave pilastri da 4 a 24 (si tratta della tipologia di solaio con elementi grecati, che dovrebbe corrispondere a quella realizzata);
 - 4/6 bis: pianta primo orizzontamento - armatura trave pilastri da 4 a 24 (altra soluzione progettuale del solaio, che non dovrebbe corrispondere a quella realizzata);
 - 5/6: armatura travi primo orizzontamento: pilastri da 1/7 a 21/27; pilastri da 1/21 a 7/27; pilastri da 11 a 17 (ricalata di 30 cm);
 - 6/6: rinforzo di porzioni di muratura – architravi aperture – cerchiatura – particolari vari. Sono interventi eseguiti nel corpo di fabbrica su tre livelli.
4. tavole architettoniche presenti nella CE 145/1990;
 5. relazione integrativa del marzo 1992, successiva sia alla relazione finale (dicembre 1991), che al collaudo (gennaio 1992), dove vengono esplicitate alcune minime variazioni dimensionali eseguite in corso d'opera alla struttura a pilastri in c.a. di sostegno al nuovo solaio. All'interno sono inoltre presenti i calcoli fatti con il modellatore di elementi finiti tipo e le caratteristiche dei materiali impiegati;
 6. ulteriore deposito per la realizzazione della nuova rampa di accesso lungo il prospetto nord (febbraio 1991). Sono presenti solo gli esecutivi;
 7. relazione finale (dicembre 1991): sono presenti le prove del c.a., oltre alla nomina del collaudatore;
 8. collaudo (gennaio 1992);
 9. controllo del GC (giugno 1990), dove viene specificato che il progetto è stato regolarmente redatto;
 10. certificato di rispondenza, comprendente:
 - richiesta (30/1/1992);
 - lettera di trasmissione al proprietario del certificato di rispondenza da parte del GC (30/3/1992);
 - la certificazione, a firma del dirigente e del funzionario del Genio

Civile, è del 30/3/1992, ed è stata rilasciata in seguito al sopralluogo eseguito il 12/3/1992.

Per quanto indicato nella documentazione il collaudo è riferito solo alle parti oggetto delle opere eseguite con la CE del 1990, di conseguenza il resto risulta escluso e privo di qualsiasi documentazione attestante la conformità strutturale.

Il deposito al Genio Civile non comprende alcune delle opere indicate nella CE, ed in particolare:

- a) rampa carrabile ubicata lungo il prospetto ovest;
- b) porta di accesso al piano seminterrato, posta lungo il prospetto ovest;
- c) abbassamento di 40 cm delle finestre del piano seminterrato poste lungo il prospetto nord;
- d) abbassamento del piano di calpestio del livello seminterrato di 23 cm;
- e) variazioni eseguite in corso d'opera rispetto al progetto originario.

VI_b) Concessione edilizia n. 57, rilasciata il 22/2/1991.

La pratica riguarda la *“variante al progetto di cui alla concessione n. 145 del 1990”*. Si tratta delle opere relative alle sistemazioni esterne, quali la posa in opera di muretti, anche a retta, recinzioni, cancelli, oltre alla variazione della pendenza della rampa di accesso all'attuale unità (9B). La variante ha inoltre riguardato l'apertura di due finestre tergalì, poste rispettivamente nelle due unità al piano terreno rialzato (3B e 6B), l'incremento dell'altezza delle aperture di una delle unità al piano seminterrato (9B), e la realizzazione ex novo, di parte dell'impianto di smaltimento delle acque reflue.

All'interno del fascicolo risulta presente la seguente documentazione:

1. il rilascio della concessione del 22/2/1991;
2. tavola 1, relativa allo stato originario, comprendente la planimetria dello schema fognario (scala 1:500), la planimetria generale (1:200), la sezione tipo del muretto di delimitazione posto lungo il confine est (1:50), ed il prospetto del cancello di accesso posto lungo il confine nord (1:50);

3. tavola 2, relativa allo stato modificato, comprendente la planimetria generale con lo schema fognario (1:200), le sezioni tipo dei due muretti di delimitazione delle porzioni di resede interne al complesso (1:50), il prospetto tipo dei cancelli interni al complesso e delle relative recinzioni (1:50), il prospetto nord del fabbricato e delle sistemazioni esterne (1:100), ed il prospetto del cancello di accesso posto lungo il confine nord;
4. tavola 3, relativa allo stato sovrapposto, con gli stessi grafici di riferimento della tavola 2;
5. tavola 4, relativa allo stato attuale della pianta del piano terra rialzato (1:100);
6. tavola 5, relativa allo stato modificato della pianta del piano terra rialzato (1:100), oltre a quella del livello seminterrato (1:100);
7. tavola 6, relativa allo stato sovrapposto della pianta del piano terra rialzato (1:100);
8. tavola 7, relativa allo stato attuale dei prospetti nord ed ovest (1:100);
9. tavola 8, relativa allo stato modificato dei prospetti nord ed ovest (1:100), e della sezione trasversale (1:100), nella quale è specificato che è rimasta invariata;
10. tavola 9, relativa allo stato sovrapposto del prospetto ovest (1:100).

Non sono state rilevate incongruenze con i grafici della pratica precedente.

Nella variante non è presente alcun riferimento alle modifiche strutturali effettuate, relative alla realizzazione delle due nuove finestre. Si tratta di quelle centrali, poste al piano terreno rialzato, lungo il prospetto ovest.

VII_b) Autorizzazione edilizia n. 220, rilasciata il 12/6/1992.

La pratica riguarda la realizzazione di un breve tratto di strada privata, da utilizzare come secondo accesso, posta nella porzione di terreno confinante con il lato nord, esterna al complesso.

All'interno del fascicolo risulta presente la seguente documentazione:

1. richiesta autorizzazione del 7/12/1991;
2. dichiarazione sostitutiva della proprietà in merito alla titolarità di

procedere con la richiesta;

3. relazione urbanistica del 27/12/1991, relativa all'esame e parere sul progetto presentato;
4. comunicazione della proprietà al Comune, protocollata il 13/3/1992, nella quale viene specificato che *“l'intero edificio, ed in particolare la porzione servita dalla strada in progetto, hanno destinazione agricola; pertanto questa sarà soggetta ad un traffico inerente il trasporto di prodotti agricoli o assimilabili”*. Viene inoltre aggiunto che *“La suddetta strada è stata dimensionata in previsione di un diverso utilizzo dell'edificio interessato, peraltro non previsto dal vigente PRG”*. La domanda comprende la documentazione fotografica;
5. comunicazione della proprietà, del 4/5/1992, riferita agli impegni assunti per la manutenzione della strada;
6. comunicazione interlocutoria del Comune, del 14/5/1992, relativa all'approvazione dell'autorizzazione;
7. capitolato dei conglomerati bituminosi;
8. comunicazione della proprietà, del 21/5/1992, per la richiesta del disciplinare per l'esecuzione della strada;
9. comunicazione del Comune, del 6/6/1992, riferita alle modalità con cui dovrà essere eseguito l'intervento;
10. brogliaccio, senza riferimenti di data, abbastanza incomprensibile, dove è presente un disegno a mano libera, probabilmente riferito ad un progetto preliminare dell'intervento;
11. comunicazione del Comune, del 9/6/1992, che invita la proprietà a procedere con il pagamento dei diritti di segreteria;
12. comunicazione del Comune, del 6/6/1992, circa gli impegni della proprietà, necessari per il rilascio dell'autorizzazione;
13. rilascio autorizzazione per l'esecuzione delle opere, del 12/6/1992;
14. tavola 2/3, relativa allo stato modificato;
15. tavola 3/3, relativa allo stato sovrapposto;
16. comunicazione che i lavori hanno avuto inizio il 7/9/1992.

Nel fascicolo non è presente la tavola 1/3, relativa allo stato originario, mentre

la 3/3 è in duplice copia.

Le tavole grafiche comprendono la planimetria generale (senza riferimenti di scala), con indicazione delle porzioni oggetto d'intervento, oltre all'indicazione di alcune delle quote altimetriche delle aree esterne del complesso immobiliare. Nella planimetria sono anche indicate le tipologie di superficie. In merito, per le porzioni di piazzale esterno, individuate dalla particella 248 (raggruppamento A), e dai subalterni 1, 5 e 8 della particella 351, è specificato *"bitumazione esistente"*. Mentre per la porzione costituita dai subalterni 2, 11, e 12, della particella 351, è indicata la seguente dicitura *"pavimentazione in conglomerato bitumoso (binder + manto di usura)"*. Dal momento però che tale porzione era oggetto della pratica precedente, aggiunto inoltre che non vi sono ulteriori specifiche, descrittive e grafiche, che attestino che l'autorizzazione in oggetto prevedesse anche la realizzazione del fondo di tale porzione, si ipotizza che la descrizione fosse riferita allo stato dei luoghi, e non all'oggetto d'intervento. Nella stessa tavola sono inoltre presenti sezioni di dettaglio (scala 1:50), riferite sempre al progetto della strada.

Ad oggi la vegetazione presente non rende visibile la strada. Pertanto non è possibile appurare se le relative opere siano mai state completate. E' comunque ipotizzabile che il tracciato non sia mai stata asfaltato.

In merito a quanto sopra argomentato, la pratica, ad eccezione delle minime descrizioni dello stato dei luoghi, non riguarda i beni compresi nella perizia.

VIII_b) CILA n. 35.199, protocollo n. 268 del 2011.

La pratica, riferita alle attuali unità 1B e 2B, riguarda la realizzazione, al piano terreno rialzato, di nuovi servizi igienici, dotati di antibagno, oltre al locale destinato a spogliatoio. E' inoltre specificata l'esecuzione di tinteggiatura interna e la posa in opera di nuova pavimentazione. Mentre all'esterno era prevista la posa in opera di ringhiera a protezione del ballatoio posto sulla facciata principale.

All'interno della pratica, trasmessa in formato digitale, è presente la seguente documentazione:

1. tavola unica, con piante del piano terra e seminterrato, prospetto est e

sezione trasversale, riferite allo stato attuale, di progetto, ed a quello sovrapposto;

2. relazione tecnica, comprendente anche l'estratto del RU (scala 1:2.000), quello di mappa catastale (1:2.000), e due scatti fotografici;
3. documento di identità del legale rappresentate della proprietà;
4. documento di identità del tecnico;
5. attestazione pagamento dei diritti di segreteria;
6. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per copia conforme, oltre al DURC;
7. incarico per la sottoscrizione digitale e presentazione telematica delle pratiche al SUAP;
8. comunicazione per inizio lavori per attività edilizia libera;
9. dichiarazione della ditta esecutrice delle opere, relativa all'organico medio.

Dall'analisi eseguita rispetto alle tavole grafiche della precedente pratica edilizia riferita all'unità artigianale (stato finale della sanatoria 25 del 1990 – IV_b), sono emerse le seguenti incongruenze:

- a) incremento della larghezza di 26 cm, della porzione lato ingresso del livello seminterrato, con relativa traslazione della scala di accesso;
- b) riduzione della larghezza di 31 cm, della porzione lato tergo del livello terreno rialzato;
- c) riduzione della larghezza interna di 17 cm, della porzione lato ingresso del livello terreno rialzato;
- d) variazione dell'inclinazione della copertura;
- e) variazione dell'altezza della tettoia esterna.

Sono state inoltre riscontrate minime variazioni, così come meglio rappresentato nell'allegato 11 (stato sovrapposto: sanatoria 25 del 1990 / CILA 35.199 del 2011).

In totale, facendo riferimento alla superficie lorda, è stato rilevato:

- al piano seminterrato un incremento di 1,21 mq, pari all'1,6% (da 74,78 mq a 75,99 mq);

- al piano terreno rialzato una riduzione di 0,99 mq, pari allo 1,18% (da 84,17 mq a 83,18 mq).

Visto comunque che la pratica oggetto di analisi non comprendeva le variazioni riscontrate, per la ricostruzione dello stato legittimo è stato fatto riferimento alla pratica originaria, alla quale sono state applicate le sole variazioni di progetto della CILA.

Si fa inoltre presente che nella verifica del rapporto A/I del laboratorio al piano terreno, è stata considerata l'intera superficie delle finestre lato tergo, nonostante sia apribile solo per il 50% della superficie, mediante apertura a vasistas. Inoltre nel calcolo non è stato tenuto conto, quantomeno per il rapporto di aerazione, dell'apertura laterale, prospiciente in resede esclusivo dell'attuale unità 10B.

Tutte le opere edilizie indicate nella CILA risultano realizzate.

L'ulteriore ricerca eseguita, sempre in relazione all'ambito strutturale, presso l'Archivio di Stato (fondo archivistico "Prefettura di Firenze, Cemento armato, Collaudi, 1955/1956 e 1960/1975"), riferita ai nominativi delle varie proprietà, ha dato esito negativo.

Visto il rilevante numero di titoli edilizi, spesso in contrasto tra loro, per la verifica della conformità, in relazione all'ambito edilizio ed urbanistico, si è proceduto alla redazione dello stato legittimo dei luoghi. A tal proposito si è fatto riferimento allo stato finale, relativo alla concessione in sanatoria n. 25 del 1990, al quale sono state applicate le sole modifiche legittime, oggetto delle pratiche edilizie successive.

Dal confronto tra lo stato legittimo ricostruito (allegato 11) e quello attuale, rilevato nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti, sono state riscontrate rilevanti incongruenze.

Tutte le varie problematiche emerse attraverso l'analisi della documentazione acquisita, sono state oggetto dell'incontro effettuato in data 11/11/2020 con il Geom. *****, tecnico istruttore del Comune di Empoli, che si occupa delle sanatorie edilizie. Di seguito, al termine di ciascun singolo argomento trattato è stato riportato in corsivo quanto in sintesi riferito dallo stesso tecnico comunale.

- Problematiche e/o segnalazioni di carattere generale:

- 1) eventuale illegittimità del frazionamento eseguito attraverso la CE 145/1990. In proposito è necessario evidenziare che nonostante non fosse previsto il frazionamento (nel titolo rilasciato è espressamente specificato che la concessione era a titolo gratuito), le opere eseguite hanno comportato la realizzazione di due ulteriori unità autonome, una al piano seminterrato e l'altra al livello terreno rialzato, complete di accesso indipendente e servizi igienici.

In merito è stato specificato che trattandosi di complesso immobiliare a destinazione rurale, i frazionamenti eseguiti non erano soggetti al pagamento degli oneri. Di conseguenza il frazionamento è da considerarsi legittimo.

- 2) Mancato deposito del certificato d'idoneità statica redatta ai sensi dell'art. 35 della L 47/85, necessario quando l'opera abusiva superava i 450 mc (nel caso specifico le superfici incrementate erano pari a 608 mq). In proposito si segnala inoltre:

- la comunicazione della prefettura all'interno della Licenza 259/1967, circa il mancato deposito del collaudo;
- il collaudo eseguito in seguito alle opere apportate con le CE 145/1990 e 57/1991, è riferito non all'intero corpo di fabbrica e/o complesso edilizio, bensì solo alle parti e/o porzioni in c.a. oggetto delle opere strutturali eseguite con il deposito al Genio Civile n. 30.494 del 1990. Di conseguenza il collaudo non comprende sia la gran parte delle strutture del corpo di fabbrica interessato, che la totalità delle strutture degli altri corpi di fabbrica.

In proposito è stato riferito che la concessione in sanatoria è stata comunque all'epoca rilasciata, di conseguenza è da considerarsi valida a tutti gli effetti. Nel caso resta da sanare l'aspetto relativo all'idoneità statica delle parti strutturali.

- 3) Se le unità 1B e 2B, a destinazione artigianale, devono essere considerate complementari tra loro (laboratorio artigianale e relativo magazzino). Inoltre

Se sono da considerarsi comunque autonome rispetto al resto del raggruppamento.

Dal momento che sono state sanate come due unità distinte, possono essere considerate autonome ed indipendenti. In proposito, a meno che non siano presenti ulteriori documenti nei quali è specificato un'eventuale rapporto di pertinenzialità/complementarità, possono essere considerate come due unità distinte. E' stata inoltre data conferma in merito all'autonomia delle due unità (a destinazione artigianale), rispetto al resto del raggruppamento (a destinazione rurale).

- 4) Il resto delle unità presenti nel raggruppamento B, anche queste complementari tra loro, sono da considerarsi a destinazione rurale.

In proposito è stato riferito che il resto delle unità, tutte a destinazione rurale, sono da considerarsi autonome tra loro, salvo diversa indicazione che dovesse emergere da eventuali documenti circa il rapporto di pertinenzialità/complementarità.

- 5) Legittimità dei muri di confine, rappresentati per la prima volta, come già esistenti, nella CE 57/1991, anche se già chiaramente visibili nella foto aerea relativa al volo del 19 agosto del 1975. Si riportano di seguito le dimensioni indicative dei vari tratti interessati:

- confine lato ovest: sviluppo complessivo ca. 46 m. L'altezza variabile da 1 m ad oltre 2 m;
- confine lato nord: sviluppo complessivo ca. 58 m. L'altezza variabile da 1 m a poco meno di 2 m;
- confine lato est: sviluppo complessivo ca. 45 m. L'altezza di aggira attorno a 1 m.

In totale il muro di confine si sviluppa per ca. 149 m. Risulta realizzato in bozze di cemento con sovrastante recinzione in rete metallica.

Le altezze indicate risultano inoltre incrementate sul lato esterno della proprietà.

In merito è stato riferito che si potrebbe procedere con la rettifica del condono, visto che nella relativa documentazione fotografica risultavano già

presenti.

In proposito si ricorda che l'altezza massima dei muri di cinta indicata nel RE è pari a 1,50 m. Nello stesso regolamento viene inoltre specificato che le recinzioni di altezza maggiore, fino ad un massimo di 3 m, saranno autorizzabili solo per la parte prospiciente gli spazi privati, a condizione che le parti eccedenti 1,50 m, siano realizzate con ringhiera o rete.

6) Per quanto concerne le opere di sistemazione esterna realizzate con la CE 57/1991, sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

- a) variazioni dimensionali della rampa di accesso all'unità 9B, per la quale risulta comunque presentato il progetto strutturale presso il Genio Civile. In proposito si segnala un incremento dello sviluppo di ca. 2,25 m ed una riduzione della larghezza di 1,28 m;
- b) variazione delle dimensioni della rampa di accesso all'unità 10B, non compresa nel progetto strutturale depositato. In proposito si segnala un'incremento dello sviluppo di 4,85 m (1,83 m + 3,02 m);
- c) traslazione della posizione dei tre cancelli carrabili da un minimo di ca. 1,26 m ad un massimo di ca. 1,67 m. Mentre la larghezza risulta ridotta da un minimo di ca. 10 cm ad un massimo di ca. 30 cm;
- d) variazione della posizioni dei confini. Per quello lato nord la traslazione massima è di ca. 2,36 m, mentre quella minima è di 40 cm. Per quello lato ovest la traslazione varia da un massimo di ca. 75 cm, ad un minimo di ca. 24 cm;
- e) conseguente traslazione della posizione del locale pesatura di ca. 56 cm;

Le opere di cui ai punti a), b), c) e d) sono state eseguite nel corso della CE 57/1991. Mentre le variazioni di cui ai punti d) ed e) sono frutto dell'errata rappresentazione grafica dei confini riportata nelle tavole di progetto, visto che all'epoca della presentazione della CE 57/1991, il muro di confine risultava già in essere. In proposito si ricorda che il muro di cinta esterno risulta già presente, con l'attuale conformazione, nella foto aerea relativa al volo del 19 agosto del 1975.

In merito è stato specificato che si potrà procedere con la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria. Per le eventuali opere di adeguamento sarà necessario seguire il relativo iter procedurale.

In proposito è necessario aggiungere, che per le variazioni di valenza strutturale, ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014, si dovrà procedere con le relative opere di adeguamento. A tal proposito dovrà essere presentata la relativa sanatoria presso il Genio Civile.

- 7) Per la concessione in sanatoria 25/1990, sono state riscontrate minime incongruenze della consistenza applicata per il calcolo dell'oblazione.

La variazione, riferita alle quote riportate nei relativi elaborati grafici, comporta un'incremento di 1,79 mq (0,1% rispetto alla consistenza complessiva indicata), con una variazione dell'oblazione di £ 11.500 (pari allo 0,17% rispetto all'importo corrisposto).

In proposito è stato specificato che dal momento che la concessione in sanatoria è stata rilasciata da oltre trent'anni, eventuali errori riferiti all'importo dell'oblazione all'epoca corrisposto non possono al momento rappresentare motivo di un'eventuale invalidità del titolo rilasciato. In merito è stato specificato che eventuali variazioni riscontrate sono comunque oggetto di prescrizione decennale.

- 8) Sempre per la concessione in sanatoria 25/1990, dal raffronto eseguito con riferimento allo stato rilevato, la variazione della consistenza applicata per il calcolo dell'oblazione è pari a + 17,18 mq (1.941,55 – 1.924,37, variazione pari a +0,89%), con un conseguente incremento dell'importo dell'oblazione di + £ 127.688 (£ 6.709.758 - £ 6.5825.070, variazione pari + 1,94%).

In merito sono state espresse le stesse considerazioni riportate per il punto precedente.

- 9) L'agibilità, che è ad uso rurale, al momento risulta essere limitata alle unità oggetto della CE 145/1990, vale a dire delle unità 9B e 10B (poste al piano seminterrato), oltre che delle 3B e 6B (poste al piano terreno), Di conseguenza risultano sprovviste di agibilità/abitabilità le unità:

- 1B e 2B, rispettivamente destinate a laboratorio e magazzino artigianale;
- 4B e 5B, depositi rurali;
- 7B e 8B, abitazioni rurali.

In proposito si segnala che una prima richiesta del 1969, riferita all'intero raggruppamento immobiliare, era stata archiviata in seguito alle difformità riscontrate.

Una seconda domanda, trasmessa in seguito al rilascio della concessione in sanatoria 25/1990 è stata sospesa per la mancanza di vari documenti, tra i quali il certificato di idoneità statica.

In proposito è stato riferito che una volta regolarizzate tutte le varie difformità presenti, sarà necessario procedere con il deposito dell'attestazione asseverata dell'agibilità. Di conseguenza al momento tutte le unità sono da considerarsi non agibili.

10) Lo stato sovrapposto della concessione in sanatoria 25/1990 riguarda le sole piante. Nel calcolo dell'oblazione, determinato esclusivamente in relazione alle superfici utili, non vi è alcun riferimento alle altezze ed al volume. Si riportano di seguito le variazioni riscontrate per le altezze dei vari corpi di fabbrica:

- corpo di fabbrica unità 1B e 2B:
 - h_{MIN} riduzione 15 cm;
 - h_{MAX} riduzione di 40 cm;
- corpo di fabbrica porzione tergale:
 - h_{MAX} incremento di 71 cm;
- corpo di fabbrica porzione frontale:
 - h_{MIN} riduzione 36 cm;
 - h_{MAX} riduzione di 98 cm.

In proposito è stato riferito che le modalità applicate per la determinazione dell'oblazione sono da considerarsi corrette. E' stato inoltre aggiunto che con il condono è stato sanato anche l'aspetto planivolumetrico. Ovviamente con

riferimento allo stato finale all'epoca asseverato.

11) In relazione allo stato attuale sono state rilevate variazioni delle altezze rispetto a quanto indicato nella licenza originaria, ed in particolare:

- corpo di fabbrica unità 1B e 2B:
 - h_{MIN} riduzione 23/28 cm;
 - h_{MAX} riduzione di 32 cm;
- corpo di fabbrica porzione tergale:
 - h_{MAX} incremento di 32 cm;
- corpo di fabbrica porzione frontale:
 - h_{MIN} riduzione 30 cm;
 - h_{MAX} riduzione di 59 cm.

In merito è stato riferito che si potrebbe procedere con la rettifica del condono, visto che dalla relativa documentazione fotografica è possibile riscontrare che la sagoma dei fabbricati non risulta variata rispetto all'attuale. Di conseguenza sono variazioni riconducibili alla errata rappresentazione dei grafici del condono.

■ Problematiche specifiche con riferimento a ciascuna unità catastale e/o raggruppamento:

- UNITÀ 1B e 2B:

12) le variazioni indicate nelle tavole grafiche dello stato sovrapposto sono perlopiù riconducibili ad errori di rappresentazione grafica degli originari titoli edilizi. Tra le opere che effettivamente potrebbero invece essere state eseguite si segnala:

- per il piano seminterrato (2B):
 - a) realizzazione del servizio igienico;
 - b) variazione della quota del piano di calpestio. L'abbassamento rappresentato dallo stato sovrapposto è frutto di un'errata rappresentazione grafica della pratica originaria (concessione in

sanatoria 25/1990). In realtà come si evince dalla riduzione dell'alzata del primo scalino il pavimento risulta rialzato. La variazione è stata probabilmente apportata nel corso della realizzazione del servizio igienico;

c) riduzione di 4 cm dell'altezza interna.

Tali opere potrebbero essere state realizzate, senza titolo, nel corso della CILA 268/2011, che riguardava il solo piano terreno rialzato.

In merito è stato specificato che le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria, che potrà prevedere anche eventuali opere di messa in pristino, come ad esempio la regolarizzazione delle alzate della scala interna. Per quanto concerne le variazioni riconducibili ad errori di rappresentazione grafica del condono si potrebbe invece procedere con la relativa rettifica.

• Per il piano terreno rialzato (1B):

d) minime traslazioni nell'ordine massimo di 16 cm, delle pareti trasversali dei servizi igienici. In proposito si fa comunque presente che il lato minimo di progetto dei due servizi igienici, pari a 90 cm, anche se minimamente incrementato (93/94 cm), risulta comunque sempre inferiore alla larghezza minima limite di 1 m, indicata all'art. 48 del RE. La larghezza dell'antibagno è pari a 1,04 m;

e) minime variazioni nelle dimensioni della scala in metallo, composta da sei alzate ($a = 17,4$ cm), e cinque pedate (p) da 25 cm, contro i 30 cm di progetto. Di conseguenza non risulta rispettato il rapporto $2a+p$. La larghezza della scala, pari a 1,03 m, risulta incrementata di 19 cm rispetto a quella di progetto;

f) variazione della quota del piano di calpestio. L'abbassamento rilevato dallo stato sovrapposto è frutto di un'errata rappresentazione grafica della pratica originaria (concessione in sanatoria 25/1990). In realtà non è stata apportata alcuna variazione all'originaria quota del piano di calpestio;

g) l'assenza del parapetto del ballatoio esterno, indicata nel sovrapposto,

è riferita al fatto che l'attuale manufatto presente, di tipo mobile, così come quello della scala interna è da considerarsi non a norma.

Per i casi citati, si tratta di minime variazioni eseguite in corso d'opera nell'ambito della CILA 268/2011.

In merito è stato specificato che si dovrà procedere con la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria, che potrà prevedere anche eventuali opere di messa in pristino, come ad esempio la regolarizzazione della dimensione dei servizi igienici e della piccola scala interna. Per quanto concerne le variazioni riconducibili ad errori di rappresentazione grafica del condono si potrebbe invece procedere con la relativa rettifica.

13) Problematiche e/o segnalazioni di carattere generale:

- in merito ai rapporti a/r, inferiori al 1/8 (0,125):
 - per il piano seminterrato (2B):
 - locale 1 (principale) = 0,076;
 - locale 2 (servizio igienico) = 0,234.
 - per il piano terreno rialzato (1B):
 - locale 1 (principale) = 0,182. In proposito è necessario specificare che le due finestre poste su tergo, si aprono a vasistas per il solo 50% della superficie. Di conseguenza, ripetendo i calcoli, per le sole parti apribili il rapporto a/r è pari a 0,143.
 - locale 2 (antibagno) = 0,000;
 - locali 3 e 4 (si) = 0,000, ma dotati di aspirazione meccanica;
 - locale 4 (spogliatoi) = 0,000. Si fa comunque presente che al momento del sopralluogo era comunque utilizzato come deposito dispensa.

In proposito è stato riferito che al momento le due unità sono da considerarsi inagibili, poiché sprovviste del relativo certificato. Di conseguenza, una volta proceduto con la regolarizzazione e l'adeguamento delle difformità edilizie e degli aspetti relativi alle parti

strutturali, si potrà precedere con il deposito dell'attestazione dell'agibilità.
In proposito è necessario sottolineare che l'agibilità sarà rilasciata in relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche geometriche dei locali ed alle relative dotazioni impiantistiche.



- In merito alla consistenza:
 - per il piano seminterrato (2B):
 - superficie calpestabile: incremento di 1,37 mq (da 63,40 a 64,77 mq, variazione +2,16%); facendo riferimento a quella indicata nel condono edilizio, applicando la stessa modalità di calcolo, vi è invece un'incremento di 1,77 mq (da 63,87 a 65,64 mq, variazione +2,77%);
 - superficie edificata: incremento di 3,41 mq (da 73,28 a 76,69 mq, variazione +4,65%);
 - per il piano terreno rialzato (1B):
 - superficie calpestabile: riduzione di 2,24 mq (da 72,94 a 70,70 mq, variazione -3,07%); facendo riferimento a quella indicata nel condono edilizio, applicando la stessa modalità di calcolo, vi è invece un'incremento di 0,19 mq (da 72,02 a 72,21 mq, variazione +0,26%);
 - superficie edificata: riduzione di 0,05 mq (da 81,46 a 81,41 mq, variazione -0,06%).
 - per la tettoia/portico: incremento di 1,44 mq (da 31,80 a 33,24 mq, variazione +4,53%);
 - facendo invece riferimento ad entrambi i livelli la situazione risulta la seguente:
 - superficie calpestabile: riduzione di 0,87 mq (da 136,34 a 135,47 mq, variazione -0,64%); facendo riferimento a quella indicata nel condono edilizio, applicando la stessa modalità di calcolo, vi è



invece un'incremento di 1,96 mq (da 135,89 a 137,85 mq, variazione +1,44%);

- superficie edificata: riduzione di 3,36 mq (da 154,74 a 158,10 mq, variazione +2,17%).

In proposito è stato riferito che si potrebbe procedere con la rettifica del condono, visto che le variazioni riscontrate in relazione alla consistenza sono tutte riconducibili alla errata rappresentazione dei grafici del condono.

Per quanto concerne il portico, così come specificato al punto successivo, sarà necessario procedere con la rimozione, sia del manto di copertura che della relativa struttura.

- Per quanto concerne la tettoia/portico, in seguito alla comunicazione della stessa amministrazione comunale del 4/10/2017, riferita agli adempimenti relativi allo stato di conservazione dell'amianto, si dovrà procedere con la rimozione integrale del manto di copertura. Di conseguenza, vista la mancanza del certificato di idoneità statica e di qualsiasi ulteriore documento equiparabile attestante la sicurezza e la conformità della struttura, si dovrà procedere anche alla rimozione della stessa.

- UNITÀ 9B e 10B:

14) le variazioni indicate nelle tavole grafiche dello stato sovrapposto sono perlopiù riconducibili ad errori di rappresentazione grafica degli originari titoli edilizi. Tra quelle che effettivamente potrebbero invece essere state eseguite si segnala:

- a) arretramento di ca. 80 cm degli infissi di accesso, con conseguente formazione di due portici;
- b) abbassamento del piano di calpestio di ca. 23 cm, con conseguente aumento dell'altezza utile interna di ca. 16/17 cm;
- c) con l'ulteriore abbassamento del piano di calpestio eseguito in corso d'opera (che si aggiunge ai 30 cm previsti nel progetto), le originarie

fondazioni del fabbricato fuoriescono di ca. 60 cm rispetto alla pavimentazione;

- d) per le porzioni dove sono presenti i locali accessori ed i servizi si segnala il rialzamento del piano di calpestio con conseguente riduzione dell'altezza interna di ca. 20 cm (da 3,05 a 2,85 m);
- e) riduzione di 4/6 cm dell'altezza dei tre locali posti nella porzione frontale (da 1,80 a 1,76/1,74 m);
- f) minime traslazioni sia dei paramenti murari interni di tamponamento, che dei pilastri realizzati con la CE 145/1990, a sostegno del nuovo solaio del piano terreno rialzato. Le traslazioni rilevate sono nell'ordine massimo dei 20 cm;
- g) per le due scale interne di collegamento tra i livelli sfalsati è stato riscontrato sia l'incremento della larghezza di 16 cm, oltre l'aggiunta di un gradino. Al momento entrambe le scale presentano le seguenti caratteristiche dimensionali alzata di 15 cm (a), pedata 26 cm (p), di conseguenza non risulta soddisfatto il rapporto $2a+p$. La larghezza è pari a 1,37 m.

Nello specifico si tratta di variazioni, non denunciate, eseguite nel corso delle opere realizzate attraverso le CE 145/1990 e 57/1991.

In merito è stato riferito che si dovrà procedere con l'accertamento di conformità in sanatoria.

15) Variazioni apportate all'epoca della realizzazione del fabbricato:

- a) scannafosso perimetrale che si sviluppa per poco meno di 75 m, di cui una parte, pari a 15 m, completamente interclusa (quest'ultima porzione, dal momento che non è stato possibile accertarne la presenza, è da considerarsi solo ipotetica). Lo scannafosso (del quale è stata visionata la sola parte iniziale, in prossimità dell'accesso all'unità 9B, ha una larghezza orientativa di 70 cm), risulta rappresentato per la prima volta nello stato attuale dei grafici della CE 145/1990.

In merito è stato specificato che trattandosi di una mancata rappresentazione dei grafici del condono si potrebbe procedere con la

relativa rettifica.

16) Altre variazioni eseguite:

- a) realizzazione di pareti in cartongesso, con conseguente incremento di due nuovi locali all'interno dell'unità 10B. Dal momento che non risultano rappresentati neppure nella planimetria catastale, è probabile che le opere siano state eseguite dopo il relativo deposito (9/10/1996).

In proposito è stato riferito che si potrà procedere con il ripristino o con la regolarizzazione attraverso la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria. Nel caso del ripristino per l'esecuzione delle opere dovrà essere seguito il relativo iter procedurale.

- 17) La destinazione ad uffici riportata per due dei locali posti nella porzione frontale è da considerarsi illegittima, visto che non sussistono i necessari requisiti igienico sanitari. Nonostante la presenza di due servizi igienici per ciascuna delle unità, si ritiene che anche come deposito, non possa essere consentita la permanenza continuativa delle persone.

In proposito è stato confermato che per le caratteristiche dimensionali e geometriche dei locali e per gli impianti ad oggi in dotazione, le due unità poste al livello seminterrato non risultano in possesso dei requisiti minimi necessari per consentire la permanenza continuativa delle persone. Di conseguenza la dizione ufficio è da considerarsi del tutto illegittima.

18) Problematiche e/o segnalazioni di carattere generale:

- in merito ai rapporti a/r, inferiori al 1/8 (0,125):
 - per l'unità 9B:
 - locale 2 (corridoio) = -;
 - locale 3 (deposito) = 0,051;
 - locale 4 (ufficio) = 0,058;
 - locale 5 (antibagno) = -;

- locale 9 (sgombero) = -.

Per quanto concerne il locale 1, nonostante raggiunga il rapporto di r/a di 0,125, si segnala che l'apertura parziale degli attuali infissi, non consente di raggiungere il sufficiente rapporto di aerazione.

- per l'unità 10B:
 - locali 1, 2 e 3 (principale di deposito) = 0,078;
 - locale 5 (deposito) = 0,051;
 - locale 6 (ufficio) = 0,063;
 - locale 9 (antibagno) = -;
 - locali 10 e 11 (sgombero) = -.

Per quanto concerne questa unità il rapporto a/r è soddisfatto solo per i due servizi igienici.

In proposito sono state ribadite le stesse considerazioni espresse per il punto precedente.

- In merito alla consistenza:
 - superficie calpestabile: riduzione di 1,68 mq (da 730,06 a 728,38 mq, variazione -0,23%); facendo riferimento a quella indicata nel condono edilizio, applicando la stessa modalità di calcolo, vi è invece un'incremento di 2,68 mq (da 756,35 a 759,03 mq, variazione +0,35%).
In proposito è necessario sottolineare che i locali posti nella porzione frontale (unità 9B, L9 e unità 10B, L11 e L12), dal momento che hanno altezza inferiore a 1,8 m, non partecipano al calcolo della superficie calpestabile.
 - Superficie edificata: riduzione di 5,69 mq (da 805,51 a 799,82 mq, variazione -0,71%).
Anche in questo caso si segnala che i locali posti nella porzione frontale (unità 9B, L9 e unità 10B, L11 e L12), dal momento che hanno altezza inferiore a 2,4 m, non partecipano al calcolo della superficie edificata.

In merito è stato evidenziato che nello specifico le variazioni indicate rientrano comunque nella tolleranza del 2%.

- UNITÀ 3B, 4B, 5B, 6B, oltre locali 11 e 12 (unità 7B) e scala a comune di collegamento con il piano primo:

19) le variazioni indicate nelle tavole grafiche dello stato sovrapposto sono perlopiù riconducibili ad errori di rappresentazione grafica degli originari titoli edilizi. Tra quelle che effettivamente potrebbero essere invece state eseguite si segnala:

- a) minime traslazioni dei paramenti murari interni sia di tamponamento, che portanti, che delle nuove aperture realizzate con le CE 145/1990 e 57/1991. Le variazioni rilevate sono nell'ordine massimo dei 20 cm;

Nello specifico si tratta di variazioni, non denunciate, eseguite nel corso delle opere realizzate attraverso la CE 145/1990, oltre relativa variante.

In proposito è stato riferito che si dovrà procedere con la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria.

20) Realizzazione di porta di collegamento tra il locale sottoscala e quello dell'unità 4B. I locali al momento del sopralluogo risultavano non accessibili. La variazione è rappresentata nella relativa planimetria catastale, depositata in data 9/10/1996. Di conseguenza si ipotizza che la variazione sia stata eseguita entro tale data.

Anche in questo caso è stato specificato che si dovrà procedere con la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria.

21) Pilastro non rappresentato in tutte le precedenti pratiche edilizie. Vista la modularità e la simmetria del corpo di fabbrica interessato, tale variazione è riconducibile ad un mero errore di rappresentazione grafica.

In merito è stato riferito che si potrebbe procedere con la rettifica del condono.

22) Problematiche e/o segnalazioni di carattere generale:

- in merito ai rapporti a/r, inferiori al 1/8 (0,125):

- per l'unità 3B:
 - locale 1 (deposito) = 0,075;
 - locale 2 (deposito) = 0,117;
 - locale 3 (corridoio) = -;
 - locale 4 (ufficio) = 0,087;
 - locale 5 (antibagno) = -;

Per quanto concerne il locale 1, si fa inoltre presente che le finestre sono apribili solo parzialmente;

- per l'unità 6B:

- locale 1 (deposito) = 0,094;
- locale 3 (corridoio) = -;
- locale 5 (antibagno) = -;

Per quanto concerne il locale 1, si fa inoltre presente che le finestre sono apribili solo parzialmente;

In proposito è stato specificato che l'uso di ciascun singolo vano riportato nelle precedenti pratiche edilizie non deroga l'eventuale mancanza dei requisiti igienico sanitari minimi necessari per consentire la permanenza continuativa delle persone.

- In merito alla consistenza:

- superficie calpestabile: riduzione di 1,13 mq (da 753,62 a 752,49 mq, variazione -0,15%); facendo riferimento a quella indicata nel condono edilizio, applicando la stessa modalità di calcolo, vi è invece una riduzione di 1,03 mq (da 741,70 a 740,67 mq, variazione -0,14%). Quest'ultimo conteggio è stato eseguito con l'esclusione dei locali 11 e 12 (unità 7B) e della scala condominiale.
- Superficie edificata: riduzione di 1,18 mq (da 811,56 a 810,38 mq, variazione -0,15%);
- per quanto concerne quella delle due tettoie vi è un incremento 8,51 mq (da 104,08 mq a 112,59 mq, variazione +8,18%),

riconducibile all'errato rilievo eseguito al momento in cui è stato presentato il condono edilizio.

In merito è stato evidenziato che nello specifico le variazioni indicate, ad eccezione di quelle delle due tettoie esterne, rientrano nella tolleranza del 2%.

Per quanto concerne le due tettoie, così come specificato al punto successivo, sarà necessario procedere con la rimozione, sia del manto di copertura che delle relative strutture.

- Per quanto concerne le due tettoie, in seguito alla comunicazione della stessa amministrazione comunale del 4/10/2017, riferita agli adempimenti relativi allo stato di conservazione dell'amianto, si dovrà procedere con la rimozione integrale del manto di copertura. Di conseguenza, visto la mancanza del certificato di idoneità statica e di qualsiasi ulteriore documento equiparabile attestante la sicurezza e la conformità delle due strutture interessate, si dovrà procedere anche alla rimozione delle stesse.

- UNITÀ 7B e 8B, oltre relativo vano scala a comune:

23) le variazioni indicate nelle tavole grafiche dello stato sovrapposto sono perlopiù riconducibili ad errori di rappresentazione grafica degli originari titoli edilizi. In particolare si segnala che le unità in seguito alla loro realizzazione non sono mai state oggetto di variazioni e/o modifiche, ad eccezione di alcuni minimi interventi eseguiti senza alcun titolo edilizio. Tra questi si segnala:

- a) realizzazione di tramezzi, con il conseguente incremento del numero dei vani. Per quanto concerne i locali 8, 9 e 10, si procederà con il ripristino della situazione originaria. Dal momento che le variazioni non risultano rappresentate nelle relative planimetrie catastali, depositate il 9/10/1996, si ipotizza che siano state eseguite successivamente;
- b) realizzazione di botola di accesso al sottotetto. In questo caso la

variazione risulta rappresentata nella relativa planimetria catastale, pertanto l'apertura di collegamento è stata realizzata entro la relativa data di presentazione. In proposito si può ipotizzare che in origine l'accesso alla soffitta avvenisse per mezzo di una scala amovibile esterna, attraverso la finestra posta lungo il prospetto nord. In proposito, nella documentazione fotografica delle PE si riscontra un elemento metallico, probabilmente corrispondente al sostegno di un'eventuale carrucola, posta a fianco della finestra. Al livello soffitta risulta inoltre presente un'ulteriore finestra posta su tergo. Questa è rappresentata sia nella planimetria catastale che nei grafici della CE 145/1990 e 57/1991.

Per le variazioni riconducibili ad errori di rappresentazione grafica del condono, è stato riferito che si potrebbe procedere con l'eventuale rettifica.

Per le variazioni successive, è stato specificato che si dovrà procedere con le opere di ripristino o la regolarizzazione attraverso la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria. Per l'esecuzione delle eventuali opere di adeguamento o ripristino si dovrà seguire il relativo iter procedurale.

Si segnala inoltre che per le eventuali variazioni apportate alle parti strutturali, ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014, si dovrà procedere con le opere di ripristino o con quelle di adeguamento. A tal proposito dovrà essere presentata la relativa sanatoria presso il Genio Civile.

24) Problematiche e/o segnalazioni di carattere generale:

- in merito ai rapporti a/r, inferiori al 1/8 (0,125):
 - per l'unità 7B:
 - locale 1 (ingresso) = -;
 - locale 5 (disimpegno) = -;
 - locale 7 (ripostiglio) = -;
 - locali 8, 9 e 10, in seguito al ripristino della situazione originaria (camera) = 0,137.

Per gli attuali locali 8, 9 e 10 è stato specificato che si dovrà procedere con le opere di ripristino.

- per l'unità 8B:
 - locale 1 (ingresso) = -;
 - locale 4 (disimpegno) = -;
 - locale 8 (camera) = 0,124. Inoltre la finestra si affaccia su un cavedio a cielo aperto profondo 70 cm, posto tra la facciata del corpo di fabbrica delle abitazioni e quello tergale.

Per il locale 8 è stato specificato che dal momento che non è in possesso dei necessari requisiti aeroilluminanti, dovrà essere trasformato in locale accessorio che non prevede la permanenza continuativa delle persone. Tale variazione dovrà essere asseverata nell'accertamento di conformità in sanatoria.

- Altezza ringhiera terrazza pari a 90 cm.
In proposito si evidenzia che il RE prevede l'altezza minima di 90 cm, contro 1 m prescritto a livello nazionale. Di conseguenza si dovrà procedere con le eventuali opere di adeguamento.
- In merito alla consistenza:
 - superficie calpestabile: riduzione di 0,35 mq (da 148,35 a 147,82 mq, variazione -0,36%); facendo riferimento a quella indicata nel condono edilizio, applicando la stessa modalità di calcolo, vi è invece un incremento di 0,03 mq (da 162,78 a 162,81 mq, variazione -0,02%). In quest'ultimo conteggio è stata computata anche la superficie dei locali a comune al piano terreno (ex centrale termica, vano scale e locale sottoscala collegato all'unità 4B);
 - superficie edificata: riduzione di 0,24 mq (da 171,88 a 171,64 mq, variazione -0,14%);
 - superficie terrazze: riduzione di 0,69 mq (da 12,20 a 11,51 mq, variazione -5,66%);
 - superficie soffitta:

- calpestabile $h \geq 1,80$ m: riduzione di 5,93 mq (da 116,32 a 110,39 mq, variazione -5,10%);
- calpestabile $h < 1,80$ m : incremento di 6,28 mq (da 49,84 a 56,12 mq, variazione +12,6%);
- calpestabile complessiva: incremento di 0,35 mq (da 166,16 a 166,51 mq, variazione +0,21%);
- edificata: riduzione di 5,71 mq (da 121,53 a 115,82 mq, variazione -4,70%);
- sagoma: riduzione di 0,20 mq (da 182,00 a 181,80 mq, variazione -0,11%).

In proposito si fa comunque presente che la superficie della soffitta non risulta conteggiata nella pratica di condono edilizio.

In merito alle consistenze è stato riferito che ad eccezione della superficie delle due terrazze, il resto delle variazioni rientrano nella tolleranza del 2%. Per le due terrazze si potrebbe procedere con la rettifica del condono, poiché riconducibili ad errori di rappresentazione.

Per quanto concerne la soffitta, dal momento che l'eventuale accesso ricavato potrebbe comportare l'aumento della superficie edificata, si ritiene necessario procedere con l'eliminazione della botola di accesso, ripristinando così la conformazione asseverata nel condono edilizio.

25) Per quanto concerne le superfici complessive dell'intero raggruppamento si riporta la seguente situazione. Nei conteggi eseguiti, dal momento che dovrà essere eliminata la botola di accesso interno dal soffitto dell'unità immobiliare 8B, è stata esclusa la consistenza del sottotetto:

- superficie calpestabile: riduzione di 4,21 mq (da 1.768,37 a 1.764,16 mq, variazione -0,24%);
- superficie calpestabile terrazze: riduzione di 0,69 mq (da 12,20 a 11,51 mq, variazione -5,66%);
- superficie tettoie/portico: incremento di 9,95 mq (da 135,88 a 145,83 mq,

variazione +7,32%);

- superficie edificata: riduzione di 2,53 mq (da 1.885,40 a 1.882,87 mq, variazione -0,13%).

Per le due terrazze è stato riferito che si potrebbe procedere con la richiesta di rettifica del condono.

Per le tettoie ed il portico, per i motivi sopra esposti si procederà con la rimozione sia del manto di copertura in cemento – amianto che della struttura sottostante. Di conseguenza la variazione del resto delle consistenze rientra nella tolleranza del 2%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

26) Superficie permeabile: in totale l'area esterna compresa nel raggruppamento B si estende per una superficie di ca. 1.533 mq, interamente asfaltata e non permeabile.

In proposito è stato specificato che sarà necessario procedere con il ripristino della quota parte di superficie permeabile.

27) Per quanto concerne le opere strutturali eseguite con le CE 145/1990 e 57/1991, si segnalano le seguenti variazioni e difformità:

- con l'ulteriore abbassamento del piano di calpestio delle unità 9B e 10B, illegittimamente eseguito in corso d'opera (che si aggiunge ai 30 cm previsti nel progetto), la fondazione originaria del relativo corpo fabbrica risulta più alta di ca. 60 cm rispetto alla pavimentazione del livello seminterrato. La fondazione è stata inoltre rimossa nei tratti relativi agli accessi alle due unità.
- La struttura in c.a. presente al piano seminterrato (unità 9B e 10B), a sostegno del nuovo solaio del piano terra rialzato, è stata realizzata in aderenza all'originaria fondazione del corpo di fabbrica, che ad oggi risulta ca. 60 cm più alta rispetto al piano di calpestio. Di conseguenza le travi rovesce della nuova fondazione perimetrale sono state realizzate con geometrie differenti rispetto a quelle indicate nel progetto. Tale variazione non risulta neppure riportata nella documentazione integrativa richiesta da Genio Civile, redatta dopo il collaudo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Le dimensioni della rampa carrabile di accesso all'unità 9B, il cui progetto strutturale risulta compreso nel deposito al Genio Civile, sono state variate in corso d'opera. In proposito si segnala un'incremento dello sviluppo di ca. 2,25 m, una riduzione della larghezza di 1,28 m ed un abbassamento del piano di calpestio di 23 cm.
- Per la rampa carrabile di accesso all'unità 10B, non risulta presente il progetto strutturale depositato al Genio Civile.
- In relazione alle variazioni riscontrate, anche il collaudo strutturale ed il relativo certificato di rispondenza, sono da considerarsi non conformi.
- Sempre in relazione al collaudo ed al relativo certificato, si segnala che erano comunque riferiti non all'intero corpo di fabbrica e/o complesso edilizio, bensì solo alle parti e/o porzioni in c.a. oggetto delle opere strutturali eseguite con il deposito al Genio Civile n. 30.494 del 1990. Di conseguenza il collaudo non comprende sia la gran parte delle strutture del corpo di fabbrica all'epoca interessato dall'intervento, che la totalità delle strutture degli altri corpi di fabbrica presenti nel raggruppamento immobiliare.

In conclusione, per l'intero raggruppamento B, in relazione a quanto evidenziato, è stato riferito che in linea generale è da considerarsi legittimo per l'aspetto urbanistico ed edilizio, visto che l'attuale conformazione planivolumetrica è in linea di massima corrispondente a quella indicata nel rilascio del relativo condono edilizio. Restano comunque da regolarizzare:

- le variazioni riscontrate conseguenti ad errori di rappresentazione dei grafici del condono edilizio e/o alla mancata indicazione negli stessi di elementi accessori come ad esempio i muri di delimitazione del complesso, la piattaforma di pesatura, etc. In merito è stata inizialmente ipotizzata la possibilità di procedere con l'istanza di rettifica del condono.

In seguito però al successivo confronto avuto con il Geom. ***** (referente del Comune per le pratiche di condono edilizio), è stato specificato che dal momento che il complesso è stato oggetto di una successiva ristrutturazione (CE 145/1990 e 57/1991), che anche se parzialmente, ha modificato lo stato finale rilasciato dal

condono, non è possibile procedere con la rettifica. In proposito è stato prospettato che le eventuali incongruenze riscontrate, anche se dovute a carenza ed errori dell'istanza all'epoca presentata, potrebbero essere regolarizzate con l'accertamento di conformità in sanatoria. In proposito, per gli elementi, parti e porzioni non in possesso del requisito di doppia conformità sarà necessario procedere con le relative opere di adeguamento. L'esecuzione di tali eventuali opere potrà essere eseguita in seguito alla presentazione del relativo titolo edilizio.

- Le variazioni apportate in corso d'opera, eccedenti le tolleranze costruttive potranno essere regolarizzate sempre con la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria, anche per queste valgono gli stessi obblighi delle eventuali opere di ripristino espresse per il punto precedente. In proposito si fa comunque presente che ai sensi dell'art. 34-bis (Tolleranze costruttive), del DPR 380 del 2001, comma 2 e 3, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. In caso contrario dovranno essere inserite nell'accertamento di conformità in sanatoria.
- Per le tettoie/portico si dovrà procedere con la completa rimozione.
- Per le variazioni riscontrate in ambito strutturale, ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014, si dovrà procedere con le opere di ripristino o con quelle di adeguamento. A tal proposito dovrà essere presentata la relativa sanatoria presso il Genio Civile.
- L'agibilità, ad oggi presente per le sole unità 3B, 6B, 9B e 10B, è da considerarsi illegittima, dal momento che è stata asseverata sulla base di un collaudo e di un certificato alla normativa antisismica riferito ad una sola parte delle strutture, che non ha inoltre tenuto conto delle illegittime variazioni apportate in corso d'opera al progetto strutturale depositato.

Le altre unità risultano sprovviste dell'agibilità. Nel complesso pertanto l'intero raggruppamento è da considerarsi, alla luce di quanto riscontrato, non agibile e non abitabile. In proposito, una volta regolarizzate le difformità riscontrate, si dovrà procedere con la redazione del collaudo e/o con il certificato di idoneità statica, che per la relativa asseverazione potrebbe prevedere anche la realizzazione di ulteriori

opere di adeguamento. Successivamente, una volta in possesso della necessaria documentazione, si potrà procedere con il deposito dell'attestazione asseverata dell'agibilità.

Per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici dello stato sovrapposto del raggruppamento B (allegato 12).

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, in parte comunicatoci dalla proprietà, in parte acquisito mediante gli incontri svolti con i vari pubblici uffici preposti. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti.

Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, si precisa in questo luogo che le modalità di regolarizzazione e le conclusioni in merito riportate sono da considerarsi puramente indicative, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono dettare le procedure necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze hanno permesso di verificare che alla data del 12/12/2017, sono presenti sui beni immobili oggetto della presente perizia le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli. Queste saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita. I relativi oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

La verifica è stata effettuata con riferimento alla sola attuale proprietà, visto che nell'atto di acquisto, antecedente al ventennio, non vengono segnalate ulteriori formalità pregiudizievoli, ad eccezione di una servitù, per la quale si rimanda al capitolo successivo.

Per quanto concerne l'ispezione eseguita all'intestazione della società fallita, risultano presenti, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- A) IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 23/12/2005, n. 12.203 RP, derivante da atto notarile per la concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai rogiti del Notaio Lucia

Periccioli, del 21/12/2005, repertorio n. 22.903, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa, per € 3.000.000, di cui € 1.500.000 di capitale.

B) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 20/10/2016, n. 7.060 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 26/5/2016, repertorio 565, a favore di Cassa Edile della Provincia di Firenze, per € 100.000, di cui € 45.639,94 di capitale, € 54.086,23 di spese e € 273,83 di interessi.

C) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 6/3/2017, n. 1.479 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 11/7/2016, repertorio 3.489, a favore di Banca CR Firenze spa, per € 320.000, di cui € 207.329,62 di capitale, € 10.586,47 di spese e € 102.083,91 di interessi.

Tutte le formalità sono riferite a varie unità immobiliari, tra le quali sono comprese anche quelle oggetto di perizia.

Dall'ulteriore ispezione eseguita in data 20/11/2020, non sono emerse ulteriori formalità.

Si allegano le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 13).

FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche eseguite, si riportano di seguito le formalità, i vincoli e gli oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ed in particolare:

- per quanto concerne il titolo di provenienza:
 - *"il resede a comune fra le unità immobiliari sopra descritte ai punti 10) [part. 126 sub. 1], 11) [part. 126 sub. 2], 12) [part. 126 subb. 500 e 501] e 13) [part. 126 sub. 3], rappresentato nelle relative planimetrie catastali e che trova corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 27 dalla particella n. 248, quale ente urbano di mq. 1.055, che la parte venditrice garantisce essere di sua proprietà esclusiva, garantendo in*

particolare che lo stesso non costituisce pertinenza comune delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato catastalmente rappresentato dalla particella n. 85 del foglio di mappa 27, né di altri fabbricati limitrofi di proprietà di terzi; la parte venditrice inoltre dichiara e garantisce che il resede stesso non è gravato da alcuna servitù a favore di proprietà confinanti, fatta eccezione per la servitù di passo a favore della particella n. 89 del foglio di mappa 27, gravante il primo tratto di terreno per l'accesso al complesso immobiliare, fino al termine del resede tergo di proprietà del fabbricato che insiste sulla sopra detta particella n 89.

In particolare la parte venditrice dichiara che il tratto gravato dalla detta servitù, peraltro non trascritto, è quello che risulta evidenziato in rosso nella planimetria indicativa che si allega al presente atto sotto la lettera "A" [allegato 02], omissane la lettura delle parti scritte da me notaio per dispensa avutane dai comparenti;

la parte acquirente dichiara di aver ricevuto e letto prima di ora la scrittura privata del 24/10/1984 costituente il titolo della predetta servitù."

- *"La vendita avviene con accessioni, pertinenze, infissi, aderenze, diritti e servitù attive e passive, azioni, ragioni ed usi relativi ai beni venduti, nello stato di fatto in cui si trovano, e con l'immediato trapasso del pieno e legale possesso alla parte acquirente."*
- *"La parte venditrice presta a favore della parte acquirente tutte le garanzie di legge, specie per evizione e per libertà di quanto venduto da censi, livelli, canoni, pesi, vincoli, gravami, oneri, diritti anche personali di terzi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi, anche fiscali ad eccezione di quanto risulta dal contesto del presente atto, e della servitù per la costruzione di impianti per trasporto di idrocarburi liquidi e gassosi da Livorno a Firenze a favore della Snam spa e Stanic Industria Petrolifera spa, costituita con atto autentificato dal Notaio ***** in data 4 maggio 1972 è in data 20 giugno 1973 e dal Notaio ***** in data 18 settembre 1974, registrato a Livorno il giorno 19 settembre 1974 al n. 24843 e a Empoli il giorno 4 ottobre 1974 al n. 13849 e trascritto a Firenze il giorno 17 ottobre 1974 al numero 15453 reg. part., con la precisazione che tali*

servitù sono state sempre esercitate in altro luogo facente parte delle particelle gravate.”

- Per quanto concerne lo stato attuale dei luoghi, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta:
 - tutte le servitù costituitesi dall'attuale stato dei luoghi;
 - 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. Incluso quelli inerenti la rimozione e lo smaltimento di rifiuti, anche speciali, di materiali di risulta, di mezzi e di beni mobili (niente escluso), presenti al suo interno;
 - tutti gli obblighi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione alla notifica del Comune di Montelupo F.no, relativa alla comunicazione del Comune di Empoli, Settore Politiche Territoriali, servizio ambientale (prot. n. 61.848 del 4/10/2017), riguardante gli adempimenti in merito alla presenza di coperture in cemento - amianto poste all'interno del complesso oggetto di perizia e relativo avvio del procedimento amministrativo, ad oggi ancora in corso;
 - tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche, edilizie, strutturali e catastali, incluse le sanzioni, gli oneri concessori, le opere di ripristino, le rimozioni e lo smaltimento, siano necessari per procedere con la regolarizzazione delle numerose e rilevanti difformità, segnalate e non, nessuna esclusa;
 - tutti gli obblighi conseguenti i contratti di locazione ad oggi ancora in corso;
 - tutti gli obblighi inerenti eventuali procedimenti giudiziari e/o liti pendenti.

ANALISI VALUTATIVA

Le particolari condizioni di incoerenza morfologica e di degrado accertate, sono tali che si rende necessario procedere con una vendita unica dell'intero complesso. Scelta avallata

anche in considerazione della possibilità di poter intervenire in futuro attraverso un'eventuale piano di trasformazione urbanistico, al momento non più attuabile, ma che potrebbe essere probabilmente di nuovo previsto dal prossimo piano strutturale, ad oggi in fase di redazione (a tal proposito si rimanda a quanto riportato nel capitolo relativo all'inquadramento urbanistico). Di conseguenza un'eventuale vendita per lotti precluderebbe tale possibilità.

Lo stato di degrado ad oggi presente, unito alle rilevanti difformità accertate in ambito urbanistico, edilizio e strutturale, è tale che anche nella remota eventualità di procedere con il recupero dell'attuale conformazione e delle attuali destinazioni, l'intervento finalizzato ad assicurare i requisiti minimi indispensabili per l'agibilità (ad oggi non presente), dovrebbe di fatto essere attuato sempre in modo unitario.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato con il metodo della capitalizzazione diretta (Income Approach), con riferimento ai contratti di locazione di parte delle unità e/o raggruppamenti presenti nello stesso complesso immobiliare oggetto di perizia. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 14 (determinazione del più probabile valore di mercato).

L'importo complessivo stimato è pari a € 1.654.776. In considerazione delle numerose e rilevanti problematiche riscontrate, ampiamente argomentate nei precedenti capitoli, tra le quali si riportano:

- inagibilità di tutte le unità presenti nel complesso;
- destinazione rurale di gran parte della consistenza;
- rilevanti difformità in ambito urbanistico, edilizio e strutturale;
- rimozione e smaltimento dei materiali di risulta presenti;
- rimozione e smaltimento delle tettoie in cemento – amianto;

si ritiene necessario applicare una riduzione all'importo stimato del 45%.

Di conseguenza il valore di mercato aggiornato è pari a € 910.126,80, arrotondato per difetto a € 910.000.

Si conferma pertanto il valore sopra determinato, quale prezzo base d'asta del complesso immobiliare oggetto di perizia.

Il sottoscritto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia composta da n. 143 pagine dattiloscritte oltre n. 15 allegati.

Allegati:

- 01: Documentazione catastale;
- 02: Grafici di sovrapposizione: rilievo /catasto;
- 03: Copia titolo di provenienza;
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- 04: Elaborati grafici di rilievo;
- 05: Rilievo fotografico;
- 06: Planimetria generale con indicazione dell'impianto di smaltimento;
- 07: Certificato di destinazione urbanistica;
- 08: Periodizzazione dei corpi di fabbrica compresi nel complesso immobiliare;
- 09: Raggruppamento A: analisi documentazione acquisita – stato ricostruito attraverso le PE;
- 10: Stato sovrapposto raggruppamento A;
- 11: Raggruppamento B: stato ricostruito attraverso le PE - analisi documentazione acquisita;
- 12: Stato sovrapposto raggruppamento B;
- 13: Ispezioni ipotecarie;
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- 14: Determinazione del più probabile valore di mercato.
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA

- 15:Fotografie eseguite nel corso dell'ultimo sopralluogo del
23/11/2020.

Firenze, 26/11/2020

Arch. Roberto Sozzi

