

TRIBUNALE DI PISTOIA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA NR. 202/2024 REG.ES.

**OGGETTO:** risposta ai chiarimenti richiesti dal Giudice in sede di udienza di prima comparizione del 24/04/2025.

Alla cortese attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci

Lucca, 09/05/2025

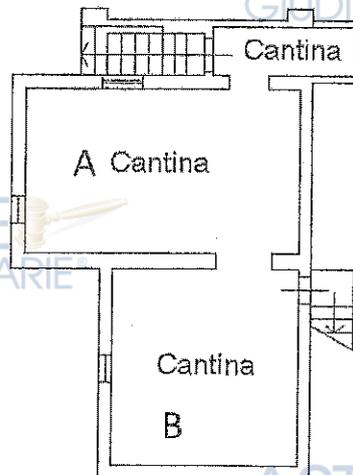
In relazione alla richiesta di chiarimenti descritta in oggetto, il sottoscritto CTU riporta quanto segue:

Per quanto al punto "a"

Richiesta di chiarimento

*Il perito, in ordine alla propria relazione, [...], precisi se, riguardo al piano interrato, costituito dal locale cantina, ad oggi non legittimato da alcun permesso edilizio, sussistono i requisiti di sanabilità, dando conto dell'iter da seguire.*

Risposta



In riferimento alla planimetria catastale sopra riportata e a quanto già scritto in relazione (in particolare: *Nella Concessione edilizia in sanatoria n. 2269 del 12/09/1989 con domanda del 30/09/1986 (condono) viene descritto nello stato concessionato il piano interrato costituito dal*

locale cantina: nella documentazione agli atti detto intervento non risulta legittimato da alcun permesso, rendendolo di fatto non conforme, così come le scale di accesso allo stesso), il CTU, a seguito di riesamina delle pratiche edilizie riferite agli immobili pignorati, rende noto che nella concessione edilizia del 10 settembre 1969, ottenuta per l'ampliamento del fabbricato, una porzione della cantina, identificata con lettera A nella planimetria catastale sopra riportata, appare rappresentata in una sezione verticale degli elaborati di progetto. Pertanto, pur non comparando negli elaborati planimetrici della citata concessione e pur essendo di conseguenza impossibile aver conto della consistenza in superficie del vano, la porzione della cantina indicata con lettera A dalla planimetria catastale potrebbe considerarsi, a meno di alcune lievi difformità di altezza rilevate, legittima.

Quando detto a precisazione non sposta però il problema dato dalla necessità di sanare tutto il resto dell'interrato, ovvero il vano B, mai dichiarato nella documentazione edilizia.

Venendo alle procedure di sanatoria, il locale cantina di cui trattasi rientra, secondo quanto disposto dall'articolo 32 delle NTA del Regolamento Urbanistico di Montecatini Terme, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente irrilevanti ai fini del dimensionamento. Detto articolo infatti, al punto *α*, concede un aumento di superficie pari al 20% della SUL complessiva, con un minimo di 25 mq (la cantina nella sua interezza ammonta a circa 22.13 mq). Inoltre la realizzazione della cantina non comporta, a norma dell'articolo 10 del d.p.g.r. 39/R del 2018, la costituzione di superficie edificata, e quindi di volume.

Per quanto riguarda il problema del rischio idraulico ai sensi della l.r. 41/R/2018 in relazione alla sanabilità del vano interrato, l'area in cui insiste l'edificio risulta classificata, secondo la cartografia PGRA (piano gestione rischio alluvioni), in zona P2 - pericolosità media, con magnitudo idraulica moderata secondo la cartografia di Piano Strutturale. L'intervento appare a chi scrive sanabile a norma degli articoli 11 comma 5 (con riferimento all'Art. 2 per la definizione di rischio medio) e 12 comma 3 della l.r. 41/2018.

Infine, da un punto di vista strutturale, per sanare la cantina sarà necessario un certificato di idoneità statica, rilasciato da professionista abilitato, per opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi ai sensi dell'articolo 182 c. 5 della l.r. 65/2014 (per il Comune di Montecatini, si specifica che la stessa è avvenuta con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri 20 marzo 2003, n. 3274).

Per quanto sopra la cantina, come già espresso in relazione, si ritiene urbanisticamente sanabile con le procedure imposte dall'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 – SCIA in sanatoria o richiesta di Accertamento di Conformità. Preme notare tuttavia che l'iter tecnico di



sanatoria non appare privo di criticità e in molte delle sue parti aperto alla discrezionalità sia dei tecnici comunali (ad esempio nell'interpretazione delle norme legate alla definizione del rischio idraulico) sia dei professionisti di parte (ad esempio nelle valutazioni ingegneristiche funzionali alla redazione della certificazione di idoneità statica).

In altre parole, pur ritenendo il sottoscritto sanabile il vano interrato, in un quadro così complesso la certezza di riportare alla regolarità edilizia il vano di cui trattasi si ottiene esclusivamente percorrendo l'istruttoria amministrativa e unicamente con il rilascio delle autorizzazioni in sanatoria da parte dell'amministrazione comunale.



Per tutto quanto sopra, il sottoscritto CTU si rimette alle decisioni del Giudice in ordine all'opportunità di:

- a) sanare la cantina prima della vendita, con specifico incarico parallelo alla procedura esecutiva;
- b) disporre la vendita, preso atto di quanto sopra riportato.



Preme evidenziare infine che il vano B, l'unico davvero mai espressamente dichiarato nelle pratiche edilizie, incide sul valore del bene in una misura poco significativa (circa euro 11.000). Sulla scorta di questo ed in via del tutto ipotetica si potrebbe infine pensare ad un ripristino della situazione anteriore all'abuso (attuabile mediante la riclassificazione della cantina come area tecnica di sottofondazione, con eventuale rinterro). Questo pregiudicherebbe davvero poco il valore dell'immobile.

#### Per quanto al punto "b"

#### Richiesta di chiarimento

*Il perito, in ordine alla propria relazione, [...], chiarisca la derivazione del foro nel soffitto, visibile nella foto n.32 del vano interrato ovvero se si tratti di un crollo strutturale.*

#### Risposta

In merito alla foro di cui alla foto 32 della relazione, il CTU rende noto che lo stesso è stato realizzato per riparare uno scarico danneggiato: non è dunque da intendersi come crollo strutturale. Detta informazione è stata fornita al sottoscritto per via telefonica dalla Signora [REDACTED] (esecutata nella procedura di cui trattasi). Si riporta inoltre che, durante le fasi di sopralluogo, l'ispezione visiva del solaio non ha mostrato quadri fessurativi o dissesti apprezzabili.



**Per quanto al punto "c"**Richiesta di chiarimento

*Il perito, in ordine alla propria relazione, [...], stante la comunanza della corte e del vano caldaia, precisi il perito se anche l'impianto elettrico e quello idrico risultano attualmente comuni ai due appartamenti; in caso positivo, sviluppi il computo per rendere autonomi i due appartamenti rivisitando il valore di stima già indicato nell'elaborato.*

Risposta

Come riferitomi dalla Sig.ra [REDACTED] telefonicamente, l'impianto elettrico di ogni appartamento risulta autonomo. L'impianto idrico è invece comune e fa capo ad un unico contatore. Per rendere autonomi gli impianti idrici è ipotizzabile una spesa di circa 2.000 Euro, finalizzata all'installazione di un nuovo contatore e di una nuova linea di adduzione idrica verso uno dei due appartamenti.

**Per quanto al punto "d"**Richiesta di chiarimento

*Il perito, in ordine alla propria relazione, [...], precisi se, attese le comunanze d'impianti e di corte, non si profili maggiormente proficua una vendita delle due unità immobiliari in unico lotto.*

Risposta

Le unità di cui trattasi, pur disponendo di corte a comune, sono ubicate su piani diversi e non presentano scale interne di collegamento. L'eventuale acquirente dell'intera costruzione dovrebbe apportare ai due immobili, oggi funzionalmente divisi, onerose e complesse modifiche di natura strutturale per realizzare un efficace collegamento verticale dei due appartamenti. Inoltre il quartiere in cui si trovano i beni pignorati, pur presentando alcune villette risalenti agli anni 60, appare oggi a vocazione principalmente popolare, visto l'alta densità di condomini caratterizzati da appartamenti di piccole dimensioni. Questo rende l'eventuale fusione per la creazione di una villetta ancor meno attrattiva. Si fa presente inoltre che, da un punto di vista tipologico, le unità sono sempre state separate e mai facenti parte di un'unica unità abitativa.

**Conclusioni**

Per quanto al punto "a", il sottoscritto CTU rimane in attesa della decisione del Giudice, precisando che il valore di stima attualmente in relazione è da decurtare di circa 2.000 per i lavori idraulici di



cui al punto "c". Ritiene il sottoscritto che, vista l'esiguità del valore decurtato, non risulti necessario ricalcolare la richiesta di compenso già prodotta.



Distintamente,



Il CTU Arch. Duccio Troiano  
(documento firmato digitalmente)

