

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Pignoramento Immobiliare n. 342/2024 RG

Udienza del 9/10/2025

Promossa da:

***** (quale mandataria, per
conto di *****)

Contro:

Sig.ra *****

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Esperto stimatore: Arch. Roberto Sozzi

CTU – versione epurata

PREMESSA

- che il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/3/1972 con studio a Firenze, P.le della Porta al Prato n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5.785 ed all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 347, in data 4/2/2025 veniva nominato Esperto stimatore del procedimento in epigrafe;

- che in data 5/2/2025, il sottoscritto procedeva con l'accettazione dell'incarico ricevuto;
- che con il decreto di nomina del 4/2/2025, venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

Il giudice ordina all'esperto:

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

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

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

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

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

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

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a:

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

conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

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

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

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

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

-2 riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso

(indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

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

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

-5 provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

-6 verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di

natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

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

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

-9 verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

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

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

B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode; a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode;

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

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

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

possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

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

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

Premesso inoltre che:

- in data 11/2/2025 l'AE – Riscossione, interveniva nel procedimento per un credito nei confronti della debitrice di € 93.775,48;
- in data 24 febbraio e 8 marzo 2025 il Legale del creditore procedente depositava le attestazioni di notifica sia del decreto ex art. 569 cpc del 4/2/2025 che del rinvio d'ufficio del 5/2/2025 alla debitrice, alla Banca di ***** spa e all'Agenzia delle Entrate Riscossione.
- In data 6 agosto 2025, il sottoscritto chiedeva una breve proroga di qualche giorno per il deposito della CTU, il cui termine era fissato per il successivo 12 agosto.
- In data 11/8/2025, il GE concedeva la proroga richiesta dal sottoscritto, rinviando l'udienza già fissata al successivo 9 ottobre.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver preso attenta cognizione della documentazione contenuta nel fascicolo e aver acquisito quella relativa ai beni oggetto della procedura, ha inviato una comunicazione scritta relativa all'incarico ricevuto e alla data del primo sopralluogo, fissato per il 23 aprile 2025 alle ore 9:30. La comunicazione è stata trasmessa come segue:

- alla debitrice, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno;
- all'Avv. [REDACTED], Legale del creditore procedente, tramite pec all'indirizzo [REDACTED]@firenze.pecavvocati.it;
- al Custode Giudiziario (Isveg), tramite mail ordinaria agli indirizzi esecuzioni.immobiliari@isveg.it e immobiliari@isveg.it.

Poiché la debitrice non era presente al primo tentativo di accesso, il Custode Giudiziario ha lasciato un avviso nella sua cassetta della posta, invitandola a prendere contatto con l'Isveg o con il sottoscritto. Dopo aver ricevuto il riscontro dalla debitrice, è stato fissato un ulteriore sopralluogo per il 14 maggio alle ore 9:30. La comunicazione relativa a questa nuova data è stata inviata a tutti i soggetti interessati con le stesse modalità della precedente.

Nel corso del relativo sopralluogo, oltre al sottoscritto, al proprio collaboratore (Arch. Marco Poli), ed al Custode, era presente anche la debitrice. Per l'Isveg ha partecipato il Sig. [REDACTED]. Il sopralluogo si è protratto fino alle ore 20:30, visto che i rilievi hanno riguardato non solo le parti esclusive ma anche quelle condominiali. La debitrice si è dimostrata estremamente collaborativa, consentendo lo svolgimento di tutte le attività peritali.

Sono stati inoltre compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Provinciali di Firenze (per il Catasto e l'Ufficio che si occupa della registrazione dei contratti di locazione) e di Pisa, ufficio territoriale di Volterra (per la Conservatoria dei Registri Immobiliari), e presso il Comune di Castelfiorentino (per i servizi di Anagrafe, Edilizia Privata, Condoni e Urbanistica). Infine si è proceduto con i relativi accertamenti presso il SIPT della Regione Toscana.

“Provveda a

Quesito 1:

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

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

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

Il pignoramento riguarda un'abitazione (posta al piano terzo), oltre alla relativa autorimessa (posta al piano terra), ubicate a Castelfiorentino (FI), in via Ballerini n. 12, censite al foglio di mappa 59, part. 346, ed in particolare:

- sub. 17, cat. A2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 132 mq totale (129 mq escluse le aree scoperte), rendita catastale di € 639,12;

- sub. 9, cat. C6, classe 7, consistenza 27 mq, superficie catastale 29 mq, rendita catastale di € 111,55.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento. La quota pignorata è quella dell'intero che risulta intestata al Sig.ra [REDACTED], nata a Castelfiorentino (FI) il **/**/1961 (CF [REDACTED]).

Le unità immobiliari risultano ubicate in un fabbricato condominiale, dove sono presenti varie parti a comune che, ad eccezione del resede perimetrale, non risultano accatastate. Tali parti includono, a titolo esemplificativo, l'ingresso, il vano scala e l'ex centrale termica, il lastrico solare, etc. Il resede perimetrale è invece identificato al catasto da una distinta particella, indicata dal mappale 347, come BCNC (bene comune non censibile). Si fa presente che in un'altra esecuzione immobiliare del 2024, uno dei GE dell'epoca aveva disposto che i BCNC, nel caso in cui fossero accatastati, se non espressamente pignorati, non erano da considerarsi compresi nella vendita. Nel caso segnalato il GE ha quindi disposto che il creditore procedente effettuasse l'estensione con un autonomo atto di pignoramento dei BCNC identificati catastalmente. Si ritiene inoltre utile evidenziare che nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento oggetto della presente CTU, tra le varie cose, risulta specificato che “[...] Sono compresi nel pignoramento le eventuali parti condominiali, le pertinenze e accessori relativi gli immobili pignorati.” Ciò nonostante, facendo riferimento all'ordinanza citata, si ritiene che per il pignoramento in oggetto le parti condominiali prive di identificativo catastale, comprese nella part. 346, siano da considerarsi incluse (ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 cc), mentre il resede esterno (BCNC di cui alla part. 347), non essendo stato esplicitamente pignorato, non sia da considerarsi incluso nella procedura. Il tutto è stato segnalato in perizia e sarà oggetto di una specifica istanza, in modo che il Giudice possa decidere su come procedere in proposito.

Confini autorimessa: resede condominiale (part. 347), oltre alle altre autorimesse comprese nel condominio. Non essendo presenti l'elaborato planimetrico e il relativo elenco subalterni, non è possibile specificare i subalterni delle autorimesse confinanti. Per quanto riguarda la destinazione autorimessa del locale pignorato al piano terra, si rimanda a quanto descritto al quesito 9.

Confini abitazione: vano scala condominiale, resede condominiale su più lati, altra unità abitativa posta al piano secondo (su più lati), che in relazione a quanto emerge dalle risultanze catastali è rappresentata dal sub. 16.

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

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

– Per l'unità censita in categoria A, è stata condotta una verifica sul solo numero dei vani.

– Per l'autorimessa è stato eseguito il raffronto della superficie.

Per i casi in cui è stato accertato un discostamento tra il valore riscontrato tra le planimetrie catastali e quello rilevato in loco, sono stati indicati gli adempimenti tecnici necessari per la regolarizzazione catastale, inclusi dei relativi diritti di segreteria.

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 652 13/4/1939, convertito, con modificazioni, dalla L 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 l'unità di cui al gruppo A, non vari il numero dei vani e la loro funzionalità;
 - per l'unità di cui al gruppo C, non si registri variazione alcuna della superficie.
- Nello specifico, per buonsenso, è stata comunque applicata una tolleranza dimensionale del 2%.

Per quanto concerne l'abitazione (sub. 17 – A/2), le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare che il numero di vani catastali riportato in visura, pari a 7,5, non corrisponde a quello ricalcolato sullo stato rilevato, pari a 6,50. Così come meglio indicato nel grafico esplicativo relativo al conteggio dei vani catastali dell'abitazione, compreso nell'allegato 02.

Di conseguenza, nonostante la planimetria catastale risulti depositata, sarà necessario procedere con le relative attività di variazione catastale. I relativi costi vengono quantificati in € 650 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

Per quanto concerne l'autorimessa (sub. 9 – C/6), le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare una riduzione della consistenza, da 26,82 mq (ricavata dall'attuale planimetria), a 25,66 mq (calcolata con riferimento al rilievo effettuato), per una variazione superiore alla tolleranza dimensionale del 2% (1,16 mq, pari al 4,33%). Così come meglio indicato nel grafico esplicativo relativo alla verifica della documentazione catastale dell'autorimessa, compreso nell'allegato 02. Si fa inoltre presente, così come meglio trattato nell'apposito quesito 9, che l'uso attuale riscontrato di tale unità immobiliare, sia quella di deposito e non di autorimessa. Considerando quest'ultimo rilievo non così significativo sotto il profilo catastale, stante la minima differenza tra i due utilizzi nell'ambito della categoria C/6 (soprattutto per l'assenza, nel caso specifico, di obblighi di rispetto della normativa di sicurezza antincendio), nonostante la planimetria catastale risulti depositata, il suddetto discostamento superficiale comporta la necessità di procedere con la variazione catastale. I relativi costi vengono quantificati in € 450 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

Nel caso in cui l'eventuale acquirente richieda l'applicazione del criterio del prezzo valore, sarà necessario procedere alle variazioni Docfa prima del decreto di trasferimento.

L'importo complessivo dei costi di regolarizzazione della documentazione catastale è pari a € 1.100, tra onorari e diritti di segreteria, oltre iva e cassa professionale.

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

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 8/1/2025 al n. 74 RP, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 27/11/2024, repertorio n. 12.597. Risulta in favore del ***** spa, contro il debitore, ed è riferito alla quota dell'intero. Si riportano di seguito le ulteriori informazioni di cui alla sezione D della relativa nota di trascrizione "Si richiede la trascrizione della copia autentica dell'atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario addetto alla Corte d'Appello di Firenze nei confronti di *****. Il numero di repertorio coincide con il numero di cronologico assegnato dall'ufficiale giudiziario (cr. 12.597), il credito maturato deriva dall'inadempimento del contratto di mutuo ex art.38 e ss. Dlgs 385/1993 del 20/3/2013 ai rogiti del Notaio Paola Capodarca di Carmignano, rep. n. 5.041, racc. n. 4.409, munito di formula esecutiva il 2/4/2013, stipulato tra il ***** società Cooperativa e la predetta ***** Seguito da un atto integrativo relativo alla sospensione temporanea, stipulato il 10/12/2018, ai rogiti del notaio Paola Capodarca di Carmignano, rep. n. 10.316. Si precisa che con atto di fusione del 13/12/2016, ai rogiti del Notaio Carlo Marchetti di Milano, rep. n. 13.501 il ***** società Cooperativa e la ***** ***** srl si fusero nel banco ***** spa, che subentrò in tutti i rapporti afferenti alle società fuse; l'atto di precetto notificato a ***** srl e' rimasto senza esito alcuno. I dati anagrafici e i codici fiscali dei soggetti indicati nella presente nota, così come i dati catastali qui descritti, sono stati controllati dal richiedente la trascrizione che quindi manleva la Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare di Volterra da ogni Responsabilità al riguardo. Sono compresi nel pignoramento le eventuali parti condominiali, le pertinenze e accessori relativi gli immobili pignorati."

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

La debitrice ha acquisito la quota dell'intero dei beni immobili oggetto di pignoramento con atto di compravendita del 10/4/1997, ai rogiti del Notaio Corrado Arangio, repertorio n. 15.412, trascritto presso la Conservatoria dei RRI in data 30/4/1997, al n. 1.567 RP. L'acquisto è stato effettuato in regime di separazione dei beni. Si riportano di seguito alcuni estratti del titolo di provenienza.

- “Art. 1) [...] cedono e vendono alla Signora [REDACTED], che accetta ed acquista, la seguente porzione del fabbricato condominiale, sito in Comune di Castelfiorentino, via Ballerini, civico numero 12, e precisamente:
 - appartamento di civile abitazione, posto al piano terzo (quarto fuori terra), avente ingresso da resede, atrio e scale condominiali, con porta a destra per chi sale, composto di cinque vani, cucinotto, ingresso, disimpegno, doppi servizi, ripostiglio e due terrazze; alle coerenze: proprietà [REDACTED], scala comune, resede comune, salvo se altri;
 - locale garage, al piano terreno, con accesso da resede comune e dalla seconda e terza porta da destra guardando il retro del fabbricato; alle coerenze: proprietà [REDACTED], proprietà parte venditrice, proprietà [REDACTED], salvo se altri.

[...]

- “Art. 3) – La vendita è fatta ed accettata con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti eventuali, con ogni legale garanzia per l'evizione e per la buona e piena titolarità di quanto ceduto, e con garanzia di libertà da pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, arretrati di ratei [rate] per spese condominiali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, dedotti i beni in contratto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si possiedono e si ha diritto di possedere, con relativi accessori, pertinenze e dipendenze, comprensivi della relativa quota di impianti, spazi, servizi di uso comune, in regime di condominio, come per legge e per destinazione, tra cui segnatamente sono compresi nel novero degli enti condominiali: il locale ex centrale termica al piano terreno, il pertinenziale resede circostante il fabbricato, rappresentato al NCT del Comune di Castelfiorentino al foglio di mappa 59 con la particella 347, ed il lastrico solare. [...]”.

Si riporta infine che l'acquisto all'epoca è stato effettuato come prima casa.

Si allega alla presente la copia del titolo di provenienza (allegato 03).

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

Il pignoramento riguarda un'abitazione (posta al piano terzo), oltre alla relativa autorimessa (posta al piano terra), ubicate a Castelfiorentino (FI), all'interno del complesso condominiale posto in via Ballerini n. 12. La zona di ubicazione è collocata all'interno del tessuto edilizio urbano, lungo il fiume Elsa, dalla parte opposta rispetto al centro abitato. Si tratta di una zona a destinazione prettamente residenziale. Per l'inquadramento urbanistico, si rimanda a quanto specificatamente riportato nell'apposito quesito 9.

Si accede all'interno del complesso immobiliare sia attraverso il passaggio pedonale, che quelli carrabili, posti tutti lungo via Ballerini. Mediante il resede, che si sviluppa attorno al fabbricato (part. 347), si accede quindi all'ingresso condominiale (costituito da un piccolo portico, ubicato sul prospetto principale), e da questo al vano scala, di collegamento con tutti i livelli del fabbricato, incluso il lastrico solare. L'accesso all'autorimessa avviene sempre mediante il resede condominiale, attraverso le due aperture centrali, poste al piano terra del prospetto tergale.

Il fabbricato, libero su quattro lati risulta arretrato rispetto alla pubblica via. Si sviluppa per cinque piani fuori terra, oltre al lastrico solare. In relazione a quanto emerge dalle risultanze catastali, in totale il condominio comprende 9 abitazioni ed 11 garage, oltre a spazi e parti condominiali. Si tratta di un edificio costruito tra il 1963 e gli inizi del 1965. Secondo quanto emerge dal relativo verbale di collaudo è stato realizzato in muratura portante, oltre ai solai in laterizio armato prefabbricato. Sono inoltre presenti alcuni elementi in c.a., quali le scale, i balconi, una trave centrale (come indicato in atti) e le architravi. Non è dato sapere con precisione quali siano gli

elementi strutturali costitutivi il corpo di fabbrica, oltre a quelli menzionati e riscontrati nei documenti che è stato possibile reperire. Le facciate esterne sono in parte finite ad intonaco, ed in parte in mattoni a faccia vista, così come alcuni elementi in c.a.

L'abitazione oggetto di perizia è ubicata al terzo piano. Per chi guarda la facciata da via Ballerini è quella posta alla dx del vano scala condominiale. L'autorimessa, ubicata al piano terreno, risulta posta su tergo, in posizione centrale.

Si riporta di seguito la descrizione dei singoli locali presenti all'interno dell'unità abitativa, con riferimento all'uso riscontrato nel corso del sopralluogo:

- L1, ingresso, corridoio e disimpegno (superficie calpestabile 18,96 mq - h 2,98/2,99 ml);
- L2, cucina - pranzo (17,50 mq – h 2,99 ml);
- L3, camera (18,19 mq – h 3,00 ml);
- L4, dispensa e/o ripostiglio (11,37 mq – h 3,00 ml), ciò nonostante presenta le caratteristiche per poter essere utilizzato come camera, come del resto indicato nelle pratiche edilizie, meglio analizzate nel quesito 9;
- L5, camera (16,24 mq – h 3,00 ml);
- L6, camera (14,31 mq – h 2,995 ml);
- L7, servizio igienico (4,20 mq – h 3,00 ml);
- L8, servizio igienico (4,79 mq – h 2,99 ml);
- L9, ripostiglio (1,93 mq – h 2,99 ml).

Oltre ai due balconi, uno posto lungo la pubblica via (balcone 1 – 4,20 mq), l'altro su tergo (balcone 2 – 5,24 mq).

In totale l'abitazione si sviluppa per una superficie calpestabile complessiva di 107,49 mq, oltre a quella dei due balconi (9,44 mq).

L'autorimessa è composta da un unico ampio locale della superficie complessiva di 25,66 mq, mentre l'altezza rilevata in posizione centrale è pari a 2,32 ml. Per quanto riguarda la destinazione legittima di tale unità immobiliare, si ritiene di segnalare che, all'attualità, l'uso accertato è quello di deposito, conforme al permesso di costruire rilasciato nel 1963, mentre quello indicato nel grafico del condono rilasciato è di garage. Per il relativo approfondimento si rimanda a quanto descritto nel quesito 9.

Il sopralluogo eseguito ha inoltre permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti presenti. Per quanto concerne l'abitazione si

riporta:

- impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria del tipo termosingolo con caldaia murale, marca Storm, modello Skaldo 24, ubicata nel balcone 1. In relazione a quanto riferito dalla ditta che si occupa della manutenzione, l'ultimo controllo è stato effettuato in data 3/9/2024. E' stato inoltre aggiunto che la prima accensione è del 1/9/2023 e che si tratta di una caldaia a condensazione.

I corpi radianti, presenti in tutti i locali ad eccezione dell'ingresso – corridoio - disimpegno (L1) e del ripostiglio (L9), sono costituiti da termosifoni in ghisa. Non risultano presenti le termovalvole. A tale proposito si precisa che, in base alla normativa vigente, l'obbligo di dotare i corpi scaldanti di termovalvole riguarda solo gli impianti centralizzati condominiali, con la finalità di gestione e ripartizione delle spese in relazione ai consumi effettivi.

Il contatore del metano risulta ubicato nel balcone 1, all'interno del relativo armadietto metallico. Mentre quello dell'acqua è ubicato nel locale di deposito posto al piano terra.

- Il contatore dell'utenza elettrica è ubicato nel pianerottolo intermedio della scala condominiale, all'interno di un mobile pensile in legno. L'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia, e si presenta alquanto vetusto.

- Nel corso del sopralluogo la proprietà ha riferito che non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti. In proposito si fa presente, che ad eccezione della caldaia, installata nel 2023, gli impianti presenti risultano alquanto vetusti.

- Pavimentazione, rivestimento e battiscopa, per i quali risultano presenti varie tipologie, ed in particolare:
 - nel L1, nel L2 e nel L9: la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura o similare (formato 33 x 33 cm), ed il battiscopa risulta della stessa tipologia. Si segnala inoltre che nel L2, sulle pareti poste attorno alla cucina, è presente un rivestimento in monocottura o similare (formato 10 x 10 cm), di altezza 1,60 ml.
 - Nel L3, nel L4, nel L5 e nel L6: la pavimentazione è costituita da piastrelle

in marmette di graniglia o similare (formato 40 x 40 cm), che variano di tipologia e colore da un vano all'altro. Il battiscopa è in pietra o similare. E' ipotizzabile che si tratti dei locali dove sono ancora presenti i pavimenti ed i battiscopa originari.

- Nei due servizi igienici (L7 e L8): la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica o similari, smaltate (formato 20 x 20 cm nel L7 e 20 x 30 cm nel L8). Per il rivestimento risulta presente la stessa tipologia di materiale, anche se di diversa finitura (nel L7, formato 20 x 20 cm ed h 2,20 ml, nel L8, formato 20 x 30 cm ed h 2,11 ml).
- Nei due balconi la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato o similare, oltre battiscopa della stessa tipologia.
- I serramenti esterni sono costituiti da infissi, probabilmente originari, con serramenti in legno, oltre vetro camera, di spessore minimo. I vetri dei due servizi igienici presentano finitura satinata. Come oscuranti esterni sono presenti avvolgibili in pvc.
- La porta di accesso risulta in legno tamburato, così come tutte le porte interne. Anche in questo caso è ipotizzabile che si tratti di elementi originari.
- La finitura interna dei soffitti e delle pareti (dove non presente il rivestimento), è ad intonaco civile.
- Sanitari servizi igienici:
 - L7: lavabo, bidet, doccia (oltre cabina del tipo in policarbonato o similare) e wc;
 - L8: lavabo, bidet, vasca e wc.

Per quanto concerne il locale di deposito al piano terra, risulta presente sia l'impianto elettrico che quello idrico, in proposito si rimanda a quanto già riportato per gli impianti dell'abitazione. La pavimentazione costituita da piastrelle in monocottura o similare (formato 30 x 30 cm). Mentre il battiscopa, per quanto concerne le porzioni visibili, non risulta presente. Per le due aperture esterne sono presenti saracinesche con azionamento manuale. Si segnala infine che la finitura interna del soffitto e delle pareti è ad intonaco civile, oltre ad una minima porzione, in prossimità del pilozzo, rivestita con piastrelle in gres o similare (formato 20 x 20 cm, h 1,42 ml).

Per quanto concerne l'impianto di smaltimento si rimanda ai grafici di rilievo, dove

sono state indicate le diverse lapidi visibili nel resede condominiale. A causa dei limiti del mandato, non è stato possibile effettuare però ulteriori riscontri in proposito. Si presume che l'impianto sia composto da più fosse biologiche, ma non è stato possibile determinarne la tipologia e le dimensioni. Trattandosi di un immobile ubicato in un'area urbana, si presume quindi che l'impianto di smaltimento sia collegato alla fognatura pubblica. In seguito alla richiesta di riscontro inviata all'Amministratore del Condominio, è stato riferito che *“L'impianto di smaltimento condominiale, è in regola, con fosse biologiche e degrassatori e scarico finale in fognatura pubblica”*. Si rimanda inoltre anche a quanto trattato in proposito nelle pratiche edilizie individuate.

Si segnala infine che al momento del sopralluogo risultavano in essere le opere di installazione di uno degli ascensori esterni, ed in particolare di quello ubicato su tergo, la cui struttura risultava completamente installata, e la relativa area circostante risultava ancora delimitata dal cantiere. Risultavano inoltre eseguite le eventuali opere di fondazione dell'altro ascensore previsto sul prospetto principale (anche questa area esterna risultava delimitata dal cantiere). Si fa comunque presente che in relazione a quanto riferito sia nel corso del sopralluogo che dall'Amministratore di condominio, le spese delle relative opere non sono e non saranno a carico della debitrice, poiché la stessa non era e non è interessata all'installazione dell'ascensore, e di conseguenza anche all'eventuale utilizzo dello stesso. Per eventuali sviluppi in proposito si rimanda comunque a quanto trattato nell'apposito quesito quesito 8. Mentre per tutte le questioni inerenti le relative pratiche edilizie, si rimanda invece a quanto trattato al quesito 9.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione si rimanda a quanto specificato in proposito nell'analisi valutativa.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato 04) che la documentazione fotografica (allegato 05).

Quesito 5:

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

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

In relazione a quanto indicato nella risposta ricevuta in data 15/4/2025 per mezzo pec dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, a nome della proprietà, non risultano registrati contratti di locazione o comodato in corso (allegato 06). Nel corso del sopralluogo la parte debitrice ha riferito di abitare presso l'unità pignorata, assieme al marito, Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (SI), il [REDACTED]/[REDACTED]/1957 ed al padre, Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (PA), il [REDACTED]/[REDACTED]/1939. Il certificato acquisito presso l'Ufficio anagrafe del Comune ha confermato quanto riferito nel corso del sopralluogo dalla debitrice (allegato 06). Di conseguenza i beni immobili pignorati sono da considerarsi giuridicamente LIBERI, poiché in uso all'esecutata ed alla sua famiglia.

Quesito 6:

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

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

servitù, uso, abitazione);

- In relazione a quanto specificato nei titoli di provenienza si rimanda a quanto di interesse riportato nell'apposito quesito 3.
- Tutte le servitù, attive e/o passive, costituite sia con la realizzazione del condominio che relative all'attuale stato dei luoghi.
- Per quanto concerne eventuali ulteriori cause e/o liti pendenti, si riporta quanto segue:
 - nel corso del sopralluogo è stato riferito dalla parte debitrice, che non sono presenti;
 - in seguito al riscontro richiesto in proposito all'Amministratore del Condominio, è stato riferito che *"C'è una pratica legale in corso nei confronti della Sig.ra ***** [debitrice], promossa dal condominio"*. Si rimanda in proposito a quanto riportato nell'apposito quesito 8, così come per tutte le altre questioni di ambito condominiale.
- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. In proposito è stato riferito dalla proprietà, che non sono presenti aspetti, anche di varia natura, che possono creare pregiudizio ai beni oggetto di pignoramento. Ciò nonostante, se rinvenuti anche dopo l'aggiudicazione, saranno comunque a carico dell'eventuale nuovo acquirente. Restano ovviamente compresi quelli indicati in perizia, riscontrati nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti.
- Saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche e edilizie, inclusi gli eventuali costi delle opere di ripristino, che saranno necessarie per definire la conformità, così come meglio trattato negli altri quesiti, con riferimento sia a quelli segnalati nella presente perizia che ad eventuali ulteriori, non riscontrati, che dovessero emergere in futuro.

Quesito 7:

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

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, riguardanti il bene oggetto di pignoramento, riportate nella certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente:

A) Iscrizione del 22/3/2013, n. 284 RP

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/3/2013, ai rogiti del Notaio Paola Capodarca, repertorio n. 5.041, a favore di ***** società cooperativa, riferita alla proprietà dell'intero dei beni oggetto di pignoramento. L'importo totale è pari a € 215.839,98, di cui € 107.919,99 di capitale. La durata prevista era di 20 anni. A cui è seguita l'annotazione del 3/1/2019, n. 11 RP, relativa alla modifica dei patti di mutuo.

B) Iscrizione del 18/11/2021, n. 1.534 RP

Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 2/11/2021, repertorio n. 4.567, a favore di ***** spa, riferita a vari beni immobili, tra cui anche quelli oggetto di pignoramento, compresi per la proprietà dell'intero. L'importo totale è pari a € 37.199,91.

C) Iscrizione del 4/4/2024, n. 327 RP

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo concesso con atto ai rogiti dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione del 3/4/2024, repertorio n. 4.147/4.124, a favore dell'Agenzia, riferita alla proprietà dell'intero dei beni oggetto di pignoramento. L'importo totale è pari a € 87.047,80.

D) Trascrizione del 8/1/2025, n. 74 RP

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 27/11/2024, repertorio n. 12.597, a favore di ***** spa, riferito alla proprietà dell'intero dei beni oggetto di pignoramento.

In seguito all'ultimo aggiornamento eseguito dal sottoscritto in data 9/8/2025, con riferimento al nominativo della debitrice, è emersa l'annotazione relativa all'ipoteca giudiziale di cui alla lettera B), ed in particolare:

- annotazione del 13/5/2024, n. 454 RP, derivante da atto del 31/10/2023, ai rogiti del Notaio Paola Capodarca, rep. 15.781, relativa alla restrizioni dei beni, riferita agli immobili non compresi nel pignoramento.

Si allega l'ultima ispezione effettuata (allegato 07).

Quesito 8:

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

In data 14/7/2025, è stato trasmesso a mezzo pec all'Amministratore del Condominio l'elenco delle questioni di ambito condominiale di cui si chiedeva riscontro. La

risposta dell'Amministratore è pervenuta in data 17/7/2025. Di seguito si riportano le domande poste dal sottoscritto e le risposte ricevute (evidenziate in corsivo tra virgolette).

1) Quali sono le quote millesimali?

*“La sig.ra ***** [debitrice] ha 163,00 millesimi,”*

2) Qual'è la posizione debitoria?

*“Ad oggi la sig.ra ***** [debitrice] ha un debito di euro 1.029,53 di quota capitale,”*

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

“Debiti anni precedenti: anno 2023/2024 euro 1.407,73, anno 2024/2025 euro 1.187,25,”

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

*“Si sono stati deliberati lavori di costruzione di n. 2 ascensori, dove però la signora ***** [debitrice] non partecipa alla spesa,”*

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

“L'importo medio annuale è di euro 950,00,”

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

“Non ci dovrebbero essere limitazioni da regolamento di condominio,”

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

"Non ci dovrebbero essere limitazioni da regolamento di condominio;"

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

*"C'è una pratica legale in corso nei confronti della sig.ra ***** [debitrice], promossa dal condominio;"*

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

"Utenza Luce scale condominiale e Utenza Acqua Condominiale;"

10) In merito ai riscontri effettuati è emerso che nell'area esterna sono presenti alcune baracche e/o porzioni ad orto. Si tratta di manufatti e porzioni che utilizzano alcuni condomini in modo tacito e con il benestare degli altri, o vi sono accordi sottoscritti in proposito?

"Sono porzioni condominiali, utilizzate dai condomini in accordo bonario tra loro;"

11) Al piano terra, nel vano sotto la scala, è presente la vecchia caldaia condominiale, che ad oggi risulta dismessa. Per l'abitazione oggetto di pignoramento ho visto infatti che è dotata di una propria caldaia. Sa quando è stato dismesso l'impianto di riscaldamento condominiale?

"Non ero amministratore quando è stata dismessa caldaia condominiale;"

12) Sul lastrico solare, in copertura, sono presenti delle travi in acciaio, a vista. Dai riscontri effettuati risultano installate successivamente i primi anni del 2000. Da quello che emerge sembra che siano state installate per consolidare la struttura originaria del fabbricato. Dall'accesso agli atti eseguito presso il

Comune non è emersa però alcuna pratica edilizia. Le chiedo riscontro in proposito, sia sull'eventuale pratica presentata, che sulla data dell'installazione che sui motivi.

“Non sono a conoscenza di pratiche edilizie per questo lavoro,”

- 13) Sempre sul lastrico solare, emerge che una porzione è stata rialzata tra il 1983 ed il 1986. anche per tale intervento vale quanto segnalato per quello al punto 12. le chiedo in proposito gli stessi riscontri.

“Non ho riscontri in tal senso,”

- 14) Per quanto concerne l'impianto di smaltimento, ho visto che sono visibili sul posto varie fosse biologiche, che presumo siano collegate alla pubblica fognatura. In merito all'impianto di smaltimento, ci sono aspetti di cui lei è a conoscenza che devono essere segnalati?

“L'impianto di smaltimento condominiale, è in regola, con fosse biologiche e degrassatori e scarico finale in fognatura pubblica,”

- 15) Nel corso del sopralluogo risultavano presenti degli interventi in corso d'opera, relativi all'installazione di due ascensori. In proposito le chiedo se tali interventi interessano o meno anche la proprietà oggetto di pignoramento. Le chiedo inoltre se l'eventuale nuovo acquirente dovrà sostenere dei costi per poter usufruire dell'eventuale ascensore e se sì quale è il relativo importo.

“Le spese dell'ascensore non sono a carico della sig.ra [REDACTED] [debitrice], in quanto non interessata a fare l'ascensore,”

Nello stesso giorno venivano richiesti ulteriori chiarimenti su alcune delle risposte fornite dall'Amministratore. Di seguito si riporta l'estratto delle delucidazioni richieste.

- Punti 2 e 3 (Posizione debitoria): Al punto 2, ha indicato un debito attuale di € 1.029,53 di quota capitale. Tuttavia, al punto 3 ha specificato debiti per le gestioni 2023/2024 pari a € 1.407,73 e per il 2024/2025 pari a € 1.187,25. Non capisco come mai il debito complessivo sia inferiore di oltre la metà rispetto a

quello dell'anno in corso ed a quello dell'anno precedente. Le chiedo inoltre quale sia l'importo complessivo, che ad oggi, sarebbe tenuto a pagare l'eventuale nuovo acquirente, così come specificato dalle disposizioni di attuazione del cc *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."*

- Punto 8 (Pratica legale in corso): in proposito ha specificato che *"C'è una pratica legale in corso nei confronti della sig.ra *****; promossa dal condominio"*, le chiedo di precisare quale sia l'oggetto del contendere e se tale contenzioso riguardi i beni immobili oggetto di pignoramento, e di conseguenza l'eventuale nuovo acquirente.
- Punto 15 (Spese ascensore): in proposito ha specificato che *"Le spese dell'ascensore non sono a carico della sig.ra *****; in quanto non interessata a fare l'ascensore"*. Però non mi ha dato riscontro se l'eventuale nuovo acquirente dovrà sostenere dei costi per poter usufruire dell'ascensore.

L'Amministratore del Condominio, in data 18/8/2025, rispondeva per pec come di seguito riportato.

- *"Punti 2/3: il debito attuale è quello specificato perché la signora ha pagato alcune rate del debito maturato, dopo accordo con il nostro legale"*.
- *"Punto 8: non è stato ad oggi eseguito nessun pignoramento, avendo la signora trovato accordo con il legale, il quale sta parzialmente mantenendo"*.
- *"Punto 15: L'ascensore, che è in fase conclusiva, se vorrà essere utilizzato dal nuovo proprietario, dovrà essere rimborsato in quota parte di tutte le spese sostenute oggi dai proprietari attuali"*.

Quesito 9:

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo

strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si riporta innanzitutto l'inquadramento urbanistico relativo al fabbricato dove è ubicata l'unità oggetto di pignoramento.

In relazione a quanto emerge dai vigenti strumenti di pianificazione del territorio comunale, il complesso immobiliare ricade nelle seguenti previsioni.

- Piano Operativo comunale.

Con verbale DCC n. 77 del 20/12/2024 è stato avviato, ai sensi dell'art 17 della LR n. 65/2014 e smi, il procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale di cui all'art. 95 della stessa LR n. 65/2014.

Negli elaborati grafici allegati alla delibera, emerge che il lotto oggetto della presente disamina ricade nell'UTOE 1b *"il fondovalle di Castelfiorentino, Cambiano e Granaiole"*. Altro non può essere scritto, poiché la procedura è ancora nella sua fase iniziale.

- Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 56 del 30/12/2003 e successiva variante generale approvata con DCC n. 40 del 13/11/2012.

Fonte SIT Città di Castelfiorentino (<https://castelfiorentino.ldpgis.it/>)

- CARTA DEL TERRITORIO APERTO, DEL TERRITORIO EDIFICATO E DEI NUCLEI.

Il lotto ricade nella UTOE 6 *"Settore sud in riva sinistra (Via S. Antonio, Via Profeti)"*, Tessuti urbani omogenei, TN con scarso ordine. Sono i tessuti caratterizzati da isolati a edificazione semiaperta e aperta con prevalenza di edifici isolati di varia dimensione che solo in certi casi hanno un rapporto definito con le strade (allineamenti ecc..) e fra di loro. L'impianto stradale è determinato da successive lottizzazioni ed è in genere casuale e non gerarchizzato, con formazione di isolati poco definiti

di varia dimensione e forma, privi di gerarchizzazione, con spazi incompleti e strade a fondo cieco.

Sono ammessi tutti gli interventi sull'esistente (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti e con ampliamenti DA1 DA2 DA3 DA4 DA5, ristrutturazione con trasformazione totale e con gli ampliamenti indicati in precedenza, DH, ristrutturazione urbanistica E1 E2).

- CARTA DEL TERRITORIO APERTO. Vincoli di Piano.

Il lotto in questione ricade in zona urbanistica ubicata ai margini del sistema fluviale E1C (*"Piana delle "Vecchiarelle" e Piana del Campolungo a Petrazzi"*), ambito per l'istituzione dei parchi, ma non risulta assoggettato ad alcun vincolo ai sensi di questo elaborato.

Dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (fonte: sito web istituzionale della Regione Toscana), emerge invece che il lotto edificato in parola ricade completamente in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs n. 42/2004, lettera c) *"I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua"*. A quanto riferito dal Responsabile del Settore II, Servizio Gestione del Territorio, contattato in data 7/8/2025, nel sito istituzionale regionale sono indicate delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua (150 ml) che, puntualmente, i Comuni hanno rettificato nel corso di elaborazione dei processi di formazione degli strumenti urbanistici di dettaglio. Nel caso specifico, il centro abitato di Castelfiorentino rientra nelle esclusioni previste dalla Legge 8 agosto 1985 n. 431 (così detta Legge Galasso), poi integrata nel Dlgs n. 42/2004 cit., in quanto le zone A e B risultavano o già edificate o in corso di edificazione all'entrata in vigore della citata legge, ovvero al 23/8/1985 (fonte <https://www.normattiva.it/uri-res>). Per questo motivo, il lotto di inserimento del compendio pignorato non ricade nel vincolo paesaggistico di cui alla lettera c) dell'art. 142 del Dlgs citato.

Ulteriore riscontro, a conferma di quanto sostenuto, è stato fornito dai seguenti documenti, tutti acquisiti dal Piano Strutturale Intercomunale (PSI), adottato dal Comune di Castelfiorentino con delibera n. 16 del 23/4/2024:

- doc. 3: ricognizione dei beni paesaggistici, pagg. 8-10;
- tavola V.01, quadro conoscitivo, beni culturali e paesaggistici.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, l'area oggetto di disamina non rientra in quelle allagabili con $Tr=30$ anni (PSI, tavola 6, indagini idrologiche-idrauliche), ma risulta allagabile con $Tr=200$ anni (PSI, tavola 7).

Con riferimento alla disciplina edilizia locale, il Comune di Castelfiorentino è dotato di un regolamento edilizio approvato nel mese di luglio 1997, successivamente aggiornato al mese di febbraio 2024.

Con riferimento alla classificazione sismica, il territorio comunale di Castelfiorentino è stato classificato in zona 2 con DM 19/3/1982. Dalla Delibera della Giunta Regionale n. 421 del 26 maggio 2014, è passato in zona 3.

Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia del compendio pignorato, il sottoscritto ha proceduto con la formale richiesta di accesso agli atti, mediante comunicazione all'archivio comunale di tutti i dati significativi per far svolgere la preliminare ricerca: estremi dei titoli autorizzativi e/o asseverati ricavati dalla consultazione dei vari atti di provenienza, identificativi catastali, nominativi dei soggetti coinvolti, indirizzo ed ubicazione del complesso condominiale nell'ambito territoriale comunale, ecc. Successivamente al primo accesso, è stato necessario formulare una seconda richiesta poiché, dall'ispezione dell'archivio on line delle pratiche edilizie (di seguito indicate con la sigla PE), è emerso il deposito di una variante all'ultima segnalazione certificata acquisita, inerente un intervento sulle parti condominiali, quindi di interesse per la disamina generale dei beni pignorati. Si procede pertanto con l'elenco delle PE individuate, in ordine cronologico di registrazione, oltre che con la descrizione della documentazione contenuta all'interno delle stesse, della quale è stata prodotta copia integrale.

PE 1 – Permesso per costruzioni e per occupazione di suolo pubblico lungo le strade n. 1.659 del 1963.

Si tratta della pratica edilizia (di seguito PE), con la quale è stato realizzato il complesso condominiale dove è ubicata l'unità abitativa oggetto del pignoramento. All'interno del relativo fascicolo risultano presenti i seguenti documenti, per ognuno dei quali si segnalano solo gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto.

1) Cartellina del fascicolo, nella quale è specificato che la licenza è stata richiesta con istanza prot. n. 9.767 del 5/9/1963 per la realizzazione di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra. Dalla consultazione dei successivi documenti emerge che la domanda è stata promossa dai seguenti soggetti nominativi: [REDACTED] (ved. [REDACTED]), [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed altri.

Si riportano di seguito i parametri del fabbricato.

- La nuova costruzione si doveva attestare su una nuova strada di PRG.
- Non era prevista la presenza di livelli seminterrati.
- Il progetto prevedeva:
 - la realizzazione di n. 9 unità immobiliari, per un numero di vani abitabili fuori terra pari a 36, così distribuiti:
 - n. 3 quartieri al piano primo e n. 2 per ogni piano superiore fino al quarto, per un totale di 9 unità abitative;
 - n. 3 vani per ciascuno dei 3 appartamenti al piano primo e n. 9 vani per ciascuno dei piani superiori fino al quarto, per un totale di 36 vani;
 - n. 12 legnaie;
 - orizzontamenti in laterizio armato prefabbricato;
 - la presenza di strutture in cemento armato;
 - la posa in opera di 2 fosse biologiche;
 - la finitura dei prospetti mediante l'uso di pietrame, di intonaco e cemento a vista.

Nel documento è anche riportato, scritto a mano, il parere n. 15 espresso dalla Commissione Edilizia nella riunione del 30/9/1963: *“Parere favorevole subordinando il rilascio del permesso alla presentazione di disegni indicanti ove saranno costruite le fosse biologiche, le loro dimensioni e il tracciato delle fogne per l'allontanamento delle acque luride”*. A margine del testo dattiloscritto, sempre a mano è anche richiamata una riunione di Giunta n. 468 del 22/10/1968.

2) Rapporto informativo del 26/10/1963 con cui l'Ufficio Tecnico comunale, preso atto del parere favorevole condizionato rilasciato dalla Commissione Edilizia in data 30/9/1963 (vedi punto 1) e della decisione della Giunta Municipale n. 468 del 22/10/1963, che confermava il predetto parere, esprimeva il nulla osta alla concessione del permesso di costruire, alle condizioni indicate dalla Commissione e previo il pagamento del contributo per le opere di urbanizzazione.

3) Permesso di costruire n. 1.659, rilasciato dal Sindaco in data 30/10/1963 per costruire un fabbricato di civile abitazione nella Lottizzazione "*****", Zona Nord di Castelfiorentino. L'opera doveva essere eseguita nel termine di 12 mesi dal giorno di rilascio del titolo.

4) Tavola unica, elaborato grafico allegato al permesso di costruire, come da timbro comunale apposto, riportante le seguenti rappresentazioni.

- Planimetria generale in scala 1:2.000, con indicato il lotto da edificare e la sagoma schematizzata del fabbricato (presente il numero 5 a mo' di richiamo manoscritto).
- Planimetria del lotto con il fabbricato di progetto (scala 1:100), di cui si riportano i dati significativi di progetto.
 - Dimensioni lineari del lotto:
 - lato lungo la nuova strada di PRG: ml 27,40;
 - lato a confine con proprietà *****: ml 29,70;
 - lato tergale (opposto alla pubblica via): ml 29,70;
 - lato a confine con proprietà *****: ml 22,15.
 - Distanza del fabbricato dai confini e dalla nuova strada di PRG.
 - distanza dal confine *****: ml 4,00 (costante);
 - distanza dal confine tergale, lato ***** (indicata in allineamento al lato corto dell'edificio): ml 5,20;
 - distanza dal confine tergale, lato ***** (indicata in allineamento al lato corto dell'edificio): ml 10,30;
 - distanza dal confine ***** (lato tergale, in allineamento al lato lungo dell'edificio): 4,80 ml;
 - distanza dal confine ***** (lato pubblica via, in allineamento al lato lungo dell'edificio): 4,30 ml;

- distanza dalla nuova strada di PRG: ml 6,00 (costante).

- Dimensioni lineari del fabbricato (sagoma planimetrica rettangolare):

- lato lungo (prospiciente alla nuova strada di PRG): ml 19,45;
- lato corto: ml 11,95.

- Nella tavola trovano altresì rappresentazione in scala tutti i livelli costituenti l'edificio (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, oltre livello della copertura a padiglione), le sezioni A-A (trasversale) e B-B (longitudinale), il prospetto principale, attestante la pubblica via.

Ulteriori informazioni desunte dall'elaborato:

- zona di PRG: S4;
- rapporto di copertura (Rc): 0,47;
- indice di fabbricabilità (If): 5,1;
- altezza massima (H_{MAX}): ml 15;
- calcoli urbanistici (stato di progetto):
 - superficie fondiaria del lotto: mq 722,54;
 - superficie della costruzione: mq 232,42;
 - volume del fabbricato: mc 3.253,88;
 - volume del vano scala: mc 241,45;
 - volume del fabbricato (detratto il vano scala): mc 3.012,43;
 - rapporto di copertura: $232,42 : 722,54 = 32,1\%$;
 - indice fondiario: $3.012,43 : 722,54 = 4,1$
- previsione di posa in opera di n. 2 fosse biologiche, della capacità di volume di mc 2,00 ciascuna, entrambe da collocare alla distanza di ml 2,00 dalla parete del fabbricato;
- la rete interna di smaltimento dei reflui domestici è stata disegnata con tratti di colorazione rossa: in corrispondenza del confine lato ***** è stato posizionato un pozzetto (potrebbe essere quello di ispezione-prelievo campioni), atto a ricevere le due linee provenienti dalle fosse biologiche, per poi convogliare tutti i liquami all'impianto fognario pubblico, con unica tubazione porta-via.

5) Nota Ufficio Tecnico del 23/11/1963 con cui il Sindaco avvertiva i soggetti

richiedenti il permesso di costruire di conformarsi alle condizioni imposte dalla Commissione Edilizia, confermate dalla Giunta Municipale, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della nota stessa, pena l'archiviazione della pratica.

6) Nota prot. n. 14.145 del 30/12/1964 (presente nel fascicolo in duplice copia), con cui il Sindaco chiedeva al Monte dei Paschi di Siena (filiale di Castelfiorentino) di costituirsi in qualità di istituto fideiussore per l'importo che la ditta edile appaltatrice doveva versare nella cassa comunale per la realizzazione dei servizi connessi al permesso n. 1.659, con termine di validità di detta fideiussione fino al 31/12/1965.

7) Nota prot. n. 14.197/64 del 30/12/1967, recante oggetto "*Permesso di abitabilità*", con cui l'Ufficio Tecnico, vista l'istanza trasmessa il 31/12/1964 per l'ottenimento del predetto permesso, comunicava ai richiedenti che, nel corso del sopralluogo effettuato dall'ufficiale sanitario ed il geometra comunale in data 27/12/1967, risultavano mancanti il certificato di ispezione e quello di collaudo delle opere in c.a., che dovevano essere depositati presso l'ufficio preposto della Pubblica Amministrazione nel termine perentorio di 15 giorni.

8) Autorizzazione sindacale di abitabilità n. 181 del 22/12/1970.

Visto il verbale di ispezione del 29/3/1966, redatto dall'ufficiale sanitario e dal geometra incaricato dal Comune, dal quale verbale risultava che la costruzione urbana di proprietà della Sig.ra ***** in *****, costituita da 6 vani, di cui 5 per uso abitativo, risultava eseguita in conformità del progetto n. 1.659, ai sensi dell'art. 220 del TU Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934 n. 1.265, il Sindaco procedeva con l'autorizzazione di abitabilità n. 181 citata.

Si tratta del certificato riferito all'unità immobiliare pignorata.

9) Dichiarazione prot. n. 4911/CU/Castelf. del 18/3/1974, resa dall'Ufficio Tecnico comunale al Sig. *****, finalizzata a stabilire che il fabbricato, realizzato in forza del titolo autorizzativo in epigrafe, rispondeva ai seguenti parametri edilizi:

- superficie coperta di mq 232,42;
- superficie destinata ad uso civile abitazione (piani fuori terra) di mq 712,26, compreso il vano scala e ingresso al piano terra;
- superficie destinata a locali di sgombero e autorimesse private di mq 217,42;
- classificazione del complesso edilizio nella categoria di tipo medio.

10) Dichiarazione prot. n. 4912/CU/Castelf. del 1/4/1974, resa dall'Ufficio Tecnico comunale alla Sig.ra [REDACTED] ved. [REDACTED], identica a quella precedentemente descritta.

Nel fascicolo sono presenti anche i seguenti ulteriori documenti.

11) Documentazione inerente la denuncia delle opere strutturali alla Prefettura di Firenze.

- Relazione sulla ispezione affidata al Dott. Ing. [REDACTED] (incarico n. 29605/23-3 sez. IV del 7/12/1963, redatta in data 22/4/1964.

Dati significativi contenuti nel documento.

- Punto 3): cubatura 3.253 mc.
- Punto 4): date in cui furono eseguite le visite in cantiere:
 - 8/1/1964 e 26/2/1964: in quelle date erano in corso di svolgimento i preparativi del solaio a copertura del piano primo; furono controllati i ferri nei solai e nell'unica trave in cemento armato.
- Punto 11): i solai impiegati per la costruzione erano in laterizio armato (*"Edilizia Moderna"*).
- Punto 12): la sezione e la posizione dei ferri fu ritenuta conforme ai disegni di progetto ed alla normativa vigente all'epoca di costruzione.
- Punto 16): nel merito alle osservazioni riassuntive sulla rispondenza della esecuzione delle opere al progetto ed alle norme di legge, l'ispettore concludeva la relazione con un giudizio positivo, ovvero che le opere in cemento armato erano state eseguite in conformità ai citati parametri valutativi e normativa, oltre che alle consuetudini locali.
- Trasmissione delle relazioni prot. n. 5.285 del 16/5/1964, riferita alla nota dell'Ordine degli Ingegneri prot. n. 14845/63 del 11/5/1964, inviata alla Prefettura ed al Sindaco unitamente alla relazione dell'ispettore prefettizio.
- Certificato di collaudo di fabbricato a destinazione civile abitazione ubicato in Comune di Castelfiorentino (lottizzazione [REDACTED]-[REDACTED] Zona Nord), tra via Benozzo Gozzoli e il fiume Elsa.

Questo documento è stato redatto sulla base della lettera della

Prefettura di Firenze n. 29.605/23-3 del 7/12/1963, con cui veniva dato incarico all'Ing. [REDACTED], ispettore prefettizio, di verificare la regolare esecuzione delle opere in c.a. previste nella costruzione. Per il progetto, la direzione dei lavori e l'esecuzione dei calcoli fu incaricato l'Ing. [REDACTED] di Certaldo; per il calcolo dei solai l'Arch. [REDACTED]; l'impresa edile aggiudicataria [REDACTED]. Infine, come collaudatore fu nominato l'Ing. [REDACTED] che, nel corso del sopralluogo del 22/10/1964, rilevò che la costruzione oggetto di collaudo era un fabbricato di 5 piani fuori terra, con muri perimetrali portanti in mattoni pieni di spessore 40 cm al piano terreno, 26 cm per i piani superiori. Le opere soggette a verifica erano i solai, le scale, i balconi, le travi e le architravi. Le predette strutture risultarono conformi al progetto ed ai calcoli. I getti furono sottoposti a saggi e prove sclerometriche, risultando *“ben induriti, sonori alla percussione e giusti come dosaggio e granulometria”*. Fu eseguita anche una prova di carico - statico e dinamico - su un solaio di luce 5,60 ml, con il risultato che la freccia indotta, il cui valore ricadeva comunque nella norma, si ridusse subito a zero, ad ultimazione della fase di scarico completo dell'orizzontamento. Quest'ultimo fu dunque giudicato conforme ai criteri di sicurezza dell'epoca, sebbene *“troppo elastico”*. Il collaudatore dunque ritenne che *“le opere eseguite rispondano allo scopo per il quale furono previste e progettate e le dichiara collaudabili come col presente atto le collauda agli effetti del rilascio del permesso di abitabilità”*.

- Trasmissione del verbale di collaudo delle opere in cemento armato prot. n. 13.351 del 4/12/1964, riferita alla nota dell'Ordine degli Ingegneri prot. n. 16184/63 del 30/11/1964, inviata alla Prefettura ed al Sindaco unitamente alla relazione di collaudo di cui sopra.
- 12) Un foglio, manoscritto e firmato dal progettista, riportante come titolo Cassa Previdenziale Ingegneri e Architetti (in forma abbreviata), alcuni dati legati alla concessione ed ai soggetti coinvolti, un valore di 3000 mc.
- 13) Un altro foglio manoscritto, riportante i dati già descritti in precedenza, in occasione della disamina della cartellina del fascicolo;
- 14) La richiesta, su carta intestata da compilare, che la ditta appaltatrice avrebbe trasmesso (o dovuto trasmettere) al Comune per ottenere la dilazione in tre

rate (come previsto) del pagamento del contributo a fondo perduto per la costruzione dei servizi inerenti il fabbricato oggetto di concessione.

Dall'osservazione delle finiture dei prospetti, dello stato di conservazione degli elementi costitutivi della costruzione, a seguito della restituzione grafica del rilievo e della presa visione dei voli aerei storici, si percepisce che l'edificio condominiale è pervenuto nella conformazione planivolumetrica pressoché identica a quella licenziata con il permesso di costruire in epigrafe, ad eccezione delle variazioni successivamente regolarizzate, degli interventi edilizi promossi nel corso degli anni e delle fattispecie difformi che ancora oggi permangono, oggetto di analisi puntuale nel prosieguo della presente disamina.

Il primo accertamento condotto è stato la verifica dei dati parametrici espressi dal progetto del 1963 con lo stato di rilievo eseguito nel corso delle operazioni peritali. I parametri indicati nell'elaborato grafico rilasciato sono riferiti alla destinazione urbanistica di zona e alla lottizzazione approvata dalla Pubblica Amministrazione. Il tutto è stato sinteticamente tradotto nella seguente tabella, per il cui riscontro si rimanda all'allegato 10.

Tabella riferita all'edificio condominiale - Confronto tra lo stato licenziato del 30/10/1963 (permesso di costruire originario) e lo stato di rilievo.

<i>parametri</i>	<i>stato legittimo (valori di progetto licenziati 1963)</i>	<i>stato rilevato</i>	<i>Δ%</i>
SF = superficie del lotto (mq)	722,54	679,58	-5,95%
SC = superficie coperta del fabbricato (mq)	232,42	232,99	0,25%
H = altezza di progetto porzione fuori terra (ml) Misurata dall'estradosso marciapiede pubblico all'estradosso dell'ultimo solaio (soffitto piano 4°) H _{MAX} di zona = 15,00 ml	14,90	15,54	4,30%

<i>parametri</i>	<i>stato legittimo (valori di progetto licenziati 1963)</i>	<i>stato rilevato</i>	<i>Δ%</i>
V = volume di progetto del fabbricato (mc) Stato Legittimo. Criterio di calcolo del volume dell'edificio all'epoca del rilascio del permesso: superficie lorda del singolo piano per l'altezza interna netta. A detrarre il volume del vano scala (mc 241,43). Criterio di calcolo del vano scala: superficie al lordo dei muri di delimitazione della scala per l'altezza interna netta. Detto criterio è stato ricostruito dal sottoscritto, in quanto non esplicitato in alcun documento reperito nel fascicolo di concessione. Stato Rilevato. $Mq\ 232,99 \times ml\ (2,32+2,97+2,975+3,00+2,96) = mc\ 3.314,28 - volume\ scala\ mc\ 246,58 = 3.067,70\ mc$	3.012,43	3.067,70	1,83%
RC = rapporto di copertura (%) = 0,47 = 47% Stato Legittimo: $232,42\ mq : 722,54\ mq = 0,3217 < 0,47$ Stato Rilevato: $232,99\ mq : 679,58\ mq = 0,3428 < 0,47$	32,1%	34,28%	6,56%
If = indice di fabbricabilità (mc/mq) = 5,1 Stato Legittimo: $3012,43\ mc : 722,54\ mq = 4,1692 < 5,1$ Stato Rilevato: $3067,70\ mc : 679,58\ mq = 4,5141 < 5,1$	4,1	4,51	10,00%
DISTANZE DAI CONFINI (ml) - dal prospetto nord-ovest (spigolo nord): - dal prospetto nord-ovest (spigolo ovest): - dal prospetto sud-est (spigolo est): - dal prospetto sud-est (spigolo sud): - dal prospetto nord-est (spigolo est): - dal prospetto nord-est (spigolo nord): - dal prospetto sud-ovest (spigolo sud): - dal prospetto sud-ovest (spigolo ovest):	4,00 4,00 4,30 4,80 6,00 6,00 10,30 5,20	4,03 3,95 3,94 3,99 5,11 5,06 9,69 5,63	0,75% -1,25% -8,37% -16,88% -14,83% -15,67% -5,92% 8,27%

Dal raffronto dei suddetti parametri scaturiscono le seguenti considerazioni.

- Superficie del lotto.

E' stato riportato il valore indicato nell'elaborato concessionato (722,54 mq), visto che la costruzione geometrica del lotto eseguita sulla base delle misure indicate nella tavola unica licenziata, non consente la chiusura del poligono. Gli allineamenti disegnati risultano infatti non tracciabili con i valori nominali esplicitati nel disegno. E' stata provata qualche combinazione, con lo stesso risultato negativo. Inoltre, la misura di 27,20 ml, presa come altezza per il calcolo dell'area di un triangolo, non corrisponde a quella ricavata per costruzione (28,34 ml), come meglio evidenziato nell'allegato 10 citato. Il discostamento percentuale con lo stato rilevato è negativo (-5,95%), ma superiore - in valore assoluto - al 2%. Questa difformità è senza dubbio di natura condominiale, pertanto l'onere della regolarizzazione dovrà essere

sostenuto pro quota da tutti i condomini.

- Superficie coperta.

Dal rilievo emerge che il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle misure indicate nei disegni di progetto.

- Altezza dell'edificio.

Adottando lo stesso criterio di misurazione della concessione originaria, risulta che l'altezza massima rilevata è non solo maggiore di quella di progetto (+4,30%), ma supera il valore massimo di zona (15 ml) di 54 cm.

Per quanto risulti difficile classificare questa fattispecie all'interno dell'attuale quadro legislativo (DPR n. 380/2001 riformato dalla legge di conversione del DL "Salva Casa" e adeguamento della LR n. 65/2014 alla normativa statale), la maggior altezza rispetto al limite di zona sembrerebbe ricadere nell'ipotesi di intervento eseguito in assenza di titolo o in totale difformità (art. 36 del DPR citato). Purtroppo questa difformità è successivamente sfuggita al rilascio del condono edilizio inerente le opere abusive di natura condominiale (vedi PE5).

La disciplina normativa vigente prevede il ripristino dell'altezza legittima mediante la demolizione della porzione eccedente o, in alternativa, l'irrogazione di una sanzione pecuniaria al condominio, per un abuso edilizio perpetrato in difformità dei limiti urbanistici di zona. Sebbene non sia compito del sottoscritto esprimersi su quanto sopra ipotizzato, per limiti di mandato e di esercizio professionale, sembra in questo luogo verosimile l'applicazione della misura sanzionatoria.

Per completezza di informazione, si rileva altresì che, misurando l'altezza massima con il criterio di cui al regolamento regionale n. 39/R/2018, ovvero l'altezza del fronte (HF, art. 17 del regolamento cit.), risulterebbe, sia sul prospetto in fregio a via Ballerini che sul prospetto tergale, pari a 15,255 ml, valore anche questo non conforme rispetto alla tolleranza del 2% applicata all'altezza massima di progetto ($14,90 \text{ ml} \times 1,02 = 15,198 \text{ ml} < 15,255 \text{ ml}$).

Ad ogni buon conto, qualunque possa essere l'esito dell'istruttoria tecnica al ricevimento di un'istanza di sanatoria per la fattispecie in questione, anche in questo caso, per la natura condominiale dell'abuso edilizio, l'onere della regolarizzazione dovrà essere sostenuto pro quota da tutti i condomini.

- Volume dell'edificio.

Dal rilievo emerge un discostamento, tra i due valori, ricadente nella tolleranza

del 2%. Pertanto si ritiene di non procedere con ulteriori approfondimenti.

- Rapporto di copertura e Indice di fabbricabilità.

In entrambi i casi si sono registrati differenze - in eccesso - non trascurabili per il vigente grado di tolleranza, tuttavia i valori rilevati soddisfano i limiti della zona urbanistica all'epoca del rilascio del permesso di costruire: $0,3428 < 0,47$ per RC e $4,51 < 5,1$ per If. Si ritiene verosimile che queste difformità potranno essere trattate nell'ambito di un procedimento unico di regolarizzazione delle fattispecie condominiali, comprese anche le precedenti accertate. Con implicazioni a carico dei condomini già menzionate nel testo.

- Distanze dai confini. Ad eccezione dai distacchi misurati dal prospetto nord-ovest (lato dx per chi guarda il fronte principale), tutti gli altri eccedono dall'intervallo di tolleranza del 2%, evidenziando una discrasia tra il disegno del lotto di progetto ed il tracciato reale dei confini, in corso di edificazione. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato 10 citato.

Ulteriori considerazioni sul permesso di costruire n. 1.659 del 1963.

- Dalla sovrapposizione con lo stato rilevato, emerge per il piano terra la seguente modifica di prospetto, eseguita quasi certamente in corso d'opera, ovvero lo spostamento dell'apertura a sporto del locale ubicato in angolo a sinistra del porticato d'ingresso condominiale (spigolo est), dal prospetto laterale sud al prospetto frontistante via L. Ballerini. Tale variazione non è stata regolarizzata in occasione del deposito del condono condominiale (PE5 seguente). Per situazioni analoghe, affrontate in altri procedimenti esecutivi, la presente fattispecie abusiva è stata imputata al proprietario del locale interessato dalla modifica. Essendo il vano non compreso nel pignoramento, non si ritiene di dover procedere con ulteriori approfondimenti. Avendo tuttavia rilevato che necessita la presentazione di una sanatoria condominiale per altre difformità, non si esclude che anche la presente possa confluirvi.
- Con il rilascio del permesso di costruire in epigrafe veniva approvato il disegno dello schema di smaltimento dei reflui domestici, provenienti dalle 9 unità abitative. Si rimanda la relativa disamina alla seguente PE7 del 2014.
- Nell'unico elaborato grafico allegato al titolo autorizzativo non sono rappresentate le opere di sistemazione esterna, come i marciapiedi pavimentati perimetrali al fabbricato, i muretti di confine, le relative interruzioni

per i passi carrabili e pedonali e manufatti riconducibili alle tipologie precedentemente menzionate. Trattasi, molto probabilmente, di opere eseguite in corso di costruzione, a mala pena visibili nelle foto aeree del 1965 (voli aerei effettuati dalla Regione Toscana), ma ben riconoscibili in quelle acquisite del 1976.

Questa fattispecie è ricorrente nelle pratiche edilizie storiche, generalmente carenti nell'indicare elementi ritenuti forse marginali e di trascurabile importanza. Ciò vale, purtroppo, anche per le successive PE5 (condono condominiale), PE7 (cit.), PE8 e PE9, queste ultime recentissime ed ancora in corso di validità (2024-2025).

La suddetta inesatta rappresentazione grafica dovrà essere regolarizzata nell'ambito di una procedura amministrativa necessariamente a carico del condominio, procedura che potrebbe prevedere l'irrogazione di una sanzione, al momento non determinabile, sia per la continua evoluzione e mutamento della disciplina normativa edilizia, sia perché solo dopo aver presentato l'istanza, l'ufficio pubblico può svolgere l'esame istruttorio e procedere con i dovuti accertamenti, al termine dei quali determina la misura sanzionatoria applicabile per il caso specifico.

- Per quanto riguarda le porzioni pignorate che il sottoscritto ha potuto misurare puntualmente, è emerso che la rastremazione dei muri portanti perimetrali (spessore 40 cm al piano terreno, 26 cm per i piani superiori), prevista dal progetto e descritta nella relazione di collaudo, di fatto non è stata osservata in corso di costruzione. Ciò è stato esplicitato ricostruendo il grafico sovrapposto tra lo stato concessionato ed il rilievo, a livello della planimetria generale del piano terra che di sezione trasversale dell'intero elevato.
- La realizzazione dell'orizzontamento, posto tra il piano terra ed il primo, ad una quota d'imposta superiore rispetto a quella licenziata (altezza netta interna dei locali legnaia pari a 2,00 ml, contro i 2,32 ml rilevati, per una differenza di +32 cm), ha comportato una traslazione verticale di tutte le aperture di prospetto. Inoltre dal grafico sovrapposto della facciata principale risulta che, per l'unità pignorata, il terrazzo afferente il locale L2 e la finestra del locale L3 sono traslati anche nel senso orizzontale. Per il locale L4, la traslazione orizzontale è stata sanata con il rilascio del condono (PE4).

Si nota altresì che le aperture del vano scala condominiale sono state

realizzate di forma geometrica diversa rispetto alle omologhe licenziate nel 1963 e, purtroppo, tale modifica non è stata regolarizzata dal condono delle parti condominiali (PE5 cit.). Quant'altro emerga dal menzionato sovrapposto è riferito a porzioni dell'edificio non comprese nel pignoramento, pertanto non si procederà con la relativa disamina.

- Per quanto riguarda i parapetti posti a protezione dalle cadute dall'alto, si riportano i risultati del rilievo per singolo locale:
 - L2, ringhiera del balcone, altezza variabile 86/87 cm;
 - L3, altezza misurata al davanzale 91,5 cm, all'infisso 97 cm;
 - L4, altezza misurata al davanzale 91 cm, all'infisso 97 cm;
 - L8, altezza misurata al davanzale 90,5 cm, all'infisso 96,5 cm;
 - L7, altezza misurata al davanzale 90 cm, all'infisso 96,5 cm;
 - L5 e L6, ringhiera del balcone, altezza 93 cm.

In considerazione del fatto che:

- l'immobile è stato realizzato in forza di un permesso di costruire rilasciato nel 1963;
- i parapetti e i luoghi di affaccio in genere risultano invariati per forme e materiali dall'epoca di costruzione;
- tutte le unità immobiliari sono state dichiarate abitabili a seguito del rilascio di verbale di ispezione da parte dell'Ufficiale Sanitario e dell'ingegnere comunale delegati;
- la norma che ha disposto la prescrizione dimensionale di 1,00 m di altezza per i parapetti è stata introdotta nel 1986 (DM n. 236/1989);
- tale prescrizione è stata in seguito recepita anche nei regolamenti edilizi locali, come quello vigente a Castelfiorentino;

tutto ciò premesso, si ritiene di non dover procedere con ulteriori approfondimenti su questo tema.

A seguito dell'aggiudicazione dell'unità immobiliare e nell'ambito di un successivo intervento di riqualificazione generale della stessa, il futuro acquirente dovrà valutare tutti gli elementi che andranno a modificare i requisiti ed i parametri su cui si fondava il certificato di abitabilità menzionato (compreso l'altezza minima di sicurezza dei parapetti) ad oggi efficace ma certamente risalente, assumendosi l'onere di adeguarli alle norme tecniche e di sicurezza attualmente in vigore, nonché l'onere per presentare una nuova

attestazione asseverata di agibilità.

PE 2 – Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 1.659 del 1963, non rilasciata.

Trattasi della domanda prot. n. 12.038 del 7/11/1964 trasmessa al fine di variare la conformazione della copertura licenziata con il titolo autorizzativo originale.

All'interno del relativo fascicolo risultano presenti i seguenti documenti, per ognuno dei quali si segnalano solo gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto.

- 1) Cartellina del fascicolo, compilata in data 7/11/1964, recante oggetto "*Variante del sistema di copertura del fabbricato*" e contenente alcune note manoscritte del 9/11/1964 e una nota dattiloscritta che recita: "[...] *La Commissione all'unanimità chiede che sia nuovamente studiato il volume tecnico di copertura delle scale trovando antiestetica la soluzione presentata, ed esprime parere favorevole alla copertura a terrazza*". Ai margini sinistro e destro si leggono le scritte "*C.C.E. del 9/11/1964*" e "*Giunta del 9-12-1964*", ad indicare l'espressione dei rispettivi pareri, condensati nella nota sopra riportata. Presente anche la ricevuta di pagamento di Lire 500 vistata dall'economo comunale (esercizio 196, bolletta n. 24 del 7/11/1964).
- 2) Nota Ufficio Tecnico del 18/12/1964 con cui il Sindaco avvertiva i soggetti richiedenti la variante al permesso di costruire n. 1.659/1963 di conformarsi alle condizioni imposte dalla Commissione Edilizia, confermate dalla Giunta Municipale nella seduta del 5/12/1964, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della nota stessa, pena l'archiviazione della pratica. In data 30/12/1964, detta comunicazione fu notificata dal messo comunale ad uno dei diretti interessati (probabilmente facente le veci di tutti gli altri, visto il copioso numero degli intestatari), che appose la firma per avvenuto ricevimento.
- 3) Modello del titolo autorizzativo prestampato, privo delle integrazioni specifiche dattiloscritte, del timbro comunale, della data e della firma di rilascio da parte del Sindaco.
- 4) Doppia copia dell'elaborato grafico depositato a variante del titolo originale, con le rappresentazione dei prospetti frontale (posto in fregio alla pubblica via) e laterale. Oltre alla presenza di disegni e schizzi eseguiti a mano, su entrambi le copie risulta apposto il convenzionale timbro comunale con la formula di rito in caso di rilascio, privo tuttavia di data e firma a validare

l'approvazione e la licenza del progetto presentato.

Nel fascicolo risultano presenti anche i seguenti ulteriori documenti.

- 5) Lettera d'incarico n. 29605/23-3 del 7/12/1963, con cui la Prefettura di Firenze nominava in qualità di ispettore prefettizio l'Ing. [REDACTED], per la verifica, mediante visita di controllo, della regolare esecuzione delle opere in cemento armato previste dalla costruzione di cui alla licenza n. 1.659/1963.
- 6) Richiesta di fideiussione del 24/3/1967, indirizzata dal Sindaco all'agenzia di Castelfiorentino del Monte dei Paschi di Siena, alla ditta appaltatrice ed all'Ufficio Ragioneria, a garanzia del versamento del contributo a stralcio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, pari all'importo di Lire 893.092. Detta garanzia scadeva il giorno 31/12/1967, rinnovabile per un ulteriore anno.

Si fa presente che al momento della presentazione della domanda di variante (7/11/1964), il permesso originale era già formalmente scaduto, in quanto le opere dovevano essere eseguite entro 12 mesi dal rilascio (30/10/1963).

Trattandosi di una pratica non rilasciata, come emerso dalla consultazione dei documenti del fascicolo, il sottoscritto ritiene superfluo approfondirne la disamina, anche alla luce del successivo rilascio di un condono specificatamente inerente la modifica della configurazione della copertura stessa.

PE 3 – Esecuzione di opere interne senza concessione né autorizzazione n. 6.846 del 16/4/1986.

Trattasi di istanza presentata per la realizzazione di opere interne alle costruzioni ai sensi dell'art. 26 della Legge 28/2/1985 n. 47.

All'interno del relativo fascicolo risultano presenti i seguenti documenti, per ognuno dei quali si segnalano solo gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto.

- 1) Cartellina del fascicolo.
- 2) Modello comunale prestampato della domanda, con indicati l'intestatario, il nominativo del tecnico e l'ubicazione d'intervento (Via L. Ballerini 12, piano terzo, foglio di mappa 59, part. 346, subb. 9 e 17). Nella sezione descrittiva delle opere edilizie interne sono riportati i seguenti interventi:
 - demolizione di un tramezzo interno per riunire i due servizi igienici in un unico bagno wc;

- spostamento della porta di accesso al cucinotto;
- apertura di un arco dall'ingresso al tinello.

Risultando compreso nella zona A (Centro Storico) del PRG, il tecnico asseverava che l'intervento rispettava le caratteristiche costruttive del fabbricato.

- 3) Estratto cartografico IRTEF, con evidenziata l'ubicazione del fabbricato.
- 4) Planimetria (non quotata) dell'appartamento nello stato modificato.
- 5) Planimetria dell'appartamento nello stato sovrapposto.
- 6) Richieste di rilascio di dichiarazione ai sensi dell'art. 31 (*"Definizione degli interventi"*) della Legge 5/8/1978 n. 457 (*"Norme per l'edilizia residenziale"*).

Sono le istanze prot. n. 9.970 del 12/6/1986 e prot. n. 18.822 del 22/12/1986, con cui il proprietario e la coniuge chiedevano al Sindaco il rilascio di una dichiarazione in cui fosse attestato che l'intervento richiesto con la pratica n. 6.846/1986 ricadesse nella categoria del recupero del patrimonio edilizio esistente (legge cit., art. 31, comma 1). Alle due istanze seguirono le dichiarazioni sindacali del 17/6/1986, 15/1/1987 e 20/1/1987.

La presente pratica è stata depositata dal soggetto dante causa dell'esecutata, quindi il suo contenuto costituirà elemento essenziale per la ricostruzione della storia urbanistica dei cespiti pignorati. Le destinazioni d'uso dei vani, come indicate nello stato modificato, corrispondono a quelle accertate nel corso delle operazioni peritali. Analizzato il progetto proposto, anche in relazione ai disegni del 1963, emerge che le uniche opere realmente eseguite sono la chiusura (totale e non parziale come indicato) della porta di passaggio all'originario soggiorno e la formazione dell'apertura ad arco tra il disimpegno/ingresso ed il tinello. Il resto è stato tutto superato con le successive istanze edilizie.

Dalla sovrapposizione tra lo stato modificato e quello rilevato si evince che il discostamento generale tra le due restituzioni grafiche è minimo, in termine di posizione delle tramezzature interne, della muratura portante interna e dei muri perimetrali.

PE 4 – Concessione edilizia in sanatoria n. 2082/88/1(1) del 1995.

Si tratta della concessione in sanatoria rilasciata per il condono prot. n. 12.722 del 30/7/1986, presentato ai sensi della L 47/85, riferito alle unità immobiliari oggetto di

pignoramento. La pratica è stata presentata dal soggetto dante causa dell'esecutata pertanto, come in precedenza evidenziato, il suo contenuto costituirà elemento essenziale per la ricostruzione della storia urbanistica dei cespiti pignorati.

All'interno del relativo fascicolo risultano presenti i seguenti documenti, per ognuno dei quali si segnalano solo gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto.

- 1) Cartellina del fascicolo.
- 2) Frontespizio della raccomandata inviata dall'intestatario del condono, riferita alla domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n. 47/1985, riportante il timbro comunale di avvenuta registrazione (prot. n. 12.722 del 30/7/1986 cit.).
- 3) Modello ministeriale n. 0665615600 (Mod. 47/85-R), con indicato l'ammontare dell'oblazione dovuta pari a Lire 324.000, già versata in un'unica soluzione mediante bollettino postale n. 736 del 30/7/1986.
- 4) Modello ministeriale n. 0665615600/1 (Mod. 47/85-C), di cui si riportano di seguito i dati significativi.
 - Zona urbanistica al 1/10/1983: zona B.
 - Tipo di vincolo 10 (zone sismiche).
 - Tipologia dell'abuso: opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della presente legge.
 - Epoca di ultimazione: 1965.
 - L'opera era abitabile al 1/10/1983.
 - Misura dell'oblazione per la tipologia 7 di abuso: Lire 100.000.
 - Somma versata con maggiorazione dell'8%: Lire 108.000.

Riferito al presente modello è incluso il grafico sovrapposto dell'unità immobiliare abitativa pignorata, con timbro del protocollo e data di presentazione del condono, con scritto a mano tipologia 7, anno 1965, Lire 100.000 (oblazione).

- 5) Modello ministeriale n. 0665615600/2 (Mod. 47/85-C), identico al precedente modello già descritto.

Come sopra, è allegato il grafico con la rappresentazione del locale al piano terra, indicato come "garage", di superficie minore dei due, contraddistinto dal n. 2, stessa tipologia, anno ed importo di oblazione di cui al precedente modello. Si tratta comunque di un'unità immobiliare non compresa nel

pignoramento.

- 6) Modello ministeriale n. 0665615600/3 (Mod. 47/85-C), idem come sopra.

Anche in questo caso, è allegato lo stesso menzionato grafico del piano terra, con la rappresentazione del locale pignorato, indicato come “garage”, di superficie maggiore dei due, contraddistinto dal n. 3, stessa tipologia, anno ed importo di oblazione di cui ai precedenti modelli.

- 7) Richiesta di integrazione documenti prot. n. 3.233 del 19/4/1988 (protocollo interno n. 1.925), allo scopo di definire la pratica di sanatoria. Presente la relazione di notifica del 21/4/1988 (nel fascicolo è presente un ulteriore documento recante oggetto “*Notifica*”, che riporta lo stesso protocollo interno).

- 8) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, riferita all'epoca di ultimazione delle opere abusive (1965), che l'intestatario del condono ha rilasciato in data 3/5/1989.

- 9) Documentazione fotografica del 3/5/1989, costituita da unica ripresa inquadrante il prospetto nord-ovest e quello principale (nord-est), posto in fregio a via L. Ballerini.

- 10) Dichiarazione sullo stato dei lavori del 3/5/1989, con cui l'intestatario della domanda di condono asseverava che le opere abusive oggetto di sanatoria risultavano “*ultimate*”.

- 11) Lettera di trasmissione della documentazione integrativa la pratica di condono, registrata con prot. n. 9.410 del 15/7/1989.

- 12) Determinazione in via definitiva dell'importo dell'oblazione del 22/6/1990 (prot. interno n. 2.294 del 23/6/1990), prot. n. 5.424 del 28/6/1990, notificata all'intestatario del condono in data 6/7/1990, importo pari alla somma versata dal titolare della domanda (Lire 324.000). Di questo documento è anche presente un brogliaccio, prestampato e compilato a mano.

- 13) Concessione edilizia in sanatoria n. 2082/88/1(1), rilasciata in data 12/4/1995 per “*Varianti interne e di prospetto eseguite, in corso d'opera alla Licenza Edilizia n. 1659 del 30.10.1963, ad un appartamento posto al piano terzo ed a due autorimesse al piano terra*”. L'atto è stato ritirato in data 26/4/1995 ed è costituito dai seguenti allegati grafici e testuali, sui quali è stato apposto il timbro del Comune e la firma del Sindaco.

. Relazione tecnica del 3/5/1989, nella quale sono descritte opere, interne e di prospetto, non valutabili in termini di superficie o volume, eseguite in corso d'opera alla licenza del 1963:

- varianti interne e di prospetto nell'appartamento residenziale al piano terzo dell'edificio condominiale, identificato alla partita 3427, foglio di mappa 59, part. 346, sub. 17 (modello C/1, tip. 7, anno 1965, oblazione Lire 100.000);
- traslazione delle tramezzature e delle aperture nelle autorimesse al piano terra, di cui una identificata alla partita 3427, foglio di mappa 59, part. 346, sub. 10 (modello C/2, tip. 7, anno 1965, oblazione Lire 100.000);
- traslazione delle tramezzature e delle aperture nelle autorimesse al piano terra, di cui una identificata alla partita 3427, foglio di mappa 59, part. 346, sub. 9 (modello C/3, tip. 7, anno 1965, oblazione Lire 100.000).
- Estratto cartografico IRTEF.
- Tavola Unica, "*Piante*", non quotate, con indicate le sole destinazioni d'uso dei vani, riprodotte nei seguenti stati di rappresentazione:
 - stato di progetto approvato, riferito alla licenza n. 1.659 del 30/10/1963, piano terra (legnaie) e terzo (abitazione civile);
 - stato attuale (o di rilievo), in cui si osserva che, al piano terra, i vani ad uso "*legnaia*" sono mutati in "*garage*" e inquadrati nella tipologia d'abuso 7 (vedi quanto già scritto in precedenza);
 - stato sovrapposto.

Nel fascicolo sono presenti anche i seguenti ulteriori documenti.

- 14) Planimetria catastale di unità immobiliare posta al piano terra, scheda C n. 0160183, intestata alla ditta [REDACTED], presentata con prot. n. 9.847 del 23/3/1971.
- 15) Planimetria catastale di unità immobiliare posta al piano terra, scheda C n. 0160184, intestata alla ditta [REDACTED], presentata con prot. n. 9.848 del 23/3/1971.
- 16) Planimetria catastale dell'unità immobiliare abitativa posta al piano terzo, con la rappresentazione del "*lastrico solare comune*", scheda C n. 0160185, intestata alla ditta [REDACTED], prot. n. 9.894 del 23/3/1971.

Dalla disamina del contenuto documentale della presente pratica di condono, emergono le seguenti considerazioni.

- Il disegno dello stato attuale del piano terra (che corrisponde al rilievo del 1986), presenta una discrasia nella sagoma del fabbricato, il cui lato corto risulta di dimensione maggiore rispetto sia all'omologo concessionato nel 1963 che a quello rilevato nel corso delle operazioni peritali. Dato che le misurazioni effettuate dimostrano la conformità della costruzione all'odierno stato dei luoghi, al livello della planimetria generale, il sottoscritto ritiene di non considerare quanto sopra descritto alla stregua di un abuso edilizio. Sembra piuttosto più verosimile che si tratti di un errore di restituzione grafica, che può essere segnalata, in modo descrittivo, nella relazione tecnica da allegare alle istanze di regolarizzazione che dovranno essere presentate dal futuro acquirente, sia per l'appartamento che come condomino per le parti a comune.

- Il locale pignorato ubicato al piano terra che, nel passaggio dal titolo del 1963 al condono, muta la destinazione da *"legnaia"* (nello stato legittimo) a *"garage"* (nello stato attuale o di rilievo), è stato inquadrato nella tipologia d'abuso n. 7, come definita dalla Circolare 17 giugno 1995, n.2241/UL del Ministero dei Lavori Pubblici: *"Opere di manutenzione straordinaria come definite dall'art.31 lettera (b) della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art.15 della legge 28-2-1985, n.47"*. Il cambio di destinazione d'uso, in questo caso avvenuto con opere, non ha comportato la modifica del tipo di superficie, ovvero superficie non residenziale era e, come tale, è rimasta. Tuttavia è un intervento indicato solo nei grafici, non espressamente descritto nella relazione tecnica allegata e non compreso nell'oggetto del condono. Oltre al fatto che non ricade nella tipologia di abuso appropriata, tra quelle presenti nel modello.

In ogni caso, nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'attuale ed effettivo uso sia quello di deposito e non di autorimessa, come del resto era tale nel permesso di costruire rilasciato nel 1963. Pertanto una difformità sembrerebbe sussistere.

Dal momento tuttavia che:

- il condono in epigrafe è un titolo rilasciato e non annullato, quindi ad oggi ancora efficace;

- per gli effetti di questa disamina, chi si aggiudicherà il bene in forza di vendita esecutiva dovrà presentare un'istanza di regolarizzazione dei beni acquistati;

ciò premesso, si ritiene che solo l'esito di un esame pre istruttorio, eseguito dall'ufficio pubblico preposto, potrà stabilire se il cambio di destinazione d'uso da "*legnaia*" a "*garage*" sia da considerarsi completamente sanato dal rilascio del condono o diversamente.

Per le precedenti motivazioni e per i noti limiti di mandato, il sottoscritto si attiene ad evidenziare questo aspetto, al fine di informare la procedura ed il futuro acquirente.

Qualunque sarà l'atto autorizzativo (in sanatoria) rilasciato al termine del procedimento di regolarizzazione, non sono stati raccolti elementi provanti l'esistenza del vincolo di pertinenzialità tra l'abitazione ed il locale accessorio in questione.

Anche questo elemento di incertezza è compreso nel deprezzamento forfettario che sarà applicato al valore di mercato stimato del compendio pignorato.

- Con riferimento all'abitazione al piano terzo, vengono evidenziate e sanate le modifiche rilevate nel prospetto tergale, come la traslazione del terrazzo e delle aperture che vi consentono l'accesso dalle camere. Niente è invece indicato, con i colori convenzionali del sovrapposto, per quanto riguarda il terrazzo e le aperture disposte sul fronte principale (rif. L2 e L3), il cui disegno non risulta conforme né al progetto originario, né tanto meno allo stato rilevato per la presente CTU.
- Sempre nel merito delle opere abusive avvenute all'interno dell'unità abitativa, si rileva dal sovrapposto che è stato demolito un importante segmento della muratura di spina dell'edificio, si presume al fine di aumentare la superficie del disimpegno e di uno dei due servizi igienici. Come per le altre fattispecie trattate, l'ultimazione delle opere è datata 1965 e, nel fascicolo acquisito, non è presente il certificato di idoneità statica redatto per regolarizzare l'intervento sotto il profilo strutturale. Detto questo, per buon senso lo scrivente CTU ritiene che il certificato di collaudo dell'intero complesso edilizio, rinvenuto nel fascicolo del permesso di costruire originario, possa sopperire alla carenza precedentemente accertata poiché, alla data del sopralluogo del collaudatore

(22/10/1964), è verosimile ritenere che le opere strutturali fossero già completate e, altrettanto verosimile, che tutti gli altri interventi oggetto di condono, numerosi e di varia tipologia, lo fossero definitivamente al 1965.

Tra il mese di ottobre del 1964 ed un momento ignoto del 1965 non è corso un intervallo di tempo così lungo da far ritenere che l'intervento fosse stato eseguito oltre quel periodo temporale ed in assenza di titolo o di deposito alla prefettura. Nel fotogramma del 18 luglio 1965, per esempio, l'edificio appariva come ultimato, almeno nella sua sagoma e volumetria esteriore. Inoltre, sia il collaudatore che l'ispettore prefettizio, vista l'opera, la ritennero conforme al progetto. E' anche da osservare che, sul soffitto del disimpegno (L1), è tutt'oggi presente una trave ricalata, probabilmente in calcestruzzo (dato che negli atti si parla di unica trave), intatta e funzionale a sostenere i piani superiori e a far scaricare i solai. Anche per questo motivo non sembra logico ritenere che al di sotto fosse stato previsto un muro portante.

Non essendo presenti dunque elementi di prova contrari a quanto affermato, non si è proceduto con l'analisi di alcuna procedura di regolarizzazione per la fattispecie.

PE 5 – Concessione edilizia in sanatoria n. 2695/88/1(1) del 1990.

Si tratta della concessione in sanatoria rilasciata per il condono prot. n. 17.842 del 28/11/1986, presentato ai sensi della L 47/85, riferito a porzioni di edificio di natura condominiale, quindi comprese nel compendio pignorato. La pratica è stata presentata dal Sig. [REDACTED], in qualità di comproprietario (nei modelli è segnalato come "*rappresentante di condominio*"), insieme ai condomini coinvolti, tra cui anche il soggetto dante causa dell'esecutata. Per questo motivo, come in precedenza evidenziato, il contenuto della presente istanza costituirà elemento essenziale per la ricostruzione della storia urbanistica dei cespiti pignorati. All'interno del relativo fascicolo risultano presenti i seguenti documenti, per ognuno dei quali si segnalano solo gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto.

- 1) Cartellina del fascicolo.
- 2) Frontespizio della raccomandata inviata dall'intestatario del condono, riferita alla domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n. 47/1985, riportante il timbro comunale di avvenuta registrazione (prot. n. 17.842 del 28/11/1986 cit.).

3) Modello ministeriale n. 0644752405 (Mod. 47/85-R), con indicato l'ammontare dell'oblazione dovuta pari a Lire 452.000 (arrotondamento di Lire 451.586, derivanti dal calcolo espresso nei modelli ministeriali), già versata in un'unica soluzione mediante bollettino postale n. 871 del 25/11/1986. La sanatoria è stata richiesta per n. 9 abitazioni, per una superficie complessiva di 141,35 mq.

4) Modello ministeriale n. 0644752405 (Mod. 47/85-A), di cui si riportano di seguito i dati significativi.

- L'opera insiste su area lottizzata e convenzionata.
- Zona urbanistica al 1/10/1983: zona B.
- Tipo di vincolo 10 (zone sismiche).
- Tipologia dell'abuso: opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori. Caso ricorrente: opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione.
- Epoca di ultimazione: 1965.
- L'opera era abitabile al 1/10/1983.
- Misura dell'oblazione per la tipologia 3 di abuso: Lire/mq 2.000.
- Superficie non residenziale: 235,58 mq.
- Superficie complessiva: $235,58 \text{ mq} \times 0,60 = 141,35 \text{ mq}$.
- Oblazione da versare: $141,35 \text{ mq} \times \text{Lire/mq } 2.000 = \text{Lire } 282.700$.
- Somma versata con maggiorazione dell'18%: Lire 333.586.

5) Modello ministeriale n. 0644752405 (Mod. 47/85-C), di cui si riportano di seguito i dati significativi, omettendo quelli già indicati per il modello precedente.

- Tipologia dell'abuso: opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della presente legge.
- Misura dell'oblazione per la tipologia 7 di abuso: Lire 100.000.
- Somma versata con maggiorazione dell'18%: Lire 118.000.

6) Estratto cartografico IRTEF.

7) Elenco dei proprietari firmatari la domanda di condono:

- ***** e *****;
- ***** e *****;
- *****;
- ***** e *****;
- ***** , ***** e *****;
- ***** , ***** e ***** , *****;
- ***** e *****;
- ***** e *****;
- ***** e *****.

- 8) Dichiarazione sullo stato dei lavori del 29/4/1988, con cui l'intestatario della domanda di condono asseverava che le opere abusive oggetto di sanatoria risultavano "ultimate".
- 9) Documentazione fotografica del 29/4/1988, costituita da unica ripresa inquadrante il prospetto sud-est e quello principale (nord-est), posto in fregio a via L. Ballerini.
- 10) Richiesta di integrazione documenti allo scopo di definire la pratica di sanatoria. Non risulta registrata all'Ufficio Protocollo, ma riporta in calce la firma del Sindaco e la relazione di notifica del 6/5/1988.
- 11) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, riferita all'epoca di ultimazione delle opere abusive (1965), che l'intestatario del condono ha rilasciato in data 29/4/1989.
- 12) Lettera di trasmissione della documentazione integrativa la pratica di condono, registrata con prot. n. 9.630 del 18/7/1989.
- 13) Determinazione in via definitiva dell'importo dell'oblazione del 3/5/1990, pari alla somma versata dal titolare della domanda (Lire 452.000). Il documento non risulta registrato all'ufficio comunale del Protocollo, ma riporta in calce la firma del Sindaco e la relazione di notifica del 23/6/1990. Di questo documento è anche presente un brogliaccio, prestampato e compilato a mano.
- 14) Elaborati grafici con apposto il solo timbro del numero di protocollo e della data.
 - Piano terra.

Sono rappresentati il disegno del lotto schematizzato e non quotato, la sagoma dell'edificio (19,45 ml x 11,96 ml), il sovrapposto con le

variazioni accertate in corrispondenza della loggia di ingresso e del locale "ex caldaia" posto nel vano scale, la notazione manoscritta riferita al modello ministeriale C, tipologia di abuso 7, anno 1965, importo dell'oblazione Lire 100.000. Si osserva che una dimensione della sagoma (19,45 ml) è quella licenziata con il permesso di costruire n. 1.659 del 1963, l'altra (11,96 ml) eccede di 1 cm rispetto a quella indicata nel permesso citato.

- Prospetto laterale, in cui spicca l'evidente variazione della copertura, da padiglione a lastrico solare, e l'emergente volume terminale del vano scala condominiale, ritenente funzione di chiusura di queste ultime e di accesso alla copertura piana sommitale, anche essa di uso comune.
- Piano quinto. Sono rappresentati la terrazza di copertura di dimensioni 19,55 ml x 12,05 ml, il vano scala, una canna fumaria in sezione ed una porzione di forma rettangolare posta in corrispondenza dello spigolo ovest dell'edificio. Non trovandosi il disegno dell'alzato nel prospetto laterale, di questa superficie altro non si può descrivere. A margine, sempre una nota manoscritta riferita, in questo caso, al modello ministeriale A, tipologia di abuso 3, anno 1965 e al calcolo dell'importo dell'oblazione: $19,55 \times 12,05 = \text{mq } 235,58 \times 0,60 = \text{mq } 141,35 \text{ mq} \times \text{Lire/mq } 2.000 = \text{Lire } 282.700$.

15) Concessione edilizia in sanatoria n. 2695/88/1(1), rilasciata in data 16/7/1990 e ritirata in data 29/8/1990, costituita dai seguenti allegati grafici e testuali, sui quali è stato apposto il timbro del Comune e la firma del Sindaco.

- Relazione tecnica del 29/4/1988 (in duplice copia), nella quale sono descritte le seguenti difformità alle parti condominiali, eseguite in corso d'opera alla licenza del 1963:
 - copertura a terrazza, non prevista nel progetto originario (modello A, tip. 3, anno 1965, oblazione Lire 282.700);
 - difformità al vano scala (modello C, tip. 7, anno 1965, oblazione Lire 100.000);
- Elaborati grafici riferiti allo stato sovrapposto del piano terra, della copertura, dei prospetti frontale - posto in fregio alla pubblica via - e laterale. Per la descrizione del contenuto delle tavole si rimanda al

punto precedente.

Il rilascio del condono edilizio in epigrafe autorizza le variazioni alle parti condominiali dell'edificio, tutte avvenute in corso d'opera alla licenza del 1963, secondo quanto dichiarato dal tecnico rilevatore.

Dopo aver analizzato gli elaborati grafici, si osserva quanto segue.

- Difformità accertate al piano terra.

Applicando la normale tolleranza che può essere ragionevolmente considerata per le scansioni di documenti cartacei e per disegni eseguiti in epoca risalente e privi di quotatura, si ritiene che quanto rappresentato nell'elaborato sovrapposto corrisponda, con buona approssimazione, alla stato rilevato, ad eccezione dei seguenti elementi:

- la spalletta sinistra dello sporto di ingresso al vano scala è stata mantenuta in essere e presente in loco, come accertato;
- il vano ex caldaia è ancora presente, è posto in uno spazio sotto il pianerottolo della scala, ma quello attualmente rilevato è graficamente di dimensioni leggermente minori di quello condonato.

Non si ritiene di dover specificare il valore della differenza di superficie sopra evidenziata in quanto l'elaborato del condono è privo di quote e nel fascicolo non è presente alcuna indicazione di quale potevano essere le dimensioni del vano rilevate all'epoca.

Inoltre, il precedente rilievo potrà comunque confluire nell'istanza di sanatoria generale sulle opere condominiali ed il suo peso sarà valutato dall'istruttore comunale nell'insieme degli altri accertamenti segnalati.

- Difformità accertate al piano della copertura.

Nel permesso di costruire del 1963 era previsto un tetto a padiglione. In realtà, già dal volo aereo effettuato il 18 giugno 1965 risulta chiaramente l'avvenuta ultimazione di una terrazza piana (lastrico solare), con torrino emergente a racchiudere il vano scala condominiale. Si ricorda che, a fine 1964, era stata trasmessa la pratica per l'ottenimento della variante in tale senso (rif. PE2), ma il relativo titolo non fu autorizzato.

Nonostante questa rilevante modifica, non vi è traccia di un grafico sovrapposto che la segnali, né in pianta, né in prospetto.

Si passa all'analisi dei singoli aspetti degni di rilievo.

- Superficie del lastrico solare.

Sebbene sia stato difficile sovrapporre la scansione del grafico planimetrico con lo stato di rilievo della presente CTU, in riferimento alle uniche misure indicate, si può osservare che:

- per il fronte principale, la lunghezza di 19,55 ml potrebbe trovare corrispondenza nella quota rilevata di 19,58 ml, che rappresenta l'estensione dell'orizzontamento oltre il limite di affaccio consentito dalla ringhiera parapetto, al di là del quale limite si trova il canale di gronda in calcestruzzo gettato in opera, a sbalzo;
- per il fronte laterale, la lunghezza di 12,05 ml potrebbe essere riferita alla quota rilevata di 12,09 ml, ferme restando tutte le precedenti notazioni che qui non si ripetono.

Si precisa che le quote recentemente rilevate, prese in esame e confrontate con quelle del condono, sono riconducibili ai due segmenti del lastrico liberi da manufatti o discontinuità architettoniche, ovvero tali da aver reso possibile una misurazione diretta della distanza.

- Torrino del vano scala condominiale.

Per quanto riguarda l'ingombro lordo in pianta, sembrerebbe che il vano scala condonato ritenga una maggior superficie rispetto a quanto recentemente rilevato. Questo risultato tuttavia non sembra essere così rilevante, poiché il disegno rilasciato è privo di quote e i tentativi di ridurlo proporzionalmente non hanno fornito i valori numerici indicati nel condono ed utilizzati per il calcolo dell'oblazione.

Tutt'altra conclusione è invece da trarre sulla diversa forma del vano in alzato che, a parere del sottoscritto, può essere considerata come una difformità eseguita sempre in corso d'opera al titolo originale.

Ferma restando l'autonomia di giudizio dei pubblici uffici, che si concretizza solo dopo aver presentato l'istanza di sanatoria.

- Manufatti o elementi edilizi presenti sul lastrico solare, rappresentati o semplicemente abbozzati nel disegno allegato al titolo.
- Nello stato attuale del condono è rappresentata un'unica canna fumaria, disegnata però solo in pianta, in posizione e con dimensioni diverse da quelle accertate dal sottoscritto durante la campagna di misurazione.

- Nello stesso disegno è inoltre segnalata una regione di lastrico rettangolare, senza ulteriori informazioni (quote, altezze, ecc.). Tale elemento o manufatto, non trova rappresentazione alcuna nei due prospetti allegati al condono, quindi è pressoché impossibile formulare una qualsiasi ipotesi sulla sua natura e funzione. Tuttavia, per la prima volta ne appare traccia nel volo aereo effettuato il 19/5/1986, poco più di sei mesi prima della protocollazione dell'istanza di condono. Non si tratta dunque di una variante in corso d'opera al titolo del 1963. Inoltre, sembra inverosimile che sia una modifica alla struttura originaria dell'edificio, poiché le unità abitative dell'ultimo piano erano già ultimate e finite da più di venti anni, pertanto apparirebbe illogico pensare che il proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano si sia sobbarcato una ristrutturazione integrale, tra l'altro di portata così antieconomica.

A prescindere comunque da qualsivoglia premessa ipotetica, il manufatto rilevato, che sia un'intercapedine per isolare il sottostante piano abitativo o che svolga una diversa funzione ignota al sottoscritto, appare essere pur sempre una fattispecie abusiva, in quanto non correttamente descritta nel condono e, di conseguenza, non regolarizzata.

- Prospetti.

La sovrapposizione dei disegni delle facciate, allegati al condono, con lo stato rilevato dal sottoscritto evidenzia come il manufatto intercapedine prima descritto poteva essere ben rappresentato come volume emergente il piano di calpestio medio del lastrico solare. Proprio in quanto opera che determina una variazione di profilo degli elementi di copertura dell'edificio condominiale. Tale variazione tuttavia non è stata segnalata, quindi deve essere esclusa dall'oggetto del condono e valutata nell'ambito di una nuova domanda di sanatoria.

Tutto ciò esposto, si conclude che il rilascio del condono abbia regolarizzato solo un modesto elenco di fattispecie abusive, pertanto si renderà necessario procedere, per il condominio, con la trasmissione di un'istanza di accertamento di conformità, che

raccolga tutte le casistiche precedentemente elencate. Non è da escludere che gli uffici pubblici preposti possono irrogare una sanzione amministrativa o pecuniaria all'esito del parere istruttorio. In questo luogo e per limiti di mandato non è possibile determinare il contenuto dell'istruttoria menzionata, in quanto questo si formerà solo dopo la presentazione di un idonea pratica edilizia.

PE 6 – Esecuzione di opere interne senza concessione né autorizzazione n. 18.802 del 20/12/1986.

Come la precedente, anche in questo caso si tratta di istanza presentata per la realizzazione di opere interne alle costruzioni ai sensi dell'art. 26 della Legge 28/2/1985 n. 47.

All'interno del relativo fascicolo risultano presenti i seguenti documenti, per ognuno dei quali si segnalano solo gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto.

- 1) Cartellina del fascicolo.
- 2) Modello comunale prestampato della domanda, con indicati l'intestatario, il nominativo del tecnico e l'ubicazione d'intervento (Via L. Ballerini 12, piano terzo, foglio di mappa 59, part. 346, sub. 17). Nella sezione descrittiva, il tecnico scrive: *“La presente dovrà intendersi quale 1° variante alla Comunicazione di cui all'art. 26 della Legge 28.2.1985, n. 47 Prot. n. 6846 del 16.4.1986 che prevedeva la demolizione di un tramezzo interno per riunire i due servizi igienici in un unico bagno w.c. Con la presente variante invece si prevede di non demolire detto tramezzo e di mantenere i due servizi. Mentre è previsto l'allargamento di un servizio mediante spostamento di un tramezzo”*.
- 3) Estratto cartografico IRTEF, con evidenziata l'ubicazione del fabbricato.
- 4) Planimetria (non quotata) dell'appartamento nello stato modificato, riferito alla precedente pratica prot. n. 6.846 del 16/4/1986.
- 5) Planimetria (non quotata) dell'appartamento nello stato modificato, riferito alla prima variante alla citata istanza art. 26 del 16/4/1986.
- 6) Planimetria dell'appartamento nello stato sovrapposto.

Come per la precedente, anche questa istanza è stata presentata dal soggetto dante causa dell'esecutata, quindi il suo contenuto costituirà elemento essenziale per la ricostruzione della storia urbanistica dei cespiti pignorati. Essendo stata registrata il 20 dicembre 1986, quindi successivamente al condono edilizio, depositato il 30 luglio

dello stesso anno, di quest'ultimo recepisce le modifiche interne e, parzialmente, quelle di prospetto, queste ultime dal punto di vista meramente grafico, in quanto non consentite dalla disciplina dell'art. 26, quindi non possono essere considerate nell'oggetto dell'istanza.

Lo stato modificato allegato al fascicolo costituisce l'ultimo disegno in atti e, ai fini della presente disamina è stato considerato come lo stato legittimo dell'appartamento residenziale, per quanto riguarda la distribuzione spaziale interna dei locali e le relative destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda invece i parametri generali della costruzione, il titolo del 1963 continua ad essere lo stato legittimo in senso generale.

L'elaborato grafico allegato rappresenta una configurazione geometrica compatibile con lo stato di rilievo, fatte salve alcune inesattezze grafiche come, ad esempio, lo spessore del muro di divisione tra i due servizi igienici, spessore rimasto come originariamente progettato nel 1963.

Per le difformità rilevate si rimanda al prosieguo della disamina.

PE 7 – Attività Libera n. 390 del 2014 (pratica telematica).

Si tratta della CILA prot. n. 7.563 del 23/4/2014 presentata dal Sig. [REDACTED], in qualità di comproprietario, per l'intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 79, comma 2, lettera b) della LR n. 1/2005 e, nello specifico, per lavori di "*manutenzione straordinaria al sistema di smaltimento dei liquami*". L'area oggetto della presente attività edilizia è identificata come residenziale e censita al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 59, part. 346. Dalla consultazione del fascicolo emerge la natura condominiale di questa istanza, pertanto il suo contenuto costituirà elemento essenziale per la ricostruzione della storia urbanistica dei cespiti pignorati. All'interno del relativo fascicolo digitale risultano presenti i seguenti documenti, per ognuno dei quali si segnalano solo gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto.

- 1) Modelli prestampati dell'Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa, predisposti dalla Pubblica Amministrazione per interventi di Attività Libera ai sensi dell'art. 80 della LR n. 1/2005.
 - Modello Attività Edilizia Libera (art. 80, comma 1 e 2, LR n. 1/2005 e ssmmii).
 - Dichiarazione di asseveramento del 23/4/2014.

- Allegato 1. Elenco dei soggetti comproprietari, gli stessi firmatari del documento “*delega*” allegato all'istanza.
- 2) Procura speciale per la pratica telematica n. 8.630, firmata dall'intestatario menzionato e dal tecnico asseveratore.
- 3) Delega del 18/4/2014, firmata dai condomini comproprietari delle porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale di via L. Ballerini 12 per consentire al Sig. [REDACTED] di presentare la pratica edilizia in epigrafe ed espletare tutte le relative e conseguenti funzioni:
 - [REDACTED];
 - [REDACTED];
 - [REDACTED];
 - [REDACTED];
 - [REDACTED];
 - [REDACTED];
 - [REDACTED];
 - [REDACTED];
 - [REDACTED];
- 4) DURC della ditta esecutrice dell'intervento, prot. n. 28308801 del 22/1/2014, emesso dalla Cassa Edile in data 4/2/2014, con scadenza fissata al 4/6/2014 (120 giorni).
- 5) Elaborati testuali, grafici e cartografici.
 - Tavola 1, schema di smaltimento dei liquami (stato attuale, di progetto e sovrapposto, scala 1:100).
 - Tavola 2, estratto di PRG e catastale (in scala 1:2.000).
Siamo in zona urbanistica TN.
 - Tavola 3, relazione tecnica del 23/4/2014.
“[...] L'edificio condominiale in trattazione è posto in ia [via] L. Ballerini n. 12, costituito da n. 7 unità immobiliari ad uso residenziale. Il sistema di smaltimento dei liquami esistente è costituito da n. 2 fosse biologiche di circa mc. 1,00 per ciascuna ove confluiscono i liquami dei W.C. e da n. 2 pozzetti degrassatori uno dei quali di piccolissime dimensioni ove cofluiscono [confluiscono] i liquami delle cucine. L'intervento in oggetto tratta le n. 2 fosse biologiche esistenti che trovansi in avanzato stato di degrado con porzioni delle medesime

franata ed il pozzetto degrassatore posizionato sul retro dell'edificio di ridottissime dimensioni, tutti risalenti [risalenti] all'epoca di costruzione dell'edificio avvenuta negli anni 70. La sostituzione delle n. 2 fosse biologiche avverrà mediante installazione di nuove fosse bicamerali della volumetria di mc. 4.00 per ciascuna oltre a n. 2 pozzetti per le acque saponose provenienti dai W.C. di mc. 1,00 per ciascuno. Sarà sostituito anche il pozzetto degrassatore posto sul retro dell'edificio (vi è altro pozzetto de grassatore [degrassatore] sul fronte dell'edificio di adeguate dimensioni non sottoposto ad intervento), con altro pozzetto della volumetria di MC. 1,00 a servizio delle cucine presenti su questo lato. Saranno inoltre inseriti nuovi pozzetti intercettatori di adeguate dimensioni, ove far confluire i liquami provenienti dalle Fosse biologiche e dai pozzetti per poi andarsi a scaricare nella fognatura comunale posta su via L. Ballerini. Si precisa che il materiale escavato di ridotta quantità, sarà trasportato a discarica autorizzata e trasmessa idonea documentazione del conferimento al momento della presentazione della fine dei lavori”.

- Tavola 4, documentazione fotografica: presenti solo due riprese dalla strada pubblica, da dove non risulta possibile osservare lo stato dei luoghi del resede pertinenziale del fabbricato antecedente l'esecuzione dell'intervento in epigrafe.

Nella legenda della Tavola 1 sono indicati i seguenti interventi:

- demolizione delle due fosse biologiche esistenti (n. id. 1, entrambe di 1,00 mc di volume) e del pozzetto degrassatore della cucina (n. id. 2, di 0,50 x 0,50 x 0,50 mc di volume);
- mantenimento dei 3 pozzetti intercettatori (n. id. 3, di 0,40 x 0,40 x 0,40 mc di volume);
- nuova fornitura e posa in opera di:
 - un pozzetto degrassatore “cucina”, da collocare sulla porzione tergale del resede condominiale (n. id. 4, di 1,00 mc di volume);
 - due pozzetti “acque saponose”, da collocare rispettivamente sulle porzioni laterali del resede condominiale (n. id. 5, entrambi di 1,00 mc di volume);
 - due fosse biologiche bicamerali, da collocare in prossimità dei pozzetti di

cui sopra (n. id. 6, entrambe di 4,00 mc di volume);

- due pozzetti intercettatori, atti a ricevere i reflui saponosi e quelli decantati dalle fosse biologiche (n. id. 7, entrambi di 0,50 x 0,50 x 0,50 mc di volume); per poi convogliare loro nei pozzetti preesistenti mantenuti, non oggetto di sostituzione (rif. id n. 3).

Trattandosi di una CILA presentata nel corso di validità della legge precedente all'entrata in vigore della LR n. 65/2014, non vi sarebbe una vera e propria scadenza della pratica, come avviene per la SCIA o il permesso di costruire. E ciò era per la verità previsto anche nella prime stesure della LR n. 65/2014. Ad ogni buon conto, sebbene il tecnico asseveratore rimandi alla comunicazione di fine lavori la consegna della documentazione relativa al conferimento del materiale escavato alla pubblica discarica, nel fascicolo digitale acquisito non è stato reperito né l'una né l'altra.

Dalla sovrapposizione tra lo stato di rilievo e quello di progetto della CILA del 2014 emerge la presenza di numerosi pozzetti e lapidi, sui quali non è stato possibile eseguire ulteriori riscontri, sempre per i ben noti limiti di mandato.

Le fosse biologiche poste in opera nel corso dei lavori comunicati nel 2014 non sono visibili in tutto il resede di pertinenza comune. Né tanto meno le relative lapidi di chiusura. Pertanto non è possibile esprimere alcuna valutazione sulla loro tipologia.

Ciò vale anche per il dimensionamento dell'impianto, il cui calcolo non è stato incluso nel repertorio documentale di archivio. Erroneamente sono state indicate solo 7 unità abitative, invece delle 9 esistenti dall'edificazione del fabbricato.

Data la scarsità di informazioni ricavate dalla pratica edilizia, combinate ad un riscontro sul posto pressoché impossibile da eseguire correttamente, nonostante l'amministratore abbia dichiarato che l'impianto "è *in regola*", prudenzialmente si avvisa la procedura e il futuro acquirente che ogni ulteriore approfondimento, difformità amministrativa o malfunzionamento impiantistico saranno a carico, per la rispettiva quota parte, anche dell'aggiudicatario della vendita esecutiva.

PE 8 – SCIA n. 476 del 2024 (pratica telematica).

Trattasi della SCIA prot. n. 16.070 del 28/8/2024, presentata dal Sig. [REDACTED], in qualità di amministratore del condominio di via L. Ballerini 12, per l'intervento di installazione di n. 2 ascensori esterni agli alloggi facenti parte del menzionato fabbricato condominiale.

Dalla consultazione del fascicolo emerge che, nella sezione dei dati catastali del modello regionale della SCIA, non compare indicato il subalterno riferito all'unità abitativa pignorata (sub. 17). Ciò nonostante, trattandosi di un'iniziativa di natura condominiale, promossa dall'amministratore, il suo contenuto sarà comunque valutato all'interno della disamina tecnica generale.

All'interno del relativo fascicolo digitale risultano presenti i seguenti documenti, per ognuno dei quali si segnalano solo gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto.

1) Modelli regionali generati dal portale telematico del SUE del Comune di Castelfiorentino.

- Modello SCIA, firmato dal tecnico procuratore, giusta delega firmata dall'amministratore del condominio di via L. Ballerini 12, per l'intervento da realizzare ai sensi dell'art. 135, comma 2 della LR n. 65/2014. Alla lettera g) del modello (*"Regolarità urbanistica e precedenti edilizi"*) il tecnico dichiara che lo stato attuale dell'organismo edilizio esistente risulta in difformità rispetto al permesso di costruire n. 1.659 del 30/10/1963, ma che tali difformità non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'art. 34 bis commi 1 e 2 del DPR 380/2001.
- Modello SCIA – Relazione tecnica di asseverazione, in cui è dichiarato che la segnalazione riguarda *"Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, non costituenti attività edilizia libera (art. 135, comma 2, lett. a) l.r. 65/2014"*. L'area oggetto di intervento ricade nell'UTOE 6, zona *"Settore Sud in riva sinistra"*, art. 79 dello strumento urbanistico vigente.

L'intervento:

- è soggetto alle prescrizioni di cui agli articoli 77 e seguenti del DPR n. 380/2001, del DM n. 236/1989, della LR n. 47/91 e DPGR n. 41/R/2009 e, come da relazione e schemi dimostrativi allegati alla SCIA, soddisfa il requisito di accessibilità;
- è di natura strutturale, soggetto a deposito.
- Modello Soggetti Coinvolti.
- Modello Soggetto Coinvolti 2 (tecnici incaricati).
- Modello Soggetto Coinvolti 3 (imprese esecutrici).

2) Ricevuta telematica di presentazione dell'istanza, prot. n. 16.070 del 28/8/2024.

3) Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.

4) Procura speciale del 12/8/2024, firmata dall'amministratore del condominio di via L. Ballerini 12, Sig. [REDACTED], per il conferimento di incarico al tecnico asseveratore per la sottoscrizione digitale e presentazione telematica della SCIA.

5) Notifica preliminare n. 48010427213 del 27/8/2024

6) Elaborati testuali, grafici e cartografici.

- Tavola 1, stato attuale: pianta piano terra, piano tipo, prospetti e sezione (scala 1:100).
- Tavola 2, stato di progetto: pianta piano terra, piano tipo, prospetti e sezione (scala 1:100).
- Tavola 3, stato sovrapposto: pianta piano terra, piano tipo, prospetti e sezione (scala 1:100).
- Tavola 4, relazione tecnica del 21/8/2024.

Nel paragrafo inerente la conformità urbanistica, sono elencati i seguenti numeri di certificati di abitabilità, rilasciati dal Sindaco a seguito di istanza specifica: "*n. 181 (cit. in precedenza), n. 204, n. 205, n. 206, n. 207, n. 208, n. 215, n. 216 tutti in data 22.12.1970 e n. 231 in data 24.12.1970*", certificati corrispondenti, per numero, alle unità abitative licenziate. A conclusione della disamina, il tecnico progettista ha ravvisato "*[...] rispetto all'originario progetto di costruzione dell'edificio, varie irregolarità esecutive interessanti muri interni ed esterni, aperture interne, errori di rappresentazione grafica e di indicazione delle misure esterne, che non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'art.34 bis commi 1 e 2 del DPR 380/2001*".

- Tavola 5, Estratto cartografico del RUC e catastale.
- Tavola 6, elaborati grafici, relazione e dichiarazione (scala 1:100 e 1:50).
- Piano terra. E' indicata l'ubicazione dei due vani ascensore:
 - il primo (particolare A) è collocato sul prospetto frontistante la pubblica via, posto in aderenza al vano scala, a sinistra di un terrazzo esistente;

- il secondo invece (particolare B) è collocato in prossimità dello spigolo sud del fabbricato (prospetto tergale), anch'esso posto in aderenza ad una serie di terrazzi;

L'ingombro planimetrico di entrambi è costituito dal vano ascensore e di alloggiamento del pistone, per complessivi lordi 1,50 x 1,60 mq, oltre alla superficie occupata dal locale macchina, non quotata in questo elaborato. Il vano utile di entrambi ritiene una consistenza superficiale netta di 120 x 95 cm.

- Piani 1-2-3-4. L'intervento di progetto prevede la realizzazione di una pedana in acciaio da collocare ad una quota complanare al piano di calpestio dei terrazzi interessati dalla modifica, al fine di aumentare la superficie di sbarco al piano e di conseguire una larghezza di manovra utile minima pari a 1,50 ml.
- Particolari A, B, C e D redatti in scala 1:50 ai sensi della Legge n. 13/1989.
- Relazione tecnica redatta in data 20/8/2024, ai sensi della Legge n. 13/1989.

“Con il presente progetto si prevede di installare n. 2 piattaforme elevatrici esterne dimensionate per l'accesso ed il trasporto ad i vari piani di coloro che sono costretti a muoversi su sedia a ruote. Inoltre, per permettere loro la rotazione a 360°, verrà installata una pedana in acciaio per ampliare la larghezza dei terrazzi di sbarco fino a 1,50 m”.

- Dichiarazione di conformità del progetto alla Legge n. 13/1989 ed al regolamento di attuazione, rilasciata dal tecnico asseveratore in data 20/8/2024.
- Tavola 7, documentazione fotografica (n. 6 riprese fotografiche).

7) Lettera di integrazione documenti del 15/11/2024, con allegati i seguenti elaborati.

- Notifica preliminare (aggiornata) n. 48010427213 del 15/11/2024.
- Estratto del modello regionale dei soggetti coinvolti, con indicati i nominativi delle imprese esecutrici.
- Estratto del modello regionale dei soggetti coinvolti, con indicati i nominativi dei tecnici.

- Attestazione del deposito del progetto strutturale sul sistema informativo della Regione Toscana PORTOS, avviso del 14/11/2024, progetto n. 159057, prot. n. 20240088975 (opere di minore rilevanza).

Il tecnico asseveratore comunica altresì che *“i lavori avranno inizio con decorrenza dal 25 novembre 2024”*.

Dopo aver analizzato gli elaborati grafici e testuali, si osserva quanto segue.

- Nella Tavola 1, la rappresentazione dei profili e manufatti di copertura nei prospetti, per quanto evidenzia la presenza del volume emergente sul lato nord-sud-ovest (manufatto rialzato con copertura a falda inclinata), è sempre carente di tutti gli ulteriori elementi accertati nel corso delle operazioni peritali e descritti in occasione della disamina di cui alla PE5, come ad esempio le canne fumarie.
- La SCIA non include nel repertorio documentale la rappresentazione della copertura. Ciò, probabilmente trova giustificazione nel fatto che i nuovi vani ascensori concludono il loro sviluppo in elevazione esattamente al di sotto dell'intradosso della gronda aggettante di calcestruzzo.
- Con riferimento alla tavola 6, nella rappresentazione del lotto edificato sono riportate le seguenti distanze del fabbricato rispetto alla linea di mezzera del muro di confine, il cui spessore non è indicato:
 - distacco sud-est (lato tergale-spigolo sud): 4,00 ml;
 - distacco sud-est (lato frontale-spigolo est): 3,95 ml;
 - distacco nord-est (lato frontale-spigolo est): 5,00 ml;
 - distacco nord-est (lato frontale-spigolo nord): 5,00 ml;
 - distacco nord-ovest (lato frontale-spigolo nord): 4,02 ml.

La distanza tra l'ascensore posto sul prospetto frontale e il limite esterno di confine tra il muro perimetrale ed il retro marciapiede pubblico è pari a 3,52 ml.

- Come anticipato nella precedente parte descrittiva, il progettista, nonché tecnico asseveratore, senza addurre alcuna spiegazione a sostegno, dichiara genericamente che lo stato attuale dell'organismo edilizio esistente risulta in difformità rispetto al permesso di costruire n. 1.659 del 30/10/1963, ma che tali difformità non costituiscono violazioni edilizie ai sensi del riformato DPR 380/2001. Alla luce della disamina delle precedenti pratiche edilizie, la

suddetta dichiarazione non sembra poggiarsi su basi solide, in quanto varie opere risultano realizzate in difformità dal permesso originale, o in assenza di quest'ultimo o non ricadenti nell'oggetto dei condoni analizzati. Sembra pertanto mancare il presupposto alla base della presentazione della SCIA stessa, ovvero che l'organismo edilizio oggetto di segnalazione sia legittimo e conforme dal punto di vista urbanistico.

Come avuto modo di riscontrare nel corso della visita ai beni pignorati e dalla consultazione della pratica edilizia, l'esecutata non ha firmato la pratica, né tanto meno contribuito economicamente ai relativi lavori, ancora in corso di esecuzione. Ciò nonostante, prudenzialmente si ritiene che qualsiasi eventuale azione - illecita o indebita - commessa sulle parti condominiali, anche in mancanza dell'assenso di uno o più condomini, abbia comunque ripercussione su questi ultimi non partecipanti, se non in modo diretto, indirettamente, poiché la proprietà sulle parti comuni è indivisa tra i comproprietari dei beni a cui sono asservite. In ogni caso, l'eventuale provvedimento repressivo o sanzionatorio raggiungerebbe, in prima istanza, tutti i soggetti che condividono la proprietà sui beni comuni, i quali poi possono rivalersi su chi, fattivamente, ha commesso il reato o l'illecito amministrativo o causato la difformità edilizia. Ad ogni buon conto, la questione, di chiaro profilo giuridico, non può essere approfondita o risolta dal mero Esperto stimatore che, in questo caso, si limita ad avvisare nel merito la procedura e l'aggiudicatario in forza della vendita esecutiva, riguardo all'esistenza del pregiudizio sopra descritto.

PE 9 – SCIA n. 315 del 2025 (pratica telematica).

Trattasi della SCIA prot. n. 13.257 del 7/7/2025, presentata dal Sig. [REDACTED], in qualità di amministratore del condominio di via L. Ballerini 12, come variante alla SCIA n. 476/2024 (rif. PE8). Come scritto per la prima segnalazione, anche il contenuto della variante sarà valutato all'interno della presente disamina tecnica generale.

All'interno del relativo fascicolo digitale risultano presenti i seguenti documenti, per ognuno dei quali si segnalano solo gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto.

- 1) Modelli regionali generati dal portale telematico del SUE del Comune di Castelfiorentino.

- Modello SCIA, firmato dal tecnico procuratore, giusta delega firmata dall'amministratore del condominio di via L. Ballerini 12. La presente segnalazione, trasmessa come variante alla SCIA n. 476/2024 del 28/8/2024, riguarda un intervento in corso di esecuzione con pagamento di sanzione ai sensi dell'art. 200 comma 2 della LR n. 65/2014 (SCIA spontaneamente presentata in corso d'opera). Alla lettera g) del modello (*"Regolarità urbanistica e precedenti edilizi"*) il tecnico dichiara che lo stato attuale dell'organismo edilizio esistente risulta *"conforme alla documentazione dello stato legittimo o di fatto legittimato sopra indicata unitamente alla/e sanatoria/e di cui al quadro a-bis) e alla/e dichiarazione/i di tolleranza esecutive di cui alla relazione tecnica di asseverazione, quadro «Dichiarazione di tolleranze di cui all'articolo 34-bis»"*.

- Modello SCIA – Relazione tecnica di asseverazione, in cui è dichiarato:
 - al punto 1-bis) Stato legittimo, che *"l'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento corrisponde allo stato legittimo come risultante: dalle tolleranze di cui all'art. 34-bis accertate con la presente Relazione tecnica di asseverazione, di cui al quadro «Dichiarazione di tolleranze di cui all'art. 34-bis»"*;
 - al punto 1-ter) Dichiarazione di tolleranze di cui all'art. 34-bis, che l'immobile oggetto di intervento presenta la tolleranza di cui all'art. 34-ter, comma 4: *"parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241"*.

Per entrambi i due casi, il tecnico asseveratore ha allegato, come documentazione dimostrativa, il documento *"91553333-abit.edificio.pdf"*.

- Modello Soggetti Coinvolti 1 (titolari).
- Modello Soggetto Coinvolti 2 (tecnici incaricati).

- Modello Soggetto Coinvolti 3 (imprese esecutrici).

- 2) Ricevuta telematica di presentazione dell'istanza, prot. n. 13.257 del 7/7/2025.
- 3) Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.
- 4) Procura speciale del 30/6/2025, firmata dall'amministratore del condominio di via L. Ballerini 12, Sig. [REDACTED], per il conferimento di incarico al tecnico asseveratore per la sottoscrizione digitale e presentazione telematica della SCIA.
- 5) "91553368-lettera_precisazioni.pdf.p7m".

Nota scritta datata 3/7/2025, con cui il tecnico asseveratore ha comunicato che *"La presente viene allegata solo ed esclusivamente per fare proseguire il programma e chiudere il modulo in compilazione. Non vi è nessuna sanatoria e/o altro da presentare in quanto l'edificio è conforme come più volte dichiarato anche nella precedente SCIA e dotato di abitabilità e pratica di condono edilizio ai sensi della L.47/85"*.

- 6) "303486-91553316-abit.edificio" e "303485-91553333-abit.edificio" (documenti identici nel contenuto, solo nominati diversamente).

Sono estratti di archivio riferiti alle autorizzazioni di abitabilità rilasciate dal Sindaco in data 22/12/1970 per ogni unità immobiliare realizzata in forza del permesso di costruire n. 1.659 del 30/10/1963 (rif. PE1):

- n. 181, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] in [REDACTED];
- n. 204, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] ved. [REDACTED];
- n. 205, rilasciata al Sig. [REDACTED];
- n. 206, rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] in [REDACTED];
- n. 207, rilasciata al Sig. [REDACTED];
- n. 208, rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in [REDACTED];
- n. 215, rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];
- n. 216, rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in [REDACTED];
- n. 231, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] in [REDACTED] (quest'ultima datata 24/12/1970).

- 7) Relazione tecnica del 3/7/2025.

Si riportano i passaggi più rilevanti ai fini della disamina. *"Per allineare la piattaforma elevatrice posizionata sul retro dell'edificio con il prospetto laterale sinistro si è resa necessaria la demolizione di una porzione delle terrazze per*

circa cm.15 in modo da fare rientrare la sagoma della piattaforma a filo della facciata. Dalla demolizione di dette porzioni è emerso che la soletta delle terrazze sono risultate debolmente armate per cui si sono rese necessarie le seguenti modifiche strutturali:

- l'aggiunta di un tirante ancorato ai montanti della piattaforma elevatrice (come da pratica strutturale depositata), per sostenere le passerelle in acciaio in corrispondenza della piattaforma elevatrice posizionata sul prospetto tergale. Conseguentemente alla installazione del tirante in acciaio, è prevista la realizzazione di un parapetto con un vetro antisfondamento satinato posizionato sull'esterno avente la medesima altezza del tirante, per nascondere il medesimo. Preciso che il prospetto interessato da questo intervento è quello tergale, che si affaccia su spazi interni agli edifici cui quello interessato è circondato e quindi poco visibile.
- La installazione di n.2 pilastri in acciaio delle dimensioni di cm.10x10, sui quali appoggiare le passerelle previste sulle terrazze sul fronte dell'edificio, che avranno una lunghezza pari a quella della terrazza vista la presenza degli sporti di accesso alle autorimesse al piano terra che non hanno permesso di collocarle in altra posizione.

PRECISAZIONI

Segnalo che nella stesura degli elaborati grafici, allegati alla SCIA del 28.08.2024, sono stati invertiti le aperture (finestre e sporti delle autorimesse), presenti sui medesimi prospetti, non oggetto di intervento, che sono stati rappresentati correttamente negli elaborati allegati alla presente variante.

INTERVENTO STRUTTURALE

La variante strutturale è stata depositata al settore SISMICA di Firenze in data 12/06/2025 protocollo n. 20250044029 recante il n. di progetto 159057.

8) Elaborati testuali, grafici e cartografici.

- Tavola 1, stato asseverato con la SCIA n. 476/2024: pianta piano terra, piano tipo, prospetti e sezione (scala 1:100).
- Tavola 2, stato di progetto: pianta piano terra, piano tipo, prospetti e sezione (scala 1:100).
- Tavola 3, stato sovrapposto: pianta piano terra, piano tipo, prospetti e sezione (scala 1:100).

- Tavola 4, Estratto cartografico del RUC e catastale.
- Tavola 5, elaborati grafici, relazione e dichiarazione (scala 1:100 e 1:50), prodotti ai sensi della Legge n. 13/1989. Contrariamente a quanto indicato nella relazione del 20/8/2024, con l'aggiornamento datato 7/7/2025 l'installazione della pedana di acciaio comporterà una riduzione della larghezza dei terrazzi di sbarco da 1,50 ml, previsti nel progetto, a 1,40 m proposti con la variante.
- Tavola 6, documentazione fotografica (n. 4 riprese fotografiche).

Dopo aver analizzato gli elaborati grafici e testuali, si osserva quanto segue.

- Nel modello della SCIA, il tecnico asseveratore ha dichiarato che l'intervento ricade nell'art. 200 della LR n. 65/2014 tuttavia, al posto di allegare l'attestazione di pagamento della sanzione prevista, include nel fascicolo un documento ("*91553368-lettera_precisazioni.pdf.p7m*") al solo fine di sbloccare la procedura di trasmissione della pratica mediante il portale telematico. Per i ben noti limiti di mandato, risulta impossibile determinare le motivazioni di questa scelta e se la stessa comporti un qualche pregiudizio al bene condominiale interessato. Come evidenziato in altri luoghi della relazione, il sottoscritto non può che procedere con il darne notizia alla procedura ed al futuro acquirente che, edotto nel merito, dovrà assumersi ogni onere derivante, di qualsivoglia profilo.
- Per quanto riguarda le dichiarazioni rilasciate nella relazione tecnica di asseveramento in risposta ai punti 1-bis) e 1-ter), si rimanda alle conclusioni già espresse nella disamina della PE8.
- Sebbene l'intervento sia in corso di esecuzione, le riprese fotografiche allegate inquadrano l'edificio nella configurazione ante operam.

Si passa adesso alla pratica strutturale acquisita in seguito all'accesso agli atti effettuato presso il GC. In proposito è stato individuato un solo progetto. Per i riferimenti della relativa pratica si prosegue con la numerazione progressiva.

PE 10 – avviso del 14 novembre 2024 – progetto strutturale n. 159057 (pratica telematica).

Si tratta del progetto strutturale relativo alle opere condominiali in corso di

realizzazione di cui alla SCIA n. 476 del 2024 (pratica telematica precedentemente descritta).

All'interno del fascicolo digitale acquisito dal sistema informativo PORTOS, sono presenti i seguenti documenti, in questo luogo elencati e descritti in forma sintetica, segnalando unicamente gli aspetti di rilievo ai fini della disamina in oggetto.

- 1) Documento A00. Mod. A, allegato 1. Prospetto per il calcolo del contributo di istruttoria e di conservazione dei progetti (tipologia di intervento asseverata: nuove costruzioni, riparazione o intervento locale).
- 2) Documento A01. Tavola 5 (estratti cartografici) allegata alla SCIA n. 476 cit.
- 3) Documento A02. Tavola 3 (sovrapposto architettonico) allegata alla SCIA n. 476 cit.
- 4) Documento A03_A3. Relazione generale per l'intervento di nuova costruzione.
- 5) Documento A03_A3-v1. Relazione generale per variante al progetto.
- 6) Documento A03. Relazione di calcolo strutturale.
- 7) Documento A04_A4. Relazione dei materiali (nuova costruzione).
- 8) Documento A04_A4-v1. Relazione dei materiali (variante).
- 9) Documento A06_A6. Relazione geotecnica (nuova costruzione).
- 10) Documento A06_A6-v1. Relazione geotecnica (variante).
- 11) Documento A07_A7. Relazione fondazioni (nuova costruzione).
- 12) Documento A07_A7-v1. Relazione fondazioni (variante).
- 13) Documento A08_A8. Relazione di calcolo.
- 14) Documento A09_A9. Fascicolo di calcolo.
- 15) Documento A10_A10. Elaborato strutturale, prima emissione del 21/10/2024, recante oggetto "*Carpenteria, sezione e dettagli strutturali*".
- 16) Documento A10_A10.1-v1. Elaborato strutturale del 31/1/2025, recante stesso oggetto di cui sopra, trasmesso per la modifica platee e sovrastruttura lato B.
- 17) Documento A10_A10.2-v1. Elaborato strutturale del 22/5/2025, recante stesso oggetto di cui sopra, trasmesso per la trave in c.a. di fondazione.
- 18) Documento A13_A13. Fascicolo della manutenzione
- 19) Documento A98. Delega e dichiarazione di conferimento di incarico del 28/10/2024, con allegato il documento di identità dell'amministratore.

Il fascicolo telematico acquisito contiene sia il progetto trasmesso con il primo deposito che i documenti relativi alla variante in corso d'opera. Dopo aver consultato i

vari elaborati, i fascicoli di calcolo e gli esecutivi strutturali allegati, il sottoscritto precisa che non procederà con alcun approfondimento della pratica sopra descritta, avendo riscontrato, nei limiti del presente mandato e delle competenze specifiche, che gli stessi contengono sia le soluzioni prodotte in fase di progetto che le innovazioni proposte con la variante. Ciò anche in considerazione del fatto che i lavori sono in corso di esecuzione e che l'arco temporale di validità della segnalazione certificata proseguirà ben oltre la scadenza del deposito della presente relazione di CTU.

Naturalmente, qualunque difformità di natura strutturale dovesse emergere a seguito di un successivo approfondimento tecnico, impossibile da condurre nel perimetro del presente mandato, sarà da intendersi a totale carico del condominio (che ha promosso l'intervento) e, forse e più o meno indirettamente, dell'aggiudicatario della vendita esecutiva, che valuterà l'assunzione di tale onere o obbligo o le azioni legali di rivalsa eventualmente previste dal codice civile. Argomenti questi che esorbitano dalla competenza specifica dell'Esperto stimatore.

Dopo aver passato in rassegna tutte le pratiche edilizie visionate, si procede con l'analisi dei fotogrammi relativi ai voli aerei acquisiti mediante la consultazione del sito istituzionale della Regione Toscana (*"SIPT: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico"*). Per stilare l'elenco è stato seguito l'ordine cronologico, iniziando con il volo più remoto, fino a quelli recenti, per ognuno dei quali sono stati segnalati gli aspetti di maggior rilievo per la disamina.

- **18 luglio 1965 (fotogrammi n. 2220 e 2221).**

L'edificio condominiale oggetto di disamina risulta già ultimato, almeno per quanto riguarda l'involucro esterno. Dall'analisi di dettaglio si osserva inoltre quanto segue.

- Diversamente dal progetto rilasciato, la copertura è piana, a lastrico solare, ed è ben distinguibile il volume del vano scala, emergente dal piano di calpestio orizzontale e contraddistinto dal tetto a unica falda inclinata, come quello presente sul posto all'attualità. Ciò significa che la variazione è avvenuta in corso di realizzazione del fabbricato, come dichiarato nel fascicolo del condono edilizio (PE5).

- In considerazione del minimo spessore delle ombre portate che si riesce ad intravedere nel fotogramma, sembrerebbe che il muretto di confine tra il lotto edificato e la pubblica via fosse già realizzato (o abbozzato), così come i punti di discontinuità utili per la creazione degli accessi carrabili e pedonali al lotto stesso, come evidenziato dall'interruzione delle ombre stesse. Nonostante la buona nitidezza dei due fotogrammi, in considerazione anche dell'epoca dello scatto non è facilmente riscontrabile la presenza dei muretti di divisione interna tra i menzionati lotti contigui. Nella seconda immagine (n. 2221) sembra di scorgere un tracciato a terra che segue l'attuale linea di confine tra il lotto in parola e quello ubicato a nord (nord-ovest).

- I fabbricati latitanti risultavano o ultimati, come l'edificio posto a sud (sud-est), o in corso di realizzazione, come il fabbricato a nord. Di quest'ultimo era presente la sola porzione frontistante il prospetto nord-ovest dell'edificio oggetto di studio. Tutto ciò è sufficiente per affermare che le minime distanze lineari rilevate tra le pareti finestrate non rilevano ai sensi del DM n. 1444/1968, in quanto le costruzioni sono antecedenti all'entrata in vigore del decreto richiamato.

- **11 marzo 1976 (fotogrammi n. 295, 296 e 297).**

I corpi di fabbrica compresi tra via L. Ballerini, via E. Chianesi e viale B. Buozzi risultavano all'epoca completamente edificati. Per quanto riguarda la copertura dell'edificio condominiale in epigrafe, si rileva che:

- sembra essere presente la canna fumaria posta sul tetto del vano scala condominiale (fotogramma n. 296);
- nel successivo scatto (n. 297), si scorge anche la seconda canna fumaria, quella che emerge dal calpestio del lastrico solare.

La prima canna fumaria a mala pena risulta distinguibile nel fotogramma n. 2220 del 1965. Ad ogni buon conto, si ritiene, in via prudenziale, che tali manufatti siano stati realizzati tra il 18 luglio 1965 e l'11 marzo 1976, anche se i comignoli, uguali e datati, potrebbero anche far supporre una variazione in corso d'opera al permesso di costruire originale (PE1). Quest'ultimo assunto non è provabile con sicurezza, per carenza di elementi visibili nei fotogrammi acquisiti.

- **29 marzo 1976 (fotogrammi n. 623, 624 e 625).**

Nel merito del lastrico solare, le inquadrature non consentono rilievi diversi dai precedenti. Per ciò che concerne invece l'area di pertinenza condominiale, sembra di distinguere una sorta di divisione in orti della porzione tergale a sud del fabbricato (foto n. 623). Sul resede antistante la pubblica via invece sembrano presenti due piccole zone a verde (foto n. 624 e 625). Il marciapiede perimetrale all'edificio è chiaramente visibile in queste riprese.

• **4 settembre 1980 (fotogrammi n. 4, 5 e 6).**

Trattasi di un volo effettuato a bassa quota, quindi con discreto livello di ripresa e di definizione dell'immagine. I manufatti presenti in copertura sono gli stessi distinguibili nei precedenti voli aerei (vano scala e canne fumarie). Nel fotogramma n. 4 si rileva la presenza di un ulteriore elemento emergente il piano di calpestio, di modestissima consistenza, non identificabile con certezza e visibile solo per l'ombra portata sul lastrico. Non si ritiene di approfondire il suddetto rilievo poiché, nel corso del sopralluogo, questa piccola costruzione non risultava più presente.

Per quanto riguarda invece la sistemazione della porzione tergale del resede condominiale al piano terra, sembra di scorgere un manufatto simile ad una baracca, probabilmente destinata al rimessaggio dell'attrezzatura per la conduzione dell'orto. Sono ben visibili anche delle alberature isolate, anche oggi presenti in loco. Si conferma altresì quanto precedentemente osservato nel merito dei marciapiedi e delle zone a verde poste in fregio alla pubblica via, in queste riprese certamente più definite e distintamente osservabili.

Sul confine ovest tra la part. 532, su cui insiste l'edificio confinante ubicato a nord (nord-ovest) e la part. 347, area esterna condominiale del fabbricato in epigrafe, dalla parte del resede confinante è ben visibile una sistemazione ad orto.

• **9 giugno 1983 (fotogrammi n. 1, 2, 3, 15 e 16).**

Nel fotogramma n. 15 sono presenti, per la prima volta e ben distintamente, tre baracche, non comprese nel pignoramento ma collocate in prossimità del confine ovest tra le part. 532 e 347, come sopra meglio descritto. Ad una mera valutazione visiva, questi manufatti non sembrano posti alla distanza legale dal confine predetto. Solo a titolo informativo e fatta salva la disciplina regolamentare locale, se più restrittiva, si rileva che la distanza legale minima tra costruzioni su fondi continui è stabilita dal codice civile (art. 873) in tre

metri, a meno che non siano unite o aderenti allo stesso confine. Il profilo giuridico della materia non consente all'Esperto stimatore alcun ulteriore approfondimento di merito che, ad avviso dello scrivente, è giusto e corretto demandare ad un parere più autorevole e competente, esprimibile per la fattispecie da un legale.

• **19 maggio 1986 (fotogrammi n. 282 e 283).**

Trattasi, in questo caso, di un volo effettuato ad alta quota, quindi difficilmente analizzabile, almeno per quanto riguarda l'osservazione di elementi di dettaglio. L'unica segnalazione di rilievo è la presenza, per la prima volta, di una porzione di lastrico solare, ritenente forma rettangolare, ubicata in corrispondenza dello spigolo ovest del fabbricato, che si distingue per un aspetto superficiale ed esteriore completamente diversi dal residuale piano di calpestio. La posizione del sole, in quella data e ora, e l'assenza di ombre portate sul calpestio del lastrico purtroppo non consentono di stabilire univocamente se quella porzione fosse già rialzata, come accertato nel corso del sopralluogo, o se fosse un'area su cui era in corso una qualche attività edilizia. Sembra comunque verosimile che si tratti proprio del parziale rialzamento del lastrico solare, anche alla luce di quanto osservato nella parte descrittiva e di analisi del condono delle parti condominiali (PE5), nei quali elaborati grafici ne appare una rappresentazione alquanto schematica ed approssimativa e, soprattutto, bidimensionale.

• **23 ottobre 1989 (fotogramma n. 1.066).**

L'inquadratura e la scarsa nitidezza dell'immagine non consentono un'analisi di dettaglio della foto. Risalta comunque il manufatto rialzato sul lastrico di copertura, del quale è percepibile l'ombra portata sul piano di calpestio, verso est.

• **24 giugno 1998 (fotogrammi n. 185 e 186).**

In queste riprese aeree sono ben visibili i seguenti manufatti.

- Tutte le baracche, per un numero totale di quattro, poste sulla part. 532 in prossimità del confine con la part. 347 oggetto di disamina, che si menzionano per il solo motivo legato al presunto mancato rispetto della distanza legale.
- Il corpo di fabbrica rialzato rispetto al piano di calpestio del lastrico solare, del quale si apprezza anche la dimensione dell'altezza, per quanto

l'inquadratura del fotogramma tenda a schiacciarne l'entità. Tenuta in considerazione l'altitudine del volo e la qualità dell'immagine, nella ripresa n. 186 sono visibili anche il corrimano ed i montanti della ringhiera parapetto posta sul lato nord-est.

- Un non meglio identificabile oggetto posto al piano terra, sul prospetto principale frontistante la pubblica via, davanti all'accesso pedonale al vano di ingresso condominiale. Dalla foto aerea non si riesce a distinguere se si tratti realmente di un manufatto edilizio e se le zone più scure siano ombre portate o vegetazione. Sta il fatto che, attualmente, in quel punto è presente solo la pavimentazione del vialetto di accesso e le contermini aree permeabili, con fondo a ghiaino.

• **8 settembre 2009 (fotogrammi n. 9 e 10).**

Nonostante si tratti di un volo recente, la definizione di entrambi i fotogrammi è risultata subito scadente, pertanto è stata acquisita dal sito istituzionale una ripresa ad alta definizione sempre riferita all'anno 2009, identificata come "17i63_2009" (Regione Toscana, ortofoto 1:2000), nella quale, per la prima volta ed in maniera chiara e distinta si osserva la presenza dei due profilati metallici posti sul calpestio del lastrico solare, in prossimità della porta di accesso dal vano scala condominiale. Sempre nella stessa ripresa, in relazione alle ombre portate sembra di scorgere anche alcune baracche poste sulla part. 347, oggetto della disamina e compresa nel pignoramento. Purtroppo, la presenza di vegetazione non consente di essere più precisi.

• **9 luglio 2010 (fotogrammi n. 32, 33 e 34).**

Con tutta l'approssimazione possibile, dovuta all'alta quota da cui sono stati scattati i fotogrammi, sembra evidente la presenza di una diversa pavimentazione di finitura sulla falda inclinata del manufatto rialzato, costituita da mattonelle rettangolare simil clinker o similare, di selezione cromatica "rosso mattone".

• **29 giugno 2013 (fotogrammi n. 220 e 312).**

I due fotogrammi in questione non aggiungono ulteriori informazioni rispetto ai precedenti descritti.

• **1 luglio 2016 (fotogramma n. 146).**

In questo fotogramma i profilati metallici appaiono ben distinti e visibili nella ubicazione riscontrata nel corso delle operazioni peritali. Da come si presenta

l'immagine sembra altresì che il piano di calpestio del lastrico solare e la falda di copertura del vano scala condominiale siano interessati da uno stato di degrado non trascurabile, data la presenza diffusa di macchie. Il resede tergale è quasi tutto posto in ombra, quindi non è possibile esprimere alcuna constatazione di merito.

• **26 giugno 2019 (fotogramma n. 68.463 e 68.464).**

Non si ritiene di aggiungere altro rispetto a quanto sopra rilevato, se non che questi fotogrammi riprendono lo stato dei luoghi dell'edificio condominiale e dell'area esterna antecedente all'inizio dei lavori segnalato con la PE8 del 2024.

Completata anche l'analisi dei fotogrammi relativi ai voli aerei disponibili sul SIPT della Regione Toscana, si procede con l'elencazione e la disamina di ulteriori fattispecie difformi, ovvero di quelle opere realizzate in assenza di un titolo edilizio o di cui non è possibile determinare con precisione l'epoca di esecuzione.

A) Unità abitativa pignorata posta al piano terzo.

Il tramezzo divisorio non portante, ubicato tra il locale cucinotto e il tinello, è stato integralmente demolito con l'intento di realizzare un unico vano, l'attuale locale L2.

Ciò premesso, si osserva quanto segue.

- Le ultime opere edilizie che hanno modificato lo schema distributivo interno dell'unità immobiliare e che sono state formalmente denunciate, risultano quelle della comunicazione del 20/12/1986 (PE6 cit.), da considerarsi come l'ultima pratica presentata dal dante causa dell'esecutata.
- Conseguentemente, la nuova configurazione spaziale dell'appartamento si presume sia stata recepita, come da prassi, nel disegno della planimetria catastale del 23/3/1987, probabilmente ad ultimazione dell'attività edilizia menzionata.
- In data 10/4/1997, l'esecutata acquistava l'unità immobiliare corrispondente alla planimetria suddetta, presentata per *“diversa distribuzione degli spazi interni, [...], in data 23 marzo 1987 protocollo n. 44708 [...];”*. Il testo di stipula così prosegue: *“La parte acquirente [l'esecutata, ndr] ha preso visione delle planimetrie catastali in fotocopia delle unità immobiliari*

acquistate, ad essa esibite dalla parte venditrice, e le ha dichiarate cognite

e pienamente conformi allo stato dei luoghi”.

Nonostante sia stato riferito, nel corso delle operazioni peritali, che non erano state effettuate variazioni o interventi edilizi successivamente all'acquisto (vedi allegato 01), alla luce della precedente ricostruzione e in mancanza di ulteriori e diversi elementi di prova, si deve ritenere che l'eliminazione del tramezzo sia avvenuta dopo la compravendita del 10/4/1997, in assenza delle presupposte pratiche amministrative. Non è dato di sapere quale sia l'epoca esatta di realizzazione dell'opera.

Se così è, non disponendo di dati o informazioni diverse, non si ritiene vi siano le condizioni di collocare la suddetta fattispecie nelle così dette “*tolleranze costruttive*”, come definite all'art. 34 bis del DPR n. 381/2001, recentemente riformato a seguito dell'entrata in vigore della legge conversione del DL “*Salva Casa*”, in considerazione della frase ivi contenuta al comma 2: “[...] *costituiscono inoltre tolleranze esecutive [...] nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, [...]*”. L'opera qui descritta risulta eseguita in assenza di alcun titolo, rilasciato o asseverato, o comunicazione.

La mancata tempestiva comunicazione asseverata di inizio lavori allo sportello comunale preposto è attualmente punita con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000, ai sensi dell'art. 6 bis (“*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*”), comma 5 del DPR n. 380/2001, così come aggiornato dalle modifiche introdotte dalla Legge n. 105/2024 di conversione del DL n. 69/2024 e dal Dlgs n. 190/2024.

L'eliminazione del tramezzo di divisione dei due locali, entrambi finestrati, comporta la formazione di un unico vano di consistenza superficiale interna netta maggiore, pertanto si procede con la verifica della sussistenza del requisito del rapporto aeroilluminante minimo regolamentare nella configurazione post operam:

- superficie netta del locale L2: 17,50 mq;
- superficie netta finestra: 1,020 mq (0,60 ml x h 1,70 ml);
- superficie netta portafinestra: 2,847 mq (1,095 ml x h 2,60 ml);
- superficie aeroilluminante totale: 3,867 mq;
- rapporto aeroilluminante minimo regolamentare: 0,125 (1/8);

- rapporto aeroilluminante rilevato: 0,221 (3,867 mq : 17,50 mq).

Il valore rilevato è superiore al minimo pertanto l'intervento edilizio è conforme sotto il profilo igienico sanitario.

Si precisa altresì che il precedente calcolo è riferito alla sola consistenza superficiale del locale L2, poiché quest'ultimo è separato dal vano d'ingresso da un'apertura di area inferiore a 4 mq, come di seguito dimostrato: $(1,87 \text{ ml} \times h 1,655 \text{ ml}) + (3,14 \times 0,935 \text{ ml} \times 0,935 \text{ ml} : 2) - (0,82 \text{ ml} \times h 0,935 \text{ ml}) = 3,095 \text{ mq} + 1,373 \text{ mq} - 0,767 \text{ mq} = 3,701 \text{ mq} < 4 \text{ mq}$.

Per quanto riguarda la verifica dei rapporti aeroilluminanti degli altri locali, tenendo presente l'esistenza del certificato di abitabilità, dall'analisi simultanea della licenza del 1963 e del condono del 1986 si rileva quanto segue.

- L3 (camera – superficie rilevata 18,19 mq). Il vano ha assunto le dimensioni attuali a partire dalla pratica di condono, che ha regolarizzato le opere interne di modifica dei tramezzi e della distribuzione dei locali, ultimate nel 1965. Anche se non esplicitato da alcun documento tecnico, il condono di fatto ha formalizzato un valore RAI non conforme alla disciplina vigente, ossia inferiore all'ottavo, come di seguito calcolato: $(1,10 \times h 1,70) \text{ mq} : 18,19 \text{ mq} = 0,103 < 0,125$.

Si fa presente che, in questi casi, potrebbe essere richiesto dall'ufficio tecnico un adeguamento alla normativa igienico sanitaria nel momento in cui sia avanzata un'istanza per eseguire un intervento di generale riqualificazione dell'appartamento. Per questo motivo, si ritiene opportuno avvisare il futuro acquirente che, alla luce di quanto sopra, dovrà assumersi ogni e qualsivoglia onere per le eventuali conformazioni richieste.

- L4 (dispensa e/o ripostiglio – superficie rilevata 11,37 mq). La superficie è stata ridotta mediante lo spostamento del tramezzo divisorio con il locale 3 quindi, a parità di superficie finestrata apribile, le condizioni igienico sanitarie sono migliorate.
- L5 (camera – superficie rilevata 16,24 mq). Configurazione del vano invariata. E' presente una portafinestra.
- L6 (camera – superficie rilevata 14,31 mq).

Originariamente era il soggiorno dell'abitazione. La consistenza del vano è stata ridotta a vantaggio del rapporto RAI, oltre il fatto che è

presente una portafinestra.

- L7 (servizio igienico – superficie rilevata 4,20 mq). In questo caso si ha una superficie finestrata apribile superiore a 1 mq ($0,60 \times 1,705 = 1,023$ mq), quindi il rapporto è verificato.
- L8 (servizio igienico – superficie rilevata 4,79 mq). Idem come sopra ($0,60 \times 1,70 = 1,02$ mq).

B) Lastrico solare.

Durante la fase di sopralluogo e misurazione dell'edificio, è stata accertata la presenza di manufatti edilizi non rappresentati in alcun disegno allegato ai vari atti autorizzativi (o asseverati) che hanno avuto, per oggetto, interventi sulle parti condominiali.

- Canna fumaria addossata alla parete nord-ovest del torrino del vano scala, con fusto emergente rispetto alla falda inclinata di copertura dello stesso e terminale a comignolo (vedi descrizione del fotogramma dell'11 marzo 1976).
- N. 5 paletti circolari, forse metallici, rivestiti con materiale impermeabile, di diametro di circa 8 cm ed altezza variabile da un massimo di 24 cm ad un minimo di 16 cm, la cui funzione ed epoca di realizzazione risultano ignote al sottoscritto, non confermate neppure dall'amministratore del condominio.
- N. 2 travature metalliche, costituite entrambe da profilati HEB160, disposti ortogonalmente al prospetto tergale, delle quali è risultato impossibile indicare la funzione ed il motivo per cui sono state allestite e murate in quella posizione. Si scorgono per la prima volta nel fotogramma del giorno 8 settembre 2009. Alcunché di inerente è stato reperito nel materiale documentale acquisito, né tanto meno sono stati raccolti riscontri significativi dalle domande rivolte all'esecutata ed all'amministratore di condominio. Si ipotizza che possa trattarsi di un intervento di consolidamento di alcune travi o sezioni strutturali sottostanti che, comunque non è stato possibile visionare per limiti di mandato. Oppure potrebbe essere un'opera propedeutica all'installazione di macchinari impiantistici dei quali, ad ogni buon conto, non vi è traccia alcuna in loco. Si passa dunque a descrivere le caratteristiche dei suddetti manufatti strutturali.

- Il profilo posto verso il fronte sud-est si sviluppa per una lunghezza di 6,21 ml, appoggiato agli estremi su rialzi di muratura, su cui sono state inghisate delle barre metalliche, saldate al profilo stesso forse per garantire un miglior ancoraggio. Da circa la mezzeria compresa verso l'estremità afferente la gronda sono state poste, sopra l'ala superiore del profilo, due piastre metalliche con quattro barre imbullonate, queste inghisate nel solaio, sembra allo scopo di serrare il profilo HEB per cercarne la collaborazione strutturale.
- Il secondo profilo si sviluppa per una lunghezza di 6,06 ml, è stato incastrato nella muratura esterna del vano scala ed appoggiato all'altro estremo come descritto per l'altra trave. Anche questo elemento presenta due piastre appoggiate sull'ala superiore, con barre imbullonate e inghisate nel solaio, con modalità e funzioni ipoteticamente uguali al precedente profilo.

C) Passaggio da impianto termico condominiale a singolo.

In fase di ricerca ed acquisizione dei titoli di provenienza, è emerso che nell'atto del 1973 (RP n. 65 del 3/1/1973) era descritto un locale destinato a centrale termica, mentre nel successivo titolo del 1997 (RP n. 1567 del 30/4/1997) detto locale non esisteva più. Pertanto, al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare da parte dell'esecutata, la modifica dell'impianto in questione era già probabilmente avvenuta. Nei fascicoli edilizi consultati non è presente alcun elemento significativo che consenta di determinare l'epoca di esecuzione di detta variazione impiantistica. Alcun riscontro inoltre è pervenuto dall'esecutata e dall'amministratore.

La dismissione della caldaia condominiale potrebbe essere quindi avvenuta o precedentemente o in seguito all'entrata in vigore della Legge 9/1/1991 n. 10 (17/1/1991).

- Nel primo caso, la procedura era disciplinata dal Codice Civile e la condizione presupposta all'avvio della trasformazione dell'impianto era l'approvazione all'unanimità da parte di tutti i condomini, da verbalizzare in apposita delibera.
- Nel secondo caso invece, la citata legge introduceva l'obbligo di depositare una relazione energetica, poiché l'intervento descritto comportava la

modifica del bilancio energetico dell'edificio, richiedendo la verifica del rispetto degli standard di efficienza energetica prescritti dal nuovo disposto normativo. Questa relazione doveva (e deve) essere redatta da un professionista abilitato e depositata presso il Comune competente contestualmente all'inizio dei lavori.

Dal momento che non è presente agli atti alcun specifico documento che attesti la conformità del nuovo impianto, al fine di regolarizzare la fattispecie qui analizzata si avvisa il futuro acquirente che dovrà assumersi tutti gli oneri, tecnici ed economici, inerenti la redazione ed il deposito dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica di cui al comma 1 dell'articolo 8 del Dlgs 19/8/2005 n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici (relazione di cui all'ex art. 28 della L n. 10/1991).
- Dichiarazione di rispondenza dell'impianto alla regola d'arte, resa ai sensi del DM n. 37/2008 per impianti sprovvisti di conformità tra la data di entrata in vigore del DPR n. 447/1991 ed il 27/3/2008 (DM n. 37/2008), completa dello schema dell'impianto as-built.

Come già avuto modo di riscontrare nel corso di accertamenti simili per altri procedimenti esecutivi, si ritiene che la suddetta documentazione possa essere prodotta anche successivamente all'ottenimento della sanatoria ai sensi del riformato DPR n. 380/2001, magari in occasione di un intervento di riqualificazione generale dell'appartamento, legittimamente procedibile in forza della regolarità acquisita con i titoli indicati nelle conclusioni di questa disamina.

D) Caldaia a condensazione con scarico ubicato sul prospetto principale dell'edificio condominiale.

In via generale, la normativa di settore e, specificatamente, il Dlgs 4/7/2014 n. 102, vietano lo scarico dei fumi a parete per i nuovi impianti termici installati dal 31/8/2013, disponendo l'obbligo di posizionare i terminali di espulsione degli esausti da combustione in copertura. Il precedente assunto sembra essere tuttavia derogabile nel caso in cui:

- si proceda con la sostituzione della caldaia tradizionale con un modello a

condensazione in edifici plurifamiliari sprovvisti di canna fumaria o cavedio collettivo o, se presente, inadatto e non adeguabile ai requisiti richiesti dalla normativa vigente;

- l'intervento è da eseguire in edifici unifamiliari;
- la sostituzione di una caldaia a tiraggio naturale installata prima del 31/8/2013.

In ogni caso comunque devono essere sempre rispettate le distanze minime previste dalla norma tecnica UNI 7129, oltre ai regolamenti comunali, se più restrittivi.

Ciò premesso, si ritiene opportuno far confluire la presente fattispecie nell'insieme degli adempimenti, tecnici ed economici, a cui il futuro acquirente dovrà ottemperare per ottenere il rilascio della sanatoria o per riqualificare l'appartamento, dal punto di vista impiantistico ed edilizio.

E) Baracche.

Trattasi di quattro manufatti essenzialmente di natura precaria, di diverse morfologia, sagoma e composizione materica, tutti ubicati nella porzione terga della part. 347, resede condominiale compreso nel pignoramento. Nel fotogramma del 4 settembre 1980 sembra sia presente solo uno dei quattro manufatti riscontrati nel corso del sopralluogo. Nel corso dell'accesso agli atti non è stato reperito alcun titolo che abbia legittimato la sistemazione esterna e la posa in opera di questi manufatti.

Il Regolamento Edilizio vigente, nella parte VII, disciplina tali costruzioni accessorie solo nell'ambito agricolo, richiamando la LR n. 64/1995 con l'art. 7.8 dell'*"Allegato di disposizioni varie inerenti la tutela, la qualificazione e il decoro della scena urbana"*. In altri articoli invece si trattano i *"manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo"* (vedi art. 3.1.3 *"Opere soggette ad autorizzazione"*). Ciò premesso, all'art. 3.1.8. *"Normativa per le opere esterne e a verde"*, che descrive i lavori di nuova sistemazione, risistemazione o modifica sostanziale dell'esistente, si legge: *"Per tutte le nuove sistemazioni e per le modificazioni (sostanziali) in zone residenziali si richiede che almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto (Sf- Sc) e almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf) (percentuale prescritta dalla Delibera C.R. 230/94 sul rischio idraulico) sia riservato esclusivamente a*

verde o con suolo filtrante rispetto alle opere murarie come precedentemente definite: parte della superficie a verde, opportunamente sistemata e non asfaltata o lastricata può essere utilizzata anche a parcheggio”.

In conformità al precedente dettato, potendo considerare le baracche come modificazione sostanziale del suolo, svolgendo i calcoli risulta quanto segue:

- Superficie fondiaria rilevata (Sf): 679,58 mq.
- Superficie coperta rilevata (Sc):
 - fabbricato: 232,99 mq.
- Superficie non filtrante (Snf):
 - marciapiedi, muretti e vani ascensori: 86,64 mq (sono stati inclusi tutti gli elementi o manufatti o la cui presenza sia storicamente dimostrata o legittimata da un titolo autorizzativo acquisito).
- Superficie totale degli spazi all'aperto (Sf - Sc - Snf):
 - $(679,58 - 232,99 - 86,64) \text{ mq} = 359,95 \text{ mq}$.
- Superficie approssimativa delle baracche (Sb): 19,44 mq.
- Rapporto tra la superficie delle baracche (Sb) e la superficie totale degli spazi all'aperto (Sf - Sc - Snf):
 - $19,44 : 359,95 = 0,054 = 5,4\% < 40\% \text{ prescritto} = 359,95 \text{ mq} \times 0,40 = 143,98 \text{ mq}$.
- Rapporto tra la superficie totale degli spazi all'aperto (decurtata delle baracche: Sf - Sc - Snf - Sb) e la superficie fondiaria rilevata (Sf):
 - $(359,95 - 19,44) : 679,58 = 340,51 : 679,58 = 0,5011 = 50,11\% > 25\% \text{ prescritto} = 679,58 \text{ mq} \times 0,25 = 169,895 \text{ mq}$.

Dal punto di vista regolamentare, sarebbero rispettati i due requisiti prescritti all'art. 3.1.8. citato anche se, come già anticipato, non risulta agli atti alcuna pratica edilizia riferita alla realizzazione di queste baracche.

Inoltre, anche fossero considerati “Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia” come recita l'art. 137 della LR n. 65/2014 (aggiornata alla versione 103), ricadenti per esempio nel comma 1, lettera a), punto 6 (“i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente

appoggiati o ancorati al suolo;”), lo stesso articolo prescrive al comma 3 (lettere b e c) il preventivo conseguimento di eventuali nulla osta o atti di assenso e il rispetto dei regolamenti comunali.

Si fa infine presente che, con la pubblicazione sul BURT, parte prima n. 54 del 28/8/2025, della LR 20 agosto 2025 n. 51 “*Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla l.r. 65/2014*”, la normativa regionale ha finalmente recepito le rilevanti modifiche introdotte dalla Legge n. 105/2024 di conversione del DL n. 69/2024 cd “*Salva Casa*”, motivo per cui anche le fattispecie qui analizzate, senz'altro di minor rilevanza rispetto a quelle che comportano gli accertamenti di conformità, dovranno essere analizzate nell'ambito di un procedimento istruttorio possibile solo dopo aver trasmesso la pratica all'ufficio tecnico comunale.

* * *

Per l'analisi esposta è stato fatto riferimento ai seguenti dispositivi normativi.

- DPR n. 380/2001 (di seguito Testo Unico), riformato lo scorso luglio dalla Legge n. 105/2024 di conversione del DL n. 69/2024 cd “*Salva Casa*”.
- Linee di indirizzo del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (da qui in poi denominato semplicemente Ministero), pubblicate lo scorso 30 gennaio.
- LR 20 agosto 2025 n. 51 “*Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla l.r. 65/2014*”, pubblicata sul BURT, parte prima n. 54 del 28/8/2025.
- LR n. 65/2014, aggiornata alla versione n. 103, per gli articoli non modificati dalla LR n. 51/2025 citata.

Ovviamente trattandosi di un corpo normativo alquanto complesso e di una riforma estremamente recente, le valutazioni riportate nello sviluppo della presente relazione di CTU sono da considerarsi del tutto indicative, anche in considerazione del fatto che l'ufficio tecnico dell'Amministrazione Comunale deve a sua volta recepire il citato adeguamento alla normativa statale del dispositivo regionale in vigore dal 2014. Inoltre, sono ancora presenti aspetti controversi sulle modalità applicative della riforma apportata dalla Legge n. 105/2024, tanto è che l'adeguamento della legge

regionale, di pochi giorni fa, avrà fisiologicamente bisogno di tempo per essere ben assimilato ed applicato sui casi reali proposti dalle istanze trasmesse agli uffici preposti.

Per quanto è emerso dalla precedente disamina, alla quale si rimanda integralmente, si ritiene corretto procedere con un'istanza di regolarizzazione delle fattispecie abusive, mediante la presentazione di una sanatoria. La relativa modalità e tipologia dovrà essere concordata, al momento della presentazione, con lo stesso ufficio referente del Comune. Ciò vale anche per le difformità riscontrate sul fabbricato e le relative parti condominiali.

In sintesi, si richiamano nel seguente elenco gli accertamenti emersi nel corso delle operazioni peritali che, come anticipato, possono comportare l'applicazione di un regime sanzionatorio.

Difformità delle parti condominiali.

- Lotto fondiario: discostamento percentuale superiore al 2% tra la sagoma licenziata e quella rilevata.
- Valore dell'altezza massima:
 - superiore al limite urbanistico di zona (anno 1963), se rilevata applicando il criterio di misurazione dell'epoca;
 - non ricadente nell'intervallo di tolleranza dimensionale del 2% dell'altezza di progetto (licenza n. 1.659 del 1963), se rilevata applicando le disposizioni del regolamento n. 39/R/2018.
- Rapporto di copertura e indici di fabbricabilità eccedenti il vigente intervallo di tolleranza dimensionale, ma inferiori ai limiti di zona dell'epoca.
- Distanze dai confini eccedenti la tolleranza vigente.
- Modifiche di prospetto.
- Mancata rappresentazione delle sistemazioni esterne, ad eccezione del muretto e soprastante parapetto posti lungo la linea di confine con via L. Ballerini, indicati in sezione e sul prospetto principale del permesso di costruire originario.
- Difformità della sagoma del torrino del vano scala condominiale, emergente dal calpestio del lastrico solare.
- Rialzamento di porzione del lastrico solare, con imposta di copertura a falda

inclinata.

- Presenza di manufatti vari (profilati, pioli, ecc.), mai rappresentati in alcuno dei titoli reperiti.
- Baracche poste su area condominiale.

Difformità dell'appartamento pignorato.

- Modifiche di prospetto (si ripete questa fattispecie in quanto in altre disamine l'ufficio tecnico imputava la procedura sanzionatoria al proprietario dell'appartamento in cui erano state accertate)
- Demolizione del tramezzo divisorio tra il cucinotto ed il tinello.
- Scarico a parete della caldaia a condensazione.
- Passaggio dell'impianto termico condominiale a singolo.
- Assenza delle dichiarazioni di conformità impiantistica.

Per quanto concerne l'abitabilità si fa presente che quella rilasciata nel 1970, ad oggi è da considerarsi ancora efficace, visto che non è stata annullata. Ovviamente si tratta di un abitabilità riferita a tale epoca, che dovrà necessariamente essere ridefinita ed aggiornata una volta regolarizzate tutte le varie difformità riscontrate.

Tra queste, di rilievo ai fini:

- impiantistici, è la trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato a singolo, con l'installazione di una nuova caldaia (a condensazione), in assenza delle relative dichiarazioni di conformità;
- edilizi e di sicurezza, sono i parapetti delle zone condominiali, in generale e specificatamente quelli posti sul lastrico solare dove le altezze rilevate variano da un minimo di 70 cm ad un massimo di 93 cm.

Per le motivazioni precedentemente addotte, viste e considerate tutte le incongruenze e fattispecie difformi riscontrate, stanti le oggettive difficoltà nel definire quale sia il più indicato procedimento di regolarizzazione dei beni esaminati, tutto quanto sopra può essere valutato con l'applicazione di un deprezzamento, a percentuale e di tipo forfettario, del valore di mercato stimato del compendio pignorato, deprezzamento che tiene conto di tutte le varie incertezze emerse nel corso dei vari accertamenti eseguiti, nei limiti del presente mandato.

E' proprio per i ben noti limiti, che non hanno consentito di sviluppare la disamina con

lo stesso grado e gli stessi mezzi di approfondimento che precedono la preistruttoria ed il deposito dell'istanza, che si ritiene opportuno avvisare il futuro acquirente che dovrà farsi carico di ogni e qualsivoglia onere, tecnico ed economico, derivante dalla richiesta di rilascio delle necessarie sanatorie.

In aggiunta si ritiene utile precisare che le procedure sananti potrebbero eventualmente comportare l'irrogazione di una sanzione, al momento non determinabile, sia per la continua evoluzione e mutamento della disciplina normativa edilizia, come sopra spiegato, sia perché solo dopo aver presentato l'istanza, l'ufficio pubblico può svolgere l'esame istruttorio e procedere con i dovuti accertamenti, al termine dei quali determina la misura sanzionatoria applicabile per il caso specifico.

A conclusione della disamina in oggetto si ritiene doveroso rimarcare che le recenti variazioni apportate dalla Legge Salva Casa al Testo Unico, hanno generato non poche criticità ed incertezze all'iter amministrativo e burocratico delle sanatorie, con recente ricaduta sulla normativa regionale, che i Comuni dovranno recepire per i vari processi di valutazione e rilascio delle pratiche.

In virtù dell'attuale disallineamento, in corso di correzione, tra la legge regionale e i regolamenti comunali, si ritiene necessario specificare che la disamina prodotta è da considerarsi puramente indicativa, dal momento che solo le amministrazioni e gli enti competenti possono individuare le corrette procedure necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Aspetti questi che possono essere definiti solo in seguito alla presentazione delle relative pratiche di sanatoria, da parte e ad opera del futuro acquirente in forza di vendita esecutiva. Si fa inoltre presente che la disamina è riferita alla sola documentazione che è stato possibile individuare presso i pubblici archivi.

Il deprezzamento derivante dalle problematiche inerenti le difformità riscontrate sarà incluso nella valutazione forfettaria generale, che terrà conto delle problematiche emerse anche negli altri ambiti.

Quesito 10: *evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del*

pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

Il complesso condominiale dove sono ubicate le unità immobiliari pignorate non è compreso tra quelli realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Pertanto non è necessario procedere con i relativi adempimenti.

Quesito 11: *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

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

€ 110.679,91 arrotondato a **€ 111.000.**

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie commerciale, pari a 127 mq (SIL);
- il prezzo unitario, pari a ca. € 874/mq;
- il prezzo, pari a € 111.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato nell'allegato 08.

I beni immobili pignorati sono da considerarsi giuridicamente LIBERI, poiché in uso all'esecutata ed alla sua famiglia.

Quesito 12:

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

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

Valore stimato	deprezzamento	Valore effettivo
€ 111.000,00	€ 13.229,53	€ 97.770,47

- Spese, oneri e debiti condominiali: € 1.029,53. Si tratta dell'importo comunicato dall'Amministratore di condominio in data 17/7/2025. A tal proposito si fa presente che ai sensi dell'art. 63 delle disp att del cc “ *Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*” Pertanto l'eventuale aggiudicatario, in solido con la debitrice, sarà tenuto al pagamento dell'eventuale debito condominiale risultante al momento del decreto di trasferimento.
- Oneri di regolarizzazione catastale: in proposito, nel caso in cui l'eventuale aggiudicatario richieda l'applicazione del criterio del prezzo valore, sarà necessario procedere alle variazioni Docfa prima del decreto di trasferimento.

Di conseguenza anche i relativi costi (esplicitati in risposta al quesito 1), sono stati detratti al valore di mercato stimato. Di conseguenza saranno da considerarsi a carico dell'eventuale aggiudicatario. Il tutto per un importo complessivo di € 1.100.

- Il deprezzamento forfettario a percentuale, pari al 10% del valore di mercato stimato. Si riporta di seguito, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, tutte le fattispecie che ricadono in tale importo, pari a € 11.100:
 - difformità edilizie, urbanistiche sia di ambito esclusivo che condominiale;
 - tutte le altre problematiche emerse nella disamina in oggetto, oltre a tutte quelle che potrebbero emergere anche successivamente, che non è stato possibile accertare nel corso delle operazioni peritali, per i ben noti limiti di mandato.

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

Per quanto non previsto e/o prevedibile in fase di determinazione dei deprezzamenti applicati, oltre a quanto già argomentato, si rimanda anche a quanto trattato al quesito 6, il cui contenuto è qui richiamato integralmente.

Si conferma pertanto, quale prezzo base d'asta, l'importo stimato deprezzato, pari a € 97.770,47 arrotondato a € 98.000.

Quesito 13: *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

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

- *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare*

non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

Per i beni immobili oggetto del procedimento non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderli non appetibili sul mercato immobiliare.

Il pignoramento riguarda la quota dell'intero.

In merito al regime impositivo di vendita è necessario premettere che tale riscontro necessita di un suffragio da parte di persona più competente in materia, che non può essere il mero Esperto stimatore, ma il professionista delegato alla vendita, e pertanto un Notaio, un Commercialista o un Avvocato. Tutto ciò premesso, in osservanza al quesito posto si riporta il regime impositivo di vendita.

La vendita esecutiva di un'abitazione e di un locale accessorio, se acquistati insieme:

- senza dichiarazione di pertinenzialità, prevede: l'imposta di registro 2% (prima casa) o del 9% (ordinaria), per quanto concerne l'abitazione. Del 9% per il locale accessorio, oltre alle imposte ipotecaria e catastale di € 50 ciascuna e per ciascuna unità immobiliare.
- Se l'aggiudicatario dichiara la pertinenzialità del locale accessorio, per entrambi i beni si applica l'aliquota, sempre se in regime di prima casa del 2%, oltre alle imposte ipotecaria e catastale come sopra specificate.

Si fa inoltre presente che:

- L'IVA non si applica poiché la debitrice è una persona fisica.
- La base imponibile, su richiesta, può essere il valore catastale (prezzo valore).
- La dichiarazione di pertinenzialità deve essere resa nel decreto di aggiudicazione (e quindi se possibile deve essere richiesta prima), visto che una dichiarazione successiva non consente l'applicazione di tale agevolazione.

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

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

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

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

Si rimanda all'elenco degli allegati riportato alla fine della perizia. Gli avvisi di invio delle comunicazione del primo tentativo di accesso e del successivo (nel corso del quale è stato effettuato il sopralluogo), sono compresi tra i documenti dell'allegato 01.

Dal momento che la debitrice non risulta al momento costituita, il sottoscritto procederà, dopo il deposito sul PCT, con l'invio della CTU su supporto digitale, sempre per raccomandata AR, presso l'indirizzo dei beni pignorati. La relativa attestazione di invio verrà quindi allegata tra le spese comprese nell'istanza di liquidazione. Di conseguenza sarà prodotta in atti.

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

Allegati:

- 01: Documentazione varia sopralluoghi
NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA
- 02: Documentazione catastale oltre relativa verifica
- 03: Titolo di provenienza
NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA
- 04: Grafici di inquadramento territoriale e rilievo
- 05: Rilievo fotografico
- 06: Risposta ricevuta dall'AE oltre alla documentazione acquisita
dall'Ufficio Anagrafe del Comune
NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA
- 07: Ispezione ipotecaria sul nominativo della debitrice
NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA
- 08: Determinazione del più probabile valore di mercato
NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA
- 09: Tabella riepilogativa
- 10: Grafici esplicativi relativi alla verifica di conformità edilizia ed urbanistica

Firenze, 7/9/2025

L'Esperto stimatore
Arch. Roberto Sozzi