

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio**

**Pignoramento Immobiliare n. 425/2019      Udienza del 20/5/2021 o del 20/11/2021**

Promosso da:

Contro:            \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* srl

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Pasqualina Principale**

**CTU: Arch. Roberto Sozzi**

**RELAZIONE – versione epurata**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

- che il GE nominava 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 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 8.515, CTU del procedimento in epigrafe, per rinnovare la precedente perizia, ritenuta insoddisfacente sia dal GE che dalle parti;

\*\*\*\*\*

- che in data 22/6/2020, con l'accettazione dell'incarico conferito 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 eseguita" 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 specificatamente 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. 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:*

- domande 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, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*-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, verificati, 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 *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; anche dati nazionali etc.*
- 11 *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.*
- 12 *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;*
  - 13 *effettuare un riepilogo in caso di più Lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*
  - 14 *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:*
    - *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).*
- 13) *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.*

- 14) *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\interventuti.*
- E) *dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.*
- Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo Lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli Lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun Lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata*

*deserta.*

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

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

- che in data 16/10/2020, in seguito all'istanza trasmessa dal CTU, il GE disponeva la proroga richiesta e differiva l'udienza alla data del 20/5/2021;
- che in data 15/2/2021, con il ricorso per intervento ex art. 111 cpc, il ricorrente è stato sostituito dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di mandataria di Tiberius SPV srl. I legali del nuovo precedente sono gli Avvocati \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.
- che in data 17/3/2021, veniva depositato ricorso per intervento da parte dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione;
- che in data 11/4/2021, il giudice concedeva al CTU la proroga di 10 giorni richiesta per il deposito della perizia, lasciando invariata la data dell'udienza del 20/5/2021;
- che in data 14/4/2021, il GE, in seguito alla sospensione legale delle procedure esecutive aventi ad oggetto la prima casa, spostava la data della prossima udienza al 25/11/2021. In proposito si fa comunque presente che il compendio oggetto del procedimento non riguarda la prima casa. In merito lo studio legale dell'attuale precedente ha riferito che procederà nei termini a depositare la relativa istanza affinché venga confermata l'udienza del prossimo 20 maggio. Di conseguenza il sottoscritto procederà con il deposito della CTU.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo ed acquisita quella relativa ai beni oggetto del procedimento, ha effettuato comunicazione scritta sia dell'incarico ricevuto che della data relativa al primo sopralluogo, fissato per il giorno 13 giugno 2020, ore 8,30:

- per mezzo pec al legale del debitore: Avv. \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\*.\*\*\*\*\*@milano.pecavvocati.it;
- per mezzo pec al legale del creditore procedente originario: Avv. \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\*@pec.avvocati.prato.it;
- per mezzo mail ordinaria al Custode giudiziario: ISVEG, agli indirizzi  
esecuzione.immobiliari@isveg.it e immobiliari@isveg.it.

Nel corso delle attività peritali sono stati inoltre eseguiti ulteriori sopralluoghi concordati direttamente con la parte esecutata, ed in particolare: il 17, 21 e 29 luglio, il 27 ed il 30 ottobre, il 17 ed il 23 di dicembre 2020, ed il 13 ed il 20 di gennaio, il 2, l'11 ed il 24 di febbraio ed il 26 Marzo 2021. In tutto per un totale di ben quattordici sopralluoghi.

Il Dott. \*\*\*\* \*\*\*\*\* , amministratore unico e legale rappresentante della società debitrice si è dimostrato molto collaborativo, permettendo nel corso degli svariati sopralluoghi eseguiti di accedere presso i beni oggetto del procedimento. In proposito è stato delegato dalla proprietà, come referente per concordare ed effettuare i sopralluoghi successivi al primo, il Dott. \*\*\*\*\* , enologo di Villa \*\*\*\*\* , che abita in prossimità del complesso stesso. Il Dott. \*\*\*\*\* , che abita nella provincia di Milano, per i problemi dovuti all'emergenza sanitaria in corso, ha partecipato solo al primo sopralluogo, per i successivi era invece presente il delegato. Le questioni sulle quali era a conoscenza il Dott. \*\*\*\*\* , sono state affrontate verbalmente direttamente con lui. Le altre sono state riscontrate telefonicamente e per mail con la proprietà. Infine nel corso del sopralluogo dello scorso 26 marzo, al quale ha partecipato telefonicamente anche il Dott. \*\*\*\*\* , ed al quale era presente anche il Dott. \*\*\*\*\* , sono state verbalizzate le ultime risposte rivolte ad entrambi, trasmesse alla proprietà per conferma ed accettazione nei giorni successivi.

L'Isveg ha partecipato solo al primo sopralluogo, al quale era presente il Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

Sono stati inoltre compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (per Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed Ufficio registrazione contratti di locazione), ufficio provinciale di Firenze, oltre a quelli territoriali di Empoli (FI), Gorgonzola (MI), Abbiategrasso (MI) e Crema (CR), per mezzo dei loro dipartimenti provinciali, i servizi di edilizia privata, SUAP ed ambiente del Comune di San Casciano in Val di Pesa, il SITA della Regione Toscana, il Genio Civile ed ARTEA, il comando dei VVFF di Firenze.

Si allega copia sia delle comunicazioni inviate, che del verbale del primo sopralluogo eseguito (allegato 1).

\*\*\*\*\*

“ *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 specificatamente 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;*

Si riporta di seguito l'elenco dei beni compresi nella procedura, tutti raggruppati in un unico Lotto di vendita. I vari cespiti, che risultano ubicati nella frazione di Talente, a San Casciano in Val di Pesa (FI), sono individuati al foglio di mappa 20. Per quanto concerne quelli censiti al CF:

- part. 79, sub. 1: cat. C6, cons. 94 mq, rend. € 364,10, corrispondente all'unità di seguito denominata Magazzino e Serra;
- part. 79, sub. 2, graff. alla part. 86, sub. 1, graff. alla part. 88, graff. alla part. 147: cat. A8, cons. 36 vani, rend. € 9.482,15, corrispondente alla porzione di seguito denominata Villa;
- part. 81: cat. A2, cons. 5 vani, rend. € 710,13, corrispondente all'unità di seguito denominata Dependance;
- part. 86, sub. 6: cat. C6, cons. 17 mq, rend. € 65,85, corrispondente all'unità di seguito denominata Legnaia;
- part. 86, sub. 7: cat. C2, cons. 150 mq, rend. € 480,30, corrispondente all'unità di seguito denominata Tinaia;
- part. 86, sub. 8: cat. C2, cons. 133 mq, rend. € 425,87, corrispondente alla porzione di seguito denominata Frantoio;
- part. 87: cat. B7, cons. 146 mc, rend. € 301,61, corrispondente all'unità di seguito denominata Cappella.

Per quanto concerne quelli censiti al CT:

- part. 71: qual. seminativo arborato, sup. 10.400 mq, rd € 32,23 - ra € 16,11;
- part. 80:
  - (porz. AA): qual. uliveto, sup. 32 mq, rd € 0,11 - ra € 0,08;
  - (porz. AB): qual. orto, sup. 94 mq, rd € 0,97 - ra € 0,73;
- part. 135: qual. uliveto, sup. 280 mq, rd 0,94 - ra € 0,72;

- part. 149: qual. uliveto, sup. 851 mq, rd € 3,96 - ra € 3,30;
- part. 214: qual. uliveto, sup. 8.300 mq, rd € 27,86 - ra € 21,43;
- part. 215:
  - (porz. AA): qual. vigneto, sup. 900 mq, rd € 6,74 - ra € 5,11;
  - (porz. AB): qual. uliveto, sup. 90 mq, rd € 0,16 – ra € 0,14;
- part. 217: qual. uliveto, sup. 140 mq, rd € 0,25 - ra € 0,22;
- part. 218:
  - (porz. AA): qual. vigneto, sup. 3.800 mq, rd € 28,46 - ra € 21,59;
  - (porz. AB): qual. uliveto vigneto, sup. 1.695 mq, rd € 3,50 – ra € 3,06;
- part. 221: qual. uliveto, sup. 120 mq, rd € 0,22- ra € 0,19;
- part. 223: qual. uliveto vigneto, sup. 2.140 mq, rd € 8,84 - ra € 6,08;
- part. 226: qual. uliveto, sup. 3.590 mq, rd € 12,05 - ra € 9,27;
- part. 228:
  - (porz. AA): qual. vigneto, sup. 1.900 mq, rd € 14,23 - ra € 10,79;
  - (porz. AB): qual. uliveto, sup. 6.700 mq, rd € 12,11 – ra € 10,38;
- part. 245: qual. uliveto, sup. 5.206 mq, rd € 24,20 - ra € 20,17.

Confini: via Empolese, part. 89 (fabbricato e resede), part. 153 e 154 (all'interno delle quali risulta presente gran parte della Serra), part. 296 (area esterna), part. 281 (resede), part. 270 (resede), partt. 271, 227, 97, 222, 229, 220, 219, 102 (terreni agricoli), part. 73 (terreno boschivo), borro Tagliafune, partt. 81 e 82 (terreni boschivi), partt. 232, 234, 216, 68, 233 (terreni agricoli), part. 113, 115, 116 e 138 (aree esterne) e part. 129 (resede).

Il tutto come meglio indicato nella relativa documentazione catastale (allegato 2).

Da una prima disamina era emerso che il giardino tergaie della Villa, censito con la part. 260, non fosse compreso tra i cespiti pignorati. In seguito all'accesso agli atti eseguito lo scorso 20 agosto presso il Catasto di Firenze, nel corso del quale è stata presa visione del tipo mappale 96.213 del 10/6/1986, (approvato con variazione degli identificativi nel 2002), è emerso che la part. 147 (compresa tra quelle indicate nel pignoramento), corrisponde alla 260. Di conseguenza lo scorso 23 febbraio è stata trasmessa istanza all'AE, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, per la variazione degli identificativi 260 e 261, con i mappali 147 e 149, che erano stati scartati d'ufficio

con l'approvazione nel 2002 del tipo mappa citato. La variazione è stata apportata in data 3/3/2021. In seguito all'aggiornamento eseguito risulta pertanto non indicata nella trascrizione del pignoramento la part. 149, che di fatto corrisponde però al mappale 261, variato con il nuovo identificativo in seguito all'istanza presentata.

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

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

Per i casi in cui è stato accertato un discostamento tra il valore riscontrato dalle planimetrie catastali e quello rilevato in loco, sono stati indicati gli adempimenti tecnici necessari per la regolarizzazione catastale, 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 i beni di cui al gruppo A, non vari il numero dei vani e la loro funzionalità;
- per i beni la cui consistenza è calcolata in metri quadrati o metri cubi, non si registri variazione alcuna della consistenza stessa. Nello specifico, per buon senso, è stata comunque applicata una tolleranza dimensionale del 2%.

Le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare:

- part. 79, sub. 1: corrispondente all'unità denominata Magazzino e Serra. In particolare si evidenzia:
  - non risulta rappresentato il portico di ingresso;
  - minime variazioni delle altezze interne;
  - deve essere definita la questione relativa alla Serra, per la quale si rimanda a quanto successivamente argomentato in relazione all'eventuale acquisizione per usucapione.

Per quanto concerne invece la consistenza utile interna del solo locale principale, risulta in linea di massima corrispondente. Quella rilevata è pari a 91,48 mq, mentre quella ricavata dal planimetria catastale è di 91,78 mq.

Il tutto come meglio indicato nel relativo grafico di sovrapposizione tra lo stato rilevato e la planimetria catastale (allegato 3).

La planimetria catastale anche se depositata è da considerarsi non conforme. Pertanto sarà necessario procedere con la variazione Docfa. I costi per tale attività vengono quantificati in € 350 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

- Part. 79, sub. 2, graff. alla part. 86, sub. 1, graff. alla part. 88, graff. alla part. 147: corrispondente alla porzione denominata Villa. In particolare si evidenzia:
  - incremento del numero di vani e quindi della consistenza;
  - minime variazioni delle altezze interne;
  - variazioni della sagoma;
  - mancata rappresentazione dei due soppalchi posti al piano primo.

La consistenza catastale, incrementata con il frazionamento interno dei locali, risulta variata da 36 a 45 vani. In proposito è necessario tenere anche conto che il cambio di destinazione urbanistico della porzione ad ufficio (ca. 196 mq), anche se comunicante con il resto dell'abitazione (ca. 676 mq), per conformazione ha di fatto generato un'unità che ai sensi dell'art. 2 del DM 2/8/1998 “.... *presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale*”. Di conseguenza doveva essere accatastata autonomamente. Dello stesso parere è anche l'Ufficio di Edilizia e di Controllo del territorio del Comune (che in merito al quesito posto ha riferito, per mezzo dell'attuale responsabile), che il frazionamento si sia formato insieme al cambio di destinazione d'uso, e che pertanto era necessario procedere con la relativa variazione catastale. Il tutto come meglio indicato nel

relativo grafico di sovrapposizione tra lo stato rilevato e la planimetria catastale (allegato 3) ed in quello dove viene indicata la porzione della Villa oggetto del cambio di destinazione d'uso (allegato 4).

La planimetria catastale anche se depositata è da considerarsi non conforme. Pertanto sarà necessario procedere con la variazione Docfa. I costi per tale attività vengono quantificati in € 1.300 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

- Part. 81, corrispondente all'unità denominata Dependance. In particolare si evidenzia:
  - incremento della consistenza, da 5 vani (indicati nell'attuale visura) a 5,5 vani, rideterminati in seguito al rilievo effettuato;
  - minime variazioni delle altezze interne;
  - minime variazioni della sagoma;
  - mancata rappresentazione di alcuni elementi accessori.

Il tutto come meglio indicato nel relativo grafico di sovrapposizione tra lo stato rilevato e la planimetria catastale (allegato 3). Si segnala inoltre la mancata corrispondenza tra il numero civico indicato nelle risultanze catastali (n. 79), e quello presente sul posto (125A).

La planimetria catastale anche se depositata è da considerarsi non conforme. Pertanto sarà necessario procedere con la variazione Docfa. I costi per tale attività vengono quantificati in € 350 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

- Part. 86, sub. 6: corrispondente all'unità denominata Legnaia. In particolare si evidenzia:
  - risulta rappresentato, tra l'altro in modo errato, solo il primo vano di accesso;
  - la superficie utile ricavata dalla planimetria catastale è pari a 17,42 mq, mentre quella rilevata è di 36,86 mq;
  - variazione dell'unica altezza indicata;
  - errata assegnazione della categoria, visto che per conformazione l'unità non può essere utilizzata come autorimessa (C6). Decisamente più appropriata la categoria C2.

Il tutto come meglio indicato nel relativo grafico di sovrapposizione tra lo stato rilevato e la planimetria catastale (allegato 3).

La planimetria catastale anche se depositata è da considerarsi non conforme. Pertanto sarà necessario procedere con la variazione Docfa. I costi per tale attività vengono quantificati in € 350 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

– Part. 86, sub. 7: corrispondente all'unità denominata Tinaia. In particolare si evidenzia:

- la superficie utile ricavata dalla planimetria catastale è pari a 164,21 mq, mentre quella rilevata è di 142,08 mq;
- variazione della gran parte delle altezze;
- mancata rappresentazione delle porzioni rialzate del primo locale di accesso;
- variazioni della sagoma;
- mancata rappresentazione di alcuni dettagli e di parte delle aperture esterne.

Il tutto come meglio indicato nel relativo grafico di sovrapposizione tra lo stato rilevato e la planimetria catastale (allegato 3).

La planimetria catastale anche se depositata è da considerarsi non conforme. Pertanto sarà necessario procedere con la variazione Docfa. I costi per tale attività vengono quantificati in € 350 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

– Part. 86, sub. 8: corrispondente all'unità denominata Frantoio. In particolare si evidenzia:

- la superficie utile ricavata dalla planimetria catastale è pari a 151,22 mq, mentre quella rilevata è di 140,57 mq;
- variazione dell'unica altezza interna rappresentata;
- variazioni della sagoma;
- mancata rappresentazione di alcuni dettagli e di parte delle aperture esterne.

Il tutto come meglio indicato nel relativo grafico di sovrapposizione tra lo stato rilevato e la planimetria catastale (allegato 3).

La planimetria catastale anche se depositata è da considerarsi non conforme. Pertanto sarà necessario procedere con la variazione Docfa. I costi per tale attività vengono quantificati in € 350 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

- Part. 87: corrispondente all'unità denominata Cappella. In particolare si evidenzia:
  - le altezze interne non risultano rappresentate;
  - variazioni della sagoma;
  - mancata rappresentazione della porzione interrata (cripta).

Per quanto concerne invece la consistenza utile interna del solo piano terreno, risulta in linea di massima corrispondente. Quella rilevata è pari a 31,04 mq, mentre quella ricavata dal planimetria catastale è di 31,64 mq.

Il tutto come meglio indicato nel relativo grafico di sovrapposizione tra lo stato rilevato e la planimetria catastale (allegato 3).

La planimetria catastale anche se depositata è da considerarsi non conforme. Pertanto sarà necessario procedere con la variazione Docfa. I costi per tale attività vengono quantificati in € 350 tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

Per quanto concerne le particelle censite al catasto terreni si riporta:

- part. 71: la qualità catastale riportata in visura è seminativo arborato. In realtà risulta in parte a bosco ed in parte incolta.
- Part. 80: la qualità catastale riportata in visura è in parte uliveto ed in parte orto. In realtà risulta comprendere parte del percorso campestre che si sviluppa a fianco delle mura a retta del giardino della Villa. Di conseguenza è da considerarsi più appropriata la qualità denominata incolta.
- Part. 135: la qualità catastale riportata in visura è uliveto. Dal momento che corrisponde ad una porzione di scarpata di un terreno ad uliveto, la coltura indicata è da considerarsi corretta.
- Part. 214: la qualità catastale riportata in visura, indicata in uliveto, risulta corretta.
- Part. 215: la qualità catastale riportata in visura è per gran parte vigneto, oltre ad una minima porzione ad uliveto. In realtà la particella risulta interamente a

vigneto, oltre ad una minima porzione di percorso campestre e di incolto che si sviluppa lungo il tratto di confine. Di conseguenza può essere considerata interamente a vigneto.

- Part. 217: la qualità catastale riportata in visura è uliveto. In realtà corrisponde ad un tratto del percorso campestre funzionale all'appezzamento di vigneto.
- Part. 218: la qualità catastale riportata in visura è per gran parte vigneto, oltre ad una porzione minore ad uliveto, che in realtà risulta a bosco. E' da considerarsi inoltre non corretto anche il rapporto tra le due consistenze parziali.
- Part. 221: la qualità catastale riportata in visura è uliveto. In realtà risulta interamente a vigneto.
- Part. 223: la qualità catastale riportata in visura è uliveto - vigneto. In realtà risulta interamente a uliveto.
- Part. 226: la qualità catastale riportata in visura, indicata in uliveto, risulta corretta.
- Part. 228: le qualità catastali riportata in visura, in parte ad uliveto ed in parte a vigneto, risultano corrette. Risulta in linea di massima corrispondente anche il rapporto tra le due porzioni.
- Part. 245: la qualità catastale riportata in visura è uliveto. In realtà comprende anche le porzioni della piscina e del giardino che per gran parte ricadono nella part. 149.
- Part. 149: la qualità catastale riportata in visura è uliveto. In realtà l'area è da considerarsi come resede del complesso immobiliare, dove sono presenti gran parte della piscina, un impianto a pannelli solari ed un serbatoio a GPL interrato, oltre ad aree esterne in parte a giardino ed in parte a piazzale sterrato.

Per la particella 245, si dovrà procedere con il frazionamento della porzione su cui ricade la parte della piscina e del giardino. La nuova porzione generata dovrà poi essere unita alla part. 149, che successivamente dovrà essere censita al catasto urbano. Si dovrà inoltre procedere con l'accatastamento della piscina. I costi per tale attività vengono quantificati in € 1.650, tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale), ed oltre all'esecuzione del tipo mappale e del frazionamento, prevederanno la redazione sia dell'elaborato planimetrico, che dell'elenco subalterni, ad oggi non presenti.

Per quanto concerne invece le partt. 71, 80, 215, 217, 218, 221, 223 e 245, si dovrà

procedere con la comunicazione per variazione colturale. I costi per tale attività vengono quantificati in € 300, tra onorari e diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

L'importo complessivo dei costi di regolarizzazione della documentazione catastale è pari a € 5.350, oltre iva e cassa professionale, dove dovuti per legge.

Catastalmente i beni risultano intestati alla parte debitrice, \*\*\*\*\* srl, con sede a Truccazzano (MI) – CF \*\*\*\*\*.

Infine si segnala che la gran parte della Serra, adiacente al Magazzino, risulta ricadere sulle partt. 153 e 154, di proprietà di terzi e pertanto non comprese nel pignoramento. In proposito si rimanda a quanto di seguito trattato in merito all'eventuale acquisizione per usucapione.

\*\*\*\*\*

**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.....);*

Il pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 13/9/2019 al n. 25.988 RP, a favore della  
di Treviglio – società cooperativa, contro la parte esecutata, e riguarda la proprietà dell'intero dei beni oggetto di perizia, con l'unica esclusione della gran parte della Serra adiacente al Magazzino.

\*\*\*\*\*

**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;*

I cespiti compresi nel pignoramento sono stati acquisiti dalla parte debitrice con atto di conferimento in società del 27/11/2015, dalla \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* & C sas. L'atto, ai rogiti del Notaio \*\*\*\*\* , repertorio 252.178, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Firenze in data 30/12/2015, al n. 37.600 RP.

In precedenza, i beni erano stati acquisiti dalla \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con atto di compravendita del 12/7/1999, sempre ai rogiti del Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , repertorio 137.229, trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Firenze in data 16/7/1999, al n. 15.178 RP. I precedenti proprietari sono stati prima il Sig. \*\*\*\*\* , poi il figlio \*\*\*\*\* . Quest'ultimo corrisponde alla parte venditrice dell'atto di compravendita del 1999.

Per quanto concerne il trasferimento del 2015, gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali, ad accezione delle particelle 147 e 149, per le quali è già stata indicata la rispettiva corrispondenza ai mappali 260 e 261.

Anche gli identificativi catastali della compravendita del 1999 corrispondono a quelli attuali, con la sola eccezione della part. 88, sub. a, che corrisponde all'attuale part. 88 (porzione relativa alla Villa). Si segnala inoltre che il procedimento non comprende la piccola area urbana di 1 mq, posta a tergo del Magazzino, accessibile dalla proprietà di terzi, che comunque risultava compresa nella compravendita del 1999, ma non nel conferimento del 2015. All'epoca risultava censita alla part. 79, sub. e, mentre ad oggi corrisponde alla part. 86, sub. 9 (che al CT corrisponde alla part. 269), erroneamente intestata nelle risultanze catastali alla parte venditrice della compravendita del 1999.

La gran parte della documentazione catastale dei cespiti compresi nel conferimento del 2015, e quindi nel pignoramento, contrariamente a quanto indicato nel relativo titolo di provenienza, risulta non conforme. Tali difformità, in contrasto con la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della L 52/85, erano già presenti anche all'epoca del trasferimento. A tal proposito è stata trasmessa la relativa istanza per accertare se quanto riscontrato fosse motivo di nullità del titolo di provenienza e se pertanto potesse creare pregiudizio all'espropriazione immobiliare in corso. In proposito il GE ha ritenuto di aderire alle considerazioni contenute nel parere notarile pro veritate, prodotto dall'originario procedente, secondo cui, non vi è la nullità del titolo di provenienza. In relazione a quanto argomentato, nel caso di specie la nullità è da considerarsi puramente formale, legata al mancato rispetto del requisito redazionale dell'atto. Di conseguenza il titolo di provenienza è stato ritenuto *"valido e produttivo di effetti"*.

In relazione alla provenienza è necessario inoltre sottolineare che gran parte della Serra adiacente al Magazzino, oltre ad una minima parte del resede antistante, risultano ubicate sulle particelle 153 e 154, di proprietà di terzi e pertanto non comprese nel

pignoramento. In proposito si segnala che le stesse particelle risultano riportate nel titolo di provenienza come proprietà con le quali confina in complesso immobiliare oggetto del procedimento. Il debitore, prontamente informato, ha riferito che la questione, riscontrata qualche anno fa, doveva ad oggi essere stata risolta. In proposito non è stato però fornito alcun riferimento documentale. Di conseguenza visto che l'eventuale risoluzione del problema doveva necessariamente prevedere una compravendita o un'acquisizione per usucapione, di cui non vi è traccia nelle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RRll, non si può che confermare quanto precedentemente indicato.

Dalla documentazione acquisita nel corso dell'accesso agli atti delle pratiche edilizie è emerso che la Serra, la cui costruzione è stata legittimata con il rilascio del condono n. 254/1986, è stata realizzata dai precedenti proprietari del complesso immobiliare nel 1965. Di conseguenza il nuovo proprietario potrà procedere con l'istanza di accertamento dell'usucapione ai sensi dell'art. 1158 e seguenti del Codice Civile.

In considerazione della complessa natura dell'accertamento stesso e delle numerose variabili che si possono presentare, ad oggi assolutamente non preventivabili, si ritiene che l'importo da destinare alla definizione di questo problema possa in questa fase essere determinato solo in via del tutto indicativa. Come riferito dagli studi legali consultati, l'intervallo di spesa potrebbe variare da un minimo di € 2.500, fino ad un massimo di € 5.000. Cautelativamente nei confronti dell'acquirente si ritiene più opportuno fare riferimento all'importo massimo, pari a € 5.000, al netto di cassa professionale ed iva laddove obbligatori per legge.

Per quanto concerne invece i costi relativi alla tassazione per la trascrizione dell'eventuale sentenza, in via esclusivamente ipotetica viene applicata l'imposta di registro, pari al 9% del valore catastale o di quello dichiarato. Per quanto concerne il valore, visto che non è possibile procedere con quello catastale, si fa riferimento al prezzo base d'asta al lordo dei costi del presente quesito, riferito alla sola quota parte della serra e del resede che saranno oggetto di usucapione. Inoltre dovranno essere aggiunti € 50 per l'imposta ipotecaria, oltre ad ulteriori € 50 per quella catastale.

In via del tutto indicativa, si riportano di seguito le consistenze desunte dalla sovrapposizione grafica dell'estratto di mappa catastale sul rilievo eseguito, riferite alle porzioni di particelle interessate dall'usucapione. Per quanto concerne la serra, che si sviluppa per una consistenza lorda complessiva di 26,21 mq, la porzione che ricade sulle particelle di proprietà di terzi è pari a 21,96 mq. Mentre per quanto riguarda il

resede antistante la stessa, la porzione che ricade sulle particelle di proprietà di terzi è pari a ca. 7 mq. In proporzione ai valori stimati il prezzo base d'asta al lordo dei costi del presente quesito della porzione oggetto di usucapione è pari a € 21.000. Di conseguenza l'imposta di registro sarà di € 1.890. Pertanto i costi complessivi per l'eventuale acquisizione per usucapione sono pari a € 6.990.

Si allega copia sia del titolo di provenienza del 2015 che di quello del 1999 (allegato 5). Per le porzioni che ricadono su proprietà di terzi, si rimanda inoltre anche ai relativi allegati grafici di rilievo.

\*\*\*\*\*

**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 procedimento riguarda la proprietà del complesso, di pregio storico ed architettonico, denominato Villa \*\*\*\*\*, composto da varie unità immobiliari, ubicato \*\*\*\*\*, nel territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa (FI). E' inoltre compreso un appezzamento di terreni agricoli adiacenti, in parte a vigneto ed in parte ad uliveto, oltre minime porzioni di diversa coltura ed uso.

La zona circostante è caratterizzata da un territorio per gran parte agricolo, dove il tessuto edilizio prevalente è a destinazione residenziale. In merito all'inquadramento urbanistico dettato dallo strumento di pianificazione vigente, si rimanda a quanto puntualmente riportato nell'apposito quesito 9.

Il complesso immobiliare è ubicato sulla via Empolese, a metà strada tra San Casciano a Cerbaia. Rispetto alla viabilità pubblica la proprietà si sviluppa lungo il versante sud-ovest.

Sono presenti tre distinti accessi. Quello principale (1), posto di fronte alla Villa, ubicato al civico 107, costituito da un cancello carrabile leggermente arretrato rispetto alla

pubblica via. Da qui si accede all'area esterna antistante il corpo di fabbrica principale, utilizzata come spazio di parcheggio e giardino. Il fondo risulta in parte a ghiaia ed in parte a verde, oltre ad alcune porzioni pavimentate. La vegetazione presente, costituita da siepi e da cipressi, funge da quinta scenica e funzionale, con l'intento di schermare la proprietà sia dalla viabilità che dal tessuto edilizio circostante.

Il secondo accesso (2), ubicato sempre sulla via Empolese, in direzione di San Casciano, è posto ad una distanza di poco più di cento metri da quello principale. Si accede attraverso il diritto di passo esercitato sulla part. 281, di proprietà di terzi. Da qui, percorsa una strada sterrata di proprietà che si sviluppa per poco più di cinquanta metri, si giunge ad un cancello carrabile e quindi all'area esterna posta a fianco dell'unità denominata Magazzino e Serra.

Anche il terzo ed ultimo accesso (3) è posto lungo la via Empolese, ma in direzione di Cerbaia. Dista da quello principale poco meno di cinquanta metri. Si accede attraverso il diritto di passo esercitato sulla part. 140 e su una minima porzione della 129, entrambe di proprietà di terzi. Da qui si giunge al cancello carrabile e quindi al percorso in pietra che si sviluppa tra la facciata tergale della Villa e la Dependance, e che prosegue fino al Magazzino.

E' inoltre presente un piccolo accesso di tipo pedonale, sempre sulla via Empolese, posto a fianco della Cappella.

Il corpo di fabbrica principale, contraddistinto in pianta da una forma ad "L", comprende la Villa, oltre alle unità accessorie poste al piano inferiore. Si sviluppa in via generale su tre livelli: terreno, primo e seminterrato. Sul lato sud-est risulta per una minima parte in aderenza con il tessuto edilizio confinante. Le facciate esterne del corpo di fabbrica principale sono arricchite dagli elementi decorativi in pietra delle varie aperture presenti, finemente lavorate nelle parti a vista. Elementi questi, che si ritrovano in parte anche negli edifici e nei corpi di fabbrica secondari. Sulla porzione lato strada della proprietà è inoltre presente il piccolo corpo di fabbrica costituito dalla Cappella gentilizia (che a quanto riferito dalla proprietà è consacrata), che si sviluppa al solo piano terreno, oltre ad una minima porzione interrata dove è presente una piccola cripta funeraria. Anche la Cappella, posta direttamente a ridosso della via Empolese, risulta in parte in aderenza con il tessuto edilizio confinante.

Sulla porzione tergale della proprietà è presente il giardino all'italiana, una sorta di belvedere, che attraverso gli imponenti bastioni fortificati delle mura di confine, domina,

assieme al corpo principale della Villa, la splendida visuale sulla vallata. Lateralmente, in posizione contrapposta, quasi ad incastonare la riservatezza del giardino tergale dall'edificato circostante, è presente su un lato il piccolo fabbricato della Dependance, e sull'altro i corpi di fabbrica composti dal Magazzino e dalla Serra oltre che dal Portico e dalla relativa Terrazza sovrastante.

La Dependance è costituita da un fabbricato di modeste dimensioni, se rapportato a quello principale. Una sorta di villino, libero su quattro lati e contraddistinto da una pianta a forma trapezoidale, che si sviluppa su due piani. Il livello inferiore risulta per una minima parte incassato nel terreno.

Il Magazzino, costituito da un fabbricato a pianta rettangolare, si sviluppa per un solo piano ed è parzialmente incassato al suolo. E' posto per una minima parte in aderenza al prospetto tergale della Villa. Di seguito al Magazzino è ubicato il manufatto della Serra, anche questo di tipo seminterrato. Infine è presente il corpo di fabbrica del Porticato e della Terrazza, che si sviluppa per due piani fuori terra e che è contraddistinto da una pianta a forma trapezoidale.

Ad eccezione del Magazzino e della Serra, il resto degli edifici e dei relativi corpi di fabbrica risultano già rappresentati nel Catasto Leopoldino. Secondo i dati e le fonti disponibili, la Villa fu edificata all'interno dell'antico nucleo storico originato, sembra, dalla famiglia dei \*\*\*\*\*, che vi risiedette nei primi anni del XV secolo. La consistenza attuale sembra derivare da un ampliamento diretto da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, figlio di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nell'anno 1607. Tale indicazione temporale trova riscontro nelle iscrizioni poste sulle trabeazioni in pietra collocate nella loggia della Villa al piano terra (vedi successiva descrizione dei locali, locale 2).

Con riferimento al borgo attualmente identificato dal toponimo "*Talente*" si riportano di seguito alcune notizie storiche, riguardanti anche il complesso edilizio oggetto di procedimento giudiziario: "[...] Il \*\*\*\*\* o il San \*\*\*\*\* [...] Questi due nomi sono stati per lunghi anni comuni a quel gruppetto di case, una delle quali più grande e elegante è l'attuale villa \*\*\*\*\* , situato lungo la via Empolese fra la traversa che va a Montepaldi e la Pieve di S. Giovanni. Il nome di S. \*\*\*\*\* venne alla località dal titolo di un'antica chiesetta; l'altro di \*\*\*\*\* dalla famiglia che per lunghi anni, cominciando dal XV secolo possedette la villa e gli adiacenti poderi, famiglia insigne nella storia dell'arte, perché da lei uscirono quei due grandi architetti, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* suo figlio che ebbero parte così importante nella fabbrica del Duomo di Firenze e nei mirabili

ornamenti del palagio di Or S. Michele. Nel secolo XVII la villa di S. \*\*\*\*\* era in possesso della ricchissima famiglia dei Marchesi \*\*\*\*\* dai quali passò quindi nei \*\*\*\*\* e nei \*\*\*\*\* [...] La villa Il \*\*\*\*\* , che dal tempo del \*\*\*\*\* ha subito vari passaggi di proprietà, rivela, particolarmente negli ambienti interni e nell'ala del fabbricato a sinistra della facciata, gli elementi architettonici di epoca più antica, mentre il portale d'ingresso e le finestre ferrate del prospetto principale presentano le caratteristiche del XVI secolo. Di particolare attrattiva è la facciata tergale della villa per il sapiente sfruttamento del dislivello fra il piano di ingresso dell'edificio e il vasto terrazzamento panoramico, sistemato a giardino sul retro dell'edificio. Su questo prospetto, a livello del piano seminterrato, la facciata risulta aperta da un armonioso loggiato. Mentre al piano superiore si intravedevano, prima dell'ultimo restauro, gli archi di una seconda loggia simmetrica a quella sottostante; all'ultimo piano, infine, il davanzale in pietra della loggia architravata del sottotetto, ambedue rinchiusi in tempi passati per ampliare gli ambienti interni. La rappresentazione grafica dell'edificio qui riportata documenta come era la facciata tergale prima dei recenti restauri, che hanno portato al felice recupero della bella loggia affrescata del primo piano e a quella superiore, restituendo così alla villa Il \*\*\*\*\* la sua più originale espressione architettonica". Tra la documentazione acquisita, insieme alle informazioni precedentemente riportate in fedele estratto testuale, è annoverata anche un'immagine, quasi un bozzetto disegnato, del prospetto Sud della Villa, in cui si poteva osservare la precedente chiusura delle due logge, rispettivamente poste al piano terra e primo, con pareti in muratura e finestre con cornici e trabeazione in pietra. Altro non è stato reperito, né è stato possibile rinvenire una scheda storica ed artistica del bene, visto che ad oggi, nonostante l'indubbio valore storico e culturale, non risulta tra quelli notificati.

La loggia al piano terreno rappresenta senza alcun dubbio l'elemento più rappresentativo e di maggior pregio di tutto il complesso immobiliare, un bene artistico di singolare caratura. Per questo motivo si è ritenuto necessario procedere con un'analisi approfondita degli elementi decorativi presenti al suo interno, per i quali si rimanda a quanto più ampiamente trattato nel relativo all'allegato 13. La disamina deriva dalla presa visione del vano servendosi di limitati mezzi d'indagine, disponibili durante i sopralluoghi, pertanto senza l'ausilio di trabattelli, senza poter effettuare campionature, prelievi o altra attrezzatura utile ad approfondire la ricerca. Quanto descritto è altresì ricavato da una analisi del repertorio fotografico successivamente

condotta in collaborazione con un esperto che opera nel campo della conservazione dei beni culturali ed artistici. Il tutto al solo fine di fornire le maggiori informazioni possibili alla procedura esecutiva.

Di seguito, per ciascun locale, si riportano i seguenti parametri:

1. La destinazione d'uso, determinata sulla base dell'utilizzo riscontrato o ipotizzato nel corso delle operazioni peritali.
2. La superficie utile, con riferimento a quella racchiusa dal filo murario interno, al lordo di qualsiasi elemento presente (quali portavivande, camini, tini etc), ed al netto di eventuali nicchie e/o contropareti. Lo sviluppo delle scale non è stato computato, ad eccezione di quelle a giorno, o delle rampe, in parte presenti all'interno di un singolo locale, che non sia il vero e proprio pianerottolo di arrivo o di partenza della scala stessa.
3. Le altezze (nel caso di solai a doppia orditura a vista è stato fatto riferimento all'intradosso di quella secondaria).
4. Le finiture e le emergenze architettoniche di rilievo.
5. Eventuali caratteristiche costruttive e/o particolari dotazioni impiantistiche. A tale proposito si precisa che:
  - laddove non specificato, i corpi radianti sono privi di valvola termostatica;
  - per quanto riguarda i modelli degli impianti, laddove non è stato possibile una corretta lettura o inesistente il marchio, alcunché è stato riportato.
6. Riferimenti sulla destinazione in merito sia alle porzioni rurali che a quelle ad ufficio. Per quest'ultima si rimanda anche a quanto indicato nelle planimetrie presenti all'interno dell'allegato 4.

Locali compresi nella Villa e nelle unità accessorie poste al livello seminterrato.

- Abitazione, locali al piano terra.
  - Locale 1 (soggiorno): 45,24 mq, h 4,63 ml. Il soffitto è in legno a cassettoni, a doppia orditura (travi e correnti). La pavimentazione è in cotto originario (in considerazione della posa e dello stato di conservazione, nonché di forme e dimensioni delle singole piastrelle), posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa in pietra. Sono evidenti alcuni inserti di cotto di

fattura più recente, in sostituzione di porzioni probabilmente compromesse (sempre però nell'ambito di un intervento non recente). Il serramento esterno è costituito da un portone in legno a due ante con centina ad arco, rinforzato internamente mediante pannello metallico e provvisto di ulteriore infisso esterno a due ante, telaio metallico e vetri. Esternamente l'apertura è incorniciata da un portale in pietra, lavorato a conci bugnati in rilievo, sempre in materiale lapideo, con chiave di volta in sommità di gusto tardo rinascimentale. La finestra è costituita da un infisso a due ante con telaio ligneo e vetro camera, provvisto di scuretti interni di legno e di inferriata metallica bombata. Inferiormente è presente una seduta in muratura con cimasa in cotto. Le porte finestre di accesso alla loggia sono costituite da doppio infisso. Quello interno a scuro ligneo a due ante, con apertura a libro. Quello esterno ad anta unica, con telaio metallico e vetro singolo. Nel locale sono presenti alcuni manufatti di pregio architettonico come un focolare con riquadratura lapidea, stipiti in pietra a cornice dei passaggi di collegamento interno tra i vani, una pittura con tecnica mista (a fresco e a secco, su supporto ancorato a muro, tipo faesite o similare, di contenuto araldico rappresentante uno stemma, probabilmente riconducibili a quelli dipinti sulle pareti laterali della loggia, di seguito descritta), una pittura di paesaggio direttamente eseguita sull'intonaco. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva un vecchio fancoil con comando interruttore season maker (marca McQuay Europa, di larghezza 0,93 ml ed altezza 0,62 ml), due radiatori di ghisa a 6 colonne (costituiti da 12 elementi di altezza 0,81 ml, di cui uno dotato di valvola termostatica).

- Locale 2 (loggia): 12,86 mq,  $h_{MAX}$  4,54 ml,  $h_{MIN}$  3,48 ml. Il soffitto è costituito da una volta a crociera a due campate, interamente decorate con scene di varia natura e contenuto (allegato 13). Le pareti laterali sono suddivise in sei riquadri anch'essi dipinti, uno dei quali adornato da uno stemma raffigurante un palco di ungherato di riferimento araldico. In corrispondenza dell'intersezione delle due campate si rileva la presenza di un tirante metallico, intervento, non recente, di consolidamento atto a contrastare le spinte orizzontali delle superfici voltate. La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale. Non risulta presente alcun battiscopa. Oltre alla menzionata pregevole fattura dei riquadri

dipinti, sono altresì presenti ulteriori manufatti degni di nota, quali l'apparato architettonico in rilievo che sottolinea i volumi della loggia come la colonna centrale a sezione circolare poggiata su basamento quadrangolare, sormontata da capitello curvilineo di ispirazione classicheggiante; i peduncoli all'imposta della crociera, gli stipiti lapidei di coronamento alle porte di accesso con soprastanti architravature riportanti iscrizioni in latino volgarizzato (su quella di destra è indicato l'anno del Signore 1607, in "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* *MAT FIL A S MDCVII*"; su quella di sinistra l'anno 1820, in "*MARCHIO ET EQUES ALOVSIUS \*\*\*\*\* F MDCCCXX*").

Si segnalano cretture diffuse sulle superfici voltate. Si rilevano anche piccole porzioni di superficie dipinta irrimediabilmente danneggiata da riprese malfatte dell'intonaco (in corrispondenza di una lesena angolare). Le trabeazioni in pietra risultano non correttamente stuccate in alcuni punti.

- Locale 3 (camera): 25,53 mq, h 4,57 ml. Il soffitto è in legno a cassettoni, a doppia orditura (travi e correnti). Per una modesta porzione è invece presente una volta a botte intonacata, con arco a tutto sesto ( $h_{MAX}$  3,66 ml,  $h_{MIN}$  2,74 ml). La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto a secco. La porta interna è in legno a due ante. Entrambe le finestre sono a due ante con telaio ligneo e vetro camera, provviste di scuretti interni di legno e di inferriata metallica bombata. Inferiormente presentano sedute in muratura con cimasa in cotto. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 11 elementi di altezza 0,81 ml, con valvola termostatica).
- Locale 4 (servizio igienico): 2,36 mq, h 2,66 ml. Il soffitto è a tavelloni intonacati. La pavimentazione è in cotto di fattura recente, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto a secco. Il rivestimento nella doccia, di altezza 1,80 ml, è costituito da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate in diagonale con cornice. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. La finestra è ad un'anta con telaio ligneo, scuretto interno e vetro singolo, provvista di grata metallica esterna. Nel locale sono installati un lavabo sospeso, una doccia con piatto in ceramica ed un termoarredo (marca Irsap, di larghezza 0,45 ml ed altezza 0,80 ml).
- Locale 5 (servizio igienico): 1,57 mq, h 2,70 ml. Il soffitto è a tavelloni intonacati. La pavimentazione è in cotto di fattura recente, posato a spina di

pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto a secco. Il rivestimento è costituito da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate in diagonale con cornice. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. La finestra è ad un'anta con telaio ligneo, scuretto interno e vetro singolo, provvista di grata metallica esterna. Nel locale sono presenti un bidet ed un wc con scarico a pavimento, un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 3 elementi di altezza 0,81 ml). Sono presenti macchie sulle pareti ed imperfezioni sulle stucature del controsoffitto, in corrispondenza dei faretti.

- Locale 6 (camera): 24,37 mq, h 4,59 ml. Il soffitto è in legno a cassettoni, a doppia orditura (travi e correnti). La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto a secco. La porta interna è in legno a due ante. Entrambe le finestre sono a due ante con telaio di legno, vetri singoli e scuretti interni. Si distinguono perché una di queste è anche provvista di inferriata metallica bombata ed inferiormente presenta una seduta in muratura con cimasa in cotto, mentre sotto l'altra vi sono due piccole sedute angolari con cimasa in pietra. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva un lavabo a colonna e due radiatori di ghisa a 4 colonne (uno costituito da 14 elementi, l'altro da 12, entrambi di altezza 0,81 ml).
- Locale 6 (palco morto): 1,33 mq, h 1,75 ml. Il soffitto è in legno a cassettoni, a doppia orditura (travi e correnti). Il piano di calpestio è allo stato grezzo. Vi si accede mediante uno sportello in legno tamburato ad un'anta.
- Locale 7 (servizio igienico): 3,37 mq, h 2,73 ml. Il soffitto è formato da un pannello vetrato trasparente montato con telaio metallico di supporto. Al disopra è presente lo stesso soffitto cassettonato della camera. La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto a secco. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva un lavabo, un bidet ed un wc sospesi, una doccia con piatto in ceramica, un termoarredo (marca Irsap di larghezza 0,40 ml ed altezza 1,22 ml) ed un aspiratore (marca Vortice).
- Locali 8-9 (disimpegno): 3,37 mq, h<sub>MAX</sub> 3,79 ml. Il soffitto è in parte a semplice orditura lignea con correnti e scempiato in cotto tinteggiato, in parte è costituito dall'intradosso intonacato della rampa di scala che conduce ai locali

del piano primo ( $h_{MAX}$  3,66 ml,  $h_{MIN}$  2,81 ml). La pavimentazione è in cotto di fattura recente, posato a spina di pesce (in diagonale e non) con cornice perimetrale sempre in cotto (non ovunque). E' inoltre presente una soglia in pietra. Il battiscopa è sia dipinto che in materiale lapideo. L'infisso è costituito da una finestra a due ante con telaio di legno, vetro camera, scuretti interni, inferriata metallica bombata e seduta inferiore in muratura con cimasa in cotto. Sulla parete laterale, prima del gradino a scendere si trova sulla destra una nicchia con stipiti e pillà in pietra, chiusa con quattro sportelli in legno con apertura a libro. Le due porte interne sono così costituite: la prima in legno a due ante (verso il soggiorno), la seconda di fattura artistica e comunque non ordinaria, formata da pannelli accoppiati di diverse dimensioni (a formare una scanalatura), in legno e con anta suppletiva interna. E' inoltre presente un estintore. Si tratta del disimpegno di arrivo di una delle due scale di collegamento con il livello seminterrato (scala principale).

- Locale 10 (soggiorno): 50,36 mq, h 4,57 ml. Il soffitto è a doppia orditura lignea (travi e correnti), con scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa in pietra. Frutto di un intervento successivo, in corrispondenza del muro perimetrale afferente il prospetto principale della Villa è stata montata una fascia di pavimento in cotto di fattura più recente, anche se la composizione geometrica di posa è quella già descritta per il resto del vano. Entrambe le finestre sono a due ante, con telaio in legno e scuretti interni. Una con vetro camera, inferiore seduta in muratura con cimasa in cotto e inferriata metallica bombata. L'altra con vetri singoli e persiana in legno. Nel locale sono presenti alcuni manufatti di pregio architettonico come un focolare con doppia trabeazione architravata ed imponente cappa in muratura, stipiti in pietra a cornice dei passaggi di collegamento interno tra i vani. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche è presente un radiatore di ghisa a 6 colonne (costituito da 19 elementi di altezza 0,65 ml), un fancoil (marca Galletti di larghezza 1,20 ml ed altezza 0,56 ml). Si segnala il distacco della malta di riempimento in alcuni giunti tra le piastrelle del soffitto, oltre a modeste cretture degli intonaci e di qualche stipite delle porte interne.
- Locale 11 (ripostiglio): 2,01 mq, h 2,58 ml. Il soffitto è a doppia orditura lignea (travi e correnti), con scempiato in cotto tinteggiato (sembra che le piastrelle

siano state preventivamente scialbate, poi dipinte). La pavimentazione è in cotto di fattura recente posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa in pietra. La porta interna è in legno a due ante. La finestra è ad un'anta con telaio in legno, vetro singolo e due scuretti interni, senza controfinestra esterna. Nel locale è presente una nicchia con riquadro lapideo, un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 4 elementi di altezza 0,81 ml). E' inoltre presente un sotto quadro elettrico con interruttore generale e quattro interruttori per due camere, l'ingresso ed il fancoil.

- Locale 12 (corridoio): 6,17 mq, h 3,44 ml. Il soffitto è in legno a cassettoni, a doppia orditura (travi e correnti). La pavimentazione è in cotto di fattura recente posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa in pietra. Nel locale è presente un sotto quadro elettrico incassato ed un apparecchio citofonico.
- Locale 13 (disimpegno): 2,30 mq, h 2,82 ml. Il soffitto è a tavelloni intonacati. La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa in pietra.
- Locale 14 (antibagno): 2,39 mq, h 2,82 ml. Il soffitto è a tavelloni intonacati. La pavimentazione è in cotto di fattura recente posato a spina di pesce con cornice perimetrale. Il rivestimento, di altezza 1,20 ml, è costituito da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate in diagonale con cornice. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. Nel locale si rileva l'installazione di un lavabo a colonna e di un termoarredo (marca Irsap di larghezza 0,50 ml ed altezza 1,22 ml).
- Locale 15 (servizio igienico): 1,42 mq, h 2,81 ml. Il soffitto è a tavelloni intonacati. La pavimentazione è in cotto di fattura recente posato a spina di pesce con cornice perimetrale. Il rivestimento, di altezza 1,20 ml, è costituito da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate in diagonale con cornice. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. Nel locale si rileva l'installazione di un wc con scarico a pavimento ed un aspiratore (marca Vortice).
- Locale 16 (servizio igienico): 1,33 mq, h 2,81 ml. E' identico al locale 58.
- Locale 17 (studio): 20,01 mq, h 3,55 ml. Il soffitto è in legno a cassettoni, a doppia orditura (travi e correnti), interamente decorato a secco con alternanza modulare ripetitiva di motivi geometrici astratti e floreali. La

pavimentazione è in cotto di fattura non recente (ma non originario), posata a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è in legno ad anta unica con centina a sesto ribassato, completamente decorata sullo stile del soffitto cassettonato. La porta di collegamento con il soggiorno è sempre in legno, ma a due ante. La finestra è a due ante con telaio in legno, scuretti interni, vetri singoli, persiana e seduta inferiore in pietra. Nel locale si rilevano altresì un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 18 elementi di altezza 0,64 ml con valvola termostatica), ed un estintore.

- Locale 18 (soggiorno): 40,90 mq, h 3,48 ml. Il soffitto è in legno a cassettoni, a doppia orditura (travi e correnti). La pavimentazione è in cotto di fattura recente posato a spina di pesce con intarsi quadrangolari, dimensione 7 x 7 cm, oltre battiscopa in pietra. La porta di collegamento con il disimpegno è costituita da un'anta in legno, scorrevole su guida esterna, di fattura simile a quella descritta per il locale 8-9. Le altre tre porte sono a due ante (di cui due completamente in legno ed una in legno e vetro). La finestra è a due ante con telaio in legno, vetro camera, scuretti interni, seduta inferiore in muratura e cimasa in cotto, inferriata metallica bombata. Nel locale sono presenti alcuni manufatti di pregio architettonico come un focolare rifinito da elementi lapidei, stipiti in pietra a cornice dei passaggi di collegamento interno tra vani, una parete in pietra a facciavista, una nicchia con trabeazione. Si rileva inoltre un radiatore di ghisa a 6 colonne (costituito da 15 elementi di altezza 0,81 ml con valvola termostatica), ed un termoarredo (larghezza 1,00 ml, altezza 2,00 ml).
- Locale 19 (camera): 33,75 mq, h 3,37 ml. Il soffitto è a doppia orditura lignea (travi e correnti), con scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è in legno a due ante. A chiusura di una nicchia, utilizzata con armadio incassato, è presente una porta, in legno tamburato, ad anta unica. Le finestre sono a due ante, con telaio in legno, scuretti interni, vetri singoli e persiana, di cui una con inferriata metallica. Entrambe presentano inferiormente sedute in muratura con cimasa in pietra. Si rileva altresì l'installazione di due radiatori di ghisa a 6 colonne (costituiti da 10 elementi di altezza 0,66 ml, completi di valvole termostatiche). Si segnala una sensibile flessione degli elementi strutturali del soffitto, oltre alle diffuse

imperfezioni delle stuccature dell'intonaco.

- Locale 20 (servizio igienico): 5,84 mq, h 3,11 ml. Il soffitto è costituito da un orizzontamento piano intonacato, con aggiunta di veletta in cartongesso con faretti. La pavimentazione è in ceramica, con mattonelle, formato 20 x 20 cm. Stessa cosa per il rivestimento, di altezza 1,75 ml, dove le piastrelle sono decorate. Sono presenti due porte, poste alle estremità interna ed esterna dell'imbotte, entrambe ad un'anta in legno tamburato. La finestra è vasistas ad un'anta con telaio in legno, vetro singolo e doppia inferriata metallica. Vista l'ubicazione, è dotata di manovella di apertura. Nel locale si rileva l'installazione di lavabo a colonna, un bidet ed un wc con scarico a pavimento, oltre ad una vasca idromassaggio (marca Teuco). E' inoltre presente un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 10 elementi di altezza 0,81 ml).
- Locale 21 (disimpegno): 4,10 mq, h 2,59 ml. Il soffitto è in tavelloni intonacati. La pavimentazione è in cotto di fattura recente posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è in legno a due ante. Nel locale si rileva un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 4 elementi di altezza 0,81 ml). E' presente anche un sotto quadro elettrico a due interruttori. Si segnala un'imperfezione dell'intonaco in corrispondenza di uno spigolo della muratura posta a destra della porta di accesso dal soggiorno.
- Locale 22 (cucina): 8,63 mq, h 3,43 ml. Il soffitto è probabilmente a tavelloni intonacati, poggianti su tre travi lignee a supporto. La pavimentazione è in cotto o similare, formato 25 x 25 cm. Il rivestimento, di altezza 1,70 ml, è dello stesso materiale, formato 20 x 20 cm. La porta interna è in legno e vetro ad anta unica. La finestra è a due ante con telaio in legno, con scurettoni interni, vetri singoli, inferriata metallica bombata e seduta inferiore in muratura con cimasa uguale al pavimento. La cappa soprastante il piano cottura è in muratura, sostenuta da architrave in pietra. Nel locale si rileva altresì l'installazione di una caldaia (marca Tata darling, matricola n. C1-15-003-12-00-0221, potenza nominale Pn 27,5 kW, dotata di tubazioni di espulsione degli esausti di combustione a parete, verso la proprietà di terzi). E' inoltre presente un radiatore di ghisa a 4 colonne (composto da 10 elementi di altezza 0,66 ml).

- Locale 22 (palco morto): 2,09 mq, h 0,76 ml. Il soffitto è in tavelloni intonacati. Il piano di calpestio è allo stato grezzo. Vi si accede mediante uno sportello in legno tamburato ad un'anta.
- Locale 23 (locale generico): 20,80 mq, h 3,48 ml. Il soffitto è a doppia orditura lignea (travi e correnti), con scempiato in cotto tinteggiato. E' inoltre presente una minima porzione con soffitto in tavelloni intonacati (h 2,40 ml), al disopra del quale è presente un palco morto. La pavimentazione è in cotto o similare, costituito da mattonelle, formato 30 x 30 cm posate in diagonale, con battiscopa in legno. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. La finestra è a due ante con telaio in legno, scuretti interni, vetri singoli ed inferriata. Si rileva altresì l'installazione di un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 18 elementi di altezza 0,81 ml con valvola termostatica). Dalla disposizione delle prese e degli interruttori dell'impianto elettrico, è presumibile che il locale sia stato utilizzato come camera. Si segnalano imperfezioni nelle stuccature e la sbollatura di alcune parti di tinteggiatura.
- Locale 23 (palco morto): 1,61 mq, h 0,86 ml. Il soffitto è ad orditura lignea semplice (correnti), con scempiato in cotto scialbato e tinteggiato. Il piano di calpestio è allo stato grezzo. Vi si accede mediante uno sportello in legno tamburato ad un'anta.
- Locale 23 (palco morto): 6,37 mq, h 0,94 ml. Il soffitto è in tavelloni intonacati. Il piano di calpestio è allo stato grezzo. Vi si accede mediante uno sportello in legno multistrato ad un'anta.
- Locali 24-25 (servizio igienico): 4,54 mq, h 3,43 ml. E' inoltre presente una porzione di minor consistenza, con altezza pari a 2,50 ml. Il soffitto è in tavelloni intonacati. La pavimentazione è in cotto di fattura recente posato a spina di pesce con cornice perimetrale. Il rivestimento, di altezza 1,50 ml, è costituito da piastrelle di ceramica, formato rettangolare 15 x 7,5 cm. La porta interna è in legno ad anta unica. La finestra è ad un'anta con telaio in legno e vetro singolo, senza scuretto interno, con inferriata metallica semplice. Si rileva altresì l'installazione di una vasca, di un lavabo a colonna, di un bidet e di un wc con scarico a pavimento. E' inoltre presente un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 8 elementi di altezza 0,81 ml). Si segnala qualche lieve crettatura sul soffitto.
- Locali 26-27 (locale generico): 25,72 mq. Il soffitto è costituito in parte da

volta a botte intonacata (hmax 3,58 ml, hmin 2,38 ml, con centina a sesto ribassato ed imposta marcata da toro in pietra), ed in parte da una copertura inclinata a lucernario (hmax 7,05 ml, hmin 6,40 ml, composta da lastre di vetro, del tipo U-GLASS, probabilmente del tipo armato, sostenute da tre travi lignee di grossa sezione). Sotto il solaio voltato la pavimentazione è in cotto di fattura recente (non moderna), posato a spina di pesce con cornice perimetrale, mentre in corrispondenza del lucernario è a lastre di pietra. Il battiscopa è dipinto. Il serramento esterno è costituito da un portone in legno a due ante, con centina a sesto ribassato, rinforzato internamente con pannello metallico e mottura, dotato di porta finestra esterna della stessa forma geometrica, a due ante con telaio di ferro e lastra a vetro singolo. Nel locale sono presenti alcuni elementi di pregio architettonico come una parete in filaretto di pietra, stipiti in pietra a cornice dei passaggi di collegamento interno tra i vani, facciata interna in pietra facciavista, un vecchio passaggio tamponato sormontato da un arco a sesto acuto in pietra, oltre ad un altro vecchio varco con soprastante architrave sempre in materiale lapideo. Si rileva altresì l'installazione di un radiatore di ghisa a 6 colonne (costituito da 15 elementi di altezza 0,81 ml). E' inoltre presente un estintore. Si rilevano crettature e sbollature dell'intonaco nelle parti inferiori delle pareti, oltre ai segni di dilavamento dell'intonaco dovuti a precedenti infiltrazioni meteoriche in corrispondenza del lucernario. All'interno del locale, è presente una scala di collegamento con il livello seminterrato (scala secondaria).

- Locale 28 (camera): 13,77 mq, h 3,53 ml. Il soffitto è in legno a cassettoni, a doppia orditura (travi e correnti). La pavimentazione è in cotto di fattura recente (non moderna), posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è in legno a due ante. E' presente anche uno sporto a due ante in legno tamburato a chiusura di una nicchia – utilizzata come armadio. La finestra è a due ante con telaio di legno, vetro camera, scuretti interni, inferriata metallica e seduta inferiore in muratura con cimasa in cotto. Elemento distintivo del locale è una parete lasciata per gran parte a pietra facciavista, con una fessura strombata occlusa da una sottile lastra trasparente. Si rileva altresì l'installazione di un radiatore di ghisa a 6 colonne (costituito da 16 elementi di altezza 0,66 ml, con valvola termostatica). Si segnala qualche crettatura e sbollatura dell'intonaco.

- Locale 29 (servizio igienico): 2,57 mq (h<sub>max</sub> 2,57 ml, h<sub>min</sub> 1,01 ml). Il soffitto in parte è a tavelloni intonacati, in parte è costituito dall'intradosso in pietra della scala che conduce al piano primo della Villa. La pavimentazione è in cotto di fattura recente posato a spina di pesce con cornice perimetrale. Il rivestimento, di altezza 1,20 ml, è costituito da mattonelle di ceramica, formato 10 x 10 cm. Mentre all'interno del box doccia l'altezza del rivestimento è di 2,20 ml. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. La finestra è ad un'anta con telaio in legno e centina a sesto ribassato, vetro singolo ed inferriata metallica. Si rileva l'installazione di un termoarredo (marca Irsap di larghezza 0,40 ml ed altezza 0,76 ml), un lavabo a colonna, una doccia con piatto in ceramica, un wc ed un bidet con scarico a pavimento.
- Locale 30 (locale generico): 24,77 mq, h<sub>MAX</sub> 3,16 ml, h<sub>MIN</sub> 2,05. Il soffitto è costituito da una volta a botte a sesto ribassato, formata da mattoni disposti in foglio ed unghie in corrispondenza delle aperture di passaggio. La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è in legno a due ante. Il serramento esterno è costituito da un portone metallico ad un'anta (con apertura verso l'interno), ed una porta finestra a due ante in ferro e vetro singolo (con apertura verso la corte esterna). Si rileva un termoarredo (larghezza 2,50 ml ed altezza 0,50 ml), un estintore ed un vano tecnico incassato all'interno di un armadio di legno. All'interno di quest'ultimo è presente il contatore dell'utenza elettrica, oltre al quadro generale e ad un quadro, del tipo centralina telefonica. Si segnala che i giunti tra i mattoni della volta sono stati stuccati in modo grossolano. All'interno del locale è inoltre presente parte della rampa di una delle due scale di collegamento con il livello superiore (scala secondaria). Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.
- Locale 31 (disimpegno): 1,79 mq, h 4,65 ml. Il soffitto è ad orditura semplice (correnti) con scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è in legno a due ante. E' presente una nicchia riquadrata da elementi in pietra e chiusa da uno sporto in legno a due ante. Si tratta del disimpegno di partenza di una delle due scale di collegamento con il

livello superiore.

La superficie utile complessiva del piano terra è pari a 378,98 mq. Comprende inoltre 12,86 mq di loggia e 11,40 mq di palchi morti. In totale sono presenti tre soggiorni, quattro camere (tutte con bagno interno), tre locali generici (di cui uno con bagno), uno studio, una cucina, due ulteriori servizi igienici, oltre disimpegni e ripostigli. Il livello terreno, che corrisponde al piano nobile della Villa, costituisce la porzione più rappresentativa e di maggior pregio di tutto il complesso immobiliare.

- Abitazione, locali al piano primo.
  - Locali 32-33 (soggiorno): 46,12 mq,  $h_{MAX}$  4,18 ml,  $h_{MIN}$  2,88 ml. La copertura, a vista, è a capanna, con falde inclinate. E' costituita da doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto. La pavimentazione è in cotto di non recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Sono presenti alcuni tratti sostituiti, probabilmente con riempimento in cemento a formare la sagoma della pianella. Per quanto riguarda il piano di calpestio dello sbarco delle scale, questo è in cotto originario, con le piastrelle disposte a ventaglio di forma pseudo ellittica e concentrica. La porta di accesso al disimpegno, così come quella di collegamento al locale contiguo (di uso generico), è in legno a due ante. La finestra nel vano scala è a due ante con telaio di legno, vetri singoli e persiana, sprovvista di inferriata e degli scuretti interni (anche se ancora presenti i cardini ancorati al muro). La finestra posta nel soggiorno è a due ante con telaio in legno, scuretti interni, vetri singoli, sprovvista di persiane. Inferiormente sono presenti due sedute angolari con cimasa in cotto. I due serramenti mediante i quali si accede alla loggia esterna sono costituiti da due porte in legno a due ante, con altrettante porte finestre ad anta unica, con telaio in ferro e vetro singolo. Nel locale risultano installati un radiatore di ghisa a 6 colonne (costituito da 15 elementi di altezza 0,50 ml), un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 11 elementi di altezza 0,81 ml), entrambi dotati di valvola termostatica, un terzo radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 10 elementi di altezza 0,81 ml), un estintore ed un quadro elettrico (denominato quadro A a cinque interruttori: generale, camera 1, camera 2, sala). Diffusamente si osservano efflorescenze saline nello scempiato di copertura e, limitatamente, sulla

pavimentazione, a cui si aggiungono fenomeni di dilavamento dell'intonaco in corrispondenza del colmo del tetto, dovuti probabilmente a precedenti fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana, non manifestati nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti.

- Locale 34 (loggia): 12,65 mq,  $h_{MAX}$  3,40 ml,  $h_{MIN}$  2,80 ml. La copertura, a vista, è a falda inclinata, costituita da doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto. La pavimentazione è in cotto di non recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Ad eccezione della colonna centrale (delle stesse caratteristiche geometriche e compositive di quella già descritta per la loggia al piano terra), e dei riquadri in pietra alle porte (prive di trabeazione o iscrizioni), non sono presenti emergenze architettoniche di rilievo. Si rilevano altresì tracce di dilavamento in facciata, per le quali valgono le stesse considerazioni esposte per il locale precedente.
- Locale 35 (camera): 24,72 mq,  $h_{MAX}$  4,28 ml,  $h_{MIN}$  2,93 ml. La copertura, a vista, è a falde inclinate, costituita da doppia orditura lignea (travi e correnti), puntone angolare (in corrispondenza del displuvio del padiglione), oltre scempiato in cotto. Nella porzione posta in prossimità dei servizi igienici il soffitto è intonacato, ed è costituito da una volta a botte a tutto sesto. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è in legno a due ante. Entrambe le finestre sono a due ante con telaio in legno, scurettoni interni e vetri singoli, sprovviste di persiane. Nel locale sono presenti due radiatori di ghisa, uno a 6 colonne (costituito da 6 elementi di altezza 0,50 ml), l'altro a 4 (costituito da 15 elementi di altezza 0,60 ml). Si segnalano una sensibile inflessione del piano di calpestio, efflorescenze saline sia sullo scempiato che sulla pavimentazione, fenomeni localizzati di dilavamento con infiltrazione meteorica riscontrata nel corso di uno dei sopralluoghi. Inoltre, in prossimità del servizio igienico (forse per il passaggio degli impianti all'epoca dei lavori), piccoli tratti lineari della pavimentazione risultano finiti a cemento grezzo.
- Locale 36 (servizio igienico): 2,41 mq, h 2,52 ml. Il soffitto è piano, a tavelloni intonacati. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il rivestimento, di altezza 1,85 ml, presente solo all'interno del box doccia, è costituito da piastrelle in

ceramica. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. La finestra è ad un'anta con telaio in legno, vetro singolo e grata metallica. Nel locale sono installati un termoarredo (marca Irsap di larghezza 0,45 ml ed altezza 0,77 ml), un lavabo sospeso ed una doccia con piatto in ceramica. Sono presenti imperfezioni sulle stuccature del controsoffitto (in prossimità del faretto), e tracce di umidità sotto il piatto doccia.

- Locale 37 (servizio igienico): 1,60 mq, h 2,51 ml. Il soffitto è piano, a tavelloni intonacati. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna, in legno tamburato è ad anta unica. La finestra è ad un'anta con telaio in legno, vetro singolo e grata metallica. Nel locale è installato un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 3 elementi di altezza 0,81 ml), un wc ed un bidet con scarico a pavimento. Sono presenti imperfezioni sulle stuccature del controsoffitto (in prossimità del faretto), qualche modesta crettatura ed una macchia sul soffitto.
- Locale 38 (camera): 24,65 mq,  $h_{MAX}$  4,24 ml,  $h_{MIN}$  2,97 ml. La copertura, a vista, è a falde inclinate, costituita da doppia orditura lignea (travi e correnti), puntone angolare (in corrispondenza del displuvio del padiglione), oltre scempiato in cotto. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è in legno a due ante. Entrambe le finestre sono a due ante con telaio in legno, scurettoni interni e vetri singoli, sprovviste di persiane. Nel locale sono installati un lavabo a colonna, due radiatori di ghisa a 6 colonne (di cui uno costituito da 13 elementi, l'altro da 12, muniti di valvole termostatiche, altezza 0,50 ml). Si segnalano efflorescenze saline sullo scempiato e una leggera fessurazione dell'intonaco in corrispondenza di un'intersezione delle murature portanti. Inoltre, piccoli tratti lineari della pavimentazione risultano finiti a cemento grezzo (forse per il passaggio degli impianti all'epoca dei lavori).
- Locale 39 (servizio igienico): 3,73 mq,  $h_{MAX}$  3,45 ml,  $h_{MIN}$  3,00 ml. La copertura, a vista, è a falde inclinate, costituita da doppia orditura lignea (travi e correnti), puntone angolare (in corrispondenza del displuvio del padiglione), oltre scempiato in cotto. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il rivestimento, di altezza 1,85 ml, presente solo all'interno del box doccia, è

costituito da piastrelle in ceramica. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. Nel locale sono installati un lavabo, un wc ed un bidet sospesi, una doccia con piatto in ceramica, un termoarredo (larghezza 0,45 ml ed altezza 1,22 ml), ed un aspiratore (marca Vortice). Sono state rilevate tracce di infiltrazione ed efflorescenze saline sullo scempiato.

- Locali 40-41 (servizio igienico): 7,24 mq,  $h_{MAX}$  3,34 ml,  $h_{MIN}$  2,71 ml. Il soffitto in parte è piano, in pannelli di cartongesso, in parte è a falda inclinata, ad orditura semplice costituita da correnti e scempiato in cotto. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il rivestimento, di altezza 1,20 ml, è costituito da mattonelle di ceramica, formato 10 x 10 cm, montate in diagonale con cornice formata dagli stessi elementi, disposti a correre. Le porte interne di accesso ai locali sono in legno a due ante. La finestra interna, prospiciente il vano scala, è ad un'anta con telaio in legno, vetro singolo. Quella che si affaccia sul giardino tergale sempre ad un'anta, con telaio in legno e vetro camera, sprovvista di persiana o scuretto. La terza, è costituita da una piccola fessura ricavata sulla parete laterale della loggia, priva di meccanismo di apertura e costituita da un vetro trasparente murato nell'intonaco. L'unica emergenza architettonica è la decorazione a secco della strombatura ad arco soprastante la porta di collegamento alla camera. Nel locale sono installati un termoarredo (marca Irsap, larghezza 0,60 ml, altezza 1,80 ml, munito di valvola termostatica), una vasca da bagno (in stile classico appoggiata su piedini), un secondo termoarredo (larghezza 0,45 ml, altezza 1,20 ml), un lavabo a colonna, un wc ed un bidet con scarico a pavimento. Si segnala qualche traccia di efflorescenza salina sullo scempiato del tetto.
- Locale 42 (locale generico): 19,47 mq,  $h_{MAX}$  3,78 ml,  $h_{MIN}$  2,85 ml. La copertura, a vista, è a falda inclinata, a doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna di accesso al locale lavanderia è ad un'anta di metallo. La finestra è a due ante con telaio in legno, scuretti interni e vetri singoli, sprovvista di persiane. Nel locale sono installati un radiatore di ghisa a 6 colonne (costituito da 15 elementi di altezza 0,50 ml), ed un quadro elettrico (denominato quadro B a sei interruttori: generale, camera 1, camera 2, bagno

e scale). Si segnalano efflorescenze saline sullo scempiato del tetto e tracce di precedenti infiltrazioni meteoriche.

- Locale 43 (camera): 31,34 mq,  $h_{MAX}$  4,19 ml,  $h_{MIN}$  2,80 ml. La copertura, a vista, è a falde inclinate, con profilo a capanna a doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è in legno ad anta unica. La finestra è a due ante con telaio in legno, vetri singoli, scuretti interni (senza persiane), e con sedute angolari in muratura con cimasa in cotto. Nel locale è presente un cavedio in muratura (che probabilmente corrisponde alla canna fumaria di un focolare ubicato al piano inferiore), dotato di meccanismo di regolazione o blocco del flusso (identici meccanismi sono presenti anche in altri locali della Villa). Si rileva l'installazione di un radiatore di ghisa a 6 colonne (costituito da 14 elementi di altezza 0,50 ml, completo di valvola termostatica). Si segnalano tracce di dilavamento degli intonaci dovute a precedenti infiltrazioni di acqua piovana, efflorescenze saline sullo scempiato, qualche crettatura dell'intonaco ed alcune imperfezioni sulle stucature.
- Locale 44 (lavanderia e soppalco): 35,67 mq,  $h_{MAX}$  5,26 ml,  $h_{MIN}$  4,03 ml. La copertura, a vista, è a falde inclinate, con profilo a capanna a doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto. La pavimentazione è, per la maggior consistenza, in cotto (o simile) di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il locale, posto ad una quota di calpestio inferiore rispetto a quelli precedentemente descritti, presenta al suo interno una scaletta in muratura, costituita da un totale di 6 gradini. E' presente una finestra a due ante con telaio in legno, scuretti interni, vetri singoli ed inferriata metallica, posta in prossimità della parte soppalcata del locale. Una seconda apertura, posta in alto, è costituita da una finestra ad un anta con telaio in legno, vetri singoli ed inferriata metallica. E' compresa nel locale anche la zona soppalcata ( $h_{MAX}$  2,74 ml,  $h_{MIN}$  2,15 ml), formata dal successivo montaggio del caveau (locale 45), raggiungibile mediante una scala a giorno in legno (composta da 10 gradini). Il piano di calpestio della porzione soppalcata è formato dalla copertura metallica del caveau. Anche il battiscopa è in metallo, stessa cosa per il parapetto. Nel locale risultano installati un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 15

elementi di altezza 0,81 ml), una luce di emergenza, un apparecchio citofonico, diverse scatole di derivazione (del tipo esterno). Si segnalano le solite efflorescenze saline sullo scempiato del tetto e tracce di dilavamento dell'intonaco riconducibili a precedenti infiltrazione meteoriche.

- Locale 45 (caveau): 6,97 mq, h 1,86 ml. Il soffitto, piano, è costituito da una lastra di metallo. Sul piano di calpestio è presente un rivestimento in pvc del tipo bullonato. La porta di accesso è ad un'anta metallica blindata. Si segnala la presenza di in modo diffuso di riprese a grezzo sull'intonaco delle pareti in muratura.
- Locale 46 (sala corsi): 59,60 mq,  $h_{MAX}$  4,17 ml,  $h_{MIN}$  3,25 ml. La copertura è a falde inclinate, con profilo a capanna a doppia orditura lignea (travi e correnti), una capriata rompi tratto e scempiato in cotto. La pavimentazione è in piastrelle quadrate, in cotto o similare, formato 30 x 30 cm, con fascia perimetrale e battiscopa dipinto. Sono presenti tre porte interne in legno, di collegamento con gli altri locali, due a doppia anta, l'altra ad anta unica. Le finestre sono a due ante con telaio in legno, centina ad arco semicircolare, vetri singoli, scuretti interni. Entrambe presentano inferiormente dei ringrossi angolari in muratura con cimasa in cotto. Nel locale risultano installati due fancoil (marca Galletti, di larghezza 0,77 ml ed altezza 0,56 ml), ed un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 12 elementi di altezza 0,81 ml). Si segnalano efflorescenze saline sullo scempiato e dilavamenti localizzati delle superfici intonacate, dovute a precedenti infiltrazioni meteoriche. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.
- Locali 47-48 (locale generico): 14,33 mq, h 2,78 ml. Il soffitto è piano, intonacato, con botola per l'accesso al locale sottotetto. La pavimentazione, per la maggior consistenza, è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Mentre la porzione occupata dalla scala è costituita da elementi in pietra. La porta interna è in metallo ad anta unica. La finestra è a due ante con telaio in legno, centina ad arco semicircolare, vetri singoli, scuretti interni e presenta inferiormente due ringrossi angolari in muratura. Nel locale è installato un radiatore di ghisa a 6 colonne (costituito da 12 elementi di altezza 0,50 ml). Si segnalano imperfezioni nelle stucature dell'intonaco e sulle riprese. Dagli accertamenti

eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.

- Locale 49 (locale sottotetto): 17,49 mq,  $h_{MAX}$  1,14 ml,  $h_{MIN}$  0,31 ml. La copertura è a falda inclinata, a doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto. E' presente un piccolo lucernario per l'accesso in copertura. Il piano di calpestio è in cemento, allo stato grezzo. Nel vano risultano presenti cinque serbatoi in eternit, di cui quattro collegati tra loro e completi del relativo coperchio.
- Locale 50 (disimpegno): 3,25 mq, h 2,42 ml. Il soffitto è piano in cartongesso. La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta è in legno a due ante. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.
- Locali 51 (servizio igienico): 4,22 mq, h 2,42 ml. Il soffitto è piano in cartongesso. La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il rivestimento, di altezza 1,20 ml, è costituito da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate in diagonale con cornice. L'altezza all'interno del box doccia di 1,98 ml. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. Nel locale sono installati un lavabo a colonna, una doccia con piatto in ceramica, un wc ed un bidet con scarico a pavimento, un aspiratore (marca Vortice), ed un termoarredo (marca Irsap di lunghezza 0,45 ml ed altezza 1,20 ml). Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.
- Locali 52-53 (camera e soppalco): 42,46 mq,  $h_{MAX}$  5,02 ml,  $h_{MIN}$  2,49 ml. La copertura è a falde inclinate, con profilo a capanna a doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto. Il soffitto della porzione sottostante il soppalco è piano e rivestito in cartongesso. La pavimentazione è in cotto originario posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il piano di calpestio del soppalco è in listoni di legno, così come il battiscopa. La porta interna è in legno, ad anta unica. Per l'accesso al soppalco è presente una scala in legno, a giorno costituita da n. 13 gradini, con ringhiera in ferro battuto, che prosegue come parapetto sul soppalco. Le due finestre sono entrambi a due ante con telaio in legno, vetri singoli, scurettoni interni e ringrossi inferiori angolari di muratura, senza cimasa di finitura. Sono presenti due ulteriori aperture alte, una posta sopra quelle

appena descritte, l'altra sul soppalco. Si tratta di due finestre in metallo, ad anta unica, con vetro singolo. Per quella del soppalco è presente anche l'inferriata. Nel locale sono installati due radiatori di ghisa a 4 colonne (costituiti da 8 elementi di altezza 0,60 ml, entrambi dotati di valvole termostatiche). Si segnalano le solite efflorescenze saline sullo scempiato di copertura, esfoliazioni del velo dell'intonaco, tracce di precedenti infiltrazioni meteoriche dal tetto e dall'infisso del soppalco. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.

- Locale 54 (disimpegno): 7,28 mq,  $h_{MAX}$  3,35 ml,  $h_{MIN}$  2,55 ml. La copertura è a falda inclinata a doppia orditura lignea (travi e correnti e ulteriore terza di rinforzo e rompi tratto), oltre scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La finestra è a due ante con telaio in legno, vetri singoli, scuretti interni e inferriata, con sottostante seduta in muratura con cimasa in cotto. Nel locale è installato un radiatore di ghisa a 4 colonne (composto da 12 elementi di altezza 0,50 ml). Si rilevano dilavamenti sull'intonaco in corrispondenza dell'infisso. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.
- Locale 55 (camera): 9,83 mq,  $h_{MAX}$  3,34 ml,  $h_{MIN}$  2,54 ml. La copertura è a falda inclinata a doppia orditura lignea (travi e correnti e ulteriore terza di rinforzo e rompi tratto), oltre scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. La finestra è a due ante con telaio in legno, vetri singoli, scuretti interni e inferriata. Nel locale è installato un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 8 elementi di altezza 0,60 ml, dotato di valvola termostatica). Si segnalano tracce di precedenti infiltrazioni meteoriche sullo scempiato di copertura. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.
- Locale 56 (servizio igienico): 2,49 mq,  $h_{MAX}$  3,34 ml,  $h_{MIN}$  2,54 ml. La copertura è a falda inclinata a doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il rivestimento, di altezza 1,20 ml, è costituito da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate

in diagonale con cornice. L'altezza all'interno del box doccia di circa 1,96 ml. La porta interna, in legno tamburato, è ad un'anta scorrevole (del tipo Scrigno). Nel locale sono installati un lavabo a colonna, una doccia con piatto in ceramica, un wc ed un bidet con scarico a pavimento, un aspiratore (marca O Erre), un termoarredo (marca Irsap di larghezza 0,45 ml ed altezza 1,20 ml). Si segnala qualche modesta efflorescenza sullo scempiato di copertura ed in corrispondenza dell'aspiratore. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.

- Locale 57 (antibagno): 1,66 mq,  $h_{MAX}$  3,09 ml,  $h_{MIN}$  2,86 ml. La copertura è a falda inclinata a doppia orditura lignea (travi e correnti e ulteriore terza di rinforzo e rompi tratto), oltre scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il rivestimento, di altezza 1,20 ml, è costituito da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate a correre. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica, scorrevole (del tipo Scrigno, o similare). Nel locale è installato un lavabo sospeso ed un termoarredo (marca Irsap, di larghezza 0,45 ml ed altezza 1,20 ml). Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.
- Locale 58 (servizio igienico): 0,96 mq,  $h_{MAX}$  2,83 ml,  $h_{MIN}$  2,54 ml. La copertura è a falda inclinata a doppia orditura lignea (travi e correnti e ulteriore terza di rinforzo e rompi tratto), oltre scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il rivestimento, di altezza 1,20 ml, è costituito da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate in diagonale con cornice. La porta interna è in legno tamburato, ad anta unica. Nel locale sono installati un wc con scarico a pavimento ed un aspiratore (marca O Erre). Si segnalano tracce di infiltrazione sullo scempiato di copertura ed in corrispondenza dell'aspiratore. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.
- Locale 59 (servizio igienico): 0,97 mq,  $h_{MAX}$  2,83 ml,  $h_{MIN}$  2,54 ml. E' identico al locale 58. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.
- Locale 60 (camera): 20,84 mq,  $h_{MAX}$  3,40 ml,  $h_{MIN}$  2,52 ml. La copertura è a falda inclinata a doppia orditura lignea (travi e correnti e due ulteriori terze

di rinforzo e rompi tratto), oltre scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna, in legno, è ad anta unica. La finestra è a due ante con telaio in legno, vetri singoli, scuretti interni e inferriata. Nel locale è installato un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 10 elementi di altezza 0,81 ml, dotato di valvola termostatica). Si segnala qualche crettatura localizzata e tracce di infiltrazioni meteoriche dal tetto. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.

- Locale 61 (servizio igienico): 1,69 mq,  $h_{MAX}$  2,10 ml,  $h_{MIN}$  1,87 ml. La copertura è a falda inclinata ad orditura lignea semplice (correnti), oltre scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale. Il rivestimento, di altezza 1,20 ml, è costituito da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate in diagonale con cornice. La porta interna, in legno, è ad anta unica. La finestra è ad un'anta con telaio in legno, vetro singolo e inferriata. Nel locale sono installati un lavabo a colonna, un wc ed un bidet con scarico a pavimento, un termoarredo (marca Irsap di larghezza 0,45 ml ed altezza 0,77 ml). Si osserva qualche imperfezione nelle stucature. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.
- Locale 62 (servizio igienico - doccia): 1,52 mq, h 2,21 ml. Il soffitto è piano in cartongesso. La pavimentazione ed il rivestimento sono costituite da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate in diagonale con cornice. L'altezza del rivestimento è di circa 2 ml. La porta interna, completamente in vetro, è ad anta unica. Lo scarico è incassato nel pavimento. Sono presenti un aspiratore (marca Vortice), ed termoarredo (marca Irsap, di larghezza 0,45 ml ed altezza 1,20 ml). Si segnalano tracce di infiltrazioni meteoriche, in corrispondenza del soffitto e dell'aspiratore. Dagli accertamenti eseguiti il locale risulta compreso nella porzione destinata ad ufficio privato.

La superficie utile complessiva del piano primo è pari a 351,48 mq. Comprende inoltre 23,54 mq di soppalchi, 12,65 mq di loggia e 17,49 mq di soffitta. In totale sono presenti un soggiorno, sei camere (tutte con bagno interno, o direttamente collegato), due locali generici, una sala corsi, un locale lavanderia, due ulteriori servi igienici, un caveau e vari disimpegni.

- Locali accessori posti al livello seminterrato.
  - Locale 63 (disimpegno): 3,67 mq,  $h_{MAX}$  3,07 ml,  $h_{MIN}$  2,83 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto di recente fattura, posato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il serramento posto sull'apertura di collegamento verso il resede tergale della Villa è costituito da un primo portone a due ante in legno, da una seconda porta finestra ad un'anta con telaio in legno e vetro singolo e da una persiana esterna a due ante. Nel locale è installato un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 12 elementi di altezza 0,81 ml). Si tratta del disimpegno di partenza di una delle due scale di collegamento con il livello superiore (scala principale).
  - Locale 64 (pranzo): 46,48 mq,  $h_{MAX}$  3,50 ml,  $h_{MIN}$  2,41 ml. Il soffitto è costituito da una volta a botte a sesto ribassato, formata da mattoni disposti a coltello (porzioni di modesta consistenza sono intonacate). La pavimentazione è in cotto originario disposto per gran parte a spina di pesce, con inserti, dovuti a rimaneggiamenti effettuati nel tempo, posti in modo eterogeneo e casuale. Il battiscopa è dipinto. La porta di accesso al vano, in legno, è a due ante, dotate superiormente di riquadri a persiana per favorire il ricircolo naturale interno dell'aria. La finestra è a due ante con telaio in legno, vetri singoli, scuretti interni ed inferriata metallica. Nel locale è presente un focolare in pietra di rilevanti dimensioni, con cappa in muratura (completo di due forni, oltre ad un argano a corda con sistema di regolarizzazione del fumo e del calore), una pillola in pietra e due lapidi con ispezione (probabilmente si tratta di due vecchi pozzetti di raccolta delle reflue). Si segnala inoltre un passa vivande (con soffitto intonacato e piano inferiore in muratura, finito ad intonaco). Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, sono installati due radiatori di ghisa a 4 colonne (costituiti da 20 elementi di altezza 0,81 ml). Si segnalano numerosi punti sconnessi nella pavimentazione e tracce di umidità non recente.
  - Locale 65 (disimpegno): 0,58 mq,  $h_{MAX}$  2,38 ml,  $h_{MIN}$  1,95 ml. Il soffitto è inclinato, finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto di fattura recente, montato a spina di pesce con battiscopa dipinto. La porta di accesso al vano, in metallo, è ad anta unica. I gradini della scala ritengono il rivestimento della

- pedata in cotto e l'alzata intonacata. Si rilevano sbollature e distacchi localizzati dell'intonaco delle pareti. Si tratta del disimpegno di partenza di una delle due scale di collegamento con il livello superiore (scala secondaria).
- Locale 66 (disimpegno): 10,90 mq,  $h_{MAX}$  3,55 ml,  $h_{MIN}$  2,14 ml. Il soffitto è costituito in parte da una volta a botte a sesto ribassato (finito ad intonaco), e per una porzione di minor consistenza, da un solaio ad orditura lignea semplice (solo correnti), oltre scempiato in cotto. La pavimentazione è in cotto di fattura recente, montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna, in legno, è ad anta unica. E' presente una piccola finestra prospiciente una delle bocche di lupo ubicate lungo la facciata principale della Villa. La finestra è costituita da un'anta con telaio in legno, vetro singolo e inferriata metallica. Entrando nel vano subito a destra è incassata una cassaforte metallica. Si segnalano vecchie tracce di umidità, scrostamenti del velo, esfoliazione di intonaco e macchie diffuse.
  - Locale 67 (ripostiglio): 6,06 mq,  $h_{MAX}$  3,51 ml,  $h_{MIN}$  2,30 ml. Il soffitto è costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto originario, posato in modo irregolare, con battiscopa dipinto. La porta interna, in legno, è ad anta unica. La finestra è a due ante con telaio in legno, scuretti interni, vetri singoli e inferriata metallica. Anche in questo caso si tratta di un piccola apertura, posta in alto, prospiciente una bocca di lupo.
  - Locale 68 (salottino): 25,89 mq,  $h_{MAX}$  3,53 ml,  $h_{MIN}$  2,18 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto di fattura recente, montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è a due ante in legno. La finestra è a due ante con telaio in legno, scuretti interni, vetri singoli e inferriata metallica. La porta finestra è a due ante con telaio in legno, scuretti interni, vetri singoli e dotata di sporto metallico interno ad un'anta. I due gradini per superare il dislivello tra il vano ed il calpestio del porticato sono in pietra. Nel locale sono presenti una nicchia con cornice in pietra ed un focolare, anch'esso contornato da elementi lapidei in rilievo rispetto al piano parietale. E' presente un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 16 elementi di altezza 0,81 ml).
  - Locale 69 (porticato): 11,13 mq,  $h_{MAX}$  3,02 ml,  $h_{MIN}$  2,35 ml. Il soffitto è

costituito da una volta a crociera a due campate, entrambe intonacate. In posizione centrale ed in corrispondenza dell'intersezione delle vele centrali è posta una colonna dal fusto quadrangolare, sormontata da un capitello anch'esso squadrato e con scanalature. La pavimentazione è in cotto originario montato a correre con cornice perimetrale. Al suo interno sono presenti alcuni elementi di rilievo come la cornice e la trabeazione in pietra che contornano la porta di accesso al salottino, l'iscrizione sull'architrave della menzionata porta ("\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* *MAT FIL AS MDCVII*") una nicchia completamente rivestita in pietra con sottostante pillla lapidea a disegno semi-ottagonale, un piccolo elemento sempre in pietra con scolpito in rilievo un motivo fitomorfo. Da alcune porzioni di intonaco sembrano affiorare anche precedenti decorazioni o tinteggiature. Si segnalano fenomeni di ristagno di acqua sulla pavimentazione, muffe, dilavamenti degli intonaci, esfoliazione del velo e della tinteggiature, fessurazioni diffuse del supporto intonacato, con distacchi localizzati.

- Locale 70 (cucina): 21,20 mq,  $h_{MAX}$  3,06 ml,  $h_{MIN}$  2,20 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto di fattura moderna, montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. E' presente un compluvio, con griglia metallica, posto in posizione centrale, per la raccolta delle acque della pulizia della cucina. Il rivestimento, di altezza 2,20 ml, è costituito da piastrelle di ceramica, formato 20 x 20 cm. Le porte interne, in legno, sono a due ante. La finestra è a due ante con telaio in legno, scuretti interni, vetri singoli ed inferriata metallica. Nel locale è presente un radiatore in ghisa a 4 colonne (costituito da 14 elementi di altezza 0,60 ml), un estintore, ed una vecchia macchina di (marca Phonola, probabilmente destinata al condizionamento dell'aria, con tubo di ripresa passante e griglia metallica sulla facciata tergale). E' inoltre presente un apparecchio citofonico. Il condotto della cappa, relativo all'espulsione degli esausti da cottura, sfocia all'interno di una delle bocche di lupo presenti sulla facciata principale della Villa. Si segnalano localizzate fessurazioni e sbollature della tinteggiatura e del velo d'intonaco.
- Locale 71 (lavanderia): 5,46 mq,  $h_{MAX}$  3,07 ml,  $h_{MIN}$  2,23 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto di fattura moderna, montato a spina di pesce con

cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il rivestimento, di altezza 2,00 ml, è costituito da piastrelle di ceramica, formato 20 x 20 cm. Le porte interne, in legno tamburato, sono ad anta unica. La finestra è ad un'anta con telaio in legno, vetro singolo ed inferriata metallica. Anche in questo caso si tratta di una piccola apertura, posta in alto, prospiciente una bocca di lupo. Si segnala la medesima situazione riportata per il locale precedente.

- Locale 72 (servizio igienico): 2,30 mq,  $h_{MAX}$  3,03 ml,  $h_{MIN}$  2,79 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto di fattura moderna, montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il rivestimento, di altezza 2,00 ml, è da piastrelle di ceramica, formato 20 x 20 cm. La porta interna, in legno tamburato, è ad anta unica. Nel locale sono installati un lavabo a colonna, un wc ed una doccia con scarico a pavimento ed un aspiratore (marca Vortice). Si segnalano imperfezioni nelle stuccature dell'intonaco e sulle riprese eseguite, in corrispondenza dell'aspiratore.
- Locale 73 (servizio igienico): 2,57 mq,  $h_{MAX}$  2,74 ml,  $h_{MIN}$  1,90 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto di fattura moderna, montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Il rivestimento, di altezza 1,22 ml, è costituito da mattonelle lucide, formato 10 x 10 cm, posate in diagonale con cornice. Nel locale sono installati un lavabo a colonna, un wc con scarico a pavimento, un aspiratore (marca Vortice). Si conferma quanto segnalato per il locale precedente.
- Locale 74 (ex frantoio): 32,54 mq,  $h_{MAX}$  3,05 ml,  $h_{MIN}$  2,02 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonacato. La pavimentazione è in cotto o similare, di fattura recente, costituita da listelli rettangolari, formato 30 x 7,5 cm, posati a spina di pesce con battiscopa dello stesso materiale. Il serramento è costituito da un portone a due ante in legno con centina a sesto ribassato, con porta finestra esterna metallica a due anta, con vetri singoli. Nel vano sono presenti alcuni elementi di valore storico e documentale come una macina in pietra, appoggiata su ripiano convesso sferico in muratura rivestito in pietra, collegata ad un congegno (costruito con parti lignee e parti in ferro) atto all'azionamento della macina stessa mediante trazione animale. Quanto affermato costituisce solo un'ipotesi, poiché questi

elementi potrebbero anche esser stati spostati dalla loro sede originale. Dato quest'ultimo di cui non si è a conoscenza. Sulla macina si trova la seguente iscrizione: "1900, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* 1 Gennaio". Sul risvolto in pietra del piano di appoggio si trova incisa una sorta di numerazione. Ancorato alla volta, in prossimità dell'arco di passaggio al locale 75 è presente anche un palo di legno, con all'estremità bassa un regolo di legno trasversale (a ricordare un giogo) ed un canapo. Non è stato possibile comprendere l'utilità di questo elemento. Chiudono la lista due estintori ed una scatola di derivazione elettrica industriale, con prese ed un interruttore (collegati al sotto quadro elettrico montato nel successivo vano). Si segnala il distacco dell'intonaco in corrispondenza del serramento esterno. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.

- Locale 75 (lavorazione olive): 18,14 mq,  $h_{MAX}$  3,11 ml,  $h_{MIN}$  2,41 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonacato, con unghia in corrispondenza dell'apertura finestrata. La pavimentazione è in cotto o simile, di fattura recente, costituita da listelli rettangolari, formato 30 x 7,5 cm, posati a spina di pesce. Un tratto di battiscopa è stato realizzato dello stesso materiale del pavimento, il resto è dipinto. La finestra, posta in alto, si affaccia su proprietà di terzi. E' costituita da un infisso in legno, con vetro singolo, oltre scuretto interno e doppia inferriata metallica. Come menzionato per il locale 74, anche in questo vano sono presenti alcuni elementi di valore storico. In primis un torchio di legno con sottostante vasca di raccolta del prodotto lavorato, con condotta interna verso una seconda vasca scavata al di sotto della quota del pavimento, inquadrata da una cornice in pietra e coperta da una botola in legno. Sul torchio sono presenti alcune iscrizioni (dall'alto verso il basso) "E P 1903", "[...] \*\*\*\*\* [...] Figli [...] 1864", "Officina meccanica \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* & Figli Cerbaia (Val di Pesa)", "PR 7", "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*". In secondo luogo un focolare con cappa a calotta sferica angolare in muratura intonacata. La muratura perimetrale è stata aumentata di spessore mediante una controparete di altezza 1,09 ml, con cimasa in cotto di finitura. Si segnalano rilevanti segni di infiltrazione, probabilmente non recenti, con conseguente distacco dello strato superficiale dell'intonaco, oltre ad esfoliazioni e macchie diffuse all'interno del vano della finestra. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella

porzione a destinazione rurale.

- Locale 76 (lavorazione olive): 15,19 mq,  $h_{MAX}$  3,10 ml,  $h_{MIN}$  2,50 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonacato, con unghia accennata in corrispondenza dell'apertura finestrata. La pavimentazione è in cotto o similare, di fattura recente, costituita da listelli rettangolari, formato 30 x 7,5 cm, posati a spina di pesce. Il rivestimento, di altezza 1,80 ml, è costituito da mattonelle in ceramica, formato 20 x 20 cm. La finestra, anche in questo caso alta e prospiciente la proprietà di terzi, è a due ante con telaio in legno, scuretti interni vetri singoli e inferriata metallica. Anche in questo vano, sul lato interno del muro perimetrale è presente una controparete di altezza 1,08 ml. Sul lato opposto risulta realizzata un'ulteriore controparete la cui altezza si sviluppa fino all'imposta della volta. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, l'allaccio del gas al piano cottura è formato da un tubo di rame che corre esternamente sopra l'arco di passaggio per entrare nella muratura in corrispondenza dell'apertura finestrata. Lo scarico del lavello è formato da un tubo in pvc esterno, che entra nella muratura in corrispondenza del vano contiguo precedentemente descritto. A quanto riferito, i locali 74, 75, 76, non sono mai stati utilizzati dalla proprietà come frantoio o per la lavorazione delle olive, in proposito è stato specificato che per quello prodotto, è stato utilizzato il frantoio dell'azienda agricola confinante. Per quanto concerne la cucina è stato riferito che era quella originariamente presente nel locale 70, smontata nel corso delle opere di ristrutturazione, e rimontata nel locale in oggetto, con la sola finalità del lavaggio delle bottiglie dell'olio. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.
- Locale 77 (locale tecnico): 9,46 mq,  $h_{MAX}$  3,11 ml,  $h_{MIN}$  2,40 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonacato. La pavimentazione è in cotto originario, montato a correre, danneggiato in numerosi punti a causa delle lavorazioni impiantistiche che hanno interessato il vano. Presente anche un compluvio in prossimità della porta di accesso, chiuso griglia metallica. La porta interna, a due ante, è in legno, risulta rivestita da una lamina metallica. Per le dotazioni impiantistiche presenti si rimanda a quanto riportato successivamente. Si segnalano infine rilevanti fenomeni esfoliativi del velo e della tinteggiatura, soprattutto nelle zone basse

delle pareti. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.

- Locale 78 (locale generico): 50,07 mq,  $h_{MAX}$  3,18 ml,  $h_{MIN}$  2,10 ml. Il soffitto è costituito da una volta a botte a sesto ribassato, formata da mattoni facciavista, disposti a coltello. La volta è rinforzata da una nervatura sempre in mattoni (posta approssimativamente sulla proiezione della muratura del piano terra che divide i locali 18 e 26). La pavimentazione è in cotto di fattura recente, montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Al centro è presente un compluvio, ricavato nel pavimento, probabilmente a testimonianza di un passato utilizzo agricolo. La porta interna, in legno, è a due ante, con centina stondata agli angoli, lavorata e provvista di sporti apribili per consentire la veduta e, probabilmente, il ricircolo dell'aria. E' presente una piccola finestra, posta in alto, prospiciente una delle bocche di lupo ubicate lungo la facciata principale della Villa. L'apertura, ad anta unica, è costituita da un infisso in legno, con vetro singolo, oltre inferriata metallica. Nel locale risultano installati tre termoarredi (lunghezza 2,50 ml ed altezza 0,44 ml). Sui lati lunghi, sono presenti contropareti, la cui altezza si sviluppa fino all'imposta della volta. Si segnalano efflorescenze saline sul pavimento oltre a fenomeni esfoliativi sulla parte bassa della parete a contatto con il locale di seguito descritto. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.
- Locale 79 (stoccaggio olio): 14,59 mq,  $h_{MAX}$  2,81 ml,  $h_{MIN}$  1,80 ml. Il soffitto è costituito da una volta a botte a sesto ribassato, con unghia in prossimità del passaggio di collegamento. L'intradosso della volta è in pietra facciavista con ricorsi di mattoni disposti a coltello. La pavimentazione è in cotto di fattura recente, montata a spina di pesce e battiscopa dipinto. Le pareti presentano una fascia inferiore intonacata, mentre quella superiore è in pietra a facciavista. E' presente un'apertura esterna costituita da una griglia prospiciente la corte formata tra la Villa e la Cappella. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.

La superficie utile complessiva del piano seminterrato, con riferimento ai soli locali direttamente collegati alla Villa è pari a 265,103 mq. Comprende inoltre 11,13 mq di porticato. Tra le varie tipologie di locali presenti si riportano solo

quelli più attinenti all'uso abitativo, quali un salottino, una sala da pranzo, una cucina, due servizi igienici ed una lavanderia. In linea di massima, ad eccezione dei locali 64 (sala da pranzo), 66 (disimpegno), 67 (ripostiglio) e 68 (salottino), posti ad una quota più bassa, tutti gli altri, anche se posti al livello seminterrato, risultano quantomeno complanari al percorso esterno di collegamento che si sviluppa lungo la facciata tergale della Villa (di seguito denominato percorso esterno tergale).

Per quanto concerne il livello seminterrato, sono presenti ulteriori unità e locali, non direttamente collegate alla Villa, ma comunque in parte compresi nel relativo corpo di fabbrica. Si prosegue pertanto la descrizione, passando all'unità denominata Tinaia.

- Tinaia.

- Locale 80 (tinaia – cantina vinicola): superficie 53,71 mq,  $h_{MAX}$  4,13 ml,  $h_{MIN}$  2,16 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonacato. La pavimentazione è in cotto originario, montata a correre. Il salto di quota rispetto al percorso esterno tergale è di  $-1,06$  ml. Il dislivello è compensato da una breve scalinata composta da sei gradini, formata da mattoni posti a coltello. Il serramento esterno è costituito da un portone in legno a due ante, con centina a sesto ribassato, incorniciato da elementi lapidei, con conci sia sulle imposte che in chiave. Nel locale è altresì presente una finestra alta (prospiciente una delle bocche di lupo ubicate lungo la facciata principale della Villa), ad anta unica, costituita da un infisso in legno e vetro singolo, oltre scuretto interno ed inferriata. Per la vinificazione risultano presenti due basamenti laterali, disposti nel senso longitudinale del vano, sui quali sono ubicati vari tini. Sul lato destro, per chi entra, sono collocati quattro tini in cemento (di cui due da 9.000 litri, uno da 5.000 litri e uno da 2.000 litri), mentre sul lato sx sono presenti quattro tini di acciaio (di cui due da 4.500 litri, uno da 2.400 litri e uno da 1.000 litri). In proposito è stato riferito che parte dei tini contiene ancora il vino delle precedenti vendemmie (nel tino in cemento da 2.000 è presente vino del 2006, mentre in quelli in acciaio da 2.400 litri e da 1.000, è presente quello del 2008). A quanto riferito l'ultima vendemmia prodotta nella tinaia della Villa è quella del 2008. E' stato inoltre aggiunto che le tre vasche più grandi in cemento, mai utilizzate dall'attuale proprietà,

necessitano di interventi manutentivi per il ripristino della vetrificazione superficiale.

Dal punto di vista impiantistico si rileva un sotto quadro elettrico, la centralina dell'impianto di irrigazione ed un estintore. Si segnala la presenza diffusa di muffe, oltre ad evidenti imperfezioni nelle riprese dell'intonaco. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.

- Locale 81 (tinaia – cantina vinicola): superficie 58,84 mq,  $h_{MAX}$  3,49 ml,  $h_{MIN}$  2,12 ml. Il soffitto, costituito da una volta a botte a sesto ribassato, è finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto originario, montato a correre, con compluvio centrale coperto da lapide in cemento. Il salto di quota rispetto al piano di calpestio del locale precedentemente descritto è di -1,00 ml. Il dislivello è compensato da una breve scalinata composta da cinque gradini, formata da mattoni posti a coltello. L'unica presa d'aria presente è costituita dall'apertura circolare ricavata nella muratura della volta, posta circa in chiave della stessa, al disopra della quale è presente un condotto cilindrico a pozzo che raggiunge, verticalmente, il livello del giardino antistante il prospetto principale della Villa. Sulla parte terminale del vano è presente una nicchia semicircolare, con soffitto a catino semi sferico. La porta interna, in legno, è a due ante, con centina a sesto ribassato. Lungo i muri longitudinali, sono presenti contropareti del tipo cartongesso per esterni (probabilmente si tratta di lastre cementizie in fibrocemento). Una minima porzione del locale comprende la scalinata di collegamento con il vano successivamente descritto. Anche per questo locale si segnala quanto riportato per quello precedente.

Al suo interno risultano presenti due tini in cemento da 500 litri (di cui in uno dei due è presente vino del 2007) e tre botti in legno della stessa capienza (sempre contenenti vino del 2007). Ulteriori botti in legno sono ubicate nella parte terminale del locale, di cui due da 3.500 litri, una da 400 litri, una da 300 litri ed una da 200 litri. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.

- Locale 82 (tinaia - cantina vinicola): superficie 29,53 mq,  $h_{MAX}$  3,87 ml,  $h_{MIN}$  1,96 ml. Il salto di quota rispetto al piano di calpestio del locale precedentemente descritto è di -2,26 ml. Il dislivello è compensato da una

scalinata composta da undici gradini, formata da mattoni posti a coltello. Il soffitto è costituito da due volte a sesto ribassato sfalsate tra loro. La prima è a mattoni facciavista disposti a coltello, mentre la seconda ha finitura ad intonaco. In corrispondenza tra una porzione e l'altra è presente una presa d'aria cilindrica, che corre in verticale dall'intradosso delle due volte fino al calpestio del giardino soprastante. Si segnala la presenza di blocchi forati in laterizio, probabilmente destinati alla ventilazione della porzione di soffitto più bassa. La pavimentazione è in cotto originario, montato a correre, con compluvio per la raccolta delle acque piovane. Lungo la scalinata, a delimitazione del locale precedentemente descritto è presente un cancello in metallo a due ante. Anche per questo vano si segnala quanto riportato per il n. 80. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.

La superficie utile complessiva della Tinaia è pari a 142,08 mq. La sagoma del locale 80 risulta compresa nel corpo di fabbrica della Villa, mentre quella degli altri due ricade sotto l'area esterna antistante il fabbricato.

- Legnaia.

- Locale 83 (legnaia): superficie 9,36 mq,  $h_{MAX}$  3,35 ml,  $h_{MIN}$  2,14 ml. Il soffitto, costituito da una volta a tutto sesto, è in mattoni facciavista disposti a coltello. Il salto di quota rispetto al percorso esterno tergale è di -0,95 ml. Il dislivello è compensato da una breve rampa in ciottolato lapideo con cordonato in pietra disposto trasversalmente, oltre a ricorsi in mattoni. La pavimentazione della porzione in piano è in cotto originario montato a correre. Nonostante sia presente un cardine in prossimità dell'apertura di accesso, al momento non risulta presente alcun tipo di infisso o di chiusura. Lo sporto esterno è incorniciato con elementi lapidei, con conci sia sulle imposte che in chiave. Si segnalano distacchi dell'intonaco, oltre a rilevanti imperfezioni nelle riprese dello stesso. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.
- Locale 84 (connettivo): 9,38 mq,  $h_{MAX}$  1,72 ml,  $h_{MIN}$  1,50 ml. Il soffitto, costituito da una voltina a sesto ribassato, è in mattoni disposti a coltello. Il piano di calpestio è formato da un brecciolino fine steso su terra. Il salto di quota rispetto al piano di calpestio del locale precedentemente descritto è di +0,48

ml. Per il dislivello non è presente alcun elemento di raccordo. Entrambi i paramenti muri sono in pietra facciavista. Si tratta di fatto di una sorta di cunicolo di collegamento tra i locali 83 ed 85. A delimitazione con il vano di accesso è presente un cancello in metallo. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.

- Locale 85 (locale tecnico): 18,11 mq,  $h_{MAX}$  2,99 ml,  $h_{MIN}$  2,25 ml. Il soffitto, costituito da una volta a sesto ribassato, è finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto originario, montato a correre con compluvio centrale. Il piano di calpestio è in linea di massima complanare con quello del corridoio di accesso. Come per i locali n. 81 ed 82, è presente un pozzo di aerazione che collega l'intradosso della volta con il calpestio del giardino soprastante. Per le dotazioni impiantistiche presenti si rimanda a quanto riportato successivamente. Oltre a quanto segnalato per il locale 83, si aggiungono segni di infiltrazioni meteoriche, efflorescenze e muffe. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.

La superficie utile complessiva della Legnaia è pari a 36,85 mq. La sagoma di tutta l'unità, non compresa nel corpo di fabbrica della Villa, ricade sotto l'area esterna che si sviluppa di fianco al fabbricato.

Per quanto concerne il corpo di fabbrica della Villa, è stato riferito dalla ditta che ha eseguito nel corso degli anni gli interventi edili di manutenzione, la copertura è costituita da un manto in coppi ed embrici, posti direttamente sullo scempiato in cotto. Non sono pertanto presenti guaina, massetto/soletta ed isolante. Questo giustifica i segni riscontrati in merito a precedenti infiltrazioni meteoriche, dovuti in via generale anche al semplice spostamento, causato dal vento, delle tegole di copertura. Le gronde e le calate risultano, in linea generale, in buone condizioni.

- Dependance. Si tratta di un fabbricato di modeste dimensioni, se rapportato a quello della Villa, libero su quattro lati e contraddistinto da una pianta a forma trapezoidale, che si sviluppa su due piani.
  - Locale 86 (porticato, piano terreno): 11,60 mq, h 2,63 ml. Il soffitto è a orditura lignea semplice (correnti), oltre scempiato in cotto tinteggiato. La pavimentazione è in cotto, montato a spina di pesce, con cornice perimetrale.

E' presente una pillola in pietra in prossimità dell'ingresso, ed uno stemma in rilievo su ceramica, di ispirazione araldica. Si segnalano per una ridotta porzione del pavimento fenomeni di efflorescenza, qualche fessura sull'arcata del lato corto del porticato, alcune modeste porzioni di intonaco ammalorato o distaccato, quest'ultime limitate alle porzioni a contatto con la pavimentazione.

- Locale 87 (soggiorno - pranzo, piano terreno): 40,93 mq,  $h_{MAX}$  2,83 ml,  $h_{MIN}$  2,67 ml. Ad eccezione della porzione compresa nel doppio volume (le cui altezze sono pari a  $h_{MAX}$  6,25 ml,  $h_{MIN}$  5,34 ml), il soffitto è a doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato tinteggiato. La pavimentazione è in cotto, montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Nel volume a tutta altezza si staglia un focolare di notevoli dimensioni, con cappa in muratura intonacata e basamento in pietra grezza, con soprastante piano rivestito sempre in pietra, oltre riquadro interno in cotto (braciere). Le spalle laterali del camino sono in muratura intonacata, con mensole in pietra a sostegno dell'architrave in legno. Si segnala la decorazione di una trave dell'orditura primaria del solaio ligneo, eseguita a secco, raffigurante motivi geometrici e floreali. Per il collegamento al piano primo è presente una scala in legno, a giorno, posta a metà della parete prospiciente il porticato. L'apertura di ingresso è costituita da una porta finestra, a quattro ante, in legno con vetri camera, con sopra luce fisso a sesto ribassato, completa di portone esterno in legno, sempre a quattro ante, con apertura a libro. Sono inoltre presenti due finestre, entrambe in legno con vetro camera, oltre scuri interni. La prima, prospiciente il porticato, l'altra posta sul prospetto laterale, con sopra luce fisso a tutto sesto. Nel mezzo della sala è presente uno scalino di 16 cm, in parte delimitato da un muretto basso che funge da seduta. Il piano di calpestio più alto risulta in linea di massima complanare con quello del porticato. Mentre rispetto al percorso esterno tergale, risulta più basso di 0,98 ml. Di conseguenza una parte del locale è da considerarsi parzialmente incassata nel terreno. Nel locale sono installati un apparecchio citofonico, un cronotermostato (marca Vemer – Eco.X), tre radiatore di ghisa (il primo a 6 colonne, costituito da 14 elementi di altezza 0,60 ml; il secondo a 4 colonne, costituito da 16 elementi di altezza 0,81 ml; il terzo a 4 colonne, costituito da 12 elementi di altezza 0,81 ml). Si segnalano fenomeni di efflorescenza sia

nella muratura che nel pavimento, con riferimento alla porzione controterra.

- Locale 88 (cucina, piano terreno): 13,73 mq,  $h_{MAX}$  2,66 ml,  $h_{MIN}$  2,60 ml. Il soffitto, in linea di massima piano, è finito ad intonaco. La pavimentazione, è in cotto o similare, costituita da listelli rettangolari, formato 30 x 7,5 cm, posati a spina di pesce, oltre battiscopa dipinto. La porta interna, in legno, è a due ante. Il serramento esterno è costituito da una porta finestra a due ante, in legno, con vetro camera, completa di scuri interni e di persiana. E' inoltre presente un finestra alta, prospiciente il percorso esterno tergale, costituita da un infisso in legno, con vetro camera, oltre inferriata metallica. Con riferimento al percorso esterno tergale, il piano di calpestio è più basso di 0,93 ml. Risulta invece per gran parte più alto, rispetto al percorso campestre che si sviluppa lungo il prospetto tergale. Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche si segnala un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 9 elementi di altezza 0,81 ml), il contatore dell'utenza elettrica, il quadro elettrico (ad otto interruttori), una presa di aerazione per la cucina (diametro 20 cm), oltre alla caldaia murale, posta all'interno di una sportellatura in legno. Si segnalano tracce di precedenti infiltrazioni meteoriche provenienti dalla sovrastante terrazza, oltre a quanto indicato per il locale 87 (anche se di minor entità), per la porzione controterra.
- Locale 89 (camera, piano primo): 39,12 mq,  $h_{MAX}$  3,25 ml,  $h_{MIN}$  2,50 ml. Il soffitto è a doppia orditura lignea (travi e correnti), completo di terzere rompi tratto e di due capriate lignee con tiranti metallici per il contenimento delle spinte orizzontali. Lo scempiato, è costituito da tavelle in laterizio, tinteggiate. Il salto di quota con il piano sottostante, sul quale la camera si affaccia è di 3 ml. La scala di collegamento tra i due livelli, in legno e del tipo a giorno, è composta da n. 15 gradini. E' in legno anche il parapetto della scala, che prosegue al piano primo, lungo tutto il perimetro che delimita il doppio volume. La pavimentazione è in cotto, montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. I serramenti esterni sono tutti con infissi in legno, con vetro camera. La portafinestra di collegamento con la terrazza (L91), è ad anta unica, ed è completa di contro infisso interno, costituito da due ante di legno. Le tre finestre poste sopra il porticato, tutte a sesto ribassato, sono suddivise in quattro ante, di cui due centrali apribili e due laterali fisse. L'altra finestra presente è a due ante, entrambe apribili. Sono

inoltre presenti scuretti interni, con apertura a libro. Nel locale è installato un radiatore di ghisa a 6 colonne (costituito da 28 elementi di altezza 0,35 ml). Si segnalano infiltrazioni meteoriche dal tetto, manifestate nel corso dei sopralluoghi in prossimità della cappa del camino. Si segnala inoltre che una delle saette, della capriata lato sud-ovest, risulta parzialmente fuoriuscita dalla sede di incastro con il monaco.

- Locale 90 (servizio igienico, piano primo): 6,12 mq,  $h_{MAX}$  2,04 ml,  $h_{MIN}$  1,98 ml. Il soffitto, in linea di massima piano, è finito ad intonaco. La pavimentazione è in cotto, montato a spina con cornice perimetrale. Il rivestimento, di altezza 1,50 ml, è costituito da mattonelle quadrate in gres porcellanato, formato 15 x 15 cm. La porta interna, in legno, è ad anta unica, con apertura verso la camera. La finestra è costituita da un infisso in legno, con vetro camera, ad un'anta, completa di persiana. Nel locale sono installati un lavabo a colonna, un wc ed un bidet con scarico a pavimento, una doccia con piatto in ceramica ed un radiatore di ghisa a 4 colonne (costituito da 8 elementi di altezza 0,60 ml).
- Locale 91 (terrazza, piano primo): 8,67 mq. La pavimentazione è in cotto, montato a correre con linea di compluvio centrata longitudinalmente rispetto alla porta di accesso. Il battiscopa è in cotto ed i parapetti in muratura intonacata, con soprastante cimasa in cotto. Si segnalano fenomeni di efflorescenza, dovuta sia al ristagno delle meteoriche che all'esposizione.

La superficie utile complessiva della Dependance è pari a 99,90 mq. Comprende inoltre 11,60 mq di porticato e 8,67 mq di terrazza.

Per quanto è stato possibile riscontrare nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti, la copertura è costituita da un manto in coppi ed embrici, posti direttamente sulle tavelle in laterizio. Non sono pertanto presenti guaina, massetto/soletta ed isolante. Per la porzione del bagno, la copertura, in linea di massima è piana, con manto costituito da piastrelle in cotto. Per questa porzione risultano presente la guaina. In proposito si segnala che gran parte delle piastrelle perimetrali risultano staccate dalla copertura ed appoggiate sulla gronda. Il questo caso, come per la terrazza, non è stato possibile accertare le ulteriori stratigrafie presenti. Le gronde e le relative calate, di tutto il fabbricato risultano in pessime condizioni. Si confermano le stesse considerazioni sollevate per la copertura della Villa.

- Magazzino e Serra.

- Locale 92A (magazzino): 91,48 mq,  $h_{MAX}$  5,02 ml,  $h_{MIN}$  3,96 ml. La copertura, a vista, è del tipo a capanna, con colmo che si sviluppa lungo l'asse longitudinale del fabbricato. E' costituita da un'orditura semplice formata da travetti in calcestruzzo prefabbricato, del tipo Varese, e da una trave di colmo in c.a., oltre scempiato in tavelloni di laterizio. Per contrastare la spinta del tetto, sono inoltre presenti tiranti trasversali, ancorati sulla muratura dell'edificio. Non è dato sapere, se sia presente o meno un cordolo perimetrale. Per quanto è stato possibile riscontrare nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti, la copertura è costituita da un manto in coppi ed embrici. Non è stato possibile riscontrare la stratigrafia del pacchetto di copertura. E' ipotizzabile quantomeno la presenza di un massetto sovrastante i tavelloni, o di una soletta. Del tutto improbabile la presenza di una guaina. La pavimentazione è in battuto di cemento, al grezzo, con battiscopa dipinto. Il serramento d'ingresso, quello prospiciente il giardino tergale della Villa, è costituito da un ampio portone a due ante con doppio pannello in legno (di cui quello esterno lavorato in rilievo), con centina a sesto ribassato e cornice esterna in pietra lavorata, con conci posti sia sulle imposte che sulla chiave dell'arcata. L'altra apertura di accesso, collocata sul lato opposto rispetto a quella appena descritta, è costituita da un infisso a due ante, in ferro e vetro singolo, rinforzato con rete metallica interna. Sono inoltre presenti quattro ampie finestre, poste sul prospetto laterale che si affaccia sull'area esterna di proprietà (B). Si tratta di aperture con centina ad arco ribassato, nelle quali sono presenti infissi in ferro e vetro (del tipo stampato). Ogni finestra è suddivisa in nove riquadri, di cui solo quello centrale apribile (apertura a sporgere). Sul lato opposto, rispetto a quelle appena descritte, risulta presente un'ulteriore finestra. Si tratta di un'apertura posta in alto, prospiciente la proprietà di terzi. E' costituita da un infisso a due ante, con telaio metallico, vetri singoli rinforzati, oltre inferriata metallica. Nell'apertura di collegamento con la Serra è presente una porta in ferro, ad anta unica. Il piano di calpestio risulta in linea di massima complanare con il percorso esterno tergale (in proposito si segnala che la variazione della quota del piano di calpestio interno è di 33 cm). Rispetto al marciapiede laterale,

prospiciente l'area esterna di proprietà, risulta in parte leggermente incassato. Con riferimento all'area esterna prospiciente l'accesso tergale risulta in linea di massima complanare. Risulta invece in parte incassato rispetto al piano di calpestio dell'area esterna di proprietà di terzi. Con riferimento alla porzione dove è ubicata la finestra a due ante, il salto di quota tra l'area esterna di proprietà di terzi ed il piano interno di calpestio è di -1,88 ml. All'interno del Magazzino è presente un soppalco di tipo industriale, realizzato con elementi prefabbricati in metallo, ancorati al piano di calpestio mediante tasselli. La superficie soppalcata è di 23,50 mq. Il piano di calpestio del soppalco risulta rialzato rispetto al quello sottostante di 2,58 ml. In merito al soppalco la proprietà ha specificato che, nel caso in cui prosegua la vendita esecutiva, procederà con la rimozione prima dell'eventuale aggiudicazione.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, si rilevano una canna fumaria in acciaio inox, a sezione circolare, attualmente inutilizzata (per quanto appurato era allacciata alle vecchie caldaie della Villa, sostituite da quella attualmente ubicata nel locale 95-96). L'impianto elettrico, collegato a quello della Villa, si sviluppa su tubi in pvc esterni, in proposito sono presenti due sotto quadri, di cui uno con prese di tipo industriale. Si segnala il passaggio di tubazioni di scarico, per le quali sono presenti tappi di ispezione, oltre ad un tombino in cemento. Sono inoltre presenti parte degli impianti relativi alle caldaie rimosse. Si segnala inoltre la presenza di un vaso di espansione dell'impianto a pannelli solari e di uno scaldabagno (relativo alla doccia ed al pilozzo della Serra). Si segnala infine la presenza di un estintore. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.

In copertura sono visibili tracce di precedenti infiltrazioni meteoriche.

- Locale 92B (porticato): 8,99 mq,  $h_{MAX}$  4,00 ml,  $h_{MIN}$  3,49 ml. Realizzato mediante doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto, il tutto sostenuto, alle estremità, da due mensole in pietra, ancorate nella muratura laterale. Si tratta della porzione chiusa su tre lati, posta di fronte al portone di accesso principale al magazzino, quello prospiciente il percorso tergale esterno. Si segnalano tracce di infiltrazione e dilavamento sugli intonaci, fessurazioni e distacchi.
- Locale 93 (serra): 23,75 mq,  $h_{MAX}$  2,89 ml,  $h_{MIN}$  2,09 ml. Si tratta della rimessa

utilizzata per il ricovero invernale delle piante di limone presenti nel giardino tergale. E' costituita da una struttura, di tipo precario, in ferro, che comprende la copertura e il prospetto principale. I tamponamenti in vetro, in parte mancanti, sono stati parzialmente sostituiti da pannelli in policarbonato o similare. Nel telaio in ferro sono state ricavate sulla copertura tre finestre apribili a vasistas con fermo metallico, oltre ad una porta finestra di accesso dall'esterno, a due ante. Verso il resede di proprietà la struttura si appoggia su un muretto basso di calcestruzzo.

Per chi guarda la facciata principale, la Serra risulta delimitata sul lato sx dal corpo di fabbrica del Magazzino, sul lato dx e su tergo dal muro a retta del confine presente sul posto, per il quale, come già argomentato, è stato riscontrato che non corrisponde a quello effettivo di proprietà. La pavimentazione, allo stato grezzo, realizzata in battuto di cemento, risulta in linea di massima complanare al piazzale di proprietà, antistante. Il manufatto risulta invece per gran parte incassato nel suolo rispetto all'area esterna di proprietà di terzi, posta su tergo. Al suo interno è stata riscontrata la presenza di un piatto doccia, completo del relativo soffione, oltre ad un pilozzo. Dagli accertamenti eseguiti, il locale in oggetto risulta ancora compreso nella porzione a destinazione rurale.

La superficie utile complessiva del Magazzino (al netto di quella soppalcata) e della Serra, è pari a 115,23 mq, oltre a 8,99 mq di porticato.

- Porticato e Terrazza.

- Locale 94 (porticato): 35,54 mq,  $h_{MAX}$  2,78 ml,  $h_{MIN}$  2,69 ml. Il soffitto, in linea di massima piano, è costituito da doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto. La pavimentazione è in cotto, montato a spina di pesce con cornice perimetrale. Le arcate, a sesto ribassato, poggiano su pilastri quadrangolari formati da muratura piena a due teste, sormontati da capitelli squadrati. Le pareti interne sono in parte lasciate a pietra facciavista, in parte intonacate. E' presente un barbecue con cappa (completa di foro sulla muratura ma sprovvista di canna fumaria). E' inoltre presente la prima rampa della scala di collegamento con la terrazza posta al piano superiore. Il piano di calpestio per gran parte fuori terra, risulta parzialmente incassato rispetto al percorso esterno tergale. Il salto di quota rilevato è di -1,15 ml. Risulta inoltre

parzialmente incassato rispetto alle sistemazioni esterne dell'area esterna di proprietà (B). Si segnalano fenomeni di distacco dell'intonaco e di infiltrazione meteorica.

- Locali 95-96 (locale tecnico): 3,64 mq,  $h_{MAX}$  2,76 ml,  $h_{MIN}$  0,83 ml. Si tratta di un locale sottoscala, recentemente convertito come centrale termica della Villa. Il soffitto è costituito, per la porzione orizzontale, da un orditura lignea semplice (correnti), oltre scempiato in tavelloni di laterizio. Mentre la porzione inclinata è costituita dall'intradosso dei gradini in pietra della scala sovrastante. La pavimentazione è in cotto, montato a spina di pesce. L'infisso di accesso, in ferro, è costituito da un'anta unica a persiana, al fine di consentire il ricambio d'aria naturale. All'interno, oltre alla caldaia della Villa è presente un sotto quadro elettrico. Per maggiori dettagli rimanda a quanto ampiamente argomentato nella descrizione degli impianti. Si segnalano infiltrazioni meteoriche provenienti dalla scala sovrastante.
- Locale 97 (terrazza): 39,09 mq. La pavimentazione è in cotto, montato a spina di pesce. I parapetti sono in muratura sormontati da cimasa in cotto, che si alternano a ringhiere in ferro, del tipo bombato. La scala di collegamento con il portico sottostante è costituita da due rampe. Il primo tratto è composto da n. 6 gradini realizzati con mattoni disposti a foglio. Nel pianerottolo intermedio, costituito da piastrelle in cotto, è presente un passaggio di collegamento verso il resede del magazzino (B), chiuso da un cancelletto metallico ad un'anta. La seconda rampa di scale comprende undici gradini in pietra. Si segnalano fenomeni di efflorescenza sia nella pavimentazione che negli intonaci, oltre a distacchi di quest'ultimi.

La superficie utile complessiva del Porticato e della sovrastante Terrazza sono pari a 3,64 mq, oltre a 35,54 di porticato e a 39,09 mq di terrazza.

- Cappella, si tratta di un piccolo corpo di fabbrica, che si sviluppa al solo piano terreno, oltre ad una minima porzione interrata dove è presente una piccola cripta funeraria. A quanto riferito si tratta di una cappella è consacrata.
  - Locale 98 (cappella): 22,05 mq,  $h_{MAX}$  4,46 ml,  $h_{MIN}$  3,90 ml. La copertura, a vista, è del tipo a capanna, con il colmo che si sviluppa lungo l'asse longitudinale. E' costituita da un'orditura in legno, con i correnti impostati sulla trave di colmo, oltre scempiato in cotto. E' presente una capriata centrale

rompi tratto, sprovvista delle saette. Le pareti laterali presentano una cornice marcapiano. La pavimentazione è in cotto originario montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Si segnala l'altare in pietra con simil robbiana al centro, raffigurante la Vergine Maria con il Bambino. Il serramento esterno è costituito da una porta a due ante in legno, con bussola lignea interna in legno e vetro singolo. Sopra la porta di ingresso è ubicata una finestra a campana a due ante con telaio in legno con vetri singoli, oltre inferriata metallica. Sono presenti cornici in pietra, sagomate, sia per la porta che per la soprastante apertura. Un'ulteriore finestra è posta in alto, lungo la parete longitudinale prospiciente la Villa, anche questa in legno e vetro, ma ad anta unica. Si segnalano tracce di dilavamento dell'intonaco di precedenti infiltrazioni meteoriche, provenienti dalla finestra posta sopra la porta di accesso. Una lesione dell'intonaco sulla parete prospiciente la Villa, oltre a segni di efflorescenza dello scempiato di copertura.

- Locale 99 (confessionale): 1,27 mq, h 1,82 ml. Il soffitto è piano, in tavelloni intonacati. La pavimentazione è in cotto originario, montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. La porta interna è ad un'anta in legno. La finestra è ad un'anta con telaio in legno e vetro singolo.
- Locale 100 (sagrestia): 7,71 mq, h 2,85 ml. Il soffitto è intonacato (sostanzialmente piano) e presenta incurvature agli angoli, in corrispondenza del raccordo con le pareti laterali, posto appena sopra la cornice marcapiano. La pavimentazione è in cotto originario, montato a spina di pesce con cornice perimetrale e battiscopa dipinto. Sul piano di calpestio è presente una botola, costituita da una griglia in metallo, attraverso la quale si accede alla cripta. La porta interna, in legno, è ad anta unica. Il serramento esterno è costituito da una porta ad un'anta, sempre in legno, con sopra luce a due ante, completo di scuretti interni, inferriata metallica e persiana ad un'anta. Si segnalano tracce di infiltrazione, alcune fessurazioni, esfoliazioni dell'intonaco ed ammaccature di alcuni elementi della pavimentazione.
- Locale 101 (cripta funeraria): 3,30 mq,  $h_{MAX}$  2,69 ml,  $h_{MIN}$  2,47 ml. Al locale si accede mediante una griglia metallica posta sul pavimento della sagrestia. Non sono presenti scale di collegamento. Il soffitto è a volta intonacata, con profilo a sesto ribassato. La pavimentazione in cotto originario, montato a spina di pesce. Sono presenti lapidi iscritte all'interno del vano, delle quali si

citano: “*Qui riposano i resti di 9 componenti della famiglia \*\*\*\*\* 1800-1850*”;  
“\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* 5.6.1877-13.4.1966”; “\*\*\*\* \*...[.] \*\*\*\*\*[.] 9.1.1892-[...]”.

In proposito la proprietà ha riferito di non sapere se le urne sono effettivamente vuote o meno. E' stato comunque specificato che in relazione alle voci che corrono tra gli abitanti di Talente, che la precedente proprietà (ante 1999), aveva provveduto a suo tempo con la rimozione di tutte le salme presenti.

- Locale 102 (porticato): 6,87 mq,  $h_{MAX}$  3,63 ml,  $h_{MIN}$  2,74 ml. La copertura è ad una falda, composta da doppia orditura lignea (travi e correnti), oltre scempiato in cotto. La pavimentazione, in cotto, di formato quadrato. Le pareti sono in parte in pietra facciavista (stuccata), in parte intonacate. E' presente una nicchia con una croce di legno, una griglia a pavimento (forse utilizzata per l'aerazione della cripta), un'apertura circolare tamponata, con cornice in pietra.

La superficie utile complessiva della Cappella e dei locali ad essa annessi è pari a 31,03 mq, oltre 3,30 di cripta e 6,87 mq di portico.

La superficie utile di tutto il complesso è pari a 1.424,29 mq, oltre a 23,54 mq di soppalchi, a 99,64 mq tra porticati e logge, a 47,76 mq di terrazze, a 11,40 mq di palchi morti, a 3,30 mq di cripta ed a 17,49 mq di soffitta. Per quanto concerne i vani destinati e/o utilizzati ai fini abitativi e/o ricettivi, sono presenti tre cucine, sette tra soggiorni e sale da pranzo, undici camere, diciotto servizi igienici, una sala corsi, uno studio, cinque sale di uso generico ed una cappella.

I vari locali esaminati presentano situazioni manutentive differenti tra di loro. Facendo riferimento a quelli migliori, si rileva uno stato di manutenzione interno discreto. Per il dettaglio delle singole situazioni esaminate si rimanda a quanto ampiamente riportato in proposito nelle tabelle dell'analisi valutativa, dove sono state classificate ed analizzate le molteplici caratteristiche di ciascun singolo locale compreso nell'intero complesso, in relazione allo stato di manutenzione, al pregio storico architettonico, alla collocazione ed alle caratteristiche dimensionali, oltre che alla destinazione.

Lo stato di manutenzione esterno degli edifici è da considerarsi decisamente peggiore rispetto a quello interno. Per quanto concerne le coperture, anche se ancora in buono stato, risulta determinante la mancanza di impermeabilizzazione ed isolamento, visto

anche l'assenza di intercapedini interne tra i vari locali a tetto e la copertura. In questo caso si ritiene doveroso assegnare un punteggio mediocre.

Per quanto riguarda le facciate, si è proceduto con una media ponderata, in funzione delle varie situazioni riscontrate, variabili tra lo stato pessimo e quello ordinario. La media ponderata ha un valore intermedio tra pessimo e mediocre, leggermente più vicina a quest'ultimo.

Sempre per quanto concerne lo stato di manutenzione esterno si segnano rilevanti lesioni riscontrate sul muro a retta di delimitazione tra l'area esterna di fianco alla Villa, ed il percorso tergoale esterno, dove le azioni dovute alla spinta del terreno hanno compromesso in modo rilevante il paramento murario.

Nel complesso immobiliare, fino alla fine del 2019, è stata svolta l'attività ricettiva di affittacamere. In proposito si fa comunque presente che tutte le unità presenti al suo interno risultano ad oggi prive delle necessarie attestazioni di agibilità ed abitabilità. Per maggiori chiarimenti in proposito, si rimanda a quanto più ampiamente trattato in proposito all'interno del quesito 9.

Per quanto concerne il complesso composto dalla Villa e dalle relative unità e fabbricati, si possono individuare tre distinte aree esterne. La prima, indicata nella planimetria generale del livello terreno con la lettera E, è quella posta lungo la pubblica via. In parte già descritta all'inizio del quesito. In relazione al rilievo metrico effettuato (di tipo non topografico, riferito agli elementi di confine ad oggi presenti sul posto e che non tiene conto di eventuali sconfinamenti, sia in favore che contro, e che pertanto per i motivi sopra esposti deve essere considerato del tutto indicativo), si sviluppa per una superficie utile complessiva (al netto dei muri esterni di confine, e di eventuali cordoli e cordonati), pari a ca. 673 mq. La variazione della quota di calpestio, rilevata tra il punto più basso e quello più alto è di poco inferiore a 80 cm. Visto la consistenza, il dislivello risultano assolutamente non percettibile attraverso una semplice valutazione visiva, secondo la quale in linea di massima l'area risulta pressoché in piano. Come elementi di confine sono presenti una recinzione a maglia sciolta sorretta da paletti metallici, che si sviluppa sia nel tratto lungo strada che su parte della divisione con la particella 129, lungo la quale è presente anche un muro ad altezza variabile. Il cancello di accesso carrabile, di tipo automatizzato è in metallo. E' inoltre presente un cancello di tipo pedonale in prossimità dell'accesso alla Cappella. Sulla porzione che si sviluppa a

fianco della Villa, vi è un parapetto in muratura posto proprio di fronte alla Dependance. Il parapetto presenta un'altezza massima di poco più di 70 cm. Il salto di quota rispetto al percorso in pietra sottostante, è di ca. 3 ml. Lungo la facciata della Villa, in aderenza alla stessa sono presenti cinque bocche di lupo, riferite alle altrettante finestre di parte dei locali posti al livello seminterrato. Le relative aperture sul marciapiede sono dotate di sportelli in legno di chiusura incernierati a parete. Vi sono poi ulteriori tre aperture, poste in posizione centrale, che fungono da pozzi di luce e di aerazione di parte dei locali del livello inferiore la cui sagoma fuoriesce da quella fuoriterra del corpo di fabbrica della Villa, e che pertanto sono posti proprio al disotto della stessa area esterna. Per due di queste sono presenti dei coperchi in metallo di chiusura, mentre per la terza, posta in prossimità del cancello di accesso vi è una griglia in ghisa.

La superficie è in parte a ghiaia ed in parte a verde. Le porzioni pavimentate sono riconducibili al marciapiede perimetrale in pietra che si sviluppa lungo le facciate della Villa e di fronte a quella principale della Cappella. Risulta inoltre pavimentata, ma in cotto, la piccola corte a cielo aperto, racchiusa su tre lati, formata tra il corpo di fabbrica della Villa e quello della Cappella. Nella corte è inoltre presente un pozzo artesiano. In seguito agli accertamenti eseguiti presso il Genio Civile è emerso che il pozzo non risulta denunciato.

Per l'illuminazione dell'area esterna sono presenti punti luci a proiettore, posti sulle facciate della Villa.

La seconda area esterna, indicata nella planimetria generale con la lettera A, è quella posta su tergo. Corrisponde al giardino all'italiana. In relazione al rilievo metrico effettuato (per il quale valgono le stesse considerazioni precedentemente esposte, confermate per tutte le aree esterne pertinenziali, di seguito riportate), si sviluppa per una superficie utile complessiva di ca. 772 mq. Il salto di quota, che tra il punto più basso e quello più alto è di poco inferiore a 3,5 ml, è compensato dai vari terrazzamenti presenti. La porzione più alta è quella che si sviluppa lungo la facciata tergale, identificata con il percorso carrabile, in pietra, di collegamento tra il cancello posto a ridosso della Dependance ed il Magazzino. Percorso che collega tra loro anche tutte le distinte unità immobiliari ubicate al livello seminterrato. Da qui, attraverso i terrazzamenti, i gradini esterni ed i vari camminamenti presenti, la quota di calpestio scende fino al punto più basso, individuato con la porzione di giardino a forma cuspidale, ubicata in posizione contrapposta rispetto alla facciata tergale della Villa, in relazione

alla quale risulta posta a sud-ovest. Il giardino tergale ha la conformazione di un vero e proprio belvedere, che attraverso gli imponenti bastioni fortificati delle mura di confine domina, assieme al corpo principale della Villa, la splendida vallata circostante.

Ad eccezione del percorso in pietra che si sviluppa lungo la facciata tergale, il resto della superficie è caratterizzato ampie aree a verde intervallate dalla geometria dei vari percorsi pedonali, che risultano quasi esclusivamente con fondo a ghiaia. Le varie porzioni sono delimitate tra loro da bassi muretti in pietra o da cordonati. Sono presenti varie tipologie di piante, tra cui una thuja ad alto fusto, posta a ridosso della facciata tergale, proprio di fronte al porticato ed alle logge presenti ai vari piani della Villa. Lungo i camminamenti sono inoltre presenti piante di limone su vasi in terracotta, che nel corso della stagione invernale vengono trasferite nella Serra adiacente al Magazzino. Il giardino è dotato di un impianto di irrigazione.

Per l'illuminazione sono presenti punti luci sia sui muretti dei terrazzamenti che sulle facciate dei vari fabbricati.

A fianco del corpo di fabbrica dove è ubicato il Portico e la sovrastante Terrazza è presente un ulteriore cancello, che mette in collegamento il giardino tergale con l'altra area esterna, indicata nei relativi grafici con la lettera B. Si tratta della terza ed ultima area di pertinenza diretta ed esclusiva del complesso immobiliare. La presenza di vegetazione e la conformazione del suolo non hanno permesso di procedere con il rilievo metrico puntuale di tutti gli elementi di delimitazione presenti, che sono comunque stati ricostruiti sommariamente con l'ausilio della ortofoto della RT del 2009. La superficie calpestabile indicativa (ricavata dalle risultanze catastali), è di ca. 1.010 mq. Comprende tutta la part. 149 (consistenza catastale pari a 851 mq), oltre ad una porzione della part. 245 (di circa 152 mq) e delle part. 153 e 154 (di circa 7 mq), quest'ultime di proprietà di terzi. Al suo interno è presente una piscina rettangolare interrata in c.a. con un lato a sfioro, dalla quale si gode un'ottima visuale sulla vallata. La vasca principale ha dimensioni in pianta di ca. 10 ml x 4 ml. La profondità, con riferimento al marciapiede perimetrale, varia da un minimo di 1,25 ml ad un massimo di 1,72 ml. Sul lato corto della vasca, posto verso il giardino tergale, è presente un'insenatura semicircolare (diametro 1,45 ml), dove è posta la scaletta di accesso alla piscina (del tipo romano). Verso valle, sul lato lungo, è presente l'ulteriore vasca di raccolta dello sfioro, di dimensione 10 ml x 0,5 ml, la profondità, riferita alla cimasa più bassa, è di 78 cm. L'intera piscina è rivestita con telo in pvc di colore bianco. Lungo i tre lati della vasca principale è presente una pavimentazione in cotto, della profondità di

1,40 ml. In prossimità della pavimentazione è ubicata una doccia sorretta da una struttura tubolare in metallo, posta su un basamento di forma circolare in muratura (diametro 1,32 ml). E' inoltre presente l'impianto di smaltimento del complesso immobiliare, nel quale vengono recapitate la gran parte delle acque reflue prodotte. Sono state riscontrate sistemazioni esterne di varia tipologia, che comprendono ringhiere in metallo e muretti controterra. Per una parte, la ringhiera del camminamento posto a valle della piscina, è ancorata ad un muro controterra, probabilmente in c.a., che si sviluppa per una lunghezza di ca. 3,5 ml. Il resto del parapetto metallico (che si sviluppa per una lunghezza di ca. 20 ml), risulta saldato a tubi innocenti piantati a terra, che probabilmente collaborano alla tenuta della scarpata. Dal terrazzamento creato con la piscina è stato ricavato un piccolo vano tecnico per gli impianti (1,69 mq, h 94 cm). In prossimità della vasca è ubicato un impianto a pannelli solari che, come riferito dalla proprietà, è stato utilizzato per il riscaldamento dell'acqua sanitaria della Villa e dell'acqua impiegata per il riempimento della piscina. E' costituito da quattro pannelli, ciascuno composto da 30 tubi di lunghezza pari a ca. 1,85 ml. L'impianto insiste su una soletta in c.a. di forma rettangolare (dim. 11,84 ml x 2,52 ml), perimetralmente è presente un muretto controterra di altezza di 80 cm, che si sviluppa su tre dei quattro lati del basamento. In aderenza all'impianto a pannelli solari è ubicato il serbatoio GPL interrato. Lo sportello di accesso al serbatoio è delimitato da tre muretti disposti a C di altezza di ca. 80 cm. Per l'illuminazione sono presenti lampioncini bassi, posti nella zona attorno alla piscina.

La parte superiore dell'area esterna, che si sviluppa lungo il Magazzino e la Serra, presenta un fondo finito a ghiaia. Sulla porzione prospiciente al corpo di fabbrica del Porticato e della sovrastante Terrazza sono presenti dei muretti in pietra che delimitano una porzione giardino. Sul lato apposto rispetto al varco di collegamento con il giardino tergale è presente il cancello in metallo, di collegamento con l'accesso posto in direzione di San Casciano (accesso 2). Risulta sorretto da due colonne in muratura faccia vista (dim. 40 cm x 40 cm x h 2,20 ml). Difronte al Magazzino ed alla Serra è presente un ulteriore pozzo, coperto da una lapide in pietra appoggiata sul terreno.

Tra il cancello e la Serra, è stata riscontrata la presenza di un rilevante numero di materiale accatastato da smaltire, tra i quali vecchi elettrodomestici, elementi di arredo, etc. In proposito il debitore ha riferito che sono di proprietà del precedente conduttore.

La parte dell'area di pertinenza della Dependance, che ricade al difuori delle mura del

complesso immobiliare, per conformazione, uso e caratteristiche, verrà invece trattata nella descrizione dei terreni agricoli. Si tratta di una porzione del tutto marginale che secondo la sovrapposizione grafica eseguita tra il rilievo e l'estratto di mappa catastale si sviluppa per una superficie indicati di ca. 58 mq.

Lo stato di conservazione delle aree esterne ad una prima analisi non appare ottimale, è sufficiente però fare un riscontro della documentazione fotografica di qualche anno fa, od a quella della precedente CTU (ottobre-novembre 2019), per capire che la situazione attuale è frutto per gran parte della mancata manutenzione ordinaria, verificatasi a partire dall'inizio del 2020, con la cessazione dell'attività di ricettiva, quando sono state anche interrotte le utenze della fornitura elettrica ed idrica, essenziali per il mantenimento delle aree esterne. Di conseguenza sarebbe sufficiente riattivare le manutenzioni ordinarie di mantenimento per ripristinare la situazione originaria. In virtù di quanto argomentato, si ritiene pertanto che lo stato di manutenzione delle aree esterne sia al momento da considerarsi quantomeno ordinario, nella speranza che vengano riprese quanto prima le manutenzioni essenziali.

Dotazioni impiantistiche ed utenze della Villa e dei relativi locali ad essa annessi, sia direttamente che indirettamente:

- impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria:
  - è presente una caldaia nel vano sottoscala (locale n. 95-96), posto nel corpo di fabbrica del Porticato. Si tratta di una caldaia a condensazione, a tiraggio forzato, marca Immergas, modello Victrix Pro 100 ErP, installata nel 2017. L'ultima revisione è stata eseguita in data 23/4/2019. E' presente la dichiarazione di conformità (del 13/12/2017), riferita all'installazione della caldaia e dello scambiatore a piastre, oltre alla messa a norma della canna fumaria. Nella stessa è inoltre specificato che è stato eseguito il lavaggio dell'impianto. La caldaia è alimentata dall'utenza del metano posta all'inizio alla strada sterrata di proprietà, relativa all'accesso lato San Casciano. Per la linea realizzata è presente la relativa dichiarazione di conformità (13/12/2017). Al momento l'utenza è stata staccata.

Secondo quanto riferito sia dal progettista che dalla ditta esecutrice dell'impianto, oltre alla sostituzione ed allo spostamento della caldaia è stata

realizzata la tubazione di allaccio al nuovo contatore del metano, precedentemente non presente.

All'interno dello stesso locale tecnico (locale n. 95-96), risultano presenti la caldaia, uno scambiatore a piastre, un vaso di espansione, un sotto quadro elettrico (di cui è presente la dichiarazione di conformità).

L'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria inoltre comprende:

- Impianto solare, ubicato in prossimità della piscina, composto da quattro pannelli. Secondo quanto indicato nella relativa pratica edilizia si tratta di collettori solari a tubo di calore sottovuoto, della ditta \*\*\*\*\*, ad oggi non più in attività. Non è stato possibile risalire alla potenza dell'impianto, che è stato installato nel 2000. Non risulta presente la relativa dichiarazione di conformità. A quanto riferito da uno dei titolari della ditta installatrice era stata comunque prodotta all'epoca della realizzazione dell'impianto e consegnata in copia alla proprietà ed alla DL.

A quanto specificato dal tecnico che ha redatto il progetto relativo alle modifiche apportate con l'installazione della nuova caldaia, l'impianto solare ha una bassissima resa, dovuta ad evidenti problemi di funzionamento, probabilmente riconducibili alla tenuta del sottovuoto dei pannelli. E' stato inoltre aggiunto che l'apporto all'impianto termico è del tutto irrisorio. Stessa cosa per quanto concerne l'eventuale riscaldamento della piscina. Tra l'altro nel corso del sopralluogo è stato riscontrato che uno dei pannelli solari risulta danneggiato.

- Vano tecnico, ubicato all'interno del locale 77, posto al livello seminterrato (porzione denominata Frantoio). Al suo interno risultano presenti:
  - un sotto quadro elettrico;
  - serbatoio in polietilene lineare ad alta densità adatto al contenimento di liquidi alimentari, capacità 1.000 litri della ditta Elbi;
  - bollitore solare integrato, smaltato con serpentina estraibile, capacità 1.000 litri della ditta Fiorini srl;
  - numero tre vasi di espansione, di varia capacità, di cui uno collegato e

e due no.

- numero quattro pompe di tipo gemellare, l'una di riserva all'altra. Per questa tipologia, generalmente il cui funzionamento può essere impostato anche con modalità di accensione alternata, per non incorrere in problemi di esercizio in regime di emergenza, a causa di una prolungata mancata messa in funzione;
- un impianto addolcitore.

Il locale tecnico è stato realizzato nel 2000. A quanto riferito in seguito al sopralluogo eseguito da uno dei titolari della ditta che lo ha realizzato, risulta inalterato. Di conseguenza è da considerarsi compreso nella dichiarazione di conformità dell'impianto termico prodotta all'epoca, della quale la proprietà è ancora in possesso.

- I corpi riscaldanti ubicati nei vari locali, dove presenti, così come meglio riportato nella descrizione dei singoli vani.
- Si fa inoltre presente che all'interno del locale 22, posto al piano terra, è presente un'ulteriore caldaia murale, marca Tata darling, modello Turbo 24, (Qn 30,5 kW, Pn 27,5 kW) a tiraggio forzato. A quanto specificato dalla ditta produttrice la caldaia è stata venduta all'installatore nel 2001, quindi è presumibile che sia stata installata nello stesso periodo. A quanto riferito dalla ditta installatrice, la caldaia riguardava la produzione dell'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento dei locali da 21 a 25 (disimpegno, cucina, bagno e camera), che all'epoca non erano dotati di impianto, e che pertanto non potevano essere uniti a quello del resto dei locali che compongono la Villa. Di conseguenza venne deciso di procedere con la realizzazione di un impianto autonomo. Per questo impianto, oltre a non essere stata presentato il progetto ai sensi della L10/91, non risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità. A quanto riferito era stata comunque prodotta all'epoca della realizzazione dell'impianto e consegnata in copia alla proprietà ed alla DL. A quanto riferito dal Dott. \*\*\*\*\*, la caldaia in oggetto da qualche anno non è più funzionante. Si fa inoltre presente che non è neppure allacciata alla nuova utenza del metano.

- L'impianto termico della Villa è alimentato dall'utenza del metano, il cui contatore è ubicato nella particella 245. L'utenza, realizzata nel 2017, è stata disdetta tra la fine del 2019 e l'inizio del 2020. Come precedentemente specificato è presente la relativa dichiarazione di conformità.
  
- Impianto idrico: l'utenza è ubicata a fianco dell'ingresso principale, lungo la pubblica via. Al momento il contatore risulta rimosso in seguito alla disdetta del servizio effettuata tra la fine del 2019 e l'inizio del 2020. L'utenza riguarda sia la Villa che la Dependance.

Per quanto concerne l'impianto idraulico, è stato riferito da uno dei titolari della ditta esecutrice, che le opere realizzate nel 2000, hanno previsto la sola realizzazione dei nuovi servizi igienici, oltre il rifacimento di quelli esistenti (con la sola eccezione di quello del locale 20, di epoca più remota). Le opere idrauliche realizzate all'epoca hanno previsto il solo riallaccio all'impianto esistente, senza il rifacimento delle relative colonne di collegamento. Per le opere eseguite non risulta presente la relativa dichiarazione di conformità, che a quanto riferito era stata comunque prodotta e consegnata in copia alla proprietà ed alla DL.

Nel locale 85, posto al livello seminterrato, all'interno dell'unità denominata Legnaia sono presenti sette serbatoi in polietilene da 1.500 litri ciascuno, che funzionano da accumulo dell'acqua proveniente dall'utenza dell'acquedotto. E' inoltre presente una pompa ed un vaso di espansione. A quanto riferito dalla proprietà l'impianto è stato realizzato nel 2003, in seguito alla penuria di acqua del periodo estivo. Anche in questo caso la relativa dichiarazione di conformità, prodotta all'epoca, risulta ad oggi non reperibile.

Nel locale sottotetto (n. 49), sono presenti cinque serbatoi in eternit, di cui quattro collegati tra loro e completi del relativo coperchio. Probabilmente utilizzati come accumulo dell'acqua. A quanto riferito da uno dei titolari che ha realizzato le opere idrauliche nel 2000, non sono più allacciati all'impianto. I serbatoi collegati tra loro hanno dimensione 95 cm x 105 cm x h 65 cm. Quello semplicemente appoggiato, privo di coperchio 38 cm x 38 cm x 44 cm.

- Impianto di irrigazione, che a quanto riferito dalla proprietà era già esistente all'epoca dell'acquisto del 1999, è allacciato sia all'acquedotto che al pozzo. All'epoca dei lavori effettuati agli inizi del 2000 sono stati eseguiti dei meri interventi manutentivi, incluse lievi modifiche dalla ditta che si è occupata degli impianti idraulici. La proprietà ha inoltre aggiunto che, nonostante gli interventi eseguiti negli anni, l'impianto ha sempre dato dei problemi. Per quanto riscontrato non è presente la dichiarazione di conformità. La centralina dell'impianto è ubicata all'interno del locale 80.
- Pozzo ubicato a fianco della Cappella.
- Pozzo ubicato in prossimità della Serra e del Magazzino.
- Per l'impianto elettrico è presente un contatore ubicato all'interno dell'armadio del locale 30, posto al piano terreno. Come le altre utenze, anche quella elettrica al momento risulta staccata. La disdetta è stata effettuata tra la fine del 2019 e l'inizio del 2020. A quanto riferito la potenza del contatore è di 22 Kw.

Sul quadro generale è specificato che è alimentato da due linee diverse. In proposito la ditta esecutrice ha riferito che originariamente erano presenti due distinti contattori elettrici.

Come meglio specificato nella descrizione dei singoli vani, dove opportunamente segnalato, sono presenti ulteriori sotto quadri.

Per l'impianto, realizzato nel 2001, è presente la dichiarazione di conformità. Non è stato invece possibile prendere visione del progetto, che però, per quanto riportato nella relativa dichiarazione di conformità, dovrebbe essere stato redatto.

- L'impianto di allarme, a quanto riferito era stato realizzato dalla precedente proprietà (antecedente all'acquisto del 1999). Successivamente non è mai stato utilizzato.
- Per quanto concerne l'impianto di smaltimento, nel corso dei vari sopralluoghi, ad eccezione della presenza dei relativi chiusini di ispezione (individuati sia con le indicazioni fornite dalla proprietà che con le informazioni desunte dalle varie pratiche edilizie), non è stato possibile riscontrare le effettive caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali delle fosse biologiche. Pertanto non è stato possibile fare alcuna valutazione in merito a tali aspetti. E' stato effettuato solo un riscontro con la corrispondenza di quanto indicato sia nelle varie pratiche edilizie

visionate, che dalla proprietà. In proposito si riporta di seguito:

- gruppo di fosse biologiche poste in prossimità della piscina. In totale è stata riscontrata la presenza di sei chiusini. Secondo quanto indicato nella relativa pratica edilizia (DIA 259/2000), in questa porzione doveva essere presente una fossa tricamerale ed un degrassatore, entrambi di progetto. Le reflue dovevano riguardare gli scarichi presenti nella porzione del complesso compresa tra il porticato e le loggie della Villa, e la Serra, quindi, per chi guarda il prospetto tergale, quella di dx. Secondo quanto indicato nella stessa pratica edilizia, le relative acque, dopo le fosse biologiche, vengono recapitate all'impianto di depurazione a fanghi attivi.
- Fossa biologica posta in prossimità del locale 29, nella corte a cielo aperto, formata tra il corpo di fabbrica della Villa e quello della Cappella. In totale è stata riscontrata la presenza di due chiusini. Secondo quanto indicato nella relativa pratica edilizia (DIA 259/2000), in questo punto doveva essere presente una fossa bicamerale esistente, relativa al servizio igienico prospiciente. Nella pratica non è specificato il successivo recapito. In proposito la proprietà ha riferito che tale fossa biologica non è più attiva e che le relative reflue vengono recapitate alle altre fosse biologiche collegate all'impianto di depurazione.
- Fossa biologica posta in prossimità del locale 4, sul marciapiede perimetrale che si sviluppa nell'area esterna prospiciente la via Empolese, per chi guarda il prospetto tergale, sul lato sx della Villa. In totale è stata riscontrata la presenza di due chiusini. Secondo quanto indicato nella relativa pratica edilizia (DIA 259/2000), in questo punto doveva essere presente una fossa bicamerale esistente, relativa ai servizi igienici prospicienti. Anche in questo caso è stato specificato quanto indicato per quella al punto precedente. In proposito la proprietà ha riferito che un'ulteriore fossa biologica, ad uso anche di parte della Villa, è quella posta in prossimità del prospetto tergale della Dependance, anche questa collegata all'impianto di depurazione.
- Smaltimento acque meteoriche. Si riporta di seguito quanto riscontrato sul posto:
  - Per quanto concerne la copertura della Cappella le reflue di una falda vengono recapitate nel pozzo ubicato lungo la facciata della stessa.

Quelle dell'altra vengono invece recapitate sulla strada.

- Per quanto concerne la Villa, le calate sul lato strada proseguono sotto la quota del piano esterno e non è presente il pozzetto di ispezione. Delle due calate presenti sul prospetto tergale, una recapita le acque sulla pavimentazione in pietra, l'altra prosegue sotto il piano di calpestio. Anche in questo caso non è presente il relativo pozzetto di ispezione.
- Per la copertura del magazzino, le calate proseguono sotto la quota del piano esterno. Non sono presenti pozzetto di ispezione.

In proposito la proprietà ha riferito che quelle convogliate nel sottosuolo, vengono recapitate verso il portavia di collegamento tra il depuratore ed il borro. Ha inoltre aggiunto di non aver modificato, dal 1999 ad oggi, il preesistente sistema di smaltimento delle meteoriche presente nel complesso immobiliare.

- L'impianto di depurazione, dove vengono recapitate le acque in uscita dalle fosse biologiche, è ubicato nell'appezzamento dei terreni agricoli. Secondo quanto indicato nella documentazione consegnata nel corso dei sopralluoghi, si tratta di un impianto a fanghi attivi per ossidazione totale, costituito da un unico contenitore in vetroresina della ditta Ecotec srl. Dopo il trattamento le acque vengono convogliate, attraverso un condotto in parte interrato ed in parte a cielo aperto, nel borro a valle. In merito a quanto indicato nella documentazione consegnata, l'impianto di depurazione, nonostante sia ubicato nel terreno di proprietà, è di tipo condominiale. Al suo interno vengono infatti recapitate anche le acque reflue pretrattate, delle altre proprietà limitrofe, così come meglio specificato nei quesiti successivi. L'impianto è stato realizzato nel 2000. A quanto riferito, ad oggi vi sono rilevanti problemi di funzionamento, dovuti al recapito indistinto di acque meteoriche e reflue, da parte degli altri utilizzatori. La problematica, nonostante sia stata sollevata già dal 2003, ad oggi non risulta ancora risolta. Un ulteriore problema è invece dovuto al fatto che il depuratore è allacciato all'utenza elettrica della Villa, che a quanto riferito è stata disdetta tra la fine del 2019 e gli inizi del 2020.

Si segnala infine il cedimento di una porzione del tratto del condotto a cielo aperto che recapita le acque trattate nel borro, con conseguente dispersione delle stesse nel terreno di proprietà. Ovviamente non è stato possibile

eseguire ulteriori accertamenti necessari a verificare la presenza di eventuali altre problematiche, visto che il tracciato del condotto portavia è in parte interrato, ed inoltre passa anche su proprietà di terzi.

Sempre per quanto concerne il condotto portavia delle acque depurate, è stato riferito che sulla porzione che ricade sui beni oggetto di perizia, si sia allacciata anche l'azienda agricola confinante. Non è dato sapere e non è stato possibile riscontrare se si tratta di acque depurate, pretrattate o meno.

Dotazioni impiantistiche ed utenze della Dependance:

- impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria: è presente una caldaia nella cucina (locale n. 88). Si tratta di una caldaia a condensazione, a tiraggio forzato, marca Buderus, modello Logamax plus GB062-24k, installata nel 2019. Non risultano effettuate ulteriori revisioni. E' presente la dichiarazione di conformità riferita all'installazione della caldaia. In proposito è stato riferito che la caldaia è alimentata dal serbatoio GPL interrato posto a fianco dell'impianto solare, della capacità di 5.000, per il quale vi è un comodato con la \*\*\*\*\* srl. Per la documentazione relativa al serbatoio si rimanda a quanto ampiamente trattato in merito nel quesito 9.

Il contatore del GPL è ubicato lungo il prospetto ovest, all'interno di un piccolo manufatto in muratura posto in aderenza alla facciata.

L'impianto comprende inoltre i corpi riscaldanti ubicati nei vari locali, costituiti da radiatori in ghisa.

A quanto riferito dalla proprietà l'impianto termico originario, già presente all'epoca dell'acquisto del 1999, è stato completamente rinnovato nel corso delle opere eseguite nei primi anni del 2000. Non risulta presente la relativa dichiarazione di conformità, che a quanto riferito da uno dei titolari della ditta che ha eseguito le opere, era stata comunque prodotta e consegnata in copia sia alla proprietà che alla DL.

Non risulta presente neppure la dichiarazione di conformità della tubazione di collegamento tra il contatore ed il serbatoio GPL.

- Impianto idrico: è allacciato all'utenza della Villa. Anche per l'impianto idraulico, che a quanto riferito è stato completamente rinnovato nel corso delle opere

eseguite agli inizi degli anni 2000, non risulta presente la dichiarazione di conformità. In proposito valgono le stesse considerazioni della ditta esecutrice, già riportate per l'impianto termico.

In prossimità del contatore GPL, risulta presente una botola di metallo attraverso la quale si accede ad un pozzetto in muratura, dove è presente l'ispezione di un serbatoio in metallo. Probabilmente si tratta della vecchia cisterna del gasolio, che a quanto riferito ad oggi non è più in uso.

- Per l'impianto elettrico è presente un contatore ubicato all'interno della nicchia della cucina (locale n. 88), posta a fianco della portafinestra. A quanto riferito la potenza dell'impianto è di 3 Kw. A fianco dello stesso è installato un piccolo quadro elettrico. A quanto riferito dalla proprietà l'impianto è stato completamente rinnovato nel corso delle opere eseguite agli inizi degli anni 2000, dalla stessa ditta che ha realizzato l'impianto elettrico della Villa. Non è stata rinvenuta dichiarazione di conformità, che a quanto riferito dalla ditta esecutrice delle opere, non risulta presente neppure nel proprio archivio, che comunque arriva fino al 2000.
- Per quanto concerne l'impianto di smaltimento, valgono le stesse considerazioni specificate per la Villa. Nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti è stata riscontrata la presenza di due chiusini, ubicati lungo il prospetto ovest. A quanto riferito dalla proprietà riguardano la fossa biologica in uso sia alla Dependance che a parte della Villa. E' stato inoltre aggiunto che successivamente le acque vengono recapitate al depuratore.

Nelle varie pratiche edilizie visionate non risulta mai rappresentato l'impianto di smaltimento.

- Le acque meteoriche provenienti dalla copertura vengono smaltite a dispersione nel terreno circostante. In proposito la proprietà a riferito che tale situazione era già in essere al momento in cui il complesso è stato acquistato (1999).

Per quanto concerne gli impianti della piscina, realizzata nel 2003, sono state trasmesse dalla ditta esecutrice le schede tecniche e le certificazioni delle componentistiche utilizzate. Non è stata invece rinvenuta la relativa dichiarazione di conformità di messa in opera, sia per quando concerne la parte idraulica che elettrica.

L'appezzamento di terreni si sviluppa oltre le aree esterne di stretta pertinenzialità del complesso immobiliare. Si accede sia dal viottolo campestre che costeggia il prospetto ovest della Dependance (accesso 3), che dalla strada sterrata di proprietà posta in direzione di San Casciano (accesso 2). E' inoltre possibile accedere anche dal camminamento campestre posto al disotto della piscina.

Facendo riferimento alla cartografia della RT, il punto più alto, che corrispondente alla parte iniziale della strada sterrata dell'accesso 2 (part. 245), si trova ad una quota altimetrica di 246 ml slm. Da qui il terreno scende, in direzione sud ovest, fino a raggiungere, nella parte terminale della particella 71, la quota altimetrica di 142 ml slm. Il tutto per un salto di quota di 104 ml, che sulla lunghezza complessiva di ca. 550 ml, comporta una pendenza media di poco inferiore al 20%. La quota altimetrica sulla strada, nel punto in prossimità dell'accesso carrabile principale è di 239 ml slm.

Per quanto concerne la consistenza è stato ovviamente fatto riferimento a quella indicata nelle risultanze catastali. Si riporta di seguito l'elenco delle particelle comprese, con indicazione delle diverse colture ed usi, riscontrato sia nel corso dei sopralluoghi che dalle foto aeree.

- part. 71: la vegetazione presente non ha permesso di accedere al suo interno. Secondo quanto riscontrato visivamente, è costituita da una porzione perimetrale boschiva, ed una interna di tipo incolto. In proposito per le differenti consistenze è stato fatto riferimenti ai limiti boschivi indicati nel PIT della RT. La consistenza complessiva è di 10.400 mq, di cui:
  - 4.724 mq di bosco;
  - 5.676 mq di incolto.
  
- Part. 80: comprende parte del percorso campestre che si sviluppa a fianco delle mura a retta del giardino della Villa. Si ritiene di considerarla ad incolto. La consistenza complessiva è di 126 mq.
  
- Part. 135: corrisponde ad una porzione di scarpata dell'uliveto. Si ritiene di considerarla ad uliveto. La consistenza complessiva è di 280 mq.
  
- Part. 214: comprende una porzione dell'uliveto. La consistenza complessiva è di 8.300 mq.

- Part. 215: corrisponde ad una porzione del vigneto, comprensiva sia del percorso campestre perimetrale che della piccola area incolta che si sviluppa lungo il tratto di confine. Si ritiene di considerarla interamente a vigneto. La consistenza complessiva è di 990 mq (la consistenza riconosciuta da ARTEA è pari a 737 mq, di cui 862 mq rivendicabili DOCG, Chianti Gallo Nero);
- Part. 217: comprende un tratto del percorso campestre funzionale al vigneto. Si ritiene di considerarla interamente a vigneto. La consistenza complessiva è di 140 mq (porzione non riconosciuta a vigneto da ARTEA).
- Part. 218: corrisponde ad una parte del vigneto, comprensiva del percorso campestre perimetrale. E' inoltre presente una porzione boschiva che si sviluppa lungo il tratto di confine. Si ritiene di considerarla in parte a vigneto ed in parte a bosco. La consistenza complessiva è di 5.495 mq, di cui:
  - 4.837 mq di vigneto (la consistenza riconosciuta da ARTEA è pari a 4.148 mq, di cui 1.773 mq rivendicabili DOCG, Chianti Gallo Nero);
  - 658 mq di bosco.
- Part. 221: comprende una porzione di vigneto. La consistenza complessiva è di 120 mq (porzione non riconosciuta a vigneto da ARTEA).
- Part. 223: corrisponde ad una porzione dell'uliveto. La consistenza complessiva è di 2.140 mq.
- Part. 226: comprende una porzione dell'uliveto. Al suo interno è presente la rimessa per gli attrezzi agricoli, indicata nei grafici con il n. 12, di seguito trattata. Si ritiene di considerarla interamente ad uliveto. La consistenza complessiva è di 3.590 mq.
- Part. 228: comprende una porzione dell'uliveto ed una del vigneto. Nella prima è inoltre presente il depuratore precedentemente trattato, indicato nei grafici con il n. 11. La consistenza complessiva è di 8.600 mq, di cui:
  - 6.607 mq di uliveto;

- 1.993 mq di vigneto (la consistenza riconosciuta da ARTEA è pari a 1.856 mq, di cui 1.958 mq rivendicabili DOCG, Chianti Gallo Nero);
- Part. 245: al suo interno è presente la strada sterrata dell'accesso 2, il piccolo manufatto all'interno del quale dovrebbe essere presente un pozzo o una fonte (manufatto 9), un lavatoio (manufatto 10), il manufatto del contatore del metano, oltre alle porzioni della piscina e del giardino che per gran parte ricadono nella part. 149. Ad accezione di quest'ultime due porzioni, si ritiene di considerarla interamente ad uliveto. La consistenza complessiva è di 5.206 mq, di cui deve essere detratta la superficie, del tutto indicativa su cui ricade la porzione di piscina e di giardino (152 mq). Pertanto la porzione associata all'uliveto è di 5.054 mq.
- Part. 149: utilizzata totalmente come area pertinenziale del complesso immobiliare (area esterna B). La consistenza complessiva, pari a 851 mq, non verrà computata nella superficie dell'appezzamento dei terreni.

Infine si ritiene di considerare sempre nell'ambito dei terreni, al solo fine valutativo, la porzione di resede della Dependance, che corrisponde al percorso campestre di collegamento, che secondo la ricostruzione grafica eseguita si sviluppa per una superficie indicativa di 58 mq.

In relazione a quanto argomentato l'appezzamento di terreni si sviluppa per una superficie complessiva di 45.293 mq, di cui:

- 5.382 a bosco;
- 5.860 a incolto;
- 25.971 ad uliveto;
- 8.080 a vigneto. La superficie indicata da ARTEA è pari a 6.741 mq, di cui 4.593 mq rivendicabili a DOCG, così come riportato nell'ultima documentazione disponibile, riferita al 2017, presente all'interno del fascicolo della proprietà. E' inoltre specificato che l'anno di impianto è il 1970 e che il sesto su fila è 130, mentre quello tra fila è 295, si tratta quindi di un impianto datato e poco intensivo. La differenza delle due consistenze (8.080 mq e 6.741 mq), sta solo nelle diverse modalità di rilevazione, visto che nella prima sono incluse anche le porzioni accessorie al vigneto, poste nelle immediate vicinanze dello stesso. Per quanto

concerne l'analisi valutativa, per allineamento con quella eseguita per i comparabile di stima, si farà riferimento alla prima superficie.

A quanto riferito la produzione vinicola della vendemmia del 2008 (l'ultima effettuata direttamente dalla proprietà), è stata orientativamente di 24 ettolitri di Chianti Classico DOCG e di 8 ettolitri di Rosso Toscano IGT.

Per l'uliveto è stato invece riferito che sono presenti circa 660 piante, corrispondenti approssimativamente a 2,5 ettari di terreno. La produzione stimata è variabile nell'ordine da 0,5 kg a circa 1 kg di olio a pianta.

Per quanto concerne i manufatti riscontrati si riportano:

- n. 9: pozzo o fonte, di alimentazione del lavatoio adiacente (n. 10), si tratta di un manufatto in muratura, dim. 3,55 ml x 2,26 ml, parzialmente incassato nel terreno, con altezza massima fuori terra pari a 1,70 ml. E' presente una piccola apertura di accesso, chiusa con spranga e lucchetto, non accessibile nel corso dei sopralluoghi. Sono inoltre presenti due serbatoi di accumulo interrati (di cui non si conosce la capienza), che a quanto riferito era già esistente al momento dell'acquisto del 1999, all'interno dei quali viene recapitata l'acqua proveniente dalla fonte/lavatoio. I serbatoi sono ubicati a monte della rimessa degli attrezzi agricoli (n.12), nelle immediate vicinanze della stessa. In proposito risultano visibili solo le due botole di ispezione;
- n. 10: lavatoio, parzialmente incassato nel terreno, dim. 4,30 ml x 4,50 ml;
- n. 11: impianto di depurazione a fanghi attivi, precedentemente descritto, delimitato da recinzione a maglia sciolta, sorretta da paletti in metallo. La porzione delimitata è di 3,60 ml x 3,55 ml. L'altezza della recinzione è di 1,30 ml. Nelle immediate vicinanze è inoltre presente un piccolo manufatto in muratura delle dimensioni complessive di 2,40 ml x 1,40 ml x h 1,00 ml, parzialmente incassato nel terreno. Una porzione è ispezionabile, l'altra no. Al suo interno sono ubicati la pompa ed il quadro elettrico del depuratore. A quanto riferito è stato realizzato due o tre anni fa, in sostituzione di quello precedente, che era crollato. Dopo il trattamento le acque vengono convogliate, attraverso un condotto in parte interrato ed in parte a cielo aperto, che per quanto riferito attraversa la part. 214, oltre alla porzione posta tra le partt. 226 e 223 e la 228. E' stato inoltre aggiunto che da qui il tracciato prosegue sulla proprietà di terzi, fino al borro posto a valle. In prossimità del tratto tra le partt. 226, 223 e 228 è stato

riscontrato il cedimento di una porzione a cielo aperto del portavia, con conseguente dispersione nel terreno di proprietà.

- n. 12: rimessa attrezzi agricoli, costituita da struttura modulare di tipo prefabbricato, composta da elementi portanti in acciaio zincato, piantati a terra. In parte tamponata con elementi policarbonato o similare, o con teli di nylon ed in parte a giorno. La copertura è costituita da due falde, leggermente incurvate, tamponata con rete verde frangisole e teli di nylon, che al momento risultano in parte distaccati. Il sottofondo è formato da una strato di massiccata. Le dimensioni esterne del manufatto sono 11,90 ml x 8,47 ml. L'altezza varia da 5,05 ml a 3,35 ml. In relazione a quanto riportato nella documentazione ricevuta dalla ditta produttrice, la rimessa è stata installata nel 2004. Al suo interno è stata riscontrata la presenza dei seguenti materiali ed attrezzatura (la descrizione di seguito riportata è da considerarsi puramente indicativa e sommaria anche nelle dimensioni riportate):

- n. 31 bancali in legno (dim. 115 cm x 115 cm, sp. 10);
- scaffale in metallo (dim. 250 cm x 80 cm, h 300 cm);
- scaffale metallo (dim. 90 cm x 40 cm x 90 cm);
- n. 12 ripiani in metallo x scaffale (dim. 90 cm x 60 cm);
- n. 17 ripiani in metallo x scaffale (dim. 80 cm x 30 cm);
- n. 11 sacchi da 25 kg cadauno di concime;
- n. 4 lavandini a colonna;
- n. 4 scatole in plastica (di cui due con dim. 30 cm x 50 cm x h 20, e due 20 cm x 30 cm, h 15), contenenti elementi in metallo;
- cassetta in plastica (dim. 30 cm x 50 cm x h 20 cm), contenente elementi in metallo;
- 10 morali in legno (dim. 8 cm x 8 cm x 80);
- n. 4 scatole in cartone (dim. 25 cm x 50 cm x h 30 cm), contenenti elementi in metallo;
- n. 4 stuoie in canniccio arrotolate (dim. Ø 20 cm x 100 cm);
- cassetta in legno (dim. 40 cm x 60 cm x h 30 cm);
- n. 2 contenitori in metallo (dim. Ø 20 cm x h 40 cm);
- n. 10 cassette in plastica (dim. 60 cm x 40 cm x h 30 cm);
- contenitore in plastica (dim. 25 cm x 30 cm x h 40 cm);

- pompa enologica;
- n. 4 damigiane in vetro, rivestite in plastica;
- secchio in ferro (dim. Ø 40 cm x h 60 cm);
- coperchio in metallo (dim. Ø 50 cm x h 25 cm);
- n. 4 blocchi in cemento (dim. 50 cm x 20 cm x 25 cm);
- telaio gazebo in plastica o similare, con profilo a sezione circolare (dim. Ø 7 cm x lunghezza complessiva 21 ml);
- armadio in metallo, chiuso a lucchetto (dim. 100 cm x 45 cm x h 190 cm), nel quale non è stato possibile riscontrare cosa era presente al suo interno;
- n. 10 contenitori in metallo pieghevoli per bottiglie (dim. 40 cm x 115 cm x 80 cm);
- n. 2 elementi per tubazioni in plastica o similare (dim. Ø 13 cm x lunghezza complessiva 4 ml);
- corrugato in plastica o similare (dim. Ø 8 cm x lunghezza complessiva 6 ml);
- scarti lavorazione corrugati in plastica o similare (ingombro complessivo dim. 70 cm x 70 cm x 40 cm);
- carriola (dim. 80 cm x 50 cm x 50 m);
- cassone in metallo (dim. 100 cm x 150 cm x h 80 m);
- aratro (ingombro dim. 160 cm x 80 cm x h 100 cm);
- spargiconcime in metallo (ingombro dim. Ø<sub>MAX</sub> 70 cm x h 100 cm);
- spargiconcime in metallo (ingombro dim. Ø<sub>MAX</sub> 110 cm x h 100 cm);
- n. 4 cassoni in legno (dim. 120 cm x 80 cm x h 140 cm), contenenti bottiglie in vetro;
- n. 5 cassette in plastica (dim. 60 cm x 40 cm x h 30 cm), contenenti bottiglie in vetro;
- materiali per l'edilizia, quali mattonelle in cotto, tegole, tavelle in cotto e varie (ingombro 1 - dim. 120 cm x 60 cm x h 90 cm, 2 - dim. 60 cm x 40 cm x h 40 cm, 3 - dim. 40 cm x 40 cm x h 40 cm);
- tavole in legno incernierate tra loro (ingombro dim. 190 cm x 70 cm x h 60 cm).

In prossimità della rimessa è presente una lapide in cemento (dim. 1 ml x 1 ml, ispezione Ø 0,45 ml), con relativo pozzetto sottostante. Dal riscontro eseguito riguarda le acque meteoriche provenienti dalla copertura del manufatto, che da

qui molto probabilmente vengono convogliate verso il fosso campestre che raccoglie anche il deflusso delle reflue trattate all'interno del depuratore.

La porzione a vigneto dell'appezzamento risulta inoltre recintata, con pali in legno e rete zincata a maglia 15 cm x 15 cm.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato 6) che la documentazione fotografica (allegato 7). Si allega inoltre il certificato di destinazione urbanistica (allegato 8).

Per quanto concerne invece gli ulteriori adempimenti relativi ai diritti di impianto ed ai titoli PAC, si riporta:

- a) Parte dei terreni pignorati sono inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA di cui all'art. 3, co 1, decreto del Ministro delle Politiche agricole alimentari e forestali del 16 dicembre 2010, n. 61, relative alla tutela delle denominazioni di origine e delle indicazioni geografiche dei vini per quanto concerne la disciplina dello schedario viticolo e della rivendicazione annuale delle produzioni). In particolare come precedentemente specificato la superficie vitata censita presso ARTEA è pari a 6.741 mq, di cui 4.593 mq rivendicabili DOCG Chianti Gallo Nero.
- b) Per quanto concerne i diritti d'impianto, che ad oggi si chiamano autorizzazioni d'impianto, si rimanda a quanto specificato al punto precedente.
- c) In merito alla disposizione del GE, riferita alla comunicazione ad ARTEA, e alla Città metropolitana di Firenze, ufficio produzioni vegetali, (Agricoltura è funzione delegata dalla Regione), circa la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto, si ritiene di non procedere, visto che l'appezzamento risulta locato fino al prossimo 31/12/2021. L'eventuale comunicazione infatti creerebbe pregiudizio all'attuale conduttore, visto che fino alla scadenza naturale del contratto ha ancora a disposizione un'ulteriore vendemmia.
- d) Per quanto concerne le autorizzazioni d'impianto si ritiene non necessario

procedere con la determinazione del valore dei terreni con e senza diritti di impianto e reimpianto, visto che quest'ultimi non possono più essere ceduti separatamente. Per quanto concerne invece i titoli PAC, è necessario specificare che non sono compresi nella presente vendita, visto che sono riconducibili al soggetto intestatario e non ai beni immobili pignorati. Secondo quanto indicato nel contratto di affitto di fondo rustico, il debitore è intestatario di n. 3 titoli, dal numero progressivo 2.241.024 al n. 2.241.026, della superficie unitaria di 10.000 mq, con valore di € 78,18 cadauno e n. 1, numero progressivo 2.241.027, della superficie di 900 mq, con valore di € 7,04. La superficie totale dei titoli è pari a 30.900 mq, con un valore complessivo di € 241,58.

e) Non vi sono state mutazione alla normativa europea dal 2016.

\*\*\*\*\*

**Quesito 5:** *provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. 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 seguito al quesito posto all'Agenzia delle Entrate, Dipartimento Provinciale di Firenze, in data 24/7/2021 è stato ricevuto mezzo pec, il riscontro effettuato, in ambito nazionale, dall'ufficio territoriale di Gorgonzola (MI). Dal momento che come dante causa erano stati indicati oltre alla società debitrice, sia l'amministratore unico ed il legale rappresentante, che la precedente proprietà, è stato prodotto un numero cospicuo di contratti (ventuno), opportunamente riscontrati dal sottoscritto, prima di procedere con l'effettiva esclusione. Si riporta di seguito l'elenco sintetico di quelli riferiti ai beni oggetto

di pignoramento:

- n. 2.914 serie 3T, registrato il 28/8/2017 presso l'ufficio territoriale di Empoli, ad oggi ancora in essere;
- n. 3.539 serie 3, registrato il 31/10/2012 presso l'ufficio territoriale di Crema. Contratto, che vedeva la parte debitrice, all'epoca non ancora proprietaria, quale locataria del complesso immobiliare oggetto di perizia. La durata della locazione era di sei anni, rinnovabili. Il contratto è stato risolto anticipatamente in data 26/11/2015;
- n. 130 serie 3T, registrato il 21/11/2006 presso l'ufficio territoriale di Abbiategrasso. Contratto, scaduto il 31/12/2011, che vedeva la parte debitrice, all'epoca non ancora proprietaria, quale locataria del complesso immobiliare oggetto di perizia, o di una parte di esso;
- n. 185 serie 3, registrato il 17/1/2006 presso l'ufficio territoriale di Abbiategrasso. Contratto, che vedeva la parte debitrice, all'epoca non ancora proprietaria, quale locataria del complesso immobiliare oggetto di perizia. La durata della locazione era di sei anni, rinnovabili.
- n. 186 serie 3, registrato il 17/1/2006 presso l'ufficio territoriale di Abbiategrasso. Contratto, che vedeva la parte debitrice, all'epoca non ancora proprietaria, ma locataria, che subaffittava parte dei beni oggetto della locazione n. 185. La durata della locazione era di sei anni, rinnovabili.
- n. 4.320 serie 3, registrato in data 8/11/2000 presso l'ufficio territoriale di Abbiategrasso. Contratto, scaduto il 2/11/2006;
- Dalla documentazione agli atti è inoltre emerso un ulteriore contratto. Si tratta dell'affitto di ramo d'azienda, del 8/2/2017, del Notaio \*\*\*\*\*, repertorio 46.093, registrato all'AE di Firenze il successivo 16 febbraio. Il contratto non era compreso nell'elenco delle locazioni prodotto dall'ufficio territoriale di Gorgonzola. In proposito è stato riferito dal Custode giudiziario che è stato il conduttore a rilasciare l'immobile alla prima scadenza naturale indicata nella locazione.

Il contratto n. 2.914 del 2017, è riferito all'affitto di fondo rustico, tra la parte debitrice ed

il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* . Riguarda tutti i terreni agricoli compresi nel pignoramento, oltre ai titoli ordinari PAC presenti sul sistema AGEA, intestati all'esecutato. La durata della locazione è di cinque campagne, dal 28/7/2017 al 31/12/2021. Nel contratto è specificato che entrambe le parti hanno la facoltà di recedere anticipatamente la locazione, dando comunicazione a mezzo raccomandata AR, con un anticipo di 90 giorni. In proposito viene aggiunto che qualora le ragioni del rilascio anticipato siano dipendenti dalla proprietà e specificatamente, solo in caso di vendita, l'affittuario avrà diritto ad un'indennità di € 7,50, per ogni pianta di olivo potata ed in buono stato di coltivazione. Nel caso in cui tutte le piante di olivo si dovessero trovare in quella situazione l'indennizzo forfettario sarà di € 5.000, salvo che l'acquirente concordi la prosecuzione del contratto fino alla naturale scadenza. Nel caso di recesso anticipato per volontà del concedente, spetterà all'affittuario la raccolta dei frutti pendenti e in mancanza di tale possibilità sarà indennizzato per il mancato raccolto.

Il canone annuo è concordato in € 650, da pagarsi con € 250, oltre 50 kg di olio extravergine di oliva.

Nel contratto è specificato che l'affittuario si impegna:

- a ripristinare l'oliveto procedendo alla potatura ed a tutte quelle operazioni colturali necessarie a ridare la normale produttività all'impianto entro il 31/5/2018;
- nel caso effettui rimpiazzi con nuove barbatelle di vite, ad usare vitigni autoctoni del territorio del Chianti Classico, vitigni che sono già presenti nel vecchio vigneto;
- a proteggere la coltura viticola per evitare i danni apportati alla stessa dalla selvaggina, principalmente da ungulati, in particolare i danni che possono compromettere le produzioni future.

Viene inoltre specificato che tali aspetti sono stati tenuti di conto per la determinazione del canone, e che pertanto non daranno luogo ad alcun tipo di indennità, ad eccezione di quella sopracitata. Nessuna indennità è inoltre dovuta all'affittuario per le spese sostenute a interventi di manutenzione classificabili come ordinarie, per il mantenimento del normale stato di efficienza dei beni affittati.

Nel corso del sopralluogo è stato confermato quanto indicato dall'AE. In merito al contratto di affitto di fondo rustico è stato precisato che il Custode giudiziario ha provveduto a trasmettere la disdetta all'affittuario. Per quanto concerne la Villa, oltre a

tutte le altre unità comprese nel complesso è stato riferito che ad oggi non sono utilizzate e che vien svolta solo la manutenzione ordinaria.

In relazione a quanto è stato possibile riscontrare nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti, non si può che confermare quanto riportato sia dall'AE che dalla proprietà.

Di conseguenza la Villa, comprensiva delle delle aree esterne pertinenziali e di tutte le unità immobiliari presenti, con la sola esclusione dell'area esterna compresa nelle part. 149 ed in una piccola porzione della 245 (indicata nei grafi con la lettera B), è da considerarsi al momento non utilizzata e pertanto libera. I terreni agricoli, inclusa l'area esterna compresa indicata con la lettera B, sono invece da considerarsi locati fino al prossimo 31 dicembre. La disdetta del relativo contratto è stata trasmessa dal Custode giudiziario in data 26/11/2019.

Il contratto di affitto è stato registrato il 28 agosto 2017, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, presentato presso la Conservatoria dei RRll il 13 settembre del 2019. Di conseguenza, fino alla data della sua naturale scadenza (31/12/2021), la locazione è da considerarsi opponibile all'eventuale nuovo acquirente.

L'eventuale vendita verrà disposta nell'udienza fissata per il prossimo 20 maggio, nel corso della quale verrà nominato il professionista delegato. Di conseguenza è da considerarsi del tutto improbabile che i beni compresi nel pignoramento possono essere aggiudicati dall'eventuale nuovo acquirente prima della scadenza naturale del contratto di locazione. Pertanto non si ritiene necessario procedere con la verifica per accertare l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923, comma 3, cc.

Si allega alla presente copia del contratto di locazione (allegato 9).

\*\*\*\*\*

- 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:*
- *domande 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 .....);*

- Tutte le servitù costituite con l'attuale stato dei luoghi. A solo titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta:
  - servitù attive relative agli accessi 2 e 3;
  - servitù passiva relativa alla comunione dell'impianto di depurazione, già precedentemente trattato, e del quale verranno riportate di seguito ulteriori specifiche, tra le quali anche le modalità di gestione economica;
  - eventuali servitù di passo in favore delle particelle intercluse da quelle comprese nel procedimento.
- Tutte gli obblighi derivanti dal contratto di affitto, che comunque sono da intendersi conclusi alla scadenza naturale della locazione, fissata per il 31 dicembre 2021.
- Tutti gli obblighi derivanti dal comodato del serbatoio GPL. Si riporta di seguito quanto riferito dalla stessa società fornitrice del servizio (\*\*\*\*\*), in proposito.
  - Nel caso in cui il futuro acquirente decida di andare avanti con la somministrazione del GPL a contatore, dovrà pagare solo il consumo rilevato dallo stesso.
  - Non ci sono costi aggiuntivi, le fatture vengono emesse con cadenza bimestrale su calcolo presunto e con conguaglio una volta all'anno.
  - La volumetria del serbatoio, pari a 5.000 l, è sovrastimata per una sola utenza. Ciò nonostante è stato riferito che non conviene sostituirlo con uno di dimensioni più piccole.
  - Nel caso in cui l'utente decida di recedere e rimuovere il serbatoio deve pagare le spese previste per la rimozione (travaso gpl, bonifica serbatoio, etc) previste in € 464. Dovrà inoltre sostenere le spese per lo sterro del

serbatoio e per la riconsegna, indicate nel punto 14 del contratto di comodato. Non vi sono altre spese perché l'impianto è stato totalmente ammortizzato.

- Il serbatoio è dotato di regolare CPI che scade il prossimo 28 luglio ed è in regola con tutte le manutenzioni che la società fornitrice del servizio gestisce a proprio carico.
- Infine è stato specificato che l'impianto solare termico deve stare a mt. 3,75 ml dall'estremità del serbatoio, che si estende complessivamente 4,75 ml.

- In relazione a quanto dichiarato dalla parte debitrice, ad esclusione di quello in oggetto, non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari e/o liti pendenti, riferiti ai beni compresi nel pignoramento.

- 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 dal Dott. \*\*\*\*\*, che nei venti anni in cui è stato proprietario, non ha mai riscontrato la presenza di rifiuti speciali.

In proposito è necessario comunque aggiungere che 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.

- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche ed edilizie, incluse le sanzioni ed i costi delle opere di ripristino se necessarie, per definire la relativa conformità, così come meglio specificato al quesito 9. Stessa cosa per quanto concerne la regolarizzazione della documentazione catastale, così come meglio argomentato al quesito 1.

- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi necessari per procedere con

l'acquisizione per usucapione delle porzioni ricadenti su proprietà di terzi, compresi i relativi rischi e le relative incertezze.

- Elementi o aspetti, anche di varia natura, che possono creare pregiudizio ai cespiti compresi nel procedimento, nonostante la proprietà nel corso del primo sopralluogo abbia riferito che non sono presenti.
- Sono a carico dell'acquirente tutti gli eventuali costi relativi all'adeguamento degli impianti, sempre se necessari per procedere con l'attestazione asseverata dell'agibilità.

\*\*\*\*\*

**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, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Si riportano di seguito le formalità indicate nella documentazione ex art. 567, Il comma cpc, presente nel fascicolo, riscontrate attraverso le ispezioni eseguite in data 10/3/2021, con riferimento sia al debitore che alla precedente proprietà.

A) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta in data 24/5/2010, n. 3.900 RP, derivante da atto ai rogiti del Notaio \*\*\*\*\* , del 7/5/2010, repertorio 248.526, a favore della \_\_\_\_\_ , società cooperativa, contro la precedente proprietà, \*\*\*\*\* di \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C sas. Per quanto concerne i cespiti interessati, corrispondono a tutti



dell'ipoteca è indicata in £ 5.000.000.000, di cui € 2.500.000 di capitale. La durata di risoluzione riportata è di 5 anni. Di conseguenza la formalità dovrebbe essere considerata non più afflittiva. Visto il decorso ventennale è da considerarsi non più efficace.

Dall'ispezione eseguita in data 23/4/2021, in prossimità del deposito non sono emerse ulteriori formalità rispetto a quelle sopra indicate.

Si allegano le ispezione eseguite in data 10/3/2021, per quanto concerne la precedente proprietà (allegato 10), ed in data 23/4/2021 per quanto riguarda la parte debitrice (allegato 11).

\*\*\*\*\*

**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 relazione a quanto riferito dal debitore, l'unica parte a comune con terzi, è l'impianto di depurazione, che nonostante sia ubicato nel terreno di proprietà, è di tipo condominiale. Al suo interno vengono infatti recapitate anche le acque reflue pretrattate, degli altri fabbricati limitrofi. Si riporta in proposito sia quanto comunicato dalla parte debitrice, che quanto indicato nella relativa documentazione consegnata.

- Nell'impianto di depurazione vengono recapitate le reflue pretrattate, riconducibili alle seguenti proprietà, per le quali si riportano oltre ai riferimenti catastali anche le quote millesimali sull'impianto indicate su uno dei documenti consegnati dal debitore:
  - part. 84, subb. 2 e 3, di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* (100 millesimi);
  - part. 84, sub. 300, di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , oltre che della Sig.ra \*\*\*\*\* (80 millesimi);
  - part. 85, sub. 302, di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* ed

\*\*\*\*\* , oltre che della Sig.ra \*\*\*\*\* (120 millesimi), all'epoca della determinazione delle relative quote, l'unità era di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;

- part. 83, subb. 300, 301 e 302, di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e della Sig.ra \*\*\*\*\* (80 millesimi);
- part. 89, subb. 300 e 301, di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* (200 millesimi);
- mentre la quota rimanente, pari a 420 millesimi, riguarda la proprietà oggetto del procedimento.

Nel documento consegnato dalla parte debitrice, redatto dal Geom. \*\*\*\*\* , tecnico che ha seguito la realizzazione del depuratore, è specificato che il criterio di ripartizione indicato era stato a suo tempo approvato. Per quanto è stato possibile riscontrare sembra riferito all'importo con il quale ciascuno dei singoli proprietari aveva contribuito nella realizzazione dell'impianto stesso. In proposito è stato riferito che l'individuazione delle quote millesimali è stata fatta in relazione alle dimensioni degli immobili interessati.

Il Dott. \*\*\*\*\* riferisce che probabilmente non vi è un vero e proprio verbale scritto anche se, in considerazione dell'avvenuto pagamento delle singole quote, è desumibile che le stesse siano state di fatto accettate dalle parti.

Per quanto concerne i costi del depuratore, è stato riferito che al momento non vengono gestiti, vale a dire che da alcuni anni non viene effettuato più alcun tipo di intervento manutentivo, sia di tipo ordinario che straordinario. L'accordo prevedeva che la proprietà della Villa si doveva accollare i consumi e la gestione della parte elettrica, visto che il depuratore è allacciato alla propria utenza. Questo valeva anche per la proprietà della part. 89, subb. 300 e 301. Spettava invece agli altri il resto dei costi manutentivi. Infine è stato aggiunto che al momento l'impianto risulta non funzionante. Devono pertanto essere risolte le varie problematiche ad oggi presenti.

Da una fattura emessa nel 2004, mostrata dal Dott. \*\*\*\*\* , risulta che il costo complessivo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in tale anno era di € 1.100. Risulta inoltre che tale importo è stato ripartito tra tutti gli utilizzatori, compreso il Sig. \*\*\*\*\* e la proprietà della Villa, contrariamente a

quanto concordato inizialmente tra i fruitori del depuratore.

La proprietà ha inoltre aggiunto che due/tre anni fa è stato ricostruito il piccolo manufatto di muratura ubicato accanto al depuratore, precedentemente crollato, all'interno del quale è presente la pompa preposta al funzionamento dell'impianto, anch'essa sostituita in occasione del menzionato intervento di rifacimento. All'epoca, l'impianto del depuratore non fu interessato da alcun intervento manutentivo ordinario. La proprietà precisa che anche in questo caso ha partecipato come gli altri alle spese per il menzionato ripristino.

Il soggetto legante dei vari comproprietari era il tecnico che ha seguito la realizzazione dell'impianto, che ad oggi non risulta più in attività. Il sottoscritto ha provveduto comunque a contattarlo mezzo mail per altre questioni relative al complesso, visto che lo stesso Geometra ha seguito anche le varie pratiche edilizie inerenti i beni oggetto di perizia. Ciò nonostante non è stato ricevuto alcun riscontro.

Secondo quanto indicato nella brochure tecnica del depuratore dovranno essere eseguite periodicamente i seguenti interventi di manutenzione:

- ogni due anni: autospurgo per la rimozione dei residui;
- ogni anno: controllo generale di buon funzionamento;
- ogni tre-quattro mesi: dosaggio delle soluzioni enzimatiche;
- aggiunta periodica di cloro.

Dovrà pertanto essere ripresa la manutenzione periodica, fermo restando l'esecuzione degli interventi necessari a verificare che la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria renda necessario procedere con eventuali interventi atti a ripristinare il funzionamento del depuratore. Interventi che non sono comunque preventivabili nella disamina effettuata. Di conseguenza non è possibile esprimersi in merito ai relativi costi. Si aggiungono inoltre tutti gli ulteriori costi, sia tecnici che di opere necessarie per procedere con il rilascio dell'autorizzazione allo scarico.

Sarà pertanto necessario che l'eventuale nuovo proprietario si attivi per ricostituire un dialogo con gli altri condomini, al fine di risolvere i problemi dell'impianto, che ad oggi è da considerarsi non funzionante.

**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.*

Con l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) è stato possibile prendere visione di numerosi titoli edilizi, come descritti nel seguente elenco cronologico. Si premette che, in corso di svolgimento della visura delle pratiche, alcune di esse si sono rilevate non pertinenti ai cespiti oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe. Tali fascicoli saranno comunque citati con modalità sintetica e riportandone solo gli estremi, poiché nella fase iniziale di ispezione dell'archivio edilizio, da remoto, si è preliminarmente ritenuto che potessero contenere, seppur in forma indiretta o marginale, qualche riferimento al compendio pignorato.

1. *“Permesso per costruzioni e per occupazioni di suolo pubblico lungo le strade”, Pratica n. 10/1969, n. d'ordine 16, rilasciato in data 12/2/1969, su istanza depositata in data 1/2/1969 (senza numero di protocollo) per “[...] progetto di riparazione e trasformazione di una casetta”. Il presente titolo autorizzativo riguarda la realizzazione di interventi assimilabili alla ristrutturazione edilizia, con modifiche, anche di carattere strutturale, della distribuzione interna e dei prospetti dell'organismo architettonico ad uso di “dependance” della Villa. Gli identificativi toponomastici e catastali che individuavano il lotto d'intervento sono:*

- Via Empolese 79 (località “*Talente*”);
- foglio di mappa 20, part. 81.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello dell'istanza per l'esecuzione delle opere. Nella sezione “*Descrizione particolareggiata delle opere – Caratteristiche tecniche*” si trovano indicati alcuni elementi conoscitivi di rilievo: fondazioni in cemento, strutture portanti in muratura in mattoni e mista, solai e soffitti in legname e laterizi (così come il tetto), manto di copertura in tegole e tegolini alla romana, decorazioni esterne ad intonaco. Nella sezione “*Caratteristiche igienico sanitarie*” l'approvvigionamento idrico ed il sistema di smaltimento dei liquami vengono indicati come esistenti. Con riferimento agli indici urbanistici, il manufatto è inquadrato all'interno del “*centro urbano*”.
- Documento di notifica della concessione all'esecuzione dell'intervento sottoscritta dal Sindaco in data 12/2/1969, contenente anche gli estremi del verbale della Commissione Edilizia, espresso in data 10/2/1969.
- Titolo autorizzativo del 12/2/1969, firmato dal Direttore dell'ufficio tecnico comunale e dal Sindaco.
- Documento manoscritto datato 15/3/1969, con titolo “*Impegno del Capo Uff. Tecnico*”, di cui si riporta l'estratto: “*In considerazione del fatto che il fabbricato in oggetto costituisce un annesso della Villa, e che non è visibile dalla strada, inoltre che si tratta di varianti che non comportano variazioni in aumento degli indici urbanistici, visto che in fase di esecuzione dei lavori può rendersi necessario apportare qualche variante al progetto presentato, il sottoscritto ing. \*\*\*\*\* è rimasto d'accordo che tali varianti eventuali possono essere eseguite senza dover ricorrere ad ulteriori approvazioni dell'Amministrazione Comunale, purché, si ripete, non si abbia aumento di superficie coperta o di volume*”.
- “*Dichiarazione di valore dell'area edificabile in caso di utilizzazione edilizia*”, resa ai fini della liquidazione dell'imposta sul valore dell'area fabbricabile. La superficie dichiarata è 75 mq.
- Documento denominato “*Estremi della richiesta della licenza di costruzione*”.
- Istanza prot. n.13.464 del 10/12/1969 volta all'ottenimento del rilascio della licenza di abitabilità “*per la casetta ristrutturata*”. Nel testo della domanda

viene specificato che la stessa è costituita da “3 vani e servizi”. La richiesta è accompagnata dall'indicazione dei versamenti delle tasse di concessione governativa (scritto a mano: “*Versamenti n. 1.282 e 1.283 del 1/12/69*”).

- Nota del 7/1/1970, redatta sulla carta intestata del Comune di San Casciano in Val di Pesa, riguardo all'avvenuta impossibilità di effettuare un sopralluogo a causa della assenza del proprietario. Non è specificato lo scopo della visita, anche se, in considerazione della vicinanza delle date, si potrebbe pensare che la stessa fosse finalizzata all'accertamento dei requisiti regolamentari legati al rilascio dell'abitabilità.
- Elaborato grafico di progetto, con timbro di approvazione della Commissione edilizia, contenente i seguenti disegni:
  - ubicazione dell'edificio oggetto d'intervento, su base cartografica catastale (disegnata in scala 1:2.000);
  - piante dei piani terra e primo, stato sovrapposto quotato (scala 1:100);
  - sezione A-B, stato sovrapposto quotato (scala 1:100);
  - nuovo prospetto Nord-Est (scala 1:50).

Si rileva l'assenza della relazione tecnica e del repertorio fotografico all'interno del fascicolo, pertanto ogni deduzione o dato conoscitivo sarà desunto dalla tavola grafica.

2. Pratica edilizia n. 1969/36-DP, oggetto “*Capanno \*\*\*\*\**”, intestata ad avente titolo promotore di istanze edilizie inerenti i beni compresi nel compendio pignorato. Dall'analisi svolta sul contenuto tecnico durante l'accesso agli atti, è emerso che il presente titolo non riguarda i beni compresi nel procedimento in epigrafe, pertanto non si procede con la descrizione dell'apparato documentale, né tanto meno con la disamina tecnica.
3. “*Licenza di costruzione*” rilasciata in data 10/8/1971, pratica n. 1971/4-DP, su istanza depositata con prot. n. 2.494 in data 8/3/1971 per “[...] *la ristrutturazione di una serra adibita a limonaia e consistente nella sostituzione del tetto perché pericolante e nella riduzione della larghezza della medesima da m. 7,25 a 6,00 come risulta dalle 2 tavole di disegno allegate. L'ubicazione della medesima è sul tergo della propria casa di abitazione come risulta tratteggiata in rosso sulla planimetria generale*”.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Istanza rivolta al Sindaco con la richiesta di licenza di costruire, redatta e firmata dal proprietario in data 6/3/1971.
- Comunicazione del 13/4/1971 alla proprietà riguardo al fatto che la Sottocommissione edilizia “[...] *non ha potuto prendere in esame la domanda di ristrutturazione della serra perché mancava adeguata documentazione fotografica*”.
- Relazione di accompagnamento trasmessa in data 15/4/1971, con titolo descrittivo “*Ristrutturazione serra per limoni*”, redatta a completamento dell'istanza depositata in data 6/3/1971 (citato il giorno di sottoscrizione anziché quello di protocollo). Allegate al presente deposito tre riprese fotografiche dello stato reale dei luoghi ed il sollecito del rilascio dell'autorizzazione, poiché “[...] *l'attuale tetto, non offre più le garanzie statiche necessarie all'uso della serra in parola, tanto da essere stato già costretto al suo puntellamento*”.
- Comunicazione del 10/5/1971 con cui si avvertiva la proprietà che il rilascio dell'autorizzazione dell'intervento sarebbe stato subordinato a tre condizioni prescrittive, ovvero “[...] *lasciare il muro a faccia vista previa ristuccatura*”, “*Gli archi devono essere costruiti in mattoni a faccia vista*” ed infine “*Versamento dei diritti comunali*”.
- Istanza di revisione dell'autorizzazione condizionata, registrata con prot. n. 5.713 del 15/6/1971, con cui la proprietà chiedeva l'eliminazione delle due prescrizioni suddette, adducendo la motivazione per cui “[...] *tutte le strutture similari (loggiati) del fabbricato principale e delle costruzioni accessorie, di cui la limonaia fa parte integrante, sono completamente intonacate, caratteristica questa del resto delle costruzioni del XVI° e XVII° secolo, epoca alla quale risale il complesso della “Villa del \*\*\*\*\*”. La struttura a faccia vista comporterebbe pertanto un inserimento non coerente con il resto dell'edificio, mentre il progetto sottoposto mira ad integrare armonicamente la limonaia con il resto della villa [...]*”.
- Notifica del 26/6/1971 di autorizzazione del titolo edilizio alle seguenti condizioni:
  - “*sia lasciato il muro a faccia vista previa ristuccatura*”;

- “*gli archi siano costruiti in mattoni a faccia vista*”.

Nel testo è citato il parere della Sottocommissione Edilizia n. 234 del 8/5/1971.

- Nota del 10/8/1971 a mezzo della quale il Sindaco, in considerazione dell'autorizzazione del 26/6/1971 e del ricorso presentato dal proprietario in data 15/6/1971, dopo aver eliminato le precedenti condizioni prescrittive, autorizzava “[...] *ad eseguire intonaco civile alla limonaia*”.
  - Comunicazione sindacale del 29/8/1971 di avvenuto rilascio del titolo edilizio, reso noto in data 10/8/1971 (stesso giorno dell'autorizzazione), con allegato referto di pubblicazione della notifica del 30/8/1971.
  - Tavola dello stato attuale, costituita dai seguenti elaborati grafici:
    - estratto di mappa disegnato in scala 1:2.000, con indicato l'edificio interessato dall'intervento;
    - pianta, prospetto e sezione trasversale del manufatto esistente, rappresentati in scala 1:100 con le quote significative.
  - Tavola dello stato trasformato, costituita dai seguenti elaborati grafici:
    - pianta, prospetto e sezione trasversale del manufatto esistente, rappresentati in scala 1:100 con le quote significative.
4. Concessione per l'esecuzione di opere n. 61/1977, pratica edilizia n. 61, rilasciata in data 7/3/1978, su istanza prot. n. 8.159 del 11/8/1977 per la “[...] *Ricostruzione fabbricato ad uso agricolo demolito per l'ampliamento della Strada Provinciale Empolese*”. Trattasi di un intervento di:
- demolizione di un edificio ad uso “[...] *cantina, rimessa, fienile e loggia*”, espropriato per l'ampliamento della viabilità provinciale;
  - nuova costruzione di edificio a destinazione agricola in altra ubicazione, all'interno della proprietà dell'intestatario dell'istanza.
- A seguito della verifica degli elaborati contenuti nel fascicolo è emerso che il sedime di costruzione del nuovo manufatto è situato all'esterno del compendio immobiliare pignorato. Per questa motivazione, non si procede con la descrizione dell'apparato documentale, né tanto meno con la disamina tecnica.
5. Pratica n. 1.717/1985, condono edilizio, oggetto: “*divisione in due unità di un originario appartamento agricolo*”, intestata ad avente titolo promotore di istanze

edilizie inerenti i beni compresi nel compendio pignorato. Dall'analisi svolta sul contenuto tecnico durante l'accesso agli atti, è emerso che il presente titolo non riguarda i beni compresi nel procedimento in epigrafe, pertanto non si procede con la descrizione dell'apparato documentale, né tanto meno con la disamina tecnica.

6. Concessione edilizia in sanatoria n. 254/1996 (ai sensi del Capo IV L 28/2/1985 n. 47 e ssmmii), rilasciata in data 12/2/1996 (n. 254/86 di posizione del condono) su istanza prot. n. 2.101 del 6/2/1986, per la regolarizzazione di opere abusive realizzate in immobile ubicato in Via Empolese n. 79-107 (piano T-1) “[...] *rappresentato al NCEU nel F° 20 p.lla 81 (planimetria catastale prot. n. 088962 del 27.08.1986) e F° 20 p.lle 86 sub 1, 88a, 79 sub 2 e 147 graffate (planimetria catastale prot. n. 088961 del 27.08.1986 e Tipo Mappale n. 96213 del 10.06.1986)*”. Nel testo del rilascio viene riportata la seguente descrizione degli abusi.

- Per quanto riguarda l'immobile di Via Empolese n. 79 (negli elaborati grafici identificato come “*dipendenza Villa di \*\*\*\*\**”).
  - “[...] *completa ristrutturazione del fabbricato con modifiche alle suddivisioni interne, alle aperture esterne, alla copertura etc. Nel corso della ristrutturazione fu effettuato un ampliamento di consistenza per creazione di un doppio volume interno al fabbricato*”.
  
- Per quanto riguarda l'immobile di Via Empolese n. 107, accessori e dipendenze (negli elaborati grafici identificati come “*Fabbricati rurali ed ex-rurali*”).
  - “[...] *ristrutturazione di un locale per rimessa attrezzi agricoli, effettuata a mezzo di opere alle strutture verticali ed alle aperture esterne. A seguito della ristrutturazione non è variata la destinazione d'uso. Creazione di una serra realizzata con struttura mista ferro-vetro. Ristrutturazione, con cambio di destinazione da rurale ad urbano di una loggia, nella quale e fra le varie sono stati demoliti alcuni volumi affiancati (la domanda di condono è stata presentata per avvalorare l'attuale consistenza). Nell'elaborato grafico depositato per l'immobile di Via Empolese n. 107, vengono evidenziate alcune demolizioni di sagoma di edifici preesistenti, ma dei*

*quali non viene data alcuna indicazione. Detto abuso viene evidenziato per regolarizzare le mappe catastali con lo stato effettivo del luogo.*

- Per quanto riguarda l'immobile di Via Empolese n. 107, Villa principale (negli elaborati grafici identificati come “Villa di \*\*\*\*\*”).
  - “[...] *modifiche estetiche e interne eseguite nell'edificio, consistenti nella creazione di servizi igienici (n. 4) e una diversa suddivisione di alcuni passaggi e disimpegni. Modifiche estetiche per la creazione di alcune nuove aperture e tamponature di altre preesistenti. Demolizione di una superfetazione a ridosso della cappella. [...] pari ad una superficie , ai fini del calcolo dell'oblazione di mq. 226,07 (di cui superficie utile mq. 96,72, superficie accessoria mq. 99,22 e mq. 69,82 connessi con la conduzione dell'azienda agricola) come indicato nella domanda medesima; [...]*”.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Istanza di “*Sanatoria Abuso Edilizio*”, trasmessa all'ufficio tecnico urbanistico a mezzo del predisposto modello comunale compilato (Mod. SAN/1). Nel modello si trovano appunti manoscritti riguardanti probabilmente l'istruttoria della pratica e le note da inserire nel testo definitivo del rilascio.
- Attestato prot. n. 264-LC del 29/1/1986, rilasciato dall'Unione Provinciale Agricoltori di Firenze, con cui il direttore certificava l'iscrizione dell'intestatario della presente istanza al predetto ente come proprietario conduttore dell'azienda agricola insediata nel complesso oggetto di richiesta di condono edilizio.
- Relazione redatta in data 30/1/1986 ai sensi dell'art. 48 della L 47/1985, allegata al titolo rilasciato, con oggetto: “*Opere interne non autorizzate eseguite nella Villa di \*\*\*\*\* [...] Edificio contraddistinto al NCEU dal F. 20 Partic. 86 Sub. 1 Categ. A/8*”. Segue la descrizione delle opere abusive.
  - Piano seminterrato: “*WC di servizio adiacente alla cucina*”.
  - Piano terreno: “*piccole modifiche negli accessi dei servizi esistenti nell'ala nord – chiusura porta fondo scala – demolizione tramezzo sala – piccole modifiche alle aperture di accesso alla sala ed al disimpegno adiacente – chiusura della porta nel disimpegno alla cucina – demolizione tramezzo locale ad est ed incassettatura canna fumaria*”.
  - Piano primo: “*demolizione di tramezzo, chiusura dell'apertura sul vuoto*”.

*dell'ingresso sottostante al PT e incassettatura canna fumaria nel locale ad est”.*

Il proprietario prosegue dichiarando che le opere abusive rilevate sono state compiute *“in più tempi dal sottoscritto tra il 1976 ed il 1978”*. Per quanto riguarda invece i lavori riferibili ai servizi igienici ed alla cucina al piano terreno, questi *“[...] sono stati eseguiti attorno al 1965 dal precedente proprietario della villa”*.

- Relazione descrittiva degli abusi, redatta e sottoscritta dal tecnico professionista rilevatore, contenente la descrizione delle difformità da regolarizzare.
  - Lettera A, Villa.
    - *“Demolizione di superfetazioni a ridosso della Cappella che ha creato una specie di corte aperta. La demolizione risulta dal confronto con la mappa catastale, non esistono altri elementi di precisazione. Anno di ultimazione: 1965”*.
    - *“Apertura sulla facciata NW della villa, al P1° di due finestrelle per WC. Apertura di una porta finestra, gemella di quella esistente, sulla loggia al P1°. Chiusura di finestrino sulla facciata SW al P1°. Anno di ultimazione: 1978”*.
    - *“Vari interventi interni come da Relazione ai sensi dell'Art. 48 L 47/85, allegata. Anno di ultimazione 1978”*.
  - Lettera B, Dipendenza Villa.
    - *“Gli abusi consistono nella difformità sostanziale [sostanziale, ndr] rispetto a quanto approvato con Licenza n. 10 del 12/2/1969, per la ristrutturazione dell'edificio esistente, con aumento di Su ottenuta con la costruzione di un doppio volume non previsto. Inoltre è rilevabile , dal confronto con la mappa catastale, la demolizione di porzione di edificio addossata al fianco SW della costruzione. Anno di ultimazione: 1969”*.
  - Lettera C, Fabbricati rurali ed ex rurali.
    - *“Loggia con terrazza soprastante. E' quello che resta di un edificio agricolo a due piani non configurabile a posteriori, ridotto a loggia con soprastante terrazza, a servizio ed abbellimento del giardino della villa. Sono stati demoliti completamente anche dei volumi affiancati alla*

*loggia, demolizione rilevata dal confronto con la mappa catastale. Anno di ultimazione: 1965”.*

- *“Rimessa attrezzi agricoli. Si tratta di un edificio ristrutturato, formato da unico locale, a destinazione agricola originaria ed attuale, con rifacimento del tetto, modifica delle aperture e con demolizioni consistenti, di volumi originari affiancati, rilevabili dal confronto con la mappa catastale. Anno di ultimazione: 1965”.*
- *“Serra. La serra ad uso agricolo è una costruzione allungata costruita ex novo a ridosso di un muro a retta con fronte e copertura a vetri. Anno di ultimazione: 1965”.*

- Repertorio fotografico, costituito da n. 15 riprese del complesso edilizio.
- Richiesta della copia conforme delle domande di sanatoria depositata, redatta dal tecnico in data 6/2/1986 (a margine in calce si trova scritto a mano *“Rilasciati [o “Rilasciato”, ndr] in data 14/4/1986”*).
- Documento di rilascio del titolo in sanatoria, ai sensi della L 47/1985.
- Quietanze di versamento effettuate al Servizio di Tesoreria del Comune di San Casciano in Val di Pesa (ricevuta n. 271 di importo Lire 200.000 e ricevuta n. 273 di importo Lire 3.854.929 – oneri di urbanizzazione).
- Planimetria catastale della cappella con annessa sagrestia (piano terreno), con indicato il n. di protocollo (*“088960”*), la data (*“27/8/1986”*) ed i seguenti identificativi: foglio di mappa 20, part. 87.
- Planimetria catastale di Villa \*\*\*\*\* (piani seminterrato, terreno e primo), con indicato il n. di protocollo (*“088961”* cit), la data (*“27/8/1986”* cit.) ed i seguenti identificativi: foglio di mappa 20, part. 86 sub. 1, part. 88a, part. 79 sub. 2, part. 147.
- Planimetria catastale della dependance di Villa \*\*\*\*\* (piani terreno e primo), con indicato il n. di protocollo (*“088962”* cit), la data (*“27/8/1986”* cit.) ed i seguenti identificativi: foglio di mappa 20, part. 81.
- Planimetria catastale della porzione demolita (piano terreno), con indicato il n. di protocollo (*“088963”*), la data (*“27/8/1986”*) ed i seguenti identificativi: foglio di mappa 20, part. 148.
- Modello Ministeriale 47/85-R, depositato con l'istanza di condono (allegato al titolo rilasciato), con riportati i seguenti dati:
  - tipo 47/85-A, n. 1, oblazione Lire 412.920, superficie complessiva 34,41

mq;

- tipo 47/85-B, n. 2, oblazione Lire 402.200, superficie complessiva 121,85 mq;

- tipo 47/85-C, n. 2, oblazione Lire 550.000;

- tipo 47/85-D, n. 2, oblazione Lire 100.000, superficie complessiva 69,82 mq;

per un totale di Lire 1.465.120 ed una superficie complessiva di 226,08 mq.

- Modello Ministeriale 47/85-A, depositato con l'istanza di condono (allegato al titolo rilasciato), con riportati i seguenti dati:
  - bollettino postale n. 245 del 5/2/1986, attestante un versamento di Lire 412.920;
  - ubicazione: Via Empolese 79;
  - anno di ultimazione dichiarato: 1969;
  - superficie utile Su dei vani interni alle abitazioni: 34,41 mq;
  - superficie utile Su dell'abitazione: 96,72 mq.
- Modello Ministeriale 47/85-B, depositato con l'istanza di condono (allegato al titolo rilasciato), con riportati i seguenti dati:
  - bollettino postale n. 246 del 5/2/1986, attestante un versamento di Lire 302.200;
  - ubicazione: Via Empolese 79;
  - anno di ultimazione dichiarato: 1969;
  - volume totale: 442,00 mc;
  - superficie utile abitabile (Su): 62,31 mq;
  - superficie per servizi ed accessori (Snr): 22,06 mq;
  - superficie non residenziale ridotta del coefficiente 0,60: 13,24 mq.
  - superficie complessiva (Su+0,60xSnr): 75,55 mq.
- Modello Ministeriale 47/85-B, depositato con l'istanza di condono (allegato al titolo rilasciato), con riportati i seguenti dati:
  - bollettino postale n. 247 del 5/2/1986, attestante un versamento di Lire 100.000;
  - ubicazione: Via Empolese 107;
  - anno di ultimazione dichiarato: 1965;
  - volume totale: 150,10 mc;

- superficie per servizi ed accessori (Snr): 77,16 mq;
- superficie non residenziale ridotta del coefficiente 0,60: 46,30 mq.
- Modello Ministeriale 47/85-C, depositato con l'istanza di condono (allegato al titolo rilasciato), con riportati i seguenti dati:
  - bollettino postale n. 248 del 5/2/1986, attestante un versamento di Lire 450.000;
  - ubicazione: Via Empolese 107;
  - anno di ultimazione dichiarato: 1978.
- Modello Ministeriale 47/85-C, depositato con l'istanza di condono (allegato al titolo rilasciato), con riportati i seguenti dati:
  - bollettino postale n. 248 del 5/2/1986, attestante un versamento di Lire 100.000;
  - ubicazione: Via Empolese 107;
  - anno di ultimazione dichiarato: 1965.
- Modello Ministeriale 47/85-D, depositato con l'istanza di condono (allegato al titolo rilasciato), con riportati i seguenti dati:
  - bollettino postale n. 242 del 5/2/1986, attestante un versamento di Lire 50.000;
  - ubicazione: Via Empolese 107;
  - anno di ultimazione dichiarato: 1965;
  - volume totale: 443,51 mc;
  - attività connessa con la conduzione agricola: 54,75 mq.
- Modello Ministeriale 47/85-D, depositato con l'istanza di condono (allegato al titolo rilasciato), con riportati i seguenti dati:
  - bollettino postale n. 244 del 5/2/1986, attestante un versamento di Lire 50.000;
  - ubicazione: Via Empolese 107;
  - anno di ultimazione dichiarato: 1965;
  - volume totale: 78,50 mc;
  - attività connessa con la conduzione agricola: 15,07 mq.
- Modello Ministeriale 47/85-C, depositato ad integrazione in data 10/2/1996 con prot. n. 3.207 (allegato al titolo rilasciato), con riportati i seguenti dati:
  - bollettino postale del 22/1/1996, attestante un versamento di Lire 322.000

- a titolo di oblazione;
  - ubicazione: Via Empolese 107;
  - anno di ultimazione dichiarato: 1965.
- Elaborati grafici allegati alla domanda di condono ed al titolo rilasciato.
  - Tavola n. 1/1, piante in scala 1:200, stato attuale con sovrapposizione (Villa di \*\*\*\*\*, aggiunti a mano gli identificativi dei Mod. Min. C n. 0403559606/1 e n. 0403559606/2). La base grafica di rappresentazione è fornita dalla planimetria catastale; il disegno non è quotato.
  - Tavola n. 1/2, piante – sezioni - prospetti in scala 1:100, stato attuale (Fabbricati rurali ed ex rurali, aggiunti a mano gli identificativi dei Mod. Min. B n. 0403559606/2 e Mod. Min. D n. 0403559606/1 e n. 0403559606/2). La base grafica di rappresentazione è fornita dal rilievo quotato dell'epoca.
  - Tavola n. 1/2, piante – sezioni - prospetti in scala 1:100, stato attuale (Dipendenza Villa di \*\*\*\*\*, aggiunti a mano gli identificativi dei Mod. Min. A n. 0403559606 e Mod. Min. B n. 0403559606/1). La base grafica di rappresentazione è fornita dal rilievo quotato dell'epoca.
  - Tavola n. 2/2, piante – sezioni - prospetti in scala 1:100, sovrapposizioni (Dipendenza Villa di \*\*\*\*\*, aggiunti a mano gli identificativi dei Mod. Min. A n. 0403559606 e Mod. Min. B n. 0403559606/1). La base grafica di rappresentazione è fornita dal rilievo quotato dell'epoca.
  - Tavola n. 2/2, piante – sezioni - prospetti in scala 1:100, sovrapposizioni (Fabbricati rurali ed ex rurali, aggiunti a mano gli identificativi dei Mod. Min. B n. 0403559606/2 e Mod. Min. D n. 0403559606/1 e n. 0403559606/2). La base grafica di rappresentazione è fornita dal rilievo quotato dell'epoca.
- Richiesta di integrazione prot. n. 1.913 del 1/2/1992, con cui l'ufficio tecnico comunale invitava il soggetto intestatario a presentare la seguente documentazione mancante.
  - *“Esatta quantificazione delle superfici e dei volumi [...]”.*
  - *“[...] Nulla -Osta dell'Amministrazione Provinciale di Firenze ai sensi del RD n. 3267 del 30/12/23, ricadendo l'immobile in zona soggetta a vincolo idrogeologico”.*
  - *“Certificazione [...] attestante l'idoneità statica delle opere eseguite”.*

- Nota d'integrazione documenti, prot. n. 9.052 del 8/5/1995, in risposta alla richiesta di cui al precedente punto. La proprietà trasmetteva con il presente invio:

- “*calcoli volumetrici*”;
- “*NO Amministr. Prov. FI – Servizio Forestale*”;
- “*Idoneità statica*”.

Con riferimento al nulla osta dell'amministrazione provinciale, nel fascicolo è presente la notifica prot. n. 87 del 31/3/1995, con cui il Presidente della Provincia di Firenze comunicava al Coordinamento Provinciale CFS il parere favorevole sotto il profilo idrogeologico.

Per quanto riguarda invece il certificato d'idoneità statica e sismica, questo documento è stato redatto sulla base del sopralluogo effettuato in data 27/5/1992 dal perito certificatore e sottoscritto dallo stesso in data 20/10/1992. Nella descrizione il tecnico precisa che “[...] *gli interventi effettuati in assenza o in difformità da autorizzazione edilizia sono stati effettuati prima della classificazione sismica del territorio del comune di S. Casciano Val di Pesa, avvenuta il 19 Marzo 1982*”. A conferma e ripetizione dei contenuti tecnici del predetto certificato, all'interno del fascicolo d'integrazione documentale è stata acquisita anche la “*Relazione generale e verifica delle strutture*”, sempre riportante la data 20/10/1992.

- Modello Ministeriale 47/85-C, n. progressivo 0403559606/3, senza timbro di ingresso e registro di protocollo, compilato in data 22/1/1996, con riportati i seguenti dati:
  - ubicazione: Via Empolese 107;
  - anno di ultimazione dichiarato: 1965;
  - importo oblazione: Lire 322.000.
- Notifica recante oggetto: “*Rilascio concessione edilizia in sanatoria n. 254*”, con raccomandata A/R prot. n. 25.491 del 19/12/1995, a mezzo della quale si invitava il soggetto intestatario a produrre una serie di documenti allo scopo di definire il procedimento e giungere al rilascio finale. La suddetta integrazione è stata perfezionata in data 10/2/1996 (vedi seguente capoverso).
- Nota d'integrazione documenti, prot. n. 3.207 del 10/2/1996 (cit.), contenente i seguenti elaborati.
  - Marca da bollo da Lire 20.000; ricevuta di versamento dei diritti comunali

di Lire 15.000; ricevuta di versamento dei diritti di segreteria di Lire 200.000.

- Ricevuta di versamento degli oneri di urbanizzazione di Lire 3.854.929.
  - Attestazione di versamento della differenza dell'oblazione di Lire 322.000, unitamente al Mod. Min. 47/85-C integrativo.
  - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, sottoscritta in data 22/1/1996, nella quale il soggetto intestatario dichiarava che i lavori di cui alla domanda di sanatoria n° 254 sono stati ultimati nel:
    - 1969, in riferimento alle opere individuate nei modelli A e B/1;
    - 1965, in riferimento alle opere individuate nei modelli B/2, C/2, D/1 e D/2;
    - 1978, in riferimento alle opere individuate nel modello C/1;
    - 1965, in riferimento alle opere individuate nel modello C/3 integrativo.
  - Copia delle planimetrie catastali, derivate dalle denunce di variazione prot. n. 088960, 088961, 088962 e 088963 del 27/8/1986 per:
    - variazione della planimetria per frazionamento, fusione, ampliamento e demolizione parziale;
    - variazione della destinazione, da fabbricato rurale C3 a fabbricato promiscuo A8;
    - variazione toponomastica.
  - Copia del Tipo Mappale, come da denuncia di cambiamento n. 96.213 presentata in data 10/6/1986.
  - Notifica di rilascio della concessione in sanatoria (condono edilizio) prot. n. 229 (Registro Albo Pretorio) del 12/2/1996.
7. Pratica n. 1990/234-DP, reperita in base all'ubicazione toponomastica risultante dall'archivio edilizio on line del Comune di San Casciano in Val di Pesa. Dall'analisi svolta sul contenuto tecnico durante l'accesso agli atti, è emerso che il presente titolo non riguarda i beni compresi nel procedimento in epigrafe, pertanto non si procede con la descrizione dell'apparato documentale, né tanto meno con la disamina tecnica.
8. Istanza per installazione di un serbatoio di gas GPL fisso, tipologia “fuori terra”,

pratica DP38/1993, prot. n. 2.765 del 10/2/1993, trasmessa dal legale rappresentante dell'azienda agricola con sede nell'unità immobiliare ubicata in Via Empolese 107, compresa nel procedimento esecutivo in epigrafe. Nella richiesta è indicato che il deposito “[...] è a servizio dell'immobile posto in loc. *Talente in via Empolese, 93*” (cancellato a mano il civico 107, sede dell'azienda). L'autorizzazione riguardava l'esecuzione di una piattaforma in calcestruzzo, una recinzione con rete metallica e piede in calcestruzzo, il tutto finalizzato all'installazione del serbatoio GPL e della tubazione del gas.

Al numero civico menzionato non corrisponde alcun cespite incluso nel pignoramento. In aggiunta, dall'analisi dell'elaborato grafico allegato risulta che la posizione di progetto del serbatoio è esterna alla delimitazione del compendio oggetto di esecuzione immobiliare.

Per tutte queste motivazioni, non si procede con la descrizione dell'apparato documentale, né tanto meno con la disamina tecnica.

9. Concessione edilizia PA n. 1998/50, presentata in data 9/3/1998 per intervento di sistemazione del resede e costruzione di autorimessa ed impianti a corredo di edificio abitativo (“[...] *Garages ai sensi L 122/89*”). Dall'analisi svolta sul contenuto tecnico durante l'accesso agli atti, è emerso che il presente titolo non riguarda i beni compresi nel procedimento in epigrafe, pertanto non si procede con la descrizione dell'apparato documentale, né tanto meno con la disamina tecnica.
  
10. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2.919 del 10/2/2000, pratica n. 85/2000, depositata ai sensi dell'art. 2 comma 60 L 23/12/1996 n. 662 per la realizzazione di “[...] *Opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile*” (lettera “e” del modello comunale). L'attività edilizia interessava gli edifici posti in Via Empolese 107, identificati al foglio di mappa 20, partt. 86 sub. 1, 88 sub. A, 79 sub. 2 e 147, e risulta meglio descritta nella relazione tecnica del 4/2/2000 (v. tavola 12), di cui si riporta un estratto significativo. “[...] *Per un miglior utilizzo dell'immobile, costituito da un'unica unità immobiliare, fermo restando la volontà dell'attuale proprietà a mantenere inalterate le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile, si rendono necessari alcuni interventi di carattere*

*unicamente interno, quali la ristrutturazione di alcuni servizi igienico sanitari e la realizzazione di alcuni nuovi di pertinenza delle "zone giorno" essendone le stesse carenti, l'esecuzione di un tramezzo atto a dividere un vano molto ampio in due distinti e il rifacimento di un solaio in pessimo stato di manutenzione (demolizione pavimento e sottostante massetto, realizzazione di soletta in cls armata e nuova pavimentazione). [...] Circa gli interventi strutturali necessari quali il rifacimento del citato solaio, nonché alcune aperture in murature portanti, sarà depositato preventivamente il progetto al competente Ufficio del Genio Civile ed integrata copia di avvenuto deposito a Codesto Comune [...]*".

Il tecnico procede quindi con una descrizione sintetica degli interventi.

- Piano terreno. "[...]"
  - *Realizzazione di due wc e antibagno comune all'interno di un unico bagno esistente (foto n. 3)".*
- Piano primo. "[...]"
  - *Realizzazione di un nuovo bagno da un locale ripostiglio (foto n. 5) e, da altro ripostiglio antistante (foto n. 4), realizzazione di vano doccia, entrambi da destinarsi a servizio di una camera;*
  - *realizzazione di nuovo servizio igienico sanitario completo di doccia all'interno di altra camera (foto n. 6 e 8); in adiacenza a detto manufatto, nello stesso vano, sarà realizzato piccolo vano doccia a servizio, e con accesso, dalla camera adiacente (foto n. 7), mediante apertura di vano porta in muratura esistente;*
  - *refacimento del solaio di altro vano (foto n. 10 e 11) mediante demolizione del pavimento, della sottostante caldaia, getto di cls armato con rete elettrosaldata e posa di nuovo pavimento;*
  - *il vano di cui sopra, avendo una superficie superiore ai 50 mq, sarà diviso in due distinti mediante esecuzione di tramezzo;*
  - *realizzazione di due nuovi wc con antibagno comune in altro vano (foto n. 11 e 12) mediante esecuzione di tramezzi, a servizio dell'adiacente salone;*
  - *realizzazione di vano tecnico (nello stesso vano foto n. 11 e 12), in adiacenza ai nuovi servizi di cui sopra, per l'alloggiamento delle caldaie murali a gpl dell'impianto di riscaldamento in sostituzione di una vetusta caldaia a nafta ubicata al piano seminterrato (trattasi solo di sostituzione*

*di caldaia rimanendo invariato l'impianto); l'ubicazione in detto vano al piano primo delle nuove caldaie sostitutive è motivata dal fatto che l'attuale locale CT non risulta idonea a contenere le citate caldaie (essendo interrato e privo di areazione diretta), oltre tutto nel vano tecnico di progetto passa la canna fumaria esistente dell'attuale centrale termica pertanto, sfruttando detto cavedio, tutte le tubazioni di andata e ritorno acqua dell'impianto saranno canalizzate al suo interno. Le nuove caldaie, essendo ubicate al piano primo ed ultimo, saranno munite di tubazione per immissione aria ed estrazioni fumi collegata direttamente al tetto sovrastante. L'adduzione del combustibile, GPL, avverrà con tubazione esterna in conformità delle vigenti normative. Essendo l'immobile ubicato in zona non servita dal gas metano è prevista l'installazione del serbatoio GPL interrato (nel giardino tergale) per il quale è in corso di espletamento la relativa pratica presso i competenti uffici”.*

- Piano seminterrato. “[...]”
  - *Realizzazione di nuovo servizio igienico sanitario (vaso e lavabo) nel locale antibagno esistente (foto n. 13) mediante esecuzione di tramezzo e tamponatura di vano porta (accesso all'attuale wc esistente);*
  - *apertura di vano porta in muratura per collegamento wc esistente foto n. 14) con locale adiacente (orcchiaia foto n. 15) e tamponatura di vano porta (citato nell'intervento sopra descritto). L'intervento è motivato dal fatto che i locali ex frantoio, orcchiaia ed altri annessi sono all'attualità privi di servizi igienici;*
  - *demolizione del pavimento in graniglia della nuova cucina (foto n. 16) e del relativo massetto; scavo per una profondità di ml. 0,50 per realizzare idoneo vespaio e rifacimento del pavimento con nuovo massetto. Detto intervento si rende necessario in quanto attualmente il massetto è realizzato direttamente sul terreno (foto n. 17) creando notevoli problemi di umidità”.*

Per quanto riguarda i predetti nuovi bagni, il progettista dichiara in relazione che questi saranno dotati di impianto ad estrazione forzata e che tutti gli scarichi “[...], separatamente per acque chiare e scure, saranno collegate alle due fosse biologiche bicamerali esistenti [...]”.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti

documenti.

- Modello predisposto per la Denuncia di Inizio di Attività Edilizia.
- Relazione di asseveramento sottoscritta in data 10/2/2000.
- Comunicazione di avvio del procedimento del 10/2/2000.
- Nota d'integrazione documenti prot. n. 5.565 del 9/3/2000, con cui il tecnico trasmetteva al Comune la copia della Notifica Preliminare inviata all'Azienda Sanitaria Locale n. 10 di Firenze, unitamente alla lettera di accompagnamento sottoscritta in data 3/3/2000. Nel menzionato documento veniva indicato il giorno 7/3/2000 come data presunta di inizio lavori.
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 20 del RD n.1.126/1926, trasmessa al Comune con lettera prot. n. 9.910 del 20/4/2000, con cui la società denunciante provvedeva a comunicare l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria incidenti sul gravante vincolo idrogeologico (“[...] sostituzione dell'attuale fossa biologica e adiacente pozzetto sgrassatore previo scavo del terreno”). In allegato presentava, in triplice copia, le tavole 1, 4, 7, 10, 11 e 12.
- Nota di integrazione documenti prot. n. 9.911 del 20/4/2000, con cui veniva trasmessa la copia del deposito all'ufficio del Genio Civile di Firenze del progetto n. 83.126 del 10/3/2000.
- Progetto d'impianto termico, redatto ai sensi dell'art. 28 L 10/1991, con lettera di trasmissione documenti del 5/12/2000, inviata dallo studio di progettazione impiantistica all'intestatario della pratica edilizia unitamente alla relazione di calcolo delle dispersioni, progetto di contenimento dei consumi e gli elaborati grafici.
- Estratto del Piano Regolatore Generale, con allegata la tabella delle categorie degli interventi ammessi negli ambiti territoriali, questi ultimi individuati a mezzo degli identificativi catastali.
- Elaborati grafici e testuali, tutti riportanti la data del 4/2/2000.
  - Tavola 1, scala 1:2.000, estratto di mappa CT foglio n. 20, estratto di PRG.
  - Tavola 2, scala 1:100, pianta piano terreno, stato attuale.
  - Tavola 3, scala 1:100, pianta piano primo, stato attuale.
  - Tavola 4, scala 1:100, pianta piano seminterrato, stato attuale.
  - Tavola 5, scala 1:100, pianta piano terreno, stato di progetto.

- Tavola 6, scala 1:100, pianta piano primo, stato di progetto.
- Tavola 7, scala 1:100, pianta piano seminterrato, stato di progetto.
- Tavola 8, scala 1:100, pianta piano terreno, stato sovrapposto.
- Tavola 9, scala 1:100, pianta piano primo, stato sovrapposto.
- Tavola 10, scala 1:100, pianta piano seminterrato, stato sovrapposto.
- Tavola 11, scala 1:100, elaborato grafico esplicativo L 13/1989.
- Tavola 12, relazione tecnica generale e di rispondenza alla L 13/1989.
- Tavola 13, documentazione fotografica e registro delle fotografie.

Relativamente a questa pratica, la comunicazione di fine lavori è contenuta nel fascicolo della variante in corso d'opera depositata ai sensi dell'art. 39 della LR 52/1999 (cd "*variante finale*"), ovvero nella pratica edilizia n. 283/2001, di seguito meglio descritta.

11. Autorizzazione edilizia pratica n. 258/2000 – F, rilasciata in data 8/2/2001, su domanda presentata con prot. n. 9.812 del 20/4/2000 per “[...] *eseguire i lavori di riapertura di finestra e realizzazione di canna fumaria*”. L'intervento interessava gli edifici posti in Via Empolese 107, identificati al foglio di mappa 20, partt. 86 sub. 1, 88 sub. A, 79 sub. 2 e 147, e risulta meglio descritta nelle relazioni tecniche (v. tavole 8 e 14), di cui si riportano gli estratti significativi.

All'interno della relazione redatta in data 14/4/2000, il progettista descrive i seguenti interventi.

- Piano primo. “[...]
  - *Riapertura di un piccolo finestrino nella facciata tergale per areare ed illuminare naturalmente un nuovo servizio igienico. Dalle fotografie dell'interno allegate è evidente che originariamente detta finestrina era esistente e pertanto si richiede la riapertura nelle misure originarie pari a ml. 0,50x0,60. Osservando il prospetto tergale troviamo un'altra piccola finestra al piano sottostante, in corrispondenza di quella di cui in oggetto pertanto, a parere del sottoscritto, la riapertura non altererebbe l'aspetto estetico del prospetto*”.
- Prospetto laterale. “[...]
  - *Installazione di canna fumaria esterna a servizio della nuova centrale termica. Il posizionamento è previsto sul lato sinistro del prospetto*

*laterale; la stessa sarà in acciaio inox con un diametro di circa cm. 30, come previsto dalle vigenti normative, rivestita esternamente in rame al solo fine estetico. Detta canna fumaria, diparte dalle caldaie che saranno ubicate nella limonaia e, dopo averne attraversata la copertura, prosegue nella facciata laterale fino al tetto ove, per mantenere le caratteristiche tipologiche dell'immobile, sarà inglobata in un camino in muratura uguale a quello adiacente esistente”.*

Per quanto riguarda la relazione datata 28/7/2000, veniva aggiunta l'installazione di “[...] 4 pannelli solari nel resede tergale della villa, al di sotto di una piccola scarpata, in luogo ben riparato. [...] Il resede tergale prospettante la limonaia annessa alla villa, degrada mediante una piccola scarpata fino ad un altro piccolo terrazzamento naturale del terreno che, a sua volta degrada fino al sottostante uliveto. In detto appezzamento è prevista l'installazione dei pannelli solari in oggetto, previa realizzazione di una soletta in cls come basamento e due muretti bassi atti a contenere il terreno costituente la scarpata a monte. [...] Detto impianto è destinato alla produzione di acqua calda per uso sanitario di tutto il complesso”.

Esiste anche una terza stesura della relazione, recante data di aggiornamento 7/11/2000, con cui il progettista segnala alcune precisazioni a variante dei contenuti dichiarati con i precedenti elaborati descrittivi.

- *Canna fumaria. “[...] sarà installata in parete, su un prospetto laterale, e dopo aver attraversato la copertura della villa, terminerà con un camino sempre in acciaio rivestito in rame. Nella mia precedente relazione avevo indicato che il camino sarebbe stato inglobato in quello in muratura adiacente ed esistente, effettuando un ampliamento di quest'ultimo; a causa dei requisiti tecnici imposti non sarà possibile inglobare il camino in acciaio all'interno di uno in muratura, pertanto, pur limitando al minimo l'altezza dello stesso dal manto di copertura, il medesimo dovrà essere mantenuto indipendente. [...]; al fine di rendere meno evidente detta struttura la medesima sarà rivestita in rame. La collocazione di detta canna fumaria resta obbligata dall'ubicazione della centrale termica, pertanto potrebbe essere installata nella facciata tergale della villa, prospettante il giardino oppure in quella laterale, prospettante un'adiacente proprietà. Da un'attenta valutazione dell'impatto ambientale, il sottoscritto ritiene un'idonea collocazione nella facciata laterale indicata in*

*quanto assai poco visibile dalla strada e dalla vallata sottostante”.*

- Pannelli solari. Ad integrazione delle precedenti ipotesi progettuali viene formulata una nuova analisi della conformazione dei luoghi, mediante la ripartizione dell'area esterna in quattro zone. Le aree individuate dalle lettere A, B e C sono state escluse sia per motivi legati all'esposizione (zona A, spazio antistante l'ingresso principale della Villa), sia per il negativo impatto ambientale e paesistico che avrebbero causato i pannelli sulla panoramicità intrinseca del paesaggio agrario (zona C) e sul giardino “all'italiana” (zona B). Con questa analisi il tecnico praticamente confermava la precedente ipotesi ubicativa, ora determinata come zona D, in quanto rappresentava, a suo dire, la posizione meno visibile, la più riparata, quella già occupata da un'altra installazione impiantistica (serbatoio GPL interrato) e quella per la quale non era obbligatorio procedere con il taglio di essenze esistenti.
- Infine, il progettista descrive un nuovo intervento, ovvero la riapertura di un vano porta, tamponato, di collegamento tra la zona B (giardino “all'italiana” e la zona D (resede antistante la limonaia). “[...] *Detta apertura dovrà essere ripristinata (riaperta) nel muro di confine fra il resede della limonaia e la loggia prospiciente il giardino tergaie della villa, al fine di agevolare il collegamento fra i due resedi”.*

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello predisposto per la richiesta di Autorizzazione Edilizia.
- Documento di rilascio del titolo autorizzativo.
- Quietanza di pagamento dei diritti di segreteria, riferiti al versamento del 10/2/2000.
- Quietanza di pagamento dei diritti di segreteria, riferiti al versamento del 20/4/2000.
- Modello predisposto “*Elenco degli allegati*”.
- Comunicazione di avvio del procedimento del 20/4/2000.
- Integrazione documentale trasmessa con nota prot. n. 19.209 del 1/8/2000, con cui venivano depositati i seguenti elaborati:
  - tavola 10 (pianta e sezione resede esterno stato attuale);
  - tavola 11 (pianta e sezione resede esterno stato progetto);
  - tavola 12 (pianta e sezione resede esterno stato sovrapposto);

- tavola 13 (documentazione fotografica);
- tavola 14 (relazione tecnica).
- Nota del 11/8/2000 con cui venivano comunicati i seguenti pareri espressi dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10/8/2000 con la decisione n. 734.
 

*“PARERE FAVOREVOLE alla realizzazione della nuova finestra. Si prescrive la presentazione di un dettaglio architettonico per quanto concerne la la canna fumaria ed il relativo comignolo”.*

*“PARERE NEGATIVO alla collocazione dei pannelli solari per la cui installazione si prescrive lo studio di una nuova posizione che risulti di minor impatto”.*

In allegato anche l'estratto del verbale di adunanza della Commissione.
- Integrazione documentale trasmessa con nota prot. n. 29.618 del 5/12/2001, con cui venivano depositati i seguenti elaborati:
  - piante aggiornate dei piani primo, terreno e seminterrato, stato attuale, di progetto e sovrapposto;
  - relazione tecnica esplicativa integrativa;
  - prospetto della canna fumaria;
  - planimetria generale e di dettaglio dei pannelli solari con documentazione fotografica di supporto.
- Nota del 22/12/2000 con cui veniva comunicato il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 21/12/2000 con la decisione n. 882 (con allegato estratto del verbale di adunanza della Commissione).
- Invio atti per la notifica, con nota prot. n. 3.241 del 6/2/2001.
- Notifica del 6/2/2001 con oggetto *“Rilascio Concessione Edilizia – Adempimenti”*, recante doppio timbro di registrazione: uno del Comune di San Casciano in Val di Pesa prot. n. 5.150 del 27/2/2001; l'altro del Comune di Firenze, *“Ufficio Notifiche”*, prot. n. 2.723 del 13/2/2001 (il timbro non si legge chiaramente). Gli adempimenti in questione consistevano nel deposito dei seguenti documenti mancanti al fine del rilascio finale dell'autorizzazione:
  - una marca da bollo da Lire 20.000;
  - deposito del progetto dell'impianto di riscaldamento;
  - deposito del progetto degli impianti ai sensi della L 46/1990 e del DPR

447/1991.

Inoltre, prima dell'inizio dei lavori dovevano essere presentati la prova di avvenuto deposito del progetto strutturale all'ufficio tecnico del Genio Civile di Firenze ed il NO del Corpo Forestale per il Vincolo Idrogeologico.

- Documento manoscritto datato 12/2/2001 con cui veniva delegato il tecnico progettista al ritiro dell'atto autorizzativo in nome e per conto del soggetto intestatario dell'istanza.
- Integrazione documentale trasmessa con nota prot. n. 3.786 del 13/2/2001, con cui venivano depositati i seguenti elaborati:
  - comunicazione di inizio lavori, fissato per la data 13/2/2001;
  - documentazione di cui alla L 10/1991, contenente i seguenti elaborati (progetto di impianto termico ai sensi dell'art. 28 della L 10/1991):
    - Tavola 1, planimetrie dei livelli della Villa di \*\*\*\*\* con indicate le dispersioni dei locali interni ed altre note descrittive e tecnico-impiantistiche;
    - Tavola 2, schema dell'impianto.
- Comunicazione di ultimazione dei lavori, prot. n. 5.420 del 1/3/2001, fissata per il giorno 26/2/2001.
- Elaborati tecnici allegati all'autorizzazione edilizia n. 258/2000 del 8/2/2001.
  - Tavola 1, scala 1:2.000, del 14/4/2000, estratto di mappa CT Foglio n. 20, estratto di PRG.
  - Tavola 2, scala 1:200, del 14/4/2000, pianta piano primo, terreno e seminterrato, stato attuale.
  - Tavola 2, scala 1:200, del 14/4/2000 (agg. 7/11/2000), pianta piano primo, terreno e seminterrato, stato attuale.
  - Tavola 3, scala 1:100, del 14/4/2000, prospetto tergale e laterale, stato attuale.
  - Tavola 4, scala 1:200, del 14/4/2000, pianta piano primo, terreno e seminterrato, stato di progetto.
  - Tavola 4, scala 1:200, del 14/4/2000 (agg. 7/11/2000), pianta piano primo, terreno e seminterrato, stato di progetto.
  - Tavola 5, scala 1:100, del 14/4/2000, prospetto tergale e laterale, stato di progetto.

- Tavola 5, scala 1:100, del 14/4/2000 (agg.ti 22/8/2000 e 7/11/2000), prospetto laterale, stato di progetto (particolare).
- Tavola 6, scala 1:200, del 14/4/2000, pianta piano primo, terreno e seminterrato, stato sovrapposto.
- Tavola 6, scala 1:200, del 14/4/2000 (agg. 7/11/2000), pianta piano primo, terreno e seminterrato, stato sovrapposto.
- Tavola 7, scala 1:100, del 14/4/2000, prospetto tergale e laterale, stato sovrapposto.
- Tavola 8, del 14/4/2000, relazione tecnica generale.
- Tavola 8, del 14/4/2000 (agg. 7/11/2000), relazione tecnica, tavola integrativa.
- Tavola 9, del 14/4/2000, documentazione fotografica.
- Tavola 9, del 14/4/2000 (agg. 7/11/2000), documentazione fotografica, tavola integrativa.
- Tavola 10, scala 1:100, del 28/7/2000, pianta resede esterno tergale e sezione, stato attuale, tavola integrativa.
- Tavola 11, scala 1:100, del 28/7/2000, pianta resede esterno tergale e sezione, stato progetto, tavola integrativa.
- Tavola 12, scala 1:100, del 28/7/2000, pianta resede esterno tergale e sezione, stato sovrapposto, tavola integrativa.
- Tavola 12, scala 1:100, del 28/7/2000 (agg. 7/11/2000), pianta resede esterno tergale e sezione, tavola integrativa.
- Tavola 13, del 28/7/2000, documentazione fotografica.
- Tavola 14, del 28/7/2000, relazione tecnica.

12. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9.913 del 20/4/2000, pratica n. 259/2000, variante alla DIA n. 85/2000 depositata ai sensi dell'art. 2 comma 60 L 23/12/1996 n. 662 per la realizzazione di “[...] *Opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile*” (lettera “e” del modello comunale) e per la “*Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni*” (lettera “f” del modello comunale).

L'attività edilizia interessava gli edifici posti in Via Empolese 107, identificati al foglio di mappa 20, partt. 86 sub. 1, 88 sub. A, 79 sub. 2 e 147, e risulta meglio descritta nella relazione tecnica del 14/4/2000 (v. tavola 11), di cui si riporta un estratto significativo. “[...] *La presente denuncia è relativa ad alcune piccole modifiche interne da apportarsi ai lavori già precedentemente comunicati, nonché ai seguenti interventi:*

- *installazione della nuova fossa biologica e depuratore;*
- *realizzazione di un soppalco in una camera al piano primo.*

*Nella stessa viene inoltre rappresentato e descritto lo smaltimento acque chiare e scure, omezzo nella precedente denuncia [...].*

- Piano primo. “[...]
  - *Nel vano ove con la precedente comunicazione era prevista la realizzazione di un servizio igienico ed una doccia (foto n. 6 e 8 allegata alla citata denuncia), è prevista la realizzazione di un soppalco atto a coprire il nuovo manufatto bagno-doccia. Detto soppalco sarà realizzato con struttura portante in acciaio e sovrastante tavolato, collegato al vano con scala prefabbricata in legno. Il manufatto avrà una superficie pari a mq. 17,00 circa (6,05x2,80), un'altezza sottostante di ml. 2,40 e sovrastante di ml. 2,60 media. La parte sottostante, profonda ml. 2,80 per una profondità di ml. 1,60 sarà a copertura del bagno e della doccia, mentre il restante ml. 1,20 sarà adibito ad armadio in muratura; la parte sovrastante il soppalco non sarà utilizzata a fini abitativi. [...] Per l'intervento, prima della sua realizzazione, sarà depositato il progetto strutturale al competente Ufficio del Genio Civile ed integrata copia a Codesto ufficio. (nuovo intervento)*
  - *nel tramezzo realizzato per la divisione di un vano avente superficie di mq. 50.00 circa, è stato realizzato un vano porta; (intervento a variante)*
  - *nella precedente denuncia era prevista la realizzazione della nuova centrale termica al piano primo in adiacenza ad un nuovo gruppo di servizi (2 wc ed antibagno): detti interventi saranno invece realizzati diversamente, e cioè: la centrale termica sarà realizzata all'interno della limonaia ubicata al piano seminterrato (terreno lato giardino) ed il previsto gruppo di servizi sarà composto sempre da due wc con antibagno, con l'aggiunta però di un nuovo servizio igienico completo di doccia. Il previsto*

*locale centrale termica sarà adibito a ripostiglio. (intervento a variante)”*

- Piano seminterrato. “[...]”
  - *Il previsto scavo per una profondità di ml. 0,50 per realizzare idoneo vespaio e rifacimento del pavimento con nuovo massetto, descritto nella precedente denuncia e relativo al vano nuova cucina, non verrà effettuato: si procederà ad incollare un nuovo pavimento sopra l'esistente. (intervento a variante)*
  - *Il previsto bagno adiacente al vano “studio” non sarà realizzato, mantenendo l'attuale destinazione del locale a ripostiglio. (intervento a variante)*
  - *E' prevista l'installazione di una nuova fossa biologica tricamerale, di due pozzetti degrassatori atti a raccogliere tutti gli scarichi dei servizi igienici oggetto di intervento e di un impianto di depurazione. I servizi igienici che non sono interessati da interventi, manterranno il proprio smaltimento attuale [...]. (nuovo intervento)”*
- Smaltimento, stato attuale. “[...]”

*Attualmente il complesso, essendo dotato di servizi igienico sanitari dislocati in posizioni diverse e contrapposte, è così articolato:*

  - *due fosse biologiche bicamerale, collegate alla fognatura comunale, atte a ricevere gli scarichi di servizi igienici che non sono oggi oggetto di interventi e che pertanto rimarranno invariate;*

*i manufatti che seguono sono collegati ad un pozzetto di raccolta finale, al quale adducono gli scarichi anche di altre proprietà limitrofe, che disperde direttamente nel terreno sottostante:*

  - *una fossa biologica bicamerale che riceve n. 3 servizi igienici;*
  - *una fossa tipo Imhof che riceve n. 2 servizi igienici;*
  - *un pozzetto acque chiare che riceve gli scarichi delle due cucine (vecchia e nuova), le acque chiare di un bagno al piano terreno ed uno al piano seminterrato.*

*Tutti gli scarichi sopra descritti confluiscono ad un pozzetto, ubicato nel terreno a valle della villa e nel quale confluiscono gli scarichi di altre proprietà limitrofe; detto pozzetto smaltisce mediante un vecchio impianto di sub-irrigazione nel terreno sottostante”.*
- Smaltimento, stato di progetto. “[...]”

*Fermo restando gli scarichi dei servizi non oggetto di intervento e le relative fosse biologiche, tutti gli altri scarichi della villa, vecchi e nuovi, saranno così realizzati:*

- demolizione della fossa tipo Imhof, ubicata all'interno dell'attuale antibagno al piano seminterrato;*
- demolizione della fossa biologica bicamerale ubicata al piano terreno, in una proprietà limitrofa;*
- trasformazione del pozzetto acque chiare, ubicato nel resede del piano seminterrato, in pozzetto raccolta acque piovane;*
- installazione di due pozzetti degrassatori (uno nel resede del piano seminterrato ed uno in adiacenza alla fossa biologica appresso descritta, atti a ricevere tutte le acque chiare (bagni e cucine);*
- installazione di fossa biologica tricamerale da mc. 6,00 nel terreno a valle della villa, atta a ricevere tutte le acque scure;*
- installazione di impianto di depurazione acque di scarico biologiche con il sistema ad ossidazione totale.*

*Le acque nere confluiranno direttamente nella prima camera della fossa biologica quindi, dopo la decantazione nella altre due camere, ad un pozzetto di raccolta finale e successivamente all'impianto di depurazione; le acque chiare confluiranno nel primo pozzetto degrassatore, quindi nel secondo, nel pozzetto di raccolta finale ed infine all'impianto di depurazione; le acque piovane confluiranno direttamente all'impianto di depurazione.*

*La fossa biologica tricamerale sarà del tipo in cls vibrato monoblocco, costituita da n. 3 camere di mc. 2,00 cad. h. ml. 2,00, munita di esalatore; tutte le tubazioni, di immissione, di travaso e di smaltimento, saranno idoneamente sifonate. I pozzetti degrassatori, ampiamente dimensionati, saranno del tipo con setto divisore, muniti di esalatori; tutte le tubazioni, di immissione, di travaso e di smaltimento, saranno idoneamente sifonate. L'impianto di depurazione è costituito da un manufatto in vetroresina monoblocco suddiviso internamente da un setto aperto nella parte inferiore. [...] Detto impianto, che sarà interrato in adiacenza (a valle) del citato pozzetto di raccolta finale, riceverà quindi anche gli scarichi delle citate proprietà limitrofe, adeguando anch'essi alle vigenti normative in materia”.*

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti

documenti.

- Modello predisposto per la Denuncia di Inizio di Attività Edilizia.
- Relazione di asseveramento sottoscritta in data 20/4/2000.
- Comunicazione di avvio del procedimento del 20/4/2000.
- Quietanza attestante il versamento dei diritti di segreteria, avvenuto in data 20/4/2000.
- Richiesta di integrazione documentale prot. n. 15.708 del 21/6/2000, notificata per raccomandata AR (come da cartolina postale reperita nel fascicolo e da appunto manoscritto, riportante il testo della comunicazione ufficiale), per l'acquisizione della mancante "*certificazione del depuratore previsto nell'intervento, che dimostri il rispetto della normativa igienico-sanitaria, nello smaltimento delle acque*".
- Nota d'integrazione documenti prot. n. 17.224 del 10/7/2000, con cui il tecnico trasmetteva al Comune i seguenti elaborati tecnici.
  - Lettera di garanzia del 5/7/2000, con cui veniva dichiarato che il depuratore modello BS può essere installato in tutte le abitazioni o le attività che non dispongono di allacciamento alla rete fognaria pubblica e in presenza di sistemi di trattamento primario quali fosse settiche o del tipo Imhoff. Con la prescrizione che non vi devono confluire gli scarichi di lavorazioni o le acque meteoriche.
  - Certificato di idoneità, rilasciato dalla ditta fornitrice, in cui la stessa dichiarava che gli impianti in vetroresina di modello BS, i componenti ed i materiali sono stati costruiti a regola d'arte, che sono adatti al tipo di installazione e controllati ai fini della sicurezza e della funzionalità.
- Elaborati grafici e testuali, tutti riportanti la data del 14/4/2000.
  - Tavola 1, scala 1:2.000, estratto di mappa CT Foglio n. 20, estratto di PRG.
  - Tavola 2, scala 1:100, pianta piano terreno e smaltimento, stato attuale (come progetto DIA n. 85/2000).
  - Tavola 3, scala 1:100, pianta piano primo e smaltimento, stato attuale (come progetto DIA n. 85/2000).
  - Tavola 4, scala 1:100, pianta piano seminterrato e smaltimento, stato attuale (come progetto DIA n. 85/2000). Il disegno non sembra rappresentato nella scala indicata e riporta il timbro della Provincia di

Firenze (data 20/4/2000).

- Tavola 4, scala 1:100, pianta piano seminterrato e smaltimento, stato attuale (come progetto DIA n. 85/2000).
- Tavola 5, scala 1:100, pianta piano terreno e smaltimento, stato di progetto.
- Tavola 6, scala 1:100, pianta piano primo e smaltimento, stato di progetto.
- Tavola 7, scala 1:100, pianta piano seminterrato e smaltimento, stato di progetto. Il disegno non sembra rappresentato nella scala indicata e riporta il timbro della Provincia di Firenze (data 20/4/2000).
- Tavola 7, scala 1:100, pianta piano seminterrato e smaltimento, stato di progetto.
- Tavola 8, scala 1:100, pianta piano terreno e smaltimento, stato sovrapposto.
- Tavola 9, scala 1:100, pianta piano primo e smaltimento, stato sovrapposto.
- Tavola 10, scala 1:100, pianta piano seminterrato e smaltimento, stato sovrapposto. Il disegno non sembra rappresentato nella scala indicata e riporta il timbro della Provincia di Firenze (data 20/4/2000).
- Tavola 10, scala 1:100, pianta piano seminterrato e smaltimento, stato sovrapposto.
- Tavola 11, relazione tecnica generale.
- Tavola 12, documentazione fotografica (con duplicato riportante il timbro della Provincia di Firenze, datato 20/4/2000).

13. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 23.043 del 17/9/2001, pratica n. 689/2001, depositata ai sensi dell'art. 2 comma 60 L 662/1996 n. 662 e della LR 52/1999 per la realizzazione di “[...] *Scavo per la posa in opera del serbatoio GPL per uso domestico e delle tubazioni di adduzione del gas dal serbatoio al fabbricato e relativo rinterro*”. L'attività edilizia interessava le particelle identificate al foglio di mappa 20, partt. 79, 80, 81, 86 e risulta meglio descritta nella “*Relazione tecnica per l'installazione di un deposito per gas GPL del tipo “Natura” della capacità geometrica di lt. 5000*”, di cui si riporta un estratto significativo. “[...] *L'impianto sarà costituito essenzialmente da:*

- *zona di sosta autocisterna;*

- *deposito GPL costituito da n. 1 serbatoio da LT 5000 interrato, [...];*
- *rete di distribuzione al fabbricato con pressione no superiore a 1,5 bar;*
- *riduttore di secondo stadio”.*

Per quanto riguardava le utenze, l'impianto era stato progettato per una potenza complessiva di 60.000 Kcal/h (n. 2 caldaie per riscaldamento da 26.000 Kcal/h e n. 2 da 4.000 Kcal/h). Ogni utenza dotata di un proprio rubinetto ed arresto gas. Con riferimento alla posa del serbatoio, preliminarmente doveva essere realizzato un basamento di cls armato di spessore cm 10, superficie ml 5,20 x 1,80 ml.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello predisposto per la Denuncia di Inizio di Attività Edilizia.
- Relazione di asseveramento.
- Comunicazione di avvio del procedimento del 17/9/2001.
- Nota trasmessa alla Provincia di Firenze, Settore Pianificazione Territoriale c/o Archivio Generale, in data 4/5/2000, con oggetto: *“Comunicazione ad effettuare movimenti di terra per l'installazione di un serbatoio GPL del tipo “Natura” Lt 5000 [...]”,* con cui il legale rappresentante della società proprietaria dichiarava le intenzioni di cui alla predetta descrizione ai sensi dell'art. 20 del RD n. 1.126/1926 e dell'art. 76 delle PM all'epoca vigenti. Dichiarava altresì che l'intervento era da eseguirsi in area soggetta a vincolo idrogeologico, che il serbatoio non ricadeva in zona boschiva e che *“[...] Eventuali prescrizioni per le modalità di esecuzione dei lavori dovranno pervenire entro 30 giorni dalla ricezione della presente dichiarazione, in carenza i lavori verranno eseguiti come da progetto”.* In allegato la seguente documentazione tecnico-grafica.
  - Parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze su domanda depositata in data 18/4/2000, comunicato con nota prot. n. 38.301/879/3.029/00 (di cui è stata presa visione presso il Comando dei VVFF di Firenze), per il progetto di installazione di un serbatoio fisso interrato della capacità complessiva di mc 5, condizionato alle seguenti prescrizioni:
    - installazione degli apparecchi in osservanza alle norme UNI-CIG di cui alla L 6/12/1971 n. 1.083 e DM del Ministero dell'Interno 12/4/1996;

- osservanza integrale delle norme di sicurezza del DM 31/3/1984;
- realizzazione di idonea recinzione a delimitazione del serbatoio, provvisto di tappo di chiusura accessibile solo agli operatori;
- rispetto delle norme di cui alla lettera circolare Ministero dell'Interno n. P2004/4106 sott. 40 del 27/10/1995.

Al termine dei lavori, il responsabile dell'attività aveva l'obbligo di inoltrare al Comando istanza per il rilascio del CPI, allegando alla richiesta la certificazione di installazione e la dichiarazione di conformità emessa dalla ditta installatrice dell'impianto del gas a valle del serbatoio. Fatta salva la facoltà di presentare, in attesa di sopralluogo, la dichiarazione redatta in conformità all'allegato III del DM 4/5/1998 a valere come autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività ai soli fini antincendio.

- Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000), con individuata l'area d'intervento.
- Planimetria redatta in scala 1:500 con lo schema progettuale della rete di distribuzione del gas su area privata, l'ubicazione di posa del serbatoio, con indicate le aree di manovra, distanze dagli edifici circostanti, etc.
- “*Schema di principio*”, rappresentante a mezzo di sezione schematica la rete di collegamento dal serbatoio all'apparecchio combustibile (caldaia).
- Relazione tecnica (cit.).

14. Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 39 della LR 52/1999, pratica edilizia n. 283/2001, trasmessa con prot. n. 9.817 del 19/4/2001 per i seguenti interventi edilizi eseguiti a variante della DIA n. 259/2000.

Piano terreno. “[...]”

- *Diverso dimensionamento dei due wc e antibagno comune realizzati in sostituzione di un unico bagno esistente;*
- *demolizione della tramezzatura dividente il disimpegno, che da accesso allo studio, ed il corridoio di collegamento fra il salone e la sala”.*

Piano primo. “[...]”

- *Realizzazione di disimpegno, tramite tramezzatura, nella camera con soppalco;*
- *diverso dimensionamento del nuovo servizio igienico e della doccia realizzati all'interno della camera con soppalco;*

- *diverso dimensionamento dei due nuovi wc con antibagno comune, a servizio del salone, e dell'adiacente bagno a servizio della camera”.*

Piano seminterrato. “[...]”

- *Nella realizzazione del nuovo servizio igienico sanitario nel locale antibagno esistente, mediante esecuzione di tramezzo, non è stata eseguita la tamponatura del vano porta di comunicazione con l'esistente wc;*
- *non è stata realizzata la tramezzatura delimitante la centrale termica prevista nella limonaia. [...]”.*

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello predisposto della Denuncia di Inizio di Attività Edilizia, utilizzato per comunicare la variante in corso d'opera ai sensi del citato art. 39 della LR 52/1999.
- Comunicazione di avvio del procedimento del 19/4/2001.
- Nota prot. n. 11.052 del 3/5/2001 con la richiesta di integrazione dei seguenti documenti (come anche da appunti manoscritti in atti):
  - ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria;
  - relazione di asseveramento;
  - dichiarazione di conformità igienico-sanitaria.
- Relazione di asseveramento, con cui il progettista e direttore dei lavori dichiara che le opere sono terminate in data 28/2/2001 “[...] *in conformità agli elaborati grafici allegati alla presente comunicazione di varianti in corso d'opera [...] e che non sono state apportate modifiche né ai volumi, né alle superfici”.*
- Comunicazione resa ai sensi dell'art. 11 comma 1 della LR 52/1999, dichiarazione di ultimazione dei lavori attinente alla conformità delle opere eseguite in forza delle pratiche n. 85/2000 e 259/2000. Il tecnico asseverante certificava che i lavori erano stati terminati in data 28/2/2001 e che le opere realizzate erano conformi al progetto depositato ed alle normative in materia di sicurezza ed igienico-sanitarie.
- Elaborati grafici e testuali, tutti riportanti la data del 14/3/2001.
  - Tavola 1, scala 1:100, pianta piano terreno, stato approvato.
  - Tavola 2, scala 1:100, pianta piano primo, stato approvato.

- Tavola 3, scala 1:100, pianta piano seminterrato, stato approvato.
- Tavola 4, scala 1:100, pianta piano terreno, stato di variante.
- Tavola 5, scala 1:100, pianta piano primo, stato di variante.
- Tavola 6, scala 1:100, pianta piano seminterrato, stato di variante.
- Tavola 7, scala 1:100, pianta piano terreno, stato sovrapposto.
- Tavola 8, scala 1:100, pianta piano primo, stato sovrapposto.
- Tavola 9, scala 1:100, pianta piano seminterrato, stato sovrapposto.
- Tavola 10, relazione tecnica descrittiva delle varianti.

15. Autorizzazione edilizia n. 45/2002, pratica edilizia n. 45/2002, rilasciata in data 29/4/2003, depositata ai sensi dell'art. 4 della LR 52/1999 con prot. n. 2.021 del 21/1/2002, per “[...] *cambio di destinazione senza opere da civile abitazione a ufficio privato*”. L'istanza interessava le unità immobiliari e aree scoperte ubicate in via Empolese 107 ed identificate al foglio di mappa 20, partt. 86 sub. 1, 88 sub. A, 79 sub. 2 e 147. Il tecnico incaricato per la richiesta di autorizzazione, dopo aver premesso una descrizione riguardo lo stato di fatto degli edifici e delle porzioni annesse che compongono il complesso architettonico di Villa \*\*\*\*\*, sviluppa così l'intento progettuale alla base dell'istanza. “[...] *Considerando le dimensioni del complesso, eccessive per un utilizzo esclusivamente abitativo, ed in funzione anche delle nuove esigenze della Società proprietaria dello stesso, si richiede un cambiamento d'uso di tutti i locali aventi uso abitativo trasformandoli con destinazione turistico-ricettiva. Quelli aventi destinazione agricola rimarranno tali in considerazione del fatto che, essendo la proprietà composta anche da terreni agricoli con uliveto e vigneto in produzione, detti locali si rendono indispensabili per il proseguo [proseguo, ndr] dell'attività agricola consistente nella produzione di vino e olio tutt'oggi in essere. Il complesso [...] è stato recentemente oggetto di restauro, [...]. Nel contesto di detti interventi sono stati sostituiti gli impianti elettrico, sanitario (adduzione e scarico) e la centrale termica, integrando la medesima con pannelli solari dedicati alla produzione di acqua calda. [...] Descrizione degli interventi:*

Piano primo. “[...]”

- *Cambiamento di destinazione di tutti i locali costituenti il pianio [piano, ndr] da civile abitazione a struttura turistico-ricettiva, senza ausilio di opere”.*

Piano terreno. “[...]”

- *Cambiamento di destinazione di tutti i locali costituenti il piano da civile abitazione a struttura turistico-ricettiva, senza ausilio di opere”.*

Piano interrato. “[...]”

- *Cambiamento di destinazione di tutti i locali costituenti il piano da civile abitazione a struttura turistico-ricettiva, senza ausilio di opere ad eccezione dei locali agricolo (cantine, frantoio, orciaia e annessi agli stessi). Tutti i vani oggetto di cambiamento di destinazione sono retinati in grigio negli elaborati grafici allegati”.*

Dependance (nel giardino tergale). “[...]”

- *Cambiamento di destinazione di tutti i locali, sia al piano terreno che primo, costituenti l'intero fabbricato, da civile abitazione a struttura turistico-ricettiva, senza ausilio di opere”.*

La relazione tecnica prosegue con il rimando alla pratica edilizia n. 259/2000 (precedentemente menzionata in elenco), nel merito dell'impianto di smaltimento dei liquami e di quello di riscaldamento della Villa.

Per quanto concerne la rispondenza del progetto alla L 13/1989 “[...] *Trattandosi di struttura turistico-ricettiva deve essere [essere, ndr] soddisfatto il criterio della visitabilità, rendendo quindi accessibile a persona con ridotta o impedita capacità motoria almeno una camera corredata di bagno proprio nonché le zone comuni quali ingresso e futura reception. In merito la circolare esplicativa alla L 13/89 prevede almeno due camere accessibili per strutture fino a quaranta camere, ma nella fattispecie di Villa \*\*\*\*\* che avrà un massimo di numero nove camere oltre la dependance, si ritiene sufficiente renderne conforme una. Come camera accessibile è stata individuata quella contraddistinta dal numero 23 nell'allegato elaborato [...]”.*

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello predisposto per la presentazione di istanza di Autorizzazione edilizia.
- Documento di rilascio del titolo, nel cui testo è specificato che il cambio di destinazione d'uso senza opere viene concesso da civile abitazione ad ufficio privato. Il contributo per il rilascio dell'autorizzazione era stato determinato nella misura di € 7.322,45 (di cui € 4.858,50 di urbanizzazione primaria e e 2.463,95 di urbanizzazione secondaria). All'art. 6 “*Prescrizioni speciali*” sono indicate quattro condizioni delle quali si menziona in questo luogo le ultime

due:

- (terza condizione) *“Si ricorda che il parere n. 1536 espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 28/6/2002 risulta: FAVOREVOLE al cambio di destinazione d'uso parziale. NEGATIVO alla recinzione in quanto compromette la siepe esistente”.*
- (quarta condizione) *“Si ricorda che l'efficacia del presente atto, rimane sospesa fino al completo espletamento delle procedure contenute all'11° comma dell'art. 7 della legge regionale 10/10/1999 n. 52; [...]”.*

Nella parte conclusiva viene indicato che il versamento del contributo per oneri di urbanizzazione sarà versato con modalità dilazionata, per un numero complessivo di 6 rate; i pagamenti dalla seconda all'ultima rata sono stati inoltre garantiti da una polizza fidejussoria, allegata al fascicolo.

- Elaborati grafici e testuali, allegati al titolo autorizzativo n. 45/2002 (di ulteriori tavole grafiche reperite nel fascicolo è stato acquisito il solo frontespizio, poiché riportanti la dicitura *“annullata”*).
  - Tavola 1, scala 1:2.000, del 3/1/2002, estratto di mappa CT Foglio n. 20, estratto di PRG.
  - Tavola 2, scala 1:100, del 3/1/2002, pianta piano terreno, stato attuale.
  - Tavola 3, scala 1:100, del 3/1/2002, *pianta piano primo, stato attuale.*
  - Tavola 4, scala 1:100, del 3/1/2002, pianta piano seminterrato, stato attuale.
  - Tavola 5, scala 1:100, del 3/1/2003 (agg. 10/4/2003), pianta piano terreno, stato di progetto.
  - Tavola 6, scala 1:100, del 3/1/2002, pianta piano primo, stato di progetto.
  - Tavola 7, scala 1:100, del 3/1/2002, pianta piano seminterrato, stato di progetto.
  - Tavola 8, scala 1:100, del 3/1/2003 (agg. 10/4/2003), pianta piano terreno, stato sovrapposto.
  - Tavola 9, scala 1:100, del 3/1/2002, pianta piano primo, stato sovrapposto.
  - Tavola 10, scala 1:100, del 3/1/2002, pianta piano seminterrato, stato sovrapposto.
  - Tavola 12, del 3/1/2003 (agg. 10/4/2003), relazione tecnica.
  - Tavola 13, scala 1:100, del 3/1/2002, elaborato grafico ai sensi della L

13/1989.

- Tavola 14, del 3/1/2002, calcolo delle superfici e dei volumi.
- Tavola 15, del 3/1/2002, documentazione fotografica.
- Insetto documentale collegato alla menzionata polizza fidejussoria, con inclusi i seguenti elaborati.
  - Promemoria riguardante le rate di oneri versate e non.
  - Dichiarazione di conformità igienico-sanitaria del 7/1/2002.
  - Comunicazione di avvio del procedimento (cit.).
  - Integrazione documenti prot. n. 3.936 del 11/2/2001, con cui il tecnico progettista provvedeva a trasmettere copia degli elaborati.
  - Estratto del verbale n. 1.536 (cit.).
  - Notifica di esito della Commissione Edilizia del 28/6/2002, con arrivo all'ufficio notifiche del Comune di Firenze prot. n. 10.838 del 12/7/2002.
  - Integrazione documenti prot. n. 1.635 del 21/1/2003, con cui il tecnico progettista provvedeva a trasmettere la tavola dei calcoli planivolumetrici per il conteggio degli oneri.
  - Nota prot. n. 5.561 del 28/2/2003 con oggetto "*invio atti per la notifica*", atti inerenti agli adempimenti propedeutici al rilascio del titolo.
  - Copia della polizza emessa ad unico effetto il 2/4/2003, a copertura della rateizzazione della quota di oneri di urbanizzazione.
  - Integrazione documenti prot. n. 10.129 del 23/4/2003, con cui il tecnico progettista provvedeva a trasmettere i seguenti elaborati:
    - Tavola 5, pianta piano terra, stato di progetto (in sostituzione);
    - Tavola 8, pianta piano terra, stato sovrapposto (in sostituzione);
    - Tavola 12, relazione tecnica (in sostituzione);

chiedendo contestualmente che "[...] venga annullata la tavola numero 11 allegata alla richiesta di Autorizzazione Edilizia e riguardante lo stato attuale, di progetto e sovrapposto del prospetto frontale, in quanto, avendo la Commissione Edilizia Comunale espresso parere negativo relativamente alla realizzazione del muretto di recinzione, detta opera non verrà realizzata. Conseguentemente al fatto che non verrà realizzata la nuova recinzione il sottoscritto assevera la non necessità del NO relativo al Vincolo Idrogeologico".

- Nota prot. n. 22.958 del 1/9/2005 con oggetto: *“invio atti per la notifica”* (vedi seguente capoverso).
- Notifica di atto n. 45/2002, prot. n. 10.876/11.052 del 14/9/2005 (prot. di ingresso all'ufficio comunale n. 24.552 del 23/9/2005).
- Appunti manoscritti, datati 28/1/2015, con cui è espresso il dubbio se, a seguito del cambio di destinazione d'uso, l'intestatario avesse dovuto depositare anche il certificato di abitabilità. Sempre in formula dubitativa è anche riportato che forse non è stata fatta neppure la variazione catastale.
- Ulteriore copia del documento di rilascio del titolo.

16. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5.631 del 28/2/2002, pratica n. 146/2002, depositata ai sensi dell'art. 2 comma 60 L 662/1996 n. 662 e della LR 52/1999 per la realizzazione di *“[...] Rifacimento e ampliamento di n. 4 bagni”*. L'attività edilizia interessava le particelle identificate al foglio di mappa 20, partt. 86 sub. 1, 88 sub. A, 79 sub. 2, 147 e risulta meglio descritta nella *“Relazione tecnica”* del 18/2/2002, di cui alla tavola 11 degli elaborati tecnici depositati. A seguire la descrizione generale del compendio, il tecnico progettista sottolineava: *“[...] Attualmente sei camere dell'immobile sono dedicate ad un'attività di affittacamere, denuncia inizio attività prot. 766 del 9/1/02, e proprio per un migliore utilizzo delle stesse viene presentata la presente denuncia al fine di ampliare e ristrutturare i servizi igienico-sanitari di n. 4 camere. [...] Descrizione degli interventi:*

Piano terreno. *“[...]”*

- *(Vano 1) Tamponatura vano porta del bagno a servizio del vano adiacente (vano 2) e apertura di nuovo vano porta; in detto vano l'esistente bagno sarà trasformato in doccia-lavabo mentre, quello originariamente a servizio del vano adiacente, sarà adibito a wc-bidet. Entrambi i locali manterranno la finestrina esistente”.*
- *(Vano 2) Esecuzione di tramezzatura delimitante il nuovo servizio igienico-sanitario distinto in doccia wc e bidet, chiuso con porta e disimpegno aperto dalla camera con lavabo. La zona doccia, wc e bidet sarà corredata di ventilazione meccanica essendo sprovvista di areazione naturale.*

Piano primo. *“[...]”*

- *(Vano 3) Esecuzione di tramezzatura delimitante il nuovo servizio igienico-*

*sanitario distinto in doccia, wc e bidet, chiuso con porta e disimpegno aperto dalla camera con lavabo La zona doccia wc e bidet sarà corredata di ventilazione meccanica essendo sprovvista di areazione naturale”.*

- *(Vano 4) Tamponatura vano porta del bagno a servizio del vano adiacente (vano 3) e apertura di nuovo vano porta; in detto vano l'esistente bagno sarà trasformato in doccia lavabo mentre, quello originariamente a servizio del vano adiacente, sarà adibito a bagno wc-bidet. Entrambi i locali manterranno la finestrina esistente”.*

*[...] Il sistema fognario del complesso, che è stato oggetto di adeguamento e rifacimento in occasione dei primi citati lavori, risulta costituito da n. 4 fosse biologiche distinte, munite di pozzetto degrassatore e collegate ad un depuratore ubicato nei terreni sottostanti la villa (vedi DIA prot. 259 del 20/4/2000), ad eccezione della fossa biologica a servizio di un solo bagno, ubicata nel resede antistante la villa (Via Empolese) che è collegata alla fognatura comunale. Detta fossa, ed il relativo bagno, non sono stati comunque oggetto di interventi nel corso dei lavori effettuati, ne lo saranno all'attualità. Le fosse biologiche collegate al depuratore sono del tipo bicamerale e tricamerale con separato pozzetto degrassatore, con tubazioni di scarico in Geberit, separate fra acque chiare e scure; gli scarichi delle acque piovane, adeguatamente canalizzate dai vari pozzetti di raccolta, vengono convogliate direttamente nel fosso che attraversa i terreni di proprietà della villa, sottostanti la stessa. La fossa biologica alla quale sono collegati i quattro bagni oggetto di intervento è del tipo bicamerale, collegata al depuratore sopra descritto. L'impianto elettrico, sia della villa che della dependance, di recentissimo rifacimento, è rispondente alle vigenti normative e munito di certificazione, nonché di denuncia di messa a terra. L'impianto di riscaldamento della villa è costituito da n. 3 caldaie alimentate a GPL e radiatori in ghisa. L'impianto è coadiuvato da una batteria di pannelli solari, installati nel resede tergale della villa, dedicati alla produzione di acqua calda (vedi Autorizzazione Edilizia n. 258 del 8/2/2001). La dependance è corredata di impianto di riscaldamento singolo con caldaia a GPL e radiatori in ghisa. Detti impianti risultano conformi alle vigenti normative e corredata di certificazione di conformità.*

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello predisposto per la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
- Quietanza di avvenuto versamento dei diritti di segreteria.
- Relazione di asseveramento.
- Comunicazione di avvio del procedimento del 28/2/2002.
- Nota prot. n. 02/5.631 del 28/2/2002 con cui veniva comunicata la sospensione della pratica per l'accertata carenza della seguente documentazione:
  - *“schema di smaltimento delle acque reflue relativamente ai nuovi quattro servizi e dichiarazione del tecnico attestante la compatibilità delle caratteristiche del depuratore all'incremento delle acque di scarico”.*

In calce alla comunicazione la *“relata di notifica”* del 2/4/2002.
- Nota prot. n. 8.491 del 4/4/2002 con cui il tecnico progettista, in risposta alla notifica di sospensione della pratica, precisava che *“[...] i quattro bagni-wc interessati dagli interventi erano e rimangono quattro. Sostanzialmente detti servizi sono stati divisi in doccia-lavabo e wc-bidet, lasciando invariato sia il numero di apparecchi igienico-sanitari che il numero di scarichi. Nella relazione tecnica e negli elaborati grafici allegati alla sopra citata DIA forse non risulta ben descritta questa trasformazione pertanto allego alla presente una planimetria dei quattro bagni con evidenziati gli apparecchi igienico-sanitari per meglio illustrare quello che rappresenta lo stato di progetto. Alla luce di quanto sopra descritto e di quanto allegato ritengo di avere chiarito la posizione, di non essere quindi in contrasto con le vigenti normative edilizie, e igienico-sanitarie e di poter quindi proseguire nei lavori [...]”.*
- Elenco dei documenti allegati alla DIA.
- Elaborati grafici e testuali, datati 18/2/2002.
  - Tavola 1, scala 1:2.000, estratto di mappa CT Foglio n. 20, estratto di PRG.
  - Tavola 2, scala 1:100, pianta piano terreno, stato attuale.
  - Tavola 3, scala 1:100, pianta piano primo, stato attuale.
  - Tavola 4, scala 1:100, pianta piano seminterrato, stato attuale.
  - Tavola 5, scala 1:100, pianta piano terreno, stato di progetto.
  - Tavola 6, scala 1:100, pianta piano primo, stato di progetto.
  - Tavola 7, scala 1:100, pianta piano seminterrato, stato di progetto.

- Tavola 8, scala 1:100, pianta piano terreno, stato sovrapposto.
- Tavola 9, scala 1:100, pianta piano primo, stato sovrapposto.
- Tavola 10, scala 1:100, pianta piano seminterrato, stato sovrapposto.
- Tavola 11, relazione tecnica.
- Tavola 12, documentazione fotografica.

17. Autorizzazione edilizia n. 329/2003, pratica edilizia n. 329/2003, rilasciata in data 11/5/2004, depositata con prot. n. 11.460 del 12/5/2003 come variante in corso d'opera all'autorizzazione n. 45 del 29/4/2003, per la “[...] *realizzazione di piscina scoperta e servizio igienico-sanitario*”. L'istanza interessava le unità immobiliari e aree scoperte ubicate in via Empolese 107 ed identificate al foglio di mappa 20, partt. 86 sub. 1, 88 sub. A, 79 sub. 2 e 147. Il tecnico incaricato per la richiesta di variante al menzionato titolo autorizzativo, esponeva i contenuti tecnici e progettuali dell'intervento a mezzo di due relazioni, elaborate in data 7/5/2003 e 22/12/2003, quest'ultima versione ad integrazione del primo deposito. Di entrambi i documenti, allegati al rilascio, si riportano gli estratti testuali significativi. “[...] *Ad oggi si rende necessario corredare il complesso di una piscina esterna e di una mini piscina interna con annessa sauna; queste ultime vengono previste come attrezzature prefabbricate che non comporteranno modifiche strutturali dell'immobile in quanto saranno appoggiate al pavimento e collegate agli impianti esistenti. Il complesso necessita inoltre di un servizio igienico sanitario completo di antibagno a corredo dell'attività agricola esercitata, da realizzarsi nella limonaia e, nel contempo, la trasformazione delle attuali finestre della stessa in porte finestre mantenendo l'attuale tipologia degli infissi. Viene prevista inoltre l'installazione di una piccola scala in ferro prefabbricata di collegamento fra il marciapiede esterno della limonaia e il sottostante resede. La collocazione della piscina esterna è prevista nella parte tergo del complesso, in adiacenza ai pannelli solari, in un'area non visibile dalla strada e delimitata da macchia mediterranea e piccole alberature. Nella scelta della collocazione è stato effettuato un approfondito studio preliminare atto ad individuare la zona di minor impatto ambientale, evitando gravosi movimenti di terra per il livellamento in quanto trattasi di area pianeggiante e, soprattutto, senza dover abbattere piante o vegetazione; nella fattispecie è previsto un impianto di vegetazione a basso fusto e di siepe nella zona perimetrale. Il fondo e le pareti interne della*

*piscina saranno impermeabilizzate in PVC color sabbia, così da evitare un netto contrasto con l'ambiente circostante. Descrizione degli interventi a variante:*

- Realizzazione di piscina esterna, previo scavo del terreno, di tipo prefabbricato con struttura autoportante di ml. 10,00 x 4,00. [...]. Intorno alla piscina è prevista una piccola zona che sarà pavimentata in clinker colore verde, senza comunque realizzare massetti, appoggiando le mattonelle su un letto di sabbia, permettendo quindi la permeabilità del terreno.*
- Trasformazione delle quattro finestre della limonaia in porte finestre mediante demolizione del parapetto in forati. Gli infissi saranno realizzati nel medesimo materiale (ferro e vetro) e con lo stesso disegno geometrico di quelli esistenti.*
- Realizzazione di servizio igienico sanitario completo di antibagno all'interno della limonaia, da destinarsi all'uso del personale agricolo. Detto servizio, [...] sarà allacciato all'attuale impianto di smaltimento collegato al depuratore a fanghi attivi esistente, di recente installato a valle del complesso immobiliare. Il locale wc sarà corredato di estrattore d'aria elettrico munito di temporizzatore, nell'antibagno sarà installato un lavabo.*
- Installazione di minipiscina di tipo prefabbricato all'interno del locale ex-orciaia; detto impianto non richiederà alcun tipo di intervento edile in quanto lo stesso, essendo prefabbricato, sarà esclusivamente appoggiato sul pavimento e collegato all'impianto elettrico, all'impianto idrico di adduzione e all'impianto di smaltimento esistente all'occorrenza mediante tubazione volante. Nell'attiguo vano è prevista l'installazione di una sauna/bagno turco di tipo prefabbricato [...]. I locali dove saranno alloggiati detti impianti sono areati esclusivamente da due finestre a bocca di lupo pertanto carenti di illuminazione e areazione naturale. In merito, detti locali saranno corredati di adeguato impianto di areazione meccanica completo di deumidificatore, [...]. L'utilizzo della piscina esterna e degli impianti appresso descritti sarà limitato alla proprietà e ai diretti utilizzatori dell'attività di affittacamere.*
- Installazione di piccola scala in ferro prefabbricata di collegamento fra il marciapiede esterno della limonaia e il sottostante resede.*

Per quanto riguarda il documento integrativo alla relazione sopra descritta, in esso il professionista riporta tutti i capisaldi tecnici e normativi a cui si è attenuto per la progettazione dell'intervento, ovvero come da seguente estratto testuale.

“[...]”

- *la vasca sarà completamente interrata;*
  - *ricerca della migliore posizione della struttura cercando di limitare i movimenti di terra [...]. Dal punto di vista estetico la piscina sarà quindi installata parallelamente (circa) al bordo della scarpata sottostante;*
  - *il rivestimento della vasca sarà realizzato in colore neutro (sabbia);*
  - *i bordi saranno realizzati in materiale antiscivolo [...];*
  - *il vano tecnico sarà realizzato completamente interrato con botola di accesso.*
- [...] *La piscina sarà corredata di una piccola vasca adiacente, sul lato maggiore a valle, atta a ricevere l'acqua per tracimazione naturale della piscina [...]*”.

Nel fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Modello predisposto per la presentazione di richiesta di Autorizzazione Edilizia, nel quale viene segnalato come tipologia d'intervento quella corrispondente al codice identificativo A09 (art. 4, comma 2, lettera b della LR 52/1999).
- Dichiarazione di conformità igienico-sanitaria del 9/5/2003.
- Trasmissione dell'istanza redatta ai sensi dell'art. 42, comma 3 della LR n. 39/2000 (vincolo idrogeologico) alla Direzione Agricoltura e Foreste dell'Amministrazione Provinciale di Firenze, con nota prot. n. 12.323 del 16/5/2003 (timbro di registrazione dell'Archivio Generale del 22/5/2003).
- Nota di integrazione prot. n. 12.079 del 16/5/2003, con cui il progettista segnalava all'ufficio urbanistica di aver indicato per errore, sul frontespizio di tutti gli elaborati grafici e testuali, un oggetto non pertinente all'istanza e che avrebbe emendato siffatto errore direttamente sui documenti trasmessi.
- Notifica di esito del parere della Commissione Edilizia, espresso con la decisione n. 224 del 19/6/2003, con cui veniva comunicato a mezzo della seguente formula. “[...] *Parere favorevole agli interventi sull'edificio. Parere sospeso per la realizzazione della piscina in quanto potrà essere realizzata solo successivamente all'approvazione del Piano Strutturale. Si richiedono ulteriori elaborati grafici esplicativi delle sistemazioni esterne*”. In calce la “*relata di notifica*” del 17/7/2003.
- Prospetto per la determinazione del costo di costruzione ai sensi della L 10/1977, con appunti sull'importo relativo agli oneri di urbanizzazione da corrispondere in funzione alla superficie natatoria della piscina (indicati

complessivi € 1.751,60).

- Comunicazione prot. n. 66.569 del 6/8/2003 di avvio della fase istruttoria e del nominativo del Responsabile del Procedimento nel merito della pratica di Vincolo Idrogeologico n. AVI/20.688, pervenuta all'Archivio Generale della Provincia di Firenze in data 22/5/2003.
- Richiesta di riesame dell'istanza di autorizzazione edilizia prot. n. 32.398 del 23/12/2003, con particolare riferimento al parere sospensivo formulato con la decisione n.224 citata, mediante integrazione dei seguenti documenti in sostituzione di quelli precedentemente trasmessi:
  - elaborati grafici sulle sistemazioni esterne (tavole n. 8, 12, 13, 14, 18 e 19);
  - relazione tecnica.
- Atto dirigenziale n. 100 del 15/1/2004, con cui veniva notificato il parere favorevole ad eseguire l'intervento ai fini del Vincolo Idrogeologico, sulla base del rapporto prot. n. 9.719 del 15/12/2003 con cui il CFS si esprimeva positivamente sull'istanza, condizionando il rilascio mediante dieci prescrizioni di natura tecnica, geologica, idraulica e procedurale. Al capoverso IV.2 si legge inoltre che: “[...] *la presente autorizzazione ha validità fino alla scadenza del corrispondente provvedimento abilitativo comunale e, comunque, non oltre cinque anni dalla data di rilascio del presente atto*”.
- Notifica di esito del parere della Commissione Edilizia, prot. n. 3.732 del 5/2/2004, espresso con la decisione n. 49 del 5/2/2004, con cui veniva comunicato a mezzo della seguente formula. “[...] *parere favorevole Si sconsiglia la controsoffittatura della limonaia*”.
- Nota prot. n. 4.958 del 24/2/2004 con cui il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio comunicava alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Firenze e Pistoia, ai fini dell'esercizio del diritto di annullamento o meno dell'atto, il rilascio dell'Autorizzazione Ambientale n. 2004/046 del 24/2/2004.
- Autorizzazione ex art. 151 del Dlgs 490/1999, nota prot. n. 2.948 del 23/4/2004 con cui il Soprintendente reggente comunicava che, esaminati gli atti pervenuti dall'ufficio tecnico, non ricorrevano motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento della delibera per la citata autorizzazione ambientale di cui al precedente punto. Nel testo della comunicazione veniva altresì

precisato l'invito “[...] a prescrivere in fase di rilascio della concessione che i bordi esterni la piscina, descritti in relazione come realizzati “con pavimentazione tradizionale”, siano specificati essere in lastre irregolari di pietra”.

- Notifica del 4/5/2004 per l'assolvimento degli adempimenti propedeutici al rilascio dell'autorizzazione, con cui il Responsabile del Servizio richiedeva i seguenti documenti integrativi:
  - dichiarazione del tecnico rispetto al requisito di adattabilità e/o accessibilità dell'immobile ai sensi della L 13/1989;
  - una marca da bollo da € 10,33;
  - acquisizione del NO o presentazione della dichiarazione di inizio lavori o asseverazione del tecnico riguardo alla non necessità dell'avvio di tali procedure ai fini del Vincolo Idrogeologico;
  - deposito del progetto dell'impianto di riscaldamento ai sensi dell'art. 9 della L 373/1976 e L 10/1991;
  - deposito dei progetti degli impianti di cui alla L 46/1990 e DPR 447/1991 (o dichiarazione del tecnico progettista che l'impianto o gli impianti non rientrano fra quelli previsti all'art. 4 del menzionato DPR);
  - versamento dell'importo di € 1.751,60 a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Di questo documento è stata acquisita anche la lettera di accompagnamento prot. n. 11.674 del 10/5/2004 e la relazione di notifica relativa alla consegna di copia dell'atto in data 9/6/2004.

- Nota di integrazione prot. n. 11.359 del 6/5/2003, con cui il progettista procedeva col deposito dei seguenti documenti:
  - dichiarazione riguardo al rispetto del requisito di adattabilità dell'immobile ai sensi della L 13/1989;
  - marca da bollo da € 10,33;
  - ricevuta di versamento degli oneri di urbanizzazione.
- Comunicazione di rilascio del provvedimento finale del 11/5/2004.
- Titolo autorizzativo rilasciato in data 11/5/2004, nel cui testo sono riportate, all'art. 6, tutte le prescrizioni citate nella presente elencazione di notifiche, comunicazioni e risposte.

- Dichiarazione del 9/7/2004, scritta a mano dal legale rappresentante della ditta appaltatrice dei lavori, contenente l'elenco dei dipendenti della società e dei collaboratori artigiani impiegati nel cantiere di cui alla presente pratica. Il contenuto espresso riguarda l'attestazione della regolarità contributiva della forza lavoro come identificata nel testo dichiarativo.
- Trasmissione a mezzo fax del 7/10/2004 contenente la delega al ritiro degli atti a favore del tecnico progettista.
- Comunicazione di inizio lavori prot. n. 24.805 del 7/10/2004 (inizio dichiarato lo stesso giorno di deposito del presente avviso).
- Allegato inerente gli aspetti tecnici e descrittivi riguardanti il trattamento chimico-fisico dell'acqua per le piscine.
- Elaborati tecnici, grafici e testuali, allegati all'autorizzazione edilizia n. 329/2003 rilasciata in data 11/5/2004.
  - Relazione tecnica esplicativa dell'intervento e di rispondenza alla L 13/1989, redatta il giorno 7/5/2003.
  - Relazione tecnica esplicativa dell'intervento e di rispondenza alla L 13/1989, documento ad integrazione del precedente, redatto il giorno 22/12/2003.
  - Documentazione fotografica del 7/5/2003.
  - Tavola 1, scala 1:2.000 e 1:10.000, del 7/5/2003, estratto di mappa catastale, estratto di PRG.
  - Tavola 2, scala 1:200, del 7/5/2003, planimetria generale, stato attuale (rappresentazione della cartografia IRTEF).
  - Tavola 3, scala 1:100, del 7/5/2003, pianta piano terra, stato licenziato di cui all'autorizzazione edilizia n. 45/2002 del 29/4/2003.
  - Tavola 4, scala 1:100, del 7/5/2003, pianta piano primo, stato licenziato di cui all'autorizzazione edilizia n. 45/2002 del 29/4/2003.
  - Tavola 5, scala 1:100, del 7/5/2003, pianta piano seminterrato, stato licenziato di cui all'autorizzazione edilizia n. 45/2002 del 29/4/2003.
  - Tavola 6, scala 1:100, del 7/5/2003, planimetria quotata, stato attuale.
  - Tavola 7, scala 1:100, del 7/5/2003, prospetto e sezioni, stato attuale.
  - Tavola 8, scala 1:100, del 22/12/2003, planimetria generale, stato di variante.

- Tavola 9, scala 1:100, del 7/5/2003, pianta piano terra, stato di variante.
- Tavola 10, scala 1:100, del 7/5/2003, pianta piano primo, stato di variante.
- Tavola 11, scala 1:100, del 7/5/2003, pianta piano seminterrato, stato di variante.
- Tavola 12 (sostitutiva), scala 1:100, del 22/12/2003, planimetria quotata, stato di variante.
- Tavola 13 (sostitutiva), scala 1:100, del 22/12/2003, prospetto e sezioni, stato di variante.
- Tavola 14 (sostitutiva), scala 1:100, del 22/12/2003, planimetria generale, stato sovrapposto.
- Tavola 15, scala 1:100, del 7/5/2003, pianta piano terra, stato sovrapposto.
- Tavola 16, scala 1:100, del 7/5/2003, pianta piano primo, stato sovrapposto.
- Tavola 17, scala 1:100, del 7/5/2003, pianta piano seminterrato, stato sovrapposto.
- Tavola 18 (sostitutiva), scala 1:100, del 22/12/2003, planimetria quotata, stato sovrapposto.
- Tavola 19 (sostitutiva), scala 1:100, del 22/12/2003, prospetto e sezioni, stato sovrapposto.
- Tavola 20, scala 1:100, del 7/5/2003, elaborato grafico di cui alla L 13/1989.
- Tavola 21, scala 1:100, del 7/5/2003, schema di smaltimento delle acque reflue.

18. Istanza di autorizzazione allo scarico prot. n. 197 del 4/1/2005, pratica ambientale n. 2/2005. A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa all'ufficio Ambiente, in data 9/3/2021 il Responsabile del Servizio ha comunicato che: “[...] *In riferimento alla richiesta di visura atti di cui al prot. n. 3355 del 22/2/2021, la informiamo che, nonostante le ripetute ricerche, al momento, il fascicolo di cui all'oggetto non è stato rinvenuto nei nostri archivi, attualmente oggetto di riorganizzazione. Terremo comunque in considerazione la suddetta richiesta e qualora la pratica venga reperita sarà contattato al più presto*”. Consultando sull'argomento le Responsabili d'ufficio competenti per l'Edilizia e

l'Ambiente, è stato riferito che nel gestionale interno sono presenti solo gli estremi della protocollazione, ma non la data di rilascio dell'autorizzazione. Per quanto da loro convenuto, è probabile che l'istanza non sia mai stata condotta all'atto finale. Si riferisce ciò in via ipotetica, poiché il fascicolo è ad oggi irreperibile. Tutto ciò premesso, la disamina sarà imperniata sulla descrizione dello stato attuale dei luoghi, nel merito al rinvenimento dei pozzetti, delle camere biologiche, del depuratore, etc, avendo cercato riscontro negli schemi allegati ai titoli presentati (DIA e autorizzazioni edilizie), in assenza tuttavia di ulteriori elementi documentali, utili per una più corretta analisi comparativa.

19. Permesso di costruire, richiesto mediante istanza prot. n. 24.488 del 27/11/2011, pratica edilizia n. 1.232/2011, per intervento di ristrutturazione edilizia (“*modifiche interne ed esterne*”), reperita in base all'ubicazione toponomastica risultante dall'archivio edilizio on line del Comune di San Casciano in Val di Pesa. Dall'analisi svolta sul contenuto tecnico durante l'accesso agli atti, è emerso che il presente titolo non riguarda i beni compresi nel procedimento in epigrafe, pertanto non si procede con la descrizione dell'apparato documentale, né tanto meno con la disamina tecnica.

20. Deposito di impianto termico prot. n. 12.472 del 15/6/2016, pratica ambientale n. 617/2016, reperita in base all'ubicazione toponomastica risultante dall'archivio edilizio on line del Comune di San Casciano in Val di Pesa. Dall'analisi svolta sul contenuto tecnico durante l'accesso agli atti, è emerso che il presente titolo non riguarda i beni compresi nel procedimento in epigrafe, pertanto non si procede con la descrizione dell'apparato documentale, né tanto meno con la disamina tecnica.

\* \* \*

Rimanendo sempre nell'ambito della ricerca delle pratiche inerenti il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, si procede con l'elencazione del repertorio documentale acquisito tramite l'accesso agli atti depositati presso il SUAP del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

21. Fascicolo denominato “*Affittacamere professionale*”, contenente i seguenti

documenti ed elaborati tecnici.

- Scrittura privata del 16/1/2006 per “*cessione di azienda*”, repertorio n. 236.669/16.190, con cui la società “\*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* & C.” sas cedeva alla società “\*\*\*\*\*” srl la piena ed esclusiva proprietà del ramo di azienda corrente in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), Frazione Talente, Via Empolese n. 107, relativo all'esercizio di:
  - attività agricola (coltivazione del fondo proprio o altrui, silvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse, fasi di lavorazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli derivanti dall'attività, etc);
  - attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola;
  - attività agrituristica e turistica;
  - attività di gestione di strutture ricettive per soggiorni, centri benessere e centri di formazione, nonché di commercializzazione dei prodotti derivanti.
- Atto costitutivo della società “\*\*\*\*\*” srl, stipulato in data 22/11/2005, repertorio n. 234.736/16.088, registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Treviglio (BG) il 5/12/2005 al n. 2.215, serie 1.
- Allegato B all'atto costitutivo di cui al precedente capoverso, “*Statuto competente le norme di funzionamento*”. In entrambi gli atti viene stabilito il termine di durata della società al giorno 31/12/2030.
- Tavola 1 (in sostituzione delle tavole 2, 3 e 4) con oggetto: “*Dichiarazione per l'esercizio di affittacamere*” (ai sensi della LR 42/2000 e del DPGR n. 18/R/2001, art. 39), scala 1:200, del 17/12/2000 (aggiornata al 20/1/2003), piante dei piani seminterrato, terra e primo. Nell'elaborato, il complesso immobiliare è stato suddiviso nelle seguenti 7 zone funzionali.

Nell'ambito della porzione a destinazione residenziale (civile abitazione).

  - Vani adibiti ad affittacamere dal 2/2/2002 (mq 172,82). Si tratta di n. 6 locali ad uso “*camera*”, di cui 4 al piano terra e 2 al piano primo, tutti completi dei relativi servizi igienico-sanitari, di uso esclusivo.
  - Vani di diretta pertinenza dell'affittacamere dal 2/2/2002 (mq 258,44). Rappresentano principalmente degli spazi di rappresentanza e logistica, individuati con criterio di relazione funzionale tra l'area di primo

ricevimento e le suddette camere. Si trovano collocati in tutti e tre i livelli dell'edificio e sono compresi i vani indicati come “sala”, “ingresso”, “loggia”, “vecchia cucina”, etc, incluso le scale di collegamento verticale ed i servizi igienici di uso comune.

- Vani di civile abitazione ad uso privato dal 12/7/1999 (mq 288,26, oltre due giardini per una superficie di mq 1.485,03).

Sono stati considerati tali:

- lo “studio”, la “nuova cucina”, oltre il gruppo di servizi igienici, ripostigli e disimpegni al piano seminterrato (vedi specifica campitura indicata in legenda);
- il “salone”, lo “studio”, una “cucina”, una “camera”, oltre servizio igienico e disimpegni al piano terra (idem c.s.);
- locale “sbratto”, una “camera” e “lavanderia” al piano primo (idem c.s.).

- Unità immobiliare ad uso ufficio dal 1/10/2000 (mq 186,49). Composta da un vano di ingresso all'edificio posto al piano terra (in prossimità della cappella) e dall'ala Sud-Est al piano primo della Villa.

- Unità immobiliare ad uso agricolo dal 12/7/1999 (cantine mq 426,03, logge coperte mq 42,67, lastrico solare mq 44,51). L'insieme dei vani a destinazione agricola sono tutti collocati al piano seminterrato e vengono indicati nel grafico come “legnaia”, “cantina”, “orcinaia”, “ex-frantoio”, “limonaia”, “serra”, “loggia” e “lastrico solare” (quest'ultimo al livello superiore del calpestio della “loggia”).

- Unità immobiliare ad uso abitativo dal 12/7/1999 (mq 109,55). Trattasi della “dependance” della Villa.

- Cappella privata ad uso personale dal 12/7/1999 (mq 34,08).

- Nota dell'ufficio Sviluppo Economico prot. n. 5.792 del 3/3/2003 avente oggetto: “*Affittacamere professionale VILLA \*\*\*\*\* Comunicazione di variazione ai locali destinati all'attività*”, indirizzata alla Provincia di Firenze, ufficio Strutture Ricettive, e alla ASL n. 10 di Firenze, Zona Sud-Est UO Igiene Pubblica, con allegati la nota e la planimetria presentata dal titolare dell'attività di affittacamere.
- Comunicazione di variazione dei servizi di Villa \*\*\*\*\* , con lettera prot. n. 24.062 del 30/9/2004, con cui la direzione dell'attività comunicava che nel complesso immobiliare di della Villa “[...] è a disposizione degli ospiti dalla

*fine di agosto 2004 una piscina scoperta riscaldata di 10 m x 4 m, profondità minima 1,20 m, profondità massima 1,70 m”.*

- Dichiarazione per l'esercizio di affittacamere, comprendente i seguenti capisaldi e allegati:
  - dichiarazione per cui l'attività sarà svolta in forma imprenditoriale;
  - numero dei vani destinati all'attività ricettiva: 6;
  - numero dei posti letto: 12;
  - numero dei servizi igienici a disposizione degli ospiti: 8;
  - servizi accessori offerti: somministrazione cibi e bevande con preparazione;
  - periodi di apertura osservati: annuale;
  - autocertificazione antimafia (dichiarazione ai sensi del DPR 3/6/1998 n. 252);
  - autocertificazione in materia penale e di pubblica sicurezza (ai sensi dell'art. 46 del DPR 28/12/2000 n. 445);
  - accettazione di nomina di gestore di struttura ricettiva.
- Elaborati grafici depositati con la comunicazione di affittacamere (data 17/12/2000).
  - Tavola n. 1, scala 1:1.000, estratto di mappa.
  - Tavola n. 2, scala 1:100, unità immobiliare distribuita su tre piani, pianta del piano terreno con legenda unica.
  - Tavola n. 3, scala 1:100, unità immobiliare distribuita su tre piani, pianta del piano primo.
  - Tavola n. 4, scala 1:100, unità immobiliare distribuita su tre piani, pianta del piano seminterrato.

22. Subingresso nell'attività di affittacamere, istanza trasmessa con prot. n. 1.385 del 17/1/2006, pratica n. 10/2006.

Il fascicolo contiene i seguenti documenti tecnici.

- Modello predisposto dal Coordinamento degli Sportelli Unici (codice M117), ove il soggetto intestatario dichiarava di subentrare nell'esercizio della struttura ricettiva di affittacamere professionale (n. 6 camere, di cui n. 1 singola con bagno, n. 4 doppie con bagno, n. 1 tripla con bagno, per un totale

di n. 12 posti letto, n. 6 bagni privati, n. 2 bagni comuni) e che gli ulteriori servizi offerti consistevano nella somministrazione di cibi e bevande derivanti da preparazione interna, il tutto riservato ai clienti della struttura.

- Visura della Camera di Commercio di Milano del 19/1/2006.
- Integrazione documenti tramite messaggio fax del 24/1/2006, con oggetto la trasmissione del modello M117 corretto, a completamento delle pratiche prot. n. 1.383, 1.384 e 1.385 del 17/1/2006.
- Integrazione documenti tramite messaggio fax del 25/1/2006, con oggetto la trasmissione della copia della carta di soggiorno intestata al legale rappresentante della società esercente l'attività di affittacamere professionale, a completamento delle suddette menzionate pratiche.
- Nota prot. n. 2.094 del 26/1/2006, con cui l'ufficio Sviluppo Economico comunicava alla Provincia di Firenze (ufficio Strutture Ricettive), all'ASL n. 10 (UF Igiene Pubblica Zona F.na Sud-Est) ed all'ufficio Tributi Polizia Municipale il cambio di gestione dell'attività di affittacamere in esercizio presso i locali del complesso immobiliare in questione.
- Nota prot. n. 2.347 del 27/1/2006, con cui l'ufficio Sviluppo Economico richiedeva alla Procura della Repubblica (Tribunale di Firenze – ufficio del Casellario Giudiziale) il rilascio del certificato del casellario giudiziale intestato al legale rappresentante della società esercente l'attività di affittacamere professionale, finalizzato al controllo della dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000.
- Certificato del casellario giudiziale n. 25.614/0009-0138 del 2/2/2006.
- Comunicazione prot. n. 8.108 del 9/4/2009 di chiusura temporanea dell'attività di affittacamere dal giorno 1/4/2009 al giorno 30/6/2009.
- Messaggio fax del 22/4/2009, con cui l'ufficio Sviluppo Economico comunicava all'ufficio Turismo della Provincia di Firenze la sospensione di cui al precedente punto.

23. Subingresso nell'attività di affittacamere, istanza trasmessa con prot. n. 16.152 del 18/7/2011, pratica n. 2011/896.

Il fascicolo contiene i seguenti documenti tecnici.

- Allegato A redatto in data 6/4/2010 contenente i dati e grafici relativi alla situazione catastale del complesso immobiliare in cui veniva esercitata

l'attività di affittacamere professionale.

- Scrittura privata per affitto di ramo di azienda, stipulata in data 19/5/2011, repertorio n. 249.329/18/317, registrato a Treviglio il 26/5/2011 al n. 2.548, serie 1T. La durata del contratto veniva stabilita in n. 6 mesi, dal giorno 1/5/2011 al giorno 31/10/2011. Nell'affitto venivano comprese le autorizzazioni amministrative ottenute dalla parte locatrice, la Villa, i giardini e l'area piscina; erano esclusi i locali ed i terreni agricoli o di uso agricolo, le cantine e la dependance. Il canone di affitto concordato tra le parti era pari all'importo di € 1.500,00 mensili. Il contratto stabiliva inoltre il riconoscimento di una commissione in favore della società locatrice in funzione degli intervalli di fatturato eventualmente raggiunti dalla società locataria nell'esercizio dell'attività: fino ad un fatturato di € 7.500,00 alcunché dovuto; da € 7.501,00 fino ad € 12.000,00 il 20%; oltre € 12.001,00 il 25%.
- Documento di registrazione della società locatrice all'ufficio Registro Imprese di Milano, n. PRA/157953/2011/CMIAUTO del 6/6/2011.
- Modello predisposto per la comunicazione di subentro al Comune di San Casciano in Val di Pesa (prot. n. 16.152 del 18/7/2011, cit.).
- Bollettini postali relativi al versamento dei diritti SUAP e delle prestazioni di igiene pubblica non soggetta ad IVA.
- Comunicazione di variazione della titolarità per subingresso prot. n. 16.153 del 18/7/2011.
- Visura della Camera di Commercio di Firenze del 10/8/2011.
- Nota prot. n. 18.200 del 10/8/2011 con cui l'ufficio Sviluppo Economico trasmetteva i dati relativi al subingresso all'esercizio di affittacamere professionale e relativa notifica sanitaria di somministrazione alla Provincia di Firenze (ufficio Turismo), all'ASL n. 10 di Firenze (UO Igiene Pubblica) ed alla Polizia Municipale (ufficio Tributi).

24. Subingresso nell'attività di affittacamere, istanza trasmessa con prot. n. 4.700 del 21/2/2013, pratica n. 2013/170.

Il fascicolo contiene i seguenti documenti tecnici.

- Modello per la notifica dell'attività alimentare ai sensi dell'art. 6 comma 2 del Regolamento CE n. 852/2004, redatto in data 20/2/2013.
- Modello per la variazione di titolarità.

- Copia del bollettino di versamento dei diritti SUAP e delle prestazioni di igiene e sanità pubblica.
- Procura speciale.
- Avvio del procedimento del 21/2/2013, a mezzo pec spedita in data 25/2/2013 con oggetto: “[...] *Trasmissione dati relativi a: subingresso in affittacamere professionale e relativa notifica sanitaria*”.

25. Comunicazione di cessazione di attività di affittacamere professionale e bed and breakfast prot. n. 24.339/2019 (n. di trasmissione alla Città Metropolitana), n. 24.338/2019 (n. di trasmissione alla ASL) del 30/12/2019.

Il fascicolo contiene i seguenti documenti tecnici.

- Documento compilato con la denuncia di cessazione a far data dall'invio dell'istanza.
- Modello per “*Adempimenti relativi al Regolamento (UE) 2016/679 (RGPD) in materia di privacy*”.
- Procura speciale (incarico per la sottoscrizione digitale e/o presentazione telematica delle pratiche SUAP).
- Ricevuta breve di avvenuta consegna, relativamente alla pec del 31/12/2019 inviata all'indirizzo istituzionale del Comune di San Casciano in Val di Pesa, recante protocollo “*Prot. N. 0024339/2019 - Comunicazione cessazione attività di affittacamere professionale [...]*”.
- Conferma di ricezione del messaggio inviato in data 31/12/2019 all'ASL relativamente all'istanza prot. n. 0024338/2019 (tipologia SUAP.RT)

\* \* \*

Rimanendo nell'ambito della ricerca documentale, con riferimento alle certificazioni impiantistiche relative agli impianti esistenti, si descrivono in elenco i documenti acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

- Per quanto riguarda la Villa.
  - Progetto di impianto termico redatto ai sensi dell'art. 28 L 10/1991 per nuovo impianto di riscaldamento. La relazione ed il fascicolo dei calcoli e delle verifiche è stato depositato con la DIA n. 85/2000 ed è costituito dai seguenti sub capitoli: “*lista strutture edilizie*” (con l'analisi delle caratteristiche termiche delle componenti edilizie), “*superfici disperdenti/calcolo dispersioni termiche*”

*locali*”, “*totali zone/impianto*”, “*riepilogo dispersioni*”, “*riepilogo edificio*”, “*parametri climatici della località*”, “*lista strutture edilizie di progetto*”, “*caratteristiche dei locali riscaldati*”, “*riepilogo dispersioni locali*”, “*dispersione dell'edificio ripartite per struttura*”, “*totali zone/impianto*”, “*caldaie di sequenza Duchess HR30*”, “*calcolo fabbisogno energetico di zona*”, “*calcolo fabbisogno energetico di impianto*”, “*sistema di generazione*”. Gli elaborati grafici sono stati integrati con l'autorizzazione edilizia pratica n. 258/2000: tavola 1 e 2, contenenti le planimetrie con l'ubicazione dei corpi scaldanti, i parametri derivati dal calcolo e lo schema di impianto del locale tecnico, aggiornato con l'inserimento dei pannelli solari.

- Progetto relativo alla sostituzione dei generatori di calore con nuova unica caldaia di potenza 100 kW, oltre allo spostamento del gruppo generatore in diversa ubicazione. Questo documento è stato prodotto in data 15/12/2016 ed è costituito dai seguenti elaborati.
  - “*Relazione Tecnica Alimentazione Gas*”, ai sensi del DM 12/4/1996, UNICIG 7129/2008 e 7129/2015 e ssmmii, per la progettazione della nuova linea di distribuzione del gas metano di rete.
  - Elaborati grafici inerenti l'impianto del gas (distanza minima delle tubazioni, attraversamento delle pareti perimetrali esterne), schema dell'allaccio al nuovo generatore di calore, planimetria con posizionamento della caldaia e schema della rete di distribuzione del gas.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta \* . \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Val di Pesa di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* snc in data 31/10/2000 per “*impianto termo*”, relativamente all'installazione dell'impianto termico della Villa.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta \*\*\*\*\* snc in data 10/11/2001 per “*impianto prese - quadri elettrici - impianto di terra - punti luce – punti comando*”, relativamente all'installazione dell'impianto elettrico della Villa. La ditta dichiara di aver rispettato il relativo progetto che, nonostante le ricerche effettuate, attualmente risulta irreperibile.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* snc in data 24/5/2017 per “*nuovo quadro con linee protette da Interr.Autom.MGT potere interruziob[n]e 30mA.nuove tubazioni e cavi collegamenti accessori. Equipotenzialità distribuito all'intero*”

*impianto*”, il tutto installato nel nuovo vano tecnico (locale 95-96) sulla base della norma tecnica applicabile all'impiego (CEI 64-50, CEI 64-55, CEI 64-8, CEI EN 60439, CEI 23-51, CEI 64-14).

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*. in data 13/12/2017 (prot. interno n. 57/2017) per *“tubazione gas”*, sulla base del progetto del 15/12/2016 (cod. FA161297) redatto da tecnico professionista e della norma tecnica applicabile all'impiego (DM n. 37/2008, DPR 412/2003, UNI 7129/2008). La presente dichiarazione è stata rilasciata per la realizzazione di una tubazione gas dal contatore al fabbricato ed alle singole utenze, mediante la fornitura e posa di tubazione pead (diametro 63).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*. in data 13/12/2017 (prot. interno n. 58/2017) per *“installazione caldaia e scambiatore”*, sulla base del progetto del 15/12/2016 (cod. FA161297) redatto da tecnico professionista e della norma tecnica applicabile all'impiego (DM n. 37/2008, DPR 412/2003, UNI 7129/2008). Alla dichiarazione sono stati allegati il progetto (*“riferito solamente all'impianto di riscaldamento”*) e la relazione con tipologie dei materiali utilizzati. Il documento si riferisce all'installazione di nuova caldaia di marca Immergas modello *“Victrix Pro 100 Erp”* e di uno scambiatore a piastre per migliorare il funzionamento del generatore citato. E' aggiunto inoltre che *“[...] E' stato effettuato il lavaggio dell'Impianto e messa a norma la Canna fumaria”*. La potenza della caldaia è 100 kW.

A quanto riferito dalle ditte consultate nel corso delle operazioni peritali, risultano irreperibili le dichiarazioni relative all'impianto idrico e di scarico, il progetto dell'impianto elettrico.

- Per quanto riguarda la Dependance.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in data 27/12/2019 (prot. interno n. 27/19) per *“mera sostituzione caldaia”*, sulla base della norma UNI 7129/15. Alla dichiarazione risulta allegata la relazione con tipologie dei materiali utilizzati. La potenza indicata del generatore di calore è 24 kW.

Sono irreperibili le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico, idrico-

sanitario, di scarico ed elettrico.

Sulle dotazioni impiantistiche di ogni edificio costituente il compendio immobiliare pignorato.

- Villa.
  - Caldaia a condensazione a gas metano, di potenza 100 kW, provvista di dichiarazione di conformità rilasciata nel 2017. All'interno del locale tecnico risultano presenti, oltre alla suddetta caldaia, uno scambiatore a piastre, un vaso di espansione, un sotto quadro elettrico.

A quanto riferito dal professionista incaricato, il mandato era stato conferito per la sola redazione del progetto per lo spostamento e la sostituzione dei generatori di calore preesistenti, ovvero era limitato e circoscritto alle menzionate prestazioni, senza comprendere lo svolgimento di una analisi estesa sull'impianto termico in funzione. Sembra che l'intervento attuato nel 2017 avesse lo scopo di risolvere alcune problematiche legate al non soddisfacente funzionamento dell'impianto e delle apparecchiature installate, tra queste anche criticità accertate alcuni anni prima da altro tecnico impiantista, segnalate in un rapporto di sopralluogo effettuato in data 8/3/2013. Con queste premesse riferisce inoltre di aver impostato il progetto di variante sopra menzionato senza apportare alcuna modifica all'impianto di distribuzione preesistente, lasciandolo così come concepito ai sensi dell'art. 28 della L 10/1991 e trasmesso all'interno dell'apparato documentale della DIA n. 258/2000. Aggiunge inoltre:

- di non aver variato la potenza nel passaggio al nuovo generatore di calore, poiché la somma delle potenze delle tre caldaie approssimativamente era equivalente alla potenza della nuova caldaia a condensazione;
- che la suddetta modifica risultava migliorativa in termini di migliorata qualità degli scarichi di combustione;
- che lo spostamento della caldaia nel vano sottoscala (all'interno del manufatto "*porticato*", locale 95-96) era stato commissionato poiché il precedente vano tecnico non era stato ritenuto idoneo per l'installazione delle menzionate caldaie;

- che con il predetto intervento veniva allontanato il generatore di calore dai locali abitativi, all'epoca utilizzati per l'attività di affittacamere, con conseguente risoluzione delle problematiche accertate nel 2013, a tutto vantaggio della sicurezza in termini di prevenzione antincendio.

Resta comunque il fatto che la formazione di un nuovo locale tecnico ed il relativo progetto dovessero essere comunque trasmessi agli uffici comunali competenti, fatto questo che non si è verificato. Solo a titolo informativo, negli elaborati progettuali consegnati alla proprietà è indicato come locale tecnico, una “*struttura di protezione dagli agenti atmosferici*”, nell'ordine di una “*installazione di gruppo all'aperto*”. Dalle notizie raccolte, è emerso che, probabilmente, il menzionato vano in muratura sottoscala potrebbe anche essere idoneo come certificato nel progetto del 15/12/2016.

Purtroppo, seppur nei limiti dell'incarico ricevuto nel merito del procedimento esecutivo in epigrafe, ogni forma di ulteriore indagine sulla dotazione in questione è impossibile a causa della dismissione di tutti i servizi preposti al funzionamento delle apparecchiature tecnologiche (acqua, gas, corrente elettrica). Avendo altresì ravvisato alcune incongruenze sul progetto impiantistico originario, nell'ipotesi di una revisione globale dell'apparato tecnico-documentale depositato e dello stesso impianto, si precisa che l'acquirente, ed i soggetti professionisti che incaricherà, dovranno ottemperare a tutte le verifiche e prove che si renderanno necessarie per regolarizzare e certificare gli impianti, assumendosi tutti gli oneri economici correlati ai suddetti adempimenti, compresi quelli che non è stato possibile far emergere dalla presente disamina.

- Scarico della caldaia a condensazione, attualmente rivolto verso il resede del Magazzino.

Al riguardo della tipologia di scarico adottata, il menzionato professionista incaricato riporta che le norme cogenti di riferimento risultavano sempre calibrate per prodotti di combustione pericolosi alla salute dell'uomo e non aggiornate sulle apparecchiature a condensazione, ancorché queste ultime esistono in commercio ormai da decenni. Nello specifico rimandava

alle norme UNI-CIG ed a tutto l'apparato normativo che egli stesso cita nella relazione del 15/12/2016. Nel progetto, consegnato all'attuale proprietà, era previsto che l'espulsione dei fumi avvenisse oltre la copertura.

Per l'installazione di impianti termici a gas superiori a 35 kW occorre rispettare le disposizioni del Dlgs 152/2006 e ssmii, cd "*Codice Ambiente*", nonché la norma UNI 11528:2014 ("*Impianti a gas di portata termica maggiore di 35 kW - Progettazione, installazione e messa in servizio*"). Proprio quest'ultima ribadisce:

- la necessità del progetto termo-tecnico per il corretto dimensionamento sia delle tubazioni gas che del sistema fumario asservito a generatore/i con potenza nominale maggiore a 35 kW, nel rispetto delle norme specifiche (es. UNI EN 13.384, recante metodi di calcolo termo e fluido dinamico per camini singoli o asserviti a più apparecchi, etc);
- che l'evacuazione dei prodotti della combustione deve avvenire a tetto.

Nel caso in esame, ovvero con generatore di calore con potenza compresa tra i 71 kW ed i 115 kW (e sistema fumario operante in pressione positiva), è dunque obbligatorio portare lo scarico dei prodotti di combustione oltre la linea di copertura, con le seguenti prescrizioni di dettaglio, desunte dalla norma UNI 11528:2014.

- (7.5.3, Posizionamento del comignolo/terminale su edifici dotati di tetti piani) All'art. 7.5.3.1 ("*Generalità*"), si legge "[...] *Per i terrazzi, lastrici solari o superfici comunque calpestabili in sommità agli edifici, occorre rispettare una minima quota di sbocco relativa al piano di calpestio di 2,5 m (distanza A - figura 12)*". Per quanto riguarda la fattispecie in questione, il terminale di espulsione dovrebbe essere installato a 2,50 ml dalla quota di calpestio della terrazza.
- All'art. 7.5.3.2 ("*Ostacolo/volume tecnico/edificio privo di aperture*") è riportato: "[...] *Nel caso in cui su tetto piano vi siano degli ostacoli/volumi tecnici/edifici privi di aperture sulla parete prospiciente il comignolo terminale, per il posizionamento degli stessi si devono rispettare le distanze di cui al prospetto 13*". Per quanto scritto, essendo lo scarico a distanza (in pianta) superiore a 4,00 ml rispetto alla proiezione della parete esterna del Magazzino (corpo di fabbrica

più vicino) e non trovandosi finestre nella porzione afferente il punto d'incontro tra la distanza perpendicolare ed il piano del prospetto ( $d=4,28$  ml circa), con il terminale di poco più alto rispetto alla linea di gronda, si ritiene possa essere ancora efficace la precedente prescrizione di 2,50 ml. Fatta salva l'espressione di maggior autorevole parere tecnico in fase di rinnovo della relazione ai sensi della L 10/1991, come già anticipato per la caldaia.

- All'art. 7.5.3.3 (*“Ostacolo/volume tecnico/edificio dotato di aperture”*) è invece riportato: “[...] *Nel caso in cui sul tetto piano vi siano degli ostacoli/volumi tecnici/edifici dotati di aperture (quali per esempio finestre, portefinestre, aperture di ventilazione o aerazione, bocche di presa di impianti di trattamento aria) sulla parete prospiciente il comignolo terminale, per il posizionamento degli stessi si devono rispettare le distanze minime di cui al prospetto 14”*. Sulla base dei dati acquisiti, la minima distanza intercorrente tra la posizione geometrica dello scarico in questione ed il prospetto tergale della Villa è di circa 9,82 ml, valore compreso tra gli 8 ml ed i 16 ml previsti dal prospetto 14. Essendo il valore “Z” il filo superiore della finestra più alta, e trovandosi lo scarico nell'intervallo compreso tra i valori “X” (uguale a 8 ml) e “C” (uguale a 16 ml), il valore della “*quota di sbocco*” è data dalla formula “ $((Z-B)/(C-X)) * (C - \text{distanza del camino dal palazzo adiacente}) + B$ ” (con “B” uguale a 0,50 ml).

In aggiunta alla dissertazione di cui sopra, si espone anche quanto contenuto all'art. 66, *“Camini e canne fumarie”*, di cui al vigente regolamento edilizio comunale e, nello specifico, la premessa del comma 1: “[...] *L'installazione di canne fumarie è consentita in via ordinaria soltanto all'interno delle murature. I camini devono essere progettati con criteri e materiali tipologici congrui con l'edificio progettato. Dovranno inoltre essere accorpati in modo da ridurre l'impatto sulle coperture”*.

Nei successivi commi, le precedenti prescrizioni sono parzialmente superate con eccezioni normative alternative, di seguito esposte.

- Comma 3. Non è applicato quanto descritto al citato comma 1 nel

caso di “[...] edifici classificati RV - Rilevante Valore o V-Valore dagli Strumenti Urbanistici Comunali o sottoposti dagli stessi a grado di intervento non superiore a “restauro e risanamento conservativo” quando l'adeguamento alla prescrizione risulti incompatibile con i valori oggetto di tutela”.

- Comma 8: “Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontali a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNICIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto”.
- Comma 10: “Possono essere ammessi sistemi alternativi rispetto alle disposizioni che precedono solo in caso di dimostrata impossibilità del loro rispetto per impedimenti tecnici, logistici o per lo specifico regime di tutela cui sia sottoposto il fabbricato e sempre previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria locale competente per territorio in ordine all'idoneità dell'impianto di abbattimento proposto nonché alle modalità ed al programma per assicurare una costante e puntuale frequenza delle operazioni di pulizia e manutenzione dell'impianto stesso”.
- Comma 11: “Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento in progetto”.

Per quanto avuto modo di accertare nel corso dei sopralluoghi, lo scarico della caldaia non è conforme.

In primo luogo, all'epoca di progettazione e realizzazione del condotto di espulsione degli esausti era già vigente la spesso richiamata norma UNI 11528:2014, che appunto disciplinava in modo preciso l'altezza della condotta di scarico e la sua posizione rispetto all'edificato contermina. In secondo luogo, all'attualità non è stato rinvenuto in loco alcuna tubazione atta all'allontanamento dei prodotti di combustione. Vero è che l'impianto ed il generatore di calore sono inattivi da quando sono stati interrotti tutti i servizi preposti al loro funzionamento, ad ogni buon conto non vi è traccia alcuna del camino preesistente, ovvero non sono presenti la tubazione verticale ed il terminale di sbocco dei fumi che, come descritto nel

progetto, dovevano essere entrambi assemblati in un kit fornito dalla ditta fabbricante del generatore di calore.

Ulteriore incongruenza riscontrata è che non si accenna nel progetto alla così detta "*quota di sbocco*" e nessuna indicazione viene fornita riguardo a quale altezza dovesse ritenere il terminale di espulsione dei prodotti della combustione.

Sulla base di queste premesse e di quanto già indicato per la caldaia, si ritiene che la questione della regolarità dello scarico dei prodotti di combustione debba essere affrontata e risolta all'interno di un ben più ampio ambito di intervento, in cui dovrà essere verificato correttamente l'intero impianto termico e rinnovato il progetto impiantistico in deposito.

Tutto ciò premesso, con la collaborazione di una azienda specializzata è stata valutata la fattibilità dell'intervento di messa a norma del sistema fumario, mediante la fornitura e posa in opera di un camino isolato in rame, con terminale conico anch'esso in rame, condotto fumario inox parete (doppia parete f 150), di altezza di circa 3,08 ml.

La soluzione prospettata, per quanto indicativa ed assolutamente non vincolante, potrebbe tuttavia incorrere, ad avviso del Responsabile di ufficio, nel diniego della Soprintendenza competente poiché l'area è come noto sottoposta al vincolo paesaggistico e l'ubicazione ed impatto visivo di questa dotazione impiantistica sembrano in via preliminare contrastanti con la tutela del complesso immobiliare storico e del contesto ambientale di alto valore paesaggistico. Il Responsabile di ufficio ha peraltro espresso delle forti perplessità riguardo al posizionamento del condotto di scarico in relazione alla nuova ubicazione del generatore. A ciò si aggiunge che il parere finale sulla congruità della proposta progettuale dipende dal giudizio vincolante di un ente terzo.

Con un impianto interamente da verificare sia nella concezione che nei criteri di installazione ma, soprattutto, in regime di esercizio, è attualmente impossibile determinare soluzioni alternative o dare per fattibili ed assentite a priori quelle suddette o altre diversamente ipotizzate. In considerazione delle criticità riscontrate e del loro peso nella valutazione finale del compendio, sembra opportuno e cautelativo per la procedura applicare comunque un deprezzamento al valore di mercato stimato per

questo specifico problema, fornendo all'uopo un costo di adeguamento di tipo forfettario per il fatto che non è possibile stabilire con certezza la reale entità dello stesso, in assenza della revisione dei calcoli impiantistici, della verifica tecnica globale ed essendo sottoposti a giudizio vincolante di terzi Enti su diverse discipline di merito (amministrativa, paesaggistica, civilistica, etc).

Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo assegnare a questo deprezzamento specifico il valore di € 7.500, quale costo orientativo ed informativo di una situazione assai complessa da decifrare in questa fase. Tutti i precedenti argomenti, trattati sulla base dei dati acquisiti e disponibili, nelle ben note e già segnalate carenze, devono essere recepiti alla stregua di un quadro di riferimento orientativo, preliminare e costruito al solo fine di segnalare alcune criticità, la cui soluzione resterà a carico dell'acquirente in forza della presente vendita esecutiva.

- Impianto solare, ubicato in prossimità della piscina, formato da quattro moduli composti da collettori solari a tubo di calore sottovuoto, forniti dalla ditta \*\*\*\*\* srl.

A quanto riferito sempre dal professionista che si è occupato delle modifiche apportate con l'installazione della nuova caldaia, l'impianto solare aveva all'epoca una bassissima resa, i tubi perdevano e non avevano una adeguata tenuta. A ciò si aggiunge che un pannello è danneggiato e due dei quattro complessivi si trovano a distanza non regolamentare dal serbatoio di gas GPL interrato. Per quanto accertato, risulta probabilmente inevitabile la rimozione dell'intero impianto, da considerarsi preferibile allo spostamento e reintegrazione dello stesso sia per criteri di economicità dell'intervento, sia perché non appare scontato che l'amministrazione comunale acconsenta al reperimento di diversa ubicazione in area sottoposta a vincolo ambientale. Dal momento che i pannelli solari costituivano un elemento integrante del progetto depositato con la DIA n. 258/2000, si precisa che, a corollario della loro demolizione, il tecnico, che riceverà l'incarico di riformare il menzionato progetto impiantistico, dovrà altresì rilevare l'impianto esistente e verificarne il funzionamento con e senza i pannelli, dando dimostrazione che il

rendimento non varia.

- Impianto termico a radiatori con dichiarazione di conformità.

A quanto riferito dalla ditta installatrice, la dichiarazione di conformità comprende anche il locale tecnico, realizzato come da progetto redatto ai sensi della L 10/1991, in atti presso l'archivio edilizio comunale.

Nel corso delle operazioni peritali sono stati accertati i seguenti fatti rilevanti.

- Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una caldaia aggiuntiva che la ditta installatrice ha dichiarato di aver installato e collegato ai radiatori dei soli locali 21, 22, 23, 24 e 25, al fine di creare una sorta di sub-impianto o impianto secondario per l'utilizzo dei vani indicati senza dover azionare i tre generatori di calore previsti per riscaldare l'intera maggior consistenza. Questo generatore di calore non è rappresentato nei grafici del progetto impiantistico e ritiene inoltre uno scarico in parete su proprietà di terzi. Tale situazione è evidentemente non conforme alla normativa, pertanto si prevede l'eliminazione della caldaia, del relativo scarico e la chiusura del foro praticato sulla parete perimetrale. Pur non essendo i radiatori in questione collegati all'impianto della Villa, sono stati tuttavia rappresentati nei grafici di progetto ed il loro apporto calcolato e verificato dal punto di vista dimensionale; per questi motivi, si ritiene che il loro collegamento al collettore di pertinenza sia un'operazione fattibile, senza l'obbligo di nuovo specifico progetto. L'operazione descritta consentirebbe di ripristinare la conformità intercorrente tra il deposito impiantistico e la DICO rilasciata all'epoca, limitatamente però alla questione suddetta. In questa fase, i costi necessari per collegare i radiatori sono computabili solo in misura forfettaria ed indicativa in quanto non è stato possibile condurre sull'impianto alcuna accurata verifica, per i noti fattori già descritti in precedenza.
- Esaminata la documentazione trasmessa agli atti, con riferimento al progetto redatto ai sensi della L 10/1991, in particolare alla relazione e calcolo delle dispersioni, per quanto riguarda le singole strutture disperdenti, viene descritta dal progettista la seguente stratigrafia.

- Copertura: abete sp. 0,03 (sembra un tavolato), CLS in genere sp. 0,20 ml, cartone bitumato sp. 0,02 ml, tegola canadese sp. 0,03 ml.
- Solaio sottotetto - solaio sottotetto isolato: spessore 0,30 ml;

Nel corso dei sopralluoghi, quanto sopra indicato non è stato riscontrato sul posto, né in termini di materiali né di dimensioni o spessori. A quanto riferito dalla ditta edile coinvolta nei passati interventi di riqualificazione del complesso edilizio, il tetto è costituito da uno scempiato in cotto con soprastante solo manto di copertura.

Le incongruenze descritte inducono a ritenere a maggior ragione che la relazione trasmessa ai sensi della L 10/1991 sia comunque da riformare, partendo dal rilievo di ciò che è stato realizzato e dalla verifica del reale funzionamento dell'impianto, as-built, in stato di esercizio.

- Impianto idrico.

A partire dalla presentazione della DIA n. 85/2000, gli interventi previsti riguardarono la realizzazione di nuovi servizi igienici, oltre al rifacimento di quelli esistenti; unica eccezione il bagno di cui al locale 20, di epoca remota. Le opere idrauliche consistettero nel solo riallaccio all'impianto esistente, senza il rifacimento delle relative colonne di scarico. Come già anticipato in relazione, la dichiarazione di conformità è attualmente irreperibile, seppur riferito che all'epoca era stata prodotta e consegnata al direttore dei lavori. Nel 2003 è stato quindi installato un impianto di accumulo dell'acqua proveniente dall'utenza dell'acquedotto, costituito da sette serbatoi in polietilene da 1.500 litri ciascuno, una pompa ed un vaso di espansione. Anche per questo nuovo impianto non è reperibile la dichiarazione di conformità, che dovrà essere prodotta sotto forma di DIRI.

- Impianto elettrico.

Durante il sopralluogo è stato ritrovato un contatore all'interno di un armadio posto nel locale 30 al piano terra dell'edificio, un quadro elettrico generale e diversi sotto quadri in numerosi locali posti sia al piano terreno che primo. A quanto riferito, la potenza del suddetto contatore è pari a 22 kW. Come già anticipato in precedenza, è stata acquisita agli atti la relativa dichiarazione di conformità, rilasciata in data 10/11/2001, redatta

sulla base di un progetto che non è stato possibile reperire, seppur richiesto alla ditta ed alla stessa proprietà. Per quanto sopra esposto si renderà necessario fare il rilievo dell'impianto, dei materiali impiegati e redigere lo schema dei quadri elettrici installati, al fine di verificarne il corretto funzionamento una volta ripristinato il contratto con l'ente erogatore del servizio elettrico. Nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione di opere di adeguamento, dovrà essere rilasciata anche la relativa DICO da parte della ditta installatrice incaricata. Dal momento che l'erogazione della corrente elettrica è interrotta, non è stato possibile effettuare verifiche di alcun tipo sull'impianto. Per questo motivo non vi sono gli elementi sufficienti per computare un costo di adeguamento da imputare come deprezzamento del valore di mercato stimato del compendio immobiliare.

- Impianto di smaltimento dei reflui domestici.  
Si rimanda alla disamina condotta nel merito dell'istanza di autorizzazione allo scarico fuori fognatura prot. n. 197 del 4/1/2005, pratica ambientale n. 2/2005.
- Impianto di espulsione degli esausti dalle cucine esistenti.  
All'interno della Villa sono presenti tre locali adibiti alla funzione di conservazione, preparazione e cottura dei cibi.
  - Locale 22 al piano terra. A quanto riferito, era la cucina utilizzata dal portiere della Villa. Ad un riscontro semplicemente visivo, sembra che la cappa esistente sia collegata ad un cavedio in muratura posto internamente alla sagoma dell'edificio e sfociante oltre la falda del tetto con canna fumaria e comignolo di fattezze antiche, presumibilmente di remota costruzione. Il menzionato locale è già rappresentato come cucina della planimetria catastale disegnata nel 1976, pertanto si ritiene non vi sia altro da aggiungere.
  - Locale 70 al piano seminterrato. Trattasi del vano in cui è stata sostituita la vecchia cucina (spostata ed assemblata nel locale 76) con la nuova (vedi indicazioni implicite contenute nella relazione allegata alla DIA n. 85/2000). Nel corso dei sopralluoghi è stato riscontrato che

il condotto di espulsione degli esausti raccolti dalla cappa scarica direttamente al livello del calpestio del giardino della Villa. Più precisamente, lo scarico è costituito da una tubazione di plastica che, attraversando il locale 71 all'interno di un cavedio in cartongesso ancorato sul soffitto a volta, fuoriesce dentro una bocca di lupo posta sul prospetto Nord-Est. La conformazione di questo scarico è palesemente difforme. A quanto riferito dal Responsabile di ufficio, al fine di regolarizzare l'abuso, è possibile incanalare in facciata lo scarico in una tubazione di rame, come fosse un pluviale, verificato che tale manufatto ricade all'interno delle fattispecie di cui all'allegato A, punto A.2 del DPR 31/2017, essendo il compendio soggetto a vincolo paesaggistico (estratto: "*A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici; [...]*"). Sempre per come conferito è possibile depositare una comunicazione di inizio attività asseverata (art. 136, comma 2, lettere a) e g), comma 3 LR 65/2014 e ssmiii) successivamente alle istanze di accertamento di conformità da trasmettere per le altre difformità rilevate.

- Locale 76 al piano seminterrato. A quanto riferito, durante i lavori di rifacimento della nuova cucina, i vecchi mobili componibili preesistenti furono smontati e ricomposti nel locale antistante il vano tecnico, il tutto per riciclarli seppur con funzioni limitate al solo lavaggio delle bottiglie dell'olio, come dichiarato dalla proprietà. La cappa era del tipo a filtri e non è stata riscontrata la presenza di alcuna condotta di scarico degli esausti da cottura. E' altresì presente lo scarico del lavello, realizzato mediante tubazione in plastica. In considerazione del fatto che il suddetto locale non possiede le caratteristiche igienico-sanitarie per essere considerato ad uso "cucina", la prosecuzione di tale impiego è comunque vietata. Trattandosi di mobili, di una fornitura componibile e modulare, semplicemente appoggiata nella posizione indicata, non si ritiene di procedere in alcun modo.

- Dependance

- Impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

E' stata acquisita la sola dichiarazione di conformità relativa all'installazione della nuova caldaia a condensazione, risalente all'anno 2019 (intervento di mera sostituzione del generatore di calore). La nuova caldaia scarica a parete, ad una distanza dal confine di circa 3,82 ml, oltre il quale è presente un'area pertinenziale a verde di proprietà di soggetti terzi.

Il menzionato scarico deve verificare le prescrizioni contenute nella norma UNI-CIG 7129/2015.

Come descritto in precedenza, l'impianto è stato completamente rifatto nei primi anni 2000, pertanto vigeva già l'obbligo della redazione di un progetto ai sensi delle L 46/1990 e n. 10/1991. Non sono reperibili le DICO relative all'impianto termico ed alla tubazione di collegamento dal serbatoio GPL all'immobile. Per quanto sopra esposto, ai fini delle verifiche del funzionamento dell'impianto in stato di esercizio, dovranno essere prodotti:

- il citato progetto, comprensivo del rilievo dell'impianto as-built, del calcolo delle dispersioni e della verifica dei corpi radianti esistenti;
- la dichiarazione di rispondenza dell'impianto di riscaldamento;

- la dichiarazione di rispondenza della tubazione di collegamento dal serbatoio GPL al contatore.

Nel corso delle operazioni peritali, come già detto per la Villa, la mancanza di erogazione dei servizi non ha consentito di effettuare accertamenti ad impianto in funzione, pertanto attualmente non sono prevedibili eventuali opere di adeguamento delle dotazioni esistenti. Laddove la relazione di progetto indicasse la necessità di un qualsivoglia intervento ex postea, allora sarebbe necessario provvedere al deposito di una DICO, relativamente alle nuove opere impiantistiche. Fatto quest'ultimo che non può essere escluso a priori ma da intendersi a carico dell'acquirente in forza della vendita esecutiva, poiché non è stato possibile acquisire alcun elemento tecnico, utile per approfondire ulteriormente la disamina.

- Impianto idrico.

Risulta attualmente irreperibile la Dichiarazione di conformità prodotta all'epoca dell'intervento di rifacimento dell'impianto (inizi anni 2000), pertanto si rende necessario far redigere la DIRI.

- Impianto elettrico.

Come avuto modo di apprendere, il contatore elettrico rinvenuto nel vano ad uso cucina ha una potenza pari a 3 kW. Risulta attualmente irreperibile la Dichiarazione di conformità prodotta all'epoca dell'intervento di rifacimento dell'impianto (inizi anni 2000). Non sussisteva l'obbligo del progetto, ma si rende necessario far redigere la DIRI.

- Impianto di espulsione degli esausti dalle cucine esistenti.

All'interno della Dependance è presente un solo locale adibito alla conservazione, preparazione e cottura dei cibi.

- Locale 88 al piano terra. La cucina rilevata è del tipo componibile, alimentata a gas GPL, con cappa dotata di filtri. Non esistono sbocchi a parete o in copertura, per quanto è stato possibile appurare. Esiste sul tetto una vecchia canna fumaria a sezione circolare in eternit, posta approssimativamente sulla proiezione verticale del cavedio interno

presente nel servizio igienico al piano primo. Per quanto potuto osservare sul posto, non è stato riscontrato alcun foro di uscita interno o condotto incassato nella muratura perimetrale.

Consultate in contraddittorio le disposizioni di cui all'art. 66, nel merito della questione il Responsabile di ufficio ha riferito che non sussiste l'obbligo di portare lo scarico dei fumi da cucina in copertura per gli edifici storici o di valore documentale assoggettati alle più restrittive categorie di intervento. Ovviamente nelle ipotesi per cui la destinazione del locale sia stata legittimata dal rilascio di titolo efficace e che lo scarico non produca effetti nocivi o danno alla salute dell'essere umano.

Per quanto sopra esposto, seppur in considerazione del comma 9 del vigente REC (estratto: “[...] 9. *I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l’evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, etc), devono anch’essi avere sbocco al di sopra della copertura dell’edificio, rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista dal comma 7 del presente articolo*”), non potendo in questa fase procedere con ulteriori valutazioni, di ordine tecnico ed economico, si ritiene di buon senso non prevedere alcun intervento di adeguamento, avendo ricevuto il precedente parere verbale e nello spirito di non recar pregiudizio alla procedura.

Nel caso in cui fosse eventualmente imposto l'adeguamento dello scarico, questo si intenderà dunque a carico dell'acquirente in forza di vendita esecutiva.

- Magazzino e Serra (locali accessori ad uso agricolo)
  - Impianto termico.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si rimanda alla descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nella Villa. Dalla lettura del progetto prodotto ai sensi della L 10/1991 e sulla base dei riscontri sul posto, nella porzione del Magazzino prossima all'ingresso principale erano stati installati i tre generatori di calore inizialmente inseriti nel menzionato

progetto, poi sostituiti dalla nuova caldaia con intervento eseguito nel 2017. L'ubicazione delle tre caldaie era stata ritenuta infatti non idonea dal tecnico professionista che effettuò il sopralluogo nel 2013, tanto è che queste sono state in seguito sostituite come descritto. A tale proposito rimangono interrotte tutte le tubazioni di collegamento ed un vaso d'espansione. In questa fase si ritiene opportuno non procedere in alcun modo nei confronti delle apparecchiature impiantistiche lasciate in essere a seguito della sostituzione del generatore di calore, a causa del grado di incertezza dovuto all'esito delle verifiche sull'impianto. Anche in questo caso, eventuali oneri derivanti da eventuali rimozioni o modifiche, in questa sede non prevedibili o computabili, saranno a carico dell'acquirente in forza della vendita esecutiva.

- Impianti elettrico ed idrico.

Allo stesso modo di quanto detto al precedente punto, si rimanda alla disamina già sviluppata per gli impianti della Villa, essendo questi manufatti delle pertinenze agricole della stessa, compresi nella relazione impiantistica citata.

- Piscina

- Impianti elettrico ed idrico.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relativamente all'installazione dei menzionati impianti di supporto al funzionamento della piscina. Per tale questione si rende necessaria la produzione delle Dichiarazioni di Rispondenza, rese per installazioni antecedenti alla data di entrata in vigore del DM n. 37/2008.

Analizzate tutte le problematiche accertate nel corso dei vari sopralluoghi, ai fini della regolarizzazione di quanto riscontrato dal mero punto di vista impiantistico, si dovrà procedere con il deposito delle seguenti pratiche, per ognuna delle quali vengono computati, in via del tutto indicativa, i relativi oneri professionali e generici, in funzione della casistica determinata.

Si precisa e ribadisce altresì che, in questa fase e visti i limiti operativi del presente incarico, si è ritenuto prudenziale e cautelativo per la procedura esecutiva il non

computare tutti gli eventuali costi di adeguamento che dovessero rendersi necessari per le tipologie di impianto riscontrate. Principalmente per il fatto che non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti esistenti a causa dell'interruzione dei servizi da parte degli enti erogatori (corrente elettrica, rifornimento idrico e di combustibile gassoso). A ciò si aggiungono difficoltà di tipo oggettivo, come la non reperibilità delle dichiarazioni rilasciate, alcune incongruenze tra i parametri di calcolo e lo stato dei luoghi, piuttosto che la constatazione di interventi postumi realizzati in discontinuità con i precedenti (tipo lo spostamento della caldaia dal Magazzino, l'impianto di accumulo collegato alla rete pubblica dell'acquedotto, etc). Proprio in considerazione della complessità della materia e di un ventaglio ampio di ipotesi e soluzioni possibili per l'adeguamento delle opere impiantistiche alla normativa vigente, al fine di non creare pregiudizio alla procedura e non applicare un deprezzamento al valore di mercato stimato basato esclusivamente su elementi ipotetici, si procede con la segnalazione dei soli costi di diretta determinazione, avendo avuto cura allo stesso tempo di fornire notizia su tutto quanto è o non è stato possibile chiarire o meglio definire, anche a livello economico.

Tutto ciò che non si è potuto accertare sarà da intendersi a carico dell'acquirente in forza di vendita esecutiva, sia per quanto riguarda gli eventuali derivanti oneri economici, sia per gli adempimenti e procedure tecnico-amministrative che dovrà attivare per approfondire la disamina e regolarizzare nel caso la configurazione attuale di tutti gli impianti.

- Villa (locali abitativi e a destinazione rurale), Magazzino e Serra (locali accessori ad uso rurale).
  - Redazione e deposito di nuova relazione tecnica di cui all'art. 8 comma 1 del Dlgs 19/8/2005 n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici (ex Legge 10/91, riferimenti normativi Dlgs 28/2011, L 90/2013, DM 26/6/2015). A riforma del deposito impiantistico trasmesso con la DIA n. 258/2000.
    - € 5.000 di onorari professionali e spese, comprensivi di rilievo dell'impianto esistente, verifica dell'assenza di variazione di rendimento energetico a seguito della rimozione dell'impianto solare, nuova verifica della composizione stratigrafica delle componenti disperdenti, calcolo del fabbisogno calorifero dei singoli vani, verifica dei locali tecnici (as-built).
    - € 1.000 per la redazione ed il rilascio della nuova DICO, da parte della

ditta installatrice.

- € 7.500 a titolo di deprezzamento forfettario per il problema rilevato sulla nuova posizione della caldaia e dello scarico.
- € 795,79 di costi di lavorazione per la rimozione dei pannelli solari, come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17 (computo 2).

Dal momento che i pannelli solari risultano legittimati da efficace titolo abilitativo, si ritiene che la loro rimozione all'attualità possa costituire o comportare un ulteriore abuso, la cui esecuzione sarebbe quanto meno in contrasto con i fini della presente disamina. Per tali motivazioni, a conformità ripristinata, si prevedono questi ulteriori costi.

- € 1.000 di onorari professionali e spese per la presentazione di una SCIA per rimuovere e smaltire i pannelli solari qui trattati, comprensivi dell'incidenza dovuta alla direzione dei lavori ed agli adempimenti per la comunicazione della fine lavori.
- € 115 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- € 2.127,33 di costi di lavorazione derivanti da intervento di rimozione della caldaia aggiuntiva posta nel locale 22 al piano terra, compresa l'eliminazione delle tubazioni di collegamento ai radiatori, dello scarico a parete, dell'occlusione del foro praticato sulla muratura perimetrale e dell'allaccio dei menzionati radiatori al collettore di pertinenza, come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17 (computo 3).

Come anticipato in precedenza, a seguito della revisione del progetto depositato nel 2000 non si esclude la necessità di un intervento di adeguamento dell'impianto esistente, a seguito della rimozione dell'impianto solare e della verifica globale su contenuti ed installazioni attualmente in essere. Qualsiasi intervento correttivo dovesse risultare dalla nuova analisi in questa fase non è computabile in termini di costi e tipologia di lavorazioni. L'assenza di un progetto esecutivo rende infatti impossibile anche la determinazione corretta dell'incidenza dei relativi onorari professionali, precedentemente espressi in forma puramente indicativa.

- Adeguamento igienico-sanitario dello scarico degli esausti provenienti dalla

cucina posta nel locale 70 al piano seminterrato.

- € 1.000 di onorari professionali e spese relative al deposito di CILA ai sensi dell'art. 136 della LR 65/2014 e ssmmii, comprensivi di progettazione e direzione dei lavori ed eventuali oneri prestazionali per gli adempimenti connessi con la dichiarazione di ultimazione delle opere.
- € 25 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- € 1.908,99 di costi di lavorazione per l'esecuzione dell'opera, come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17 (computo 4).
- Dichiarazione di Rispondenza (DIRI), redatta ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DM n. 37/2008 (resa per impianti realizzati in data anteriore al 27/3/2008) per l'impianto idrico e di scarico, compreso quello di accumulo di acqua derivata dall'acquedotto pubblico.
  - € 1.000 di onorari professionali e spese, comprensivi delle verifiche di funzionamento dell'impianto esistente.
- Rimozione e smaltimento dei cassoni in cemento amianto ubicati nel locale 49 (piano sottotetto della Villa).
  - € 2.900,00 di costi di lavorazione per l'esecuzione dell'opera, come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17 (computo 5).
- Progetto dell'impianto elettrico, compreso il rilievo dell'impianto as-built, dei punti luce e loro disegno in apposito layout, relazione sulla tipologia dei materiali impiegati, schema grafico dei quadri elettrici, la verifica della corrispondenza tra le opere e la DICO acquisita. Valutato il caso di assenza di opere di adeguamento per la già dimostrata impossibilità di verifica del funzionamento dell'impianto.
  - € 5.000 di onorari professionali e spese.

Il tutto per un importo parziale di € 29.372,11 (oltre iva e cap dove applicati per legge) relativamente alle dotazioni impiantistiche presenti nella Villa, nel Magazzino e nella Serra.

● Dependance.

- Redazione e deposito di relazione tecnica di cui all'art. 8 comma 1 del Dlgs 19/8/2005 n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici (ex Legge 10/91, riferimenti normativi Dlgs 28/2011, L 90/2013, DM 26/6/2015).

- € 1.800 di onorari professionali e spese, comprensivi di rilievo dell'impianto esistente, verifica della composizione stratigrafica delle componenti disperdenti, calcolo del fabbisogno calorifero dei singoli vani (as-built), verifica del funzionamento ad utenze riattivate;
- € 500 di onorari professionali e spese per la redazione ed il rilascio della Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto termico (DIRI) da parte di ditta abilitata, redatta ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DM n. 37/2008 (resa per impianti realizzati in data anteriore al 27/3/2008). Anche in questo caso valgono le considerazioni precedentemente effettuate nel merito della possibilità che si renda necessario adeguare l'impianto esistente. Come sopra, al momento e per le motivazioni già addotte non sono computabili i costi e tipologia delle opere, l'incidenza degli onorari professionali relativi alla progettazione e direzione dei lavori.
- € 300 di onorari professionali e spese per la redazione ed il rilascio della Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) da parte di ditta abilitata, redatta ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DM n. 37/2008 (resa per impianti realizzati in data anteriore al 27/3/2008) per la tubazione di collegamento dal serbatoio GPL al contatore. Anche in questo caso valgono le considerazioni precedentemente effettuate nel merito della possibilità che si renda necessario adeguare l'impianto esistente.
- Dichiarazione di Rispondenza (DIRI), redatta ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DM n. 37/2008 (resa per impianti realizzati in data anteriore al 27/3/2008), per l'impianto idrico e di scarico. In assenza di opere di adeguamento, in quanto non calcolabili in questa fase.
  - € 300 di onorari professionali e spese. Nel caso invece si dimostri necessario l'esecuzione di un intervento di conformazione degli impianti esistenti, la ditta installatrice dovrà rilasciare la relativa DICO ad ultimazione dei lavori di competenza. Al momento, anche questa eventualità non è computabile, né sono stati accertati elementi tali da poter fare supposizioni in questa direzione. Gli eventuali, imprevisi ed imprevedibili oneri saranno da ritenersi a carico dell'acquirente in forza della vendita esecutiva.
- Dichiarazione di Rispondenza (DIRI), redatta ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DM n. 37/2008 (resa per impianti realizzati in data anteriore al 27/3/2008), per

l'impianto elettrico. Valutato il caso di assenza di opere di adeguamento per mancanza di elementi contrari a questa ipotesi (vedi quanto descritto al precedente capoverso).

- € 800 di onorari professionali e spese per la redazione del documento, compreso il rilievo dei punti luce, la restituzione grafica degli stessi in apposito layout, lo schema dei quadri elettrici, la relazione sulla tipologia dei materiali impiegati.

Il tutto per un importo parziale di € 3.700,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge) relativamente alle dotazioni impiantistiche presenti nella Dependance.

● Piscina.

- Dichiarazione di Rispondenza (DIRI), redatta ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DM n. 37/2008 (resa per impianti realizzati in data anteriore al 27/3/2008), per l'impianto elettrico. Valutato il caso di assenza di opere di adeguamento per mancanza di elementi contrari a questa ipotesi (si rimanda a quanto concluso in precedenza).

- € 500 di onorari professionali e spese per la redazione del documento, compreso il rilievo e la restituzione grafica dell'impianto in apposito layout, lo schema dei quadri elettrici inseriti, la relazione sulla tipologia dei materiali impiegati.

- Dichiarazione di Rispondenza (DIRI), redatta ai sensi dell'art. 7 comma 6 del DM n. 37/2008 (resa per impianti realizzati in data anteriore al 27/3/2008), per l'impianto idrico.

- € 500 di onorari professionali e spese.

Il tutto per un importo parziale di € 1.000,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge) relativamente alle dotazioni impiantistiche presenti nella piscina.

Quanto sopra stimato genera, relativamente alla sola regolarizzazione delle dotazioni impiantistiche del complesso immobiliare oggetto di procedimento esecutivo, un importo complessivo di € 34.072,11 (oltre iva e cap dove applicati per legge), da scomputare dal valore di mercato stimato.

\* \* \*

Nell'“*Elenco delle zone sismiche delle regioni d'Italia*” (Provincia di Firenze, Comuni con

grado di sismicità  $S = 9$ ), il Comune di San Casciano in Val di Pesa è stato dichiarato sismico con il DM 19/3/1981, pubblicato nella GU del 30/6/1981 n. 177.

Con DM 19/3/1982, entrato in vigore il 19/6/1982, il Comune di San Casciano in Val di Pesa è stato classificato sismico in zona 2. La precedente classificazione è stata confermata anche a seguito di Ord. PCM n. 3.274 del 20/3/2003 e Del. GRT n. 604 del 16/6/2003.

Si registrano altresì gli ulteriori seguenti aggiornamenti della classificazione (fonte: “*Storia della classificazione sismica dei comuni della regione toscana dal 1927 a oggi*”; classificazione attuale Del. GRT n. 421 del 26/5/2014 (attuazione Ord. PCM n. 3.519 del 28/4/2006 e DM 14/1/2008).

- DM 13/5/1982, entrato in vigore a decorrere dal giorno 30/6/1982, mediante il quale è diventata efficace la prima classificazione sismica del territorio regionale.
- Ord. PCM n. 3.519 del 28/4/2006 e Del. GRT n. 431 del 19/6/2006: zona sismica 3S.
- Del. GRT n. 878 del 8/10/2012: zona sismica 3
- Del. GRT n. 421 del 26/5/2014: zona sismica 3.

A seguito di ricerca ed accesso agli atti presso l'archivio dei progetti depositati all'ufficio regionale del Genio Civile di Firenze, svolto in data 19/1/2021, sono stati reperiti i seguenti due progetti, inerenti il complesso immobiliare di cui al Lotto in questione.

- Progetto n. 83.126 del 10/3/2000, prot. n. 5.308 del 10/3/2000, redatto ai sensi della L 64/1974 per “*interventi di modifiche interne ad unità immobiliare abitativa*”. Nella relazione generale sull'intervento (documento della serie M1) sono così descritte le opere oggetto del deposito strutturale.

“[...]”

- *a seguito di una diversa disposizione degli interni più consona alle nuove esigenze distributive si prevede la realizzazione di n° 2 cerchiature per permettere aperture in muri portanti;*
- *rifacimento di solaio al piano primo mediante demolizione del pavimento e della sottostante caldana con inserimento di soletta in cls armato con rete elettrosaldata e posa in opera di nuova [o, ndr] pavimento”;*
- *realizzazione di tramezzature in laterizio;*
- *demolizione del pavimento in graniglia della nuova cucina e relativo*

*massetto; scavo per una profondità di m 0,50 per realizzare idoneo vespaio e rifacimento del pavimento con nuovo massetto. Detto intervento si rende necessario in quanto attualmente il massetto è realizzato direttamente sul terreno creando notevoli problemi di umidità.*

[...] *Per la realizzazione di suddette aperture si è previsto una serie di telai in acciaio in grado di realizzare un'efficace cerchiatura dell'apertura e di aumentare l'originale resistenza del maschio murario garantendo un miglioramento sismico. L'opera è quindi da inquadrarsi nell'ottica di miglioramento sismico di un edificio che ricade in zona sismica di 2° categoria.*

Con riferimento alle cerchiature, il loro inserimento era previsto:

- al piano seminterrato, in corrispondenza del passaggio tra il locale 73 (servizio igienico) ed il locale 78 (locale di tipo generico);
- al piano primo, nella muratura portante interna a dividere il locale 60 (camera) dal locale 62 (servizio igienico).

Il fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, contiene i seguenti documenti tecnici.

- Il modello prestampato dell'ufficio del Genio Civile di Firenze, compilato per “*nuovo progetto*”, con la precisazione che non sarebbe stato effettuato il collaudo statico in quanto le opere denunciate ricadevano nella fattispecie del “*miglioramento*” ai sensi del DM 16/1/1996, punto C.9.1.2.
- Relazione generale sull'intervento (serie M1).
- Relazione sui materiali (serie M6).
- Relazione e fascicolo di calcolo delle strutture (serie M5 e M7).
- Disegni architettonici (serie M9).
  - Tavola 2, pianta piano terreno, scala 1:100, stato attuale (data 4/2/2000).
  - Tavola 3, pianta piano primo, scala 1:100, stato attuale (data 4/2/2000).
  - Tavola 4, pianta piano seminterrato, scala 1:100, stato attuale (data 4/2/2000).
  - Tavola 5, pianta piano terreno, scala 1:100, stato di progetto (data 4/2/2000).
  - Tavola 6, pianta piano primo, scala 1:100, stato di progetto (data 4/2/2000).

- Tavola 7, pianta piano seminterrato, scala 1:100, stato di progetto (data 4/2/2000).
  - Tavola 8, pianta piano terreno, scala 1:100, stato sovrapposto (data 4/2/2000). Nel grafico è rappresentata solo la costruzione di tramezzature interne non portanti (locali 14, 15 e 16).
  - Tavola 9, pianta piano primo, scala 1:100, stato sovrapposto (data 4/2/2000). Nel grafico sono rappresentate:
    - la costruzione di tramezzature interne non portanti (locali 40 e 41, attualmente ivi non presente, 42, 43, dal 50 al 53, dal 54 al 59);
    - la demolizione di muratura interna portante per la creazione del passaggio da cerchiare (vedi tipo 2 nell'elaborato strutturale).
  - Tavola 10, pianta piano seminterrato, scala 1:100, stato sovrapposto (data 4/2/2000). Nel grafico sono rappresentate:
    - la costruzione di tramezzature interne non portanti (tra i locali 71 e 72) e la chiusura di un passaggio tra i locali 72 e 73;
    - la demolizione di muratura interna per la creazione del passaggio da cerchiare (vedi tipo 1 nell'elaborato strutturale).
  - Disegni esecutivi strutturali (serie M10).
    - Tavola unica, piante e particolari costruttivi, progetto delle strutture (data febbraio 2000).
- Variante n. 1 al progetto n. 83.126, prot. n. 12.789 del 5/6/2000, redatto ai sensi della L. 64/1974 per “*variazioni strutturali e realizzazione di soppalco*”. Nella relazione generale sull'intervento (documento della serie M1) sono così descritte le opere oggetto del deposito strutturale.
- “[...]”
- *Il telaio al piano seminterrato non verrà realizzato perché l'apertura è su un tramezzo non portante.*
  - *Modifiche al telaio del piano primo poiché il muro ha uno spessore di cm 30 anziché di 20 cm come era stato riportato precedentemente.*
  - *Realizzazione di soppalco in acciaio e tavolato in legno al piano primo.*
- Per la modifica di suddetta apertura si è previsto un telaio in acciaio in grado di realizzare un'efficace cerchiatura dell'apertura e di aumentare l'originale resistenza del maschio murario garantendo un miglioramento sismico [...]”.*

Il fascicolo, di cui è stata fatta una copia integrale, contiene i seguenti documenti tecnici.

- Il modello prestampato dell'ufficio del Genio Civile di Firenze, compilato per “*variante*”.
- Relazione generale sull'intervento (serie M1).
- Relazione sui materiali (serie M6).
- Relazione e fascicolo di calcolo delle strutture (serie M5 e M7).
- Disegni architettonici (serie M9).
  - Tavola 5, pianta piano terreno e smaltimento, scala 1:100, stato di progetto (data 14/4/2000).
  - Tavola 6, pianta piano primo e smaltimento, scala 1:100, stato di progetto (data 14/4/2000).
  - Tavola 7, pianta piano seminterrato e smaltimento, scala 1:100, stato di progetto (data 14/4/2000).
  - Tavola 8, pianta piano terreno e smaltimento, scala 1:100, stato sovrapposto (data 14/4/2000).
  - Tavola 9, pianta piano primo e smaltimento, scala 1:100, stato sovrapposto (data 14/4/2000). Nel grafico è rappresentato il nuovo soppalco e la scala di collegamento (locali 52 e 53).
  - Tavola 10, pianta piano seminterrato e smaltimento, scala 1:100, stato sovrapposto (data 14/4/2000).
- Disegni esecutivi strutturali (serie M10).
  - Tavola unica, piante e particolari costruttivi, progetto delle strutture (data maggio 2000). Nel grafico sono rappresentati:
    - il portale metallico adeguato allo spessore della muratura, costituito da doppio profilato HEA120 (passaggio tra i locali 60 e 62);
    - la struttura portante del nuovo soppalco, costituito da una trave di “bordo” IPE220 e correnti trasversali IPE100.

A seguito della presentazione del condono edilizio ed al fine del suo rilascio, la proprietà dell'epoca incaricò un tecnico professionista abilitato (ingegnere) affinché certificasse l'idoneità statica dell'intero complesso edilizio oggetto di concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 35 della L 47/1985.

Nella “*relazione generale e verifica delle strutture*” redatta in data 20/10/1992 e riferita al sopralluogo svolto precedentemente, il giorno 27/5/1992, l'ingegnere certificatore descriveva così lo stato dei luoghi. “[...] *Gli edifici si presentano in buono stato di conservazione, senza segni visibili di dissesto e degrado; le strutture portanti non mostrano segni evidenti di cedimento, ed il terreno in prossimità alle fondazioni non presenta dissesti o movimenti intervenuti dopo la costruzione e le modifiche dell'edificio; la zona circostante non presenta segni di frane o smottamenti di qualsiasi natura [...] è necessario precisare che si tratta di edifici in muratura convenzionale, e che gli interventi effettuati in assenza o in difformità da autorizzazione edilizia sono stati effettuati prima della classificazione sismica del territorio del comune di S. Casciano Val di Pesa, avvenuta il 19 Marzo 1982: infatti le opere oggetto di sanatoria sono state completate prima del 1978. Naturalmente non sono disponibili, stante il tipo di edificio, gli elaborati di progetto, i calcoli delle strutture murarie e la relazione sulle caratteristiche del terreno di fondazione*”.

Nel delineare le specifiche tecniche e strutturali dei singoli corpi di fabbrica, il tecnico così esprimeva gli elementi esaminati nel corso del sopralluogo.

- “[...] *Villa di \*\*\*\*\*; interventi di modestissima entità, a carico di murature non portanti, ed una demolizione di un piccolo corpo annesso, di nessuna rilevanza strutturale, in quanto completamente separato rispetto alla Villa; Per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo, le murature che svolgono funzione statica non sono realizzate con ciottolame, e le murature portanti e di controvento sono tra loro solidali. Le murature portanti risultano realizzate con pietrame avente piani posa regolari, anche se non risultano esistere cordoli in C.A. in corrispondenza dei solai di piano. Risultano invece esistenti i cordoli in corrispondenza della copertura, realizzati nel rifacimento della stessa nella ultima manutenzione straordinaria effettuata. La copertura in legno del primo piano, completamente in vista, risulta ben collegata alle murature portanti, giudicando dalla profondità di inserimento delle murature delle travi portanti; le parti lignee della orditura primaria e secondaria della copertura sono state sostituite e risultano adeguate ai carichi ad esse applicate, ed in ottimo stato di conservazione: le giunzioni risultano analogamente ben eseguite*”.
- “[...] *Dipendenza: si tratta di interventi riguardanti modifiche alla copertura ed agli orizzontamenti interni: la copertura è stata totalmente ricostruita ed è realizzata in legno con capriate; in parte della copertura è stata realizzata una terrazza, la*

*cui struttura portante è supportata da un muro di controvento di nuova costruzione. Gli orizzontamenti ricostruiti sono stati realizzati con struttura portante in legno e solaio/piano di calpestio in legno; anche le strutture verticali sono parzialmente in legno (pilastri in legno); trattandosi di un piano a mansarda, la superficie interessata è solo parte di quella del primo piano. Per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo, le murature che svolgono funzione statica non sono realizzate con ciottolame, e le murature portanti e di controvento sono tra loro solidali. Le murature portanti risultano realizzate con pietrame avente piani posa regolari, anche se non risultano esistere cordoli in C.A. in corrispondenza dei solai di piano, vista anche la tipologia del piano realizzato (mansarda). La copertura in legno del primo piano, completamente in vista, risulta ben collegata alle murature portanti, giudicando dalla profondità di inserimento nelle murature delle travi portanti; per contrastare la spinta della copertura sono stati installati dei tiranti in acciaio. Le parti lignee della orditura primaria e secondaria della copertura sono state sostituite e risultano adeguate ai carichi ad esse applicati, ed in ottimo stato di conservazione: le giunzioni risultano analogamente ben eseguite. Le strutture portanti e gli orizzontamenti del primo piano (mansarda), sono stati verificati per i carichi statici ad essi applicati.*

- “[...] *Fabbricati rurali: gli interventi eseguiti debbono essere esaminati separatamente per i tre corpi di fabbrica interessati.*
- *Serra: la volumetria realizzata e i materiali posti in opera per la realizzazione della serra (profilati di acciaio per le strutture portanti e vetri per tamponamenti a coperture), impongono una valutazione delle caratteristiche del locale strettamente legata alla destinazione d'uso stessa: partendo da questa premessa, si può ritenere idonea staticamente nel complesso la struttura realizzata.*
- *Rimessa: l'intervento effettuato consiste nel rifacimento integrale della copertura in laterocemento. La struttura è stata realizzata con travetti in CAP, posati nel senso della pendenza, appoggiati per un lato alla trave in c.a. che costituisce il colmo del tetto, e per l'altro lato al muro perimetrale: sui travetti sono appoggiati i tavelloni in laterizio, con getto di completamento in calcestruzzo: per contrastare la spinta della copertura sono stati installati dei tiranti in acciaio.*

- *Loggia: gli interventi effettuati consistono nella probabile demolizione di un piano superiore con trasformazione del solaio intermedio nell'attuale copertura a terrazza. La struttura in legno del solaio della terrazza, completamente in vista, risulta ben collegata alle murature portanti, giudicando dalla profondità di inserimento nelle murature delle travi stesse. Le parti lignee della orditura primaria e secondaria della copertura sono state rinnovate e risultano adeguate ai carichi ad esse applicati, ed in buono stato di conservazione”.*

Quanto sopra è riportato anche nel testo del certificato di idoneità statica vero e proprio. A corollario della descrizione della Villa e Dependance, il tecnico scrive: “[...] *In base a quanto sopra esposto, si ritiene di poter affermare che gli edifici descritti in linea di massima possiedono i requisiti strutturali per resistere alle azioni sismiche: infatti, le murature portanti perimetrali sono controventate con murature ad esse ortogonali, ed esistono ammorsature in pietra tra murature perimetrali contigue, realizzando così una struttura le cui caratteristiche fondamentali rispondono ai requisiti richiesti per le opere ricadenti in zone sismiche”.* Stesse conclusioni vengono esposte per i fabbricati rurali.

Formalmente il documento è da ritenersi efficace, in considerazione dello stile e contenuti con cui venivano prodotti all'epoca, ovvero per certificazioni di opere strutturali realizzate in epoca antecedente il 1982 o non soggette alla redazione di collaudo statico (ancorché precedenti al riferimento temporale dato). Ad eccezione del fatto che non è stato possibile riscontrare la presenza di alcun cordolo all'imposta della copertura della Villa, unico elemento descrittivo in questa sede non provabile per forma e contenuto, lo stato conservativo del compendio immobiliare indusse il tecnico certificatore a ritenerlo idoneo dal punto di vista statico.

Per questo e nei limiti di incarico di cui al presente ambito giudiziario risulta arduo, per non dire impossibile, verificare se con l'emissione di questo certificato sia stato rispettato il criterio di rappresentazione veritiera dello stato dei luoghi, limitatamente agli elementi strutturali che si trovano incassati in apparati costruttivi o non direttamente accessibili o non visibili ad una indagine esteriore.

Attualmente, ad eccezione di alcuni fenomeni localizzati di degrado strutturale, di cui dato ampio risalto nel prosieguo del presente rapporto informativo, l'intero complesso architettonico non presenta emergenze o criticità tali da far pensare che debba essere ripetuta una nuova indagine su tutte le componenti strutturali. Quanto affermato

derivante dall'osservazione visiva degli elementi portanti e degli orizzontamenti, nei limiti di un'ispezione preliminare e senza l'ausilio di saggi o altri metodi di indagine (es.: prove di carico). Lo stato fessurativo riscontrato nelle pareti o il grado di inflessione dei solai sembrano derivare più dalla vetustà del complesso o dalla carenza di manutenzione che da inidoneità strutturale.

Per quanto riguarda le opere strutturali accertate nel corso delle operazioni peritali, sono state rilevate alcune fattispecie non regolari, come meglio descritto nella seguente elencazione puntuale.

- Opere strutturali abusive realizzate nel complesso immobiliare, non conformi alla normativa tecnica. Interventi locali.
  - Villa (locali abitativi e a destinazione rurale).
    - Dall'osservazione della planimetria catastale depositata in data 16/2/1976 e dell'elaborato grafico allegato all'istanza di condono edilizio del 6/2/1986, all'interno del locale 26-27 era rappresentata una parete in muratura portante, disegnata in pianta alla stregua di un passaggio di collegamento interno costituito da due maschi murari innestati nella scatola strutturale portante dell'edificio, dello spessore di circa 40 cm (desunto dai grafici in scala). Non è stato possibile reperire ulteriore documentazione utile ad una migliore ricostruzione storica del manufatto, la cui unica traccia rimane nei menzionati disegni prodotti nel 1976 e 1986. Questo elemento strutturale non viene mai più rappresentato negli elaborati grafici allegati ai vari titoli abilitativi o asseverati a partire dalla DIA n. 85/2000. Si ritiene che la probabile demolizione di questi elementi portanti debba essere regolarizzata mediante il deposito di un accertamento di conformità ai sensi dei combinati articoli 182 e 209 e che tale fattispecie ricada nelle opere non conformi alla normativa tecnica, fatto quest'ultimo che comporterà la ricostruzione della parete nella posizione originaria, nell'ambito più ampio di un progetto di adeguamento.
    - La copertura originaria dei suddetti locali 26-27 (porzione 27), è stata sostituita con lastre vetrate rinforzate, a formare l'attuale lucernario. Trattandosi di un'opera strutturale non conforme alla normativa tecnica, si dovrà procedere pertanto con istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 182 della LR citata con ordinanza di adeguamento opere.

- E' stata accertata l'esecuzione di demolizioni localizzate nella muratura portante, interna e perimetrale, per la formazione dei cavetti di alloggiamento dei radiatori di ghisa o l'inserimento di altri manufatti (cassaforte) nei locali al piano terra (locale 1) ed al piano seminterrato (63 e 66). Implicando queste demolizioni una perdita di rigidità del setto strutturale di competenza, ritenendo antieconomica l'esecuzione di cerchiature metalliche atte al ripristino della menzionata rigidità, si prevede di intervenire mediante il tamponamento delle nicchie con muratura piena e lo spostamento di ciò che vi era stato alloggiato, il tutto mediante un'istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014 e ssmmii, con adeguamento opere alla normativa tecnica.
  - Nel locale 24-25 è stata realizzata una piccola nicchia per incassare una vasca da bagno, di spessore 11 cm, all'interno di un setto murario di 50 cm. A giudicare dallo stato di conservazione e dall'assenza di fessurazioni o altre criticità, rientra nella logica costruttiva ritenere che sia stata inserita un'architrave a sostegno dei carichi soprastanti. Tale opera sembra irrilevante ai fini della perdita di rigidità della parete, pertanto si ritiene di buon senso segnalare ma escluderla dal computo degli adeguamenti alla normativa tecnica.
  - Nel locale 52-53 è presente una finestra alta, posta in corrispondenza dell'attuale area soppalcata ed afferente al prospetto Sud-Est, compresa nella documentazione fotografica trasmessa con la DIA n. 85/2000. Questa apertura non è mai stata rappresentata in alcuna planimetria, neppure quando è stato depositato il progetto di variante in corso d'opera per l'inserimento del menzionato soppalco (in successiva DIA n. 259/2000). In precedenza compare solo nel disegno del prospetto allegato all'Autorizzazione Edilizia n. 258/2000 (tavola 3). Al fine di ricostruire l'evoluzione storica di questo prospetto, si osserva altresì quanto segue.
    - Nell'anno 1971, questa bucatina non era stata praticata nel fronte in questione (vedi fotografie allegata con la pratica n. 4/1971).
    - Nell'anno 1986, nel repertorio documentale del condono, appare tale finestra per la prima volta.
- Seppure l'oggetto del condono riguardava in modo ampio le

trasformazioni avvenute sulla Villa (“[...] *modifiche estetiche e interne eseguite nell'edificio, consistenti nella creazione di servizi igienici (n. 4) e una diversa suddivisione di alcuni passaggi e disimpegni. Modifiche estetiche per la creazione di alcune nuove aperture e tamponature di altre preesistenti. Demolizione di una superfetazione a ridosso della cappella. [...]*”), si deve intendere per “*creazione di alcune nuove aperture*” quelle espressamente indicate nel sovrapposto condonato.

La data di ultimazione delle opere indicata in relazione è l'anno 1978, pertanto l'apertura nella muratura portante è stata verosimilmente praticata tra il 1971 ed 1978, stando all'istanza rilasciata.

Ricadendo il complesso immobiliare all'interno del perimetro del centro abitato (ante 1942), non avendo ulteriori e diversi elementi di prova, non essendo mai stata evidenziata la realizzazione della finestra in questione nel titolo autorizzato, la fattispecie deve essere ricondotta ad un'opera da regolarizzare mediante la procedura di cui al citato art. 182 della LR 65/2014 e ssmmii.

In considerazione dei seguenti ulteriori rilievi:

- l'apertura in questione è stata eseguita in prossimità dell'intradosso dell'orditura secondaria e della linea di colmo, quindi assai vicino alla parte sommitale della muratura di tamponamento dell'edificio;
- ritiene modeste dimensioni;
- all'epoca dei fatti, la normativa tecnica non prevedeva lo svolgimento del calcolo delle rigidità ed era prescritto solo l'inserimento di un'architrave a sostegno delle porzioni soprastanti le nuove aperture;
- il tratto di muratura soprastante la detta architravatura è scarico del peso della falda del tetto ed oggettivamente è di modesta entità volumetrica, quindi incidente in misura irrilevante ai fini dell'analisi dei carichi;
- in mancanza di saggi puntuali ma dalla semplice analisi visiva, non appaiono evidenti fenomeni fessurativi o criticità particolari;

sembrano non sussistere problematiche tali da far ritenere che il manufatto, così come si mostra, debba essere rinforzato o ritenuto come un'opera non conforme alla normativa tecnica, anche secondo il criterio della cd “doppia conformità”. Per quanto descritto, non è necessario

procedere con alcun intervento di adeguamento. Rimane tuttavia necessario regolarizzare l'abuso ai sensi dell'art. 182 della LR citata, come “*opera conforme*”.

- Legnaia. I locali 84 e 85 sono stati rinvenuti dall'attuale proprietà nell'anno 2003, tramite interventi di demolizione di due murature interne portanti. Al fine di ripristinare la rigidità dei setti murari si deve intervenire mediante l'inserimento di piedritti metallici ad integrazione e sostegno delle due architravature, così composte:
  - nel passaggio tra i locali 83-84 presenti due profilati del tipo HEB 120 serie normale (dimensioni 120 mm x 120 mm), spessore totale della muratura 0,49 ml, luce dell'architrave circa 1,20 ml, distanza tra calpestio e intradosso circa 1,57 ml;
  - nel passaggio tra i locali 84-85 presenti due profilati del tipo UNP 200 serie normale (dimensioni 200 mm x 75 mm), spessore totale della muratura 0,63 ml, luce dell'architrave circa 1,30 ml, distanza tra calpestio e intradosso circa 1,64 ml.

Oltre ai montanti verticali si prevede l'esecuzione di uno scavo a sezione ristretta obbligata per il getto in opera di cordolo di fondazione dei menzionati elementi metallici. Quanto precedentemente descritto da regolarizzare tramite un'istanza di accertamento di conformità ai sensi del citato art. 182 della LR vigente (opere non conformi - pratica di adeguamento opere alla normativa tecnica). Trattandosi di interventi locali, non è obbligatorio il deposito del collaudo statico.

- Cappella.

Sono stati accertati i seguenti manufatti:

- una modestissima finestra, posta in una parete esterna del locale 99;
- un vano completamente interrato, utilizzato come cripta funeraria dai precedenti proprietari del complesso.

Sulla base della ricognizione visiva effettuata durante i sopralluoghi e della disamina condotta sul repertorio documentale acquisito, i suddetti rilievi sembrano derivare più dalla nota non corretta rappresentazione dello stato dei luoghi che da abusi edilizi perpetrati personalmente dagli intestatari che si sono succeduti alla proprietà del cespite in questione. Inoltre, la loro rilevanza strutturale è tale da far ritenere i due elementi alla stregua di “*opere*”

*conformi*". Per analogia con altre fattispecie, quanto osservato sarà comunque descritto nella procedura di accertamento di conformità.

- Dependance.
  - Nel locale 88 al piano terra è presente una nicchia alta nel muro perimetrale Ovest, realizzata per l'alloggiamento del contatore elettrico. Dal momento che quest'ultimo era già presente all'epoca del condono, per buon senso si considera come un elemento di dettaglio la cui rappresentazione è stata omessa come accaduto per numerosi altri manufatti, di varia natura e consistenza. Questa fattispecie sarà comunque segnalata negli elaborati grafici di cui all'istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e ssmmii.
- Dagli accertamenti svolti presso l'archivio dell'ufficio Settore Sismica di Firenze, risulta che la pratica strutturale relativa alla realizzazione della piscina non è stata depositata. Motivo per cui si deve procedere con la trasmissione di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014 e ssmmii, attestazione di deposito - si presume - per "*opere già conformi*". In questo caso, i dati acquisiti e la tipologia costruttiva del manufatto inducono a ritenere che questo possa rispondere al richiesto requisito della doppia conformità, ai sensi del sopra citato articolo.
- In corrispondenza della piscina, posto ad Ovest della stessa si trova un percorso pedonale, con calpestio di terra, delimitato da un lato dal muro perimetrale del giardino tergo della Villa, dall'altro da muretti bassi in cantoni di cemento, atti anche a sostenere la porzione di terreno su cui è stata inserita la fossa biologica ed i pozzetti degrassatori. Ritengono uno sviluppo complessivo di circa 17 ml, un'altezza variabile da un valore massimo di 1,07 ml ad un minimo di 0,20 ml. Per quanto riguarda l'epoca di costruzione, si ritiene che sia avvenuta nell'ambito dell'autorizzazione edilizia n. 329/2003, quindi successivamente al giorno 7/10/2004 (data di inizio lavori). Dal momento che questi manufatti assolvono alla funzione strutturale di contenimento della spinta del terreno, precedentemente alla loro realizzazione doveva essere depositata la relativa pratica all'ufficio del Genio Civile di Firenze. Non essendo presente agli archivi alcuna istanza in tal senso, si ipotizza di dover procedere, come per la piscina, mediante un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014 e ssmmii, attestazione di

deposito per "*opere non conformi*". Quest'ultima accezione in considerazione dello stato di fessurazione notevole riscontrato sul posto (evidente spaccatura della sezione di muratura). Nonostante l'entità dimensionale dell'opera, non esistendo grafici sulle fondazioni o altri elaborati esecutivi, per la definizione della pratica si renderà necessaria (se non perfino richiesta dall'ufficio preposto al controllo) anche l'esecuzione di alcuni saggi, per la verifica preventiva dell'esistenza e consistenza delle strutture fondali, se ed in che misura esistono. Ai fini dell'adeguamento opere alla normativa tecnica è comunque prevista la completa demolizione del manufatto e la realizzazione di nuovi muretti, conformemente verificati. Questa fattispecie di intervento non ricade tra le opere per cui è obbligatorio produrre il collaudo statico.

- Nel corso dei sopralluoghi è stata riscontrata la presenza di un muro a retta di composizione materica mista (mattoni, pietrame, etc) posto in corrispondenza dello spigolo Sud-Est del muro di recinzione del giardino tergaie della Villa, di sviluppo in lunghezza di circa 3,50 ml. Attualmente il manufatto si presenta ricoperto da uno strato di vegetazione fitta ed infestante che, unito alla acclività della scarpata, ha reso impossibile l'esecuzione di ulteriori specifiche verifiche. Piuttosto arduo, allo stesso tempo, eseguire un rilievo di dettaglio della composizione materico-strutturale.

Sulla testa del suddetto muro e lungo il viottolo in terra battuta, sempre in direzione Sud-Est, a definire il limite della scarpata è stata inserita una ringhiera in metallo con sistema di ancoraggio al suolo assai precario, garantito da tubi "*innocenti*" infissi nel terreno, alla cui sommità risultano saldate le parti metalliche del parapetto. Lo sviluppo lineare complessivo è di circa 24 ml. La rilevata instabilità di questo elemento non induce a ritenere che siano assolti i minimi requisiti di affidabilità e sicurezza.

A giudicare dal repertorio fotografico in atti, sembra che il muro e la scarpata siano stati realizzati in concomitanza con i lavori di costruzione della piscina, anche se non è stata data alcuna rappresentazione negli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia.

In considerazione di quanto riscontrato e della conformazione orografica del terreno precedentemente all'inserimento della piscina, appare necessario intervenire mediante opere di messa in sicurezza del versante, poiché quest'ultimo risulta essere stato significativamente modificato durante i

menzionati lavori, effettuati nell'arco temporale intercorrente tra il 7/10/2004 e il 18/4/2007 (data rilevata da un volo aereo individuato sul sito regionale inerente la fototeca).

Si ipotizza dunque, in via orientativa ed in assenza di un progetto esecutivo, la messa in opera di una palificata costituita da micropali, di lunghezza approssimativa media di 5 ml (in relazione alle analisi geotecniche da condurre preliminarmente sul terreno), posti ad un interasse di circa 0,60-0,70 ml, con fornitura e getto in opera di cordolo in calcestruzzo armato di collegamento delle testate dei micropali (larghezza di 0,50 ml, altezza di 0,30 ml), previa esecuzione di scavo a sezione obbligata ristretta continua. Sulla superficie superiore del cordolo infine si prevede la posa in opera del parapetto di sicurezza, di altezza costante pari a 1,00 ml.

- Sempre nelle immediate vicinanze della piscina, ad una distanza inferiore a 2,00 ml dallo spigolo della pavimentazione in cotto, sono stati installati quattro pannelli solari, in forza della autorizzazione edilizia n. 258/2000 del 8/2/2001. L'intervento prevedeva la realizzazione di una soletta in calcestruzzo armato, con funzione di basamento di appoggio per le sopra menzionate dotazioni impiantistiche, oltre all'erezione di muretti bassi perimetrali per il contenimento della spinta del terreno. Anche per questo intervento non è stata depositata alcuna pratica strutturale. Ai fini della regolarizzazione dell'abuso descritto, si deve procedere mediante il deposito di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 182, nel caso di "*opera conforme*" alla normativa tecnica, in considerazione delle dimensioni, della funzione e rilevanza strutturali.

Analizzate tutte le problematiche accertate nel corso dei vari sopralluoghi, ai fini della regolarizzazione di quanto riscontrato dal mero punto di vista impiantistico, si dovrà procedere con il deposito delle seguenti pratiche, per ognuna delle quali vengono computati, in via del tutto indicativa, i relativi oneri professionali e generici, in funzione della casistica determinata.

Preliminarmente all'elencazione delle istanze, si precisa che per la regolarizzazione di tutte le fattispecie abusive si ipotizza di procedere con il deposito di un'unica pratica, sia per le opere conformi che non conformi alla normativa tecnica, ovvero mediante un accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014 e ssmmii.

Al fine tuttavia di permettere la facile individuazione delle suddette difformità, visto il loro ingente numero si è ritenuto opportuno creare un caposaldo per ogni fattispecie trattata.

- Interventi locali non conformi realizzati nella Villa (locali abitativi e ad uso agricolo) e Cappella, non soggetti a deposito di collaudo statico.
  - € 996,00 di costi di lavorazione legati all'allestimento di cantiere generale, riguardante l'attività edilizia da svolgere all'interno del compendio immobiliare di cui al procedimento giudiziario in epigrafe, come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17 (computo 1).
  - € 2.500 di onorari professionali e spese per l'allestimento, le verifiche e la trasmissione della pratica di sanatoria, compreso la direzione dei lavori.
  - € 50 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
  - € 32 di marche da bollo (non soggette a imposta).
  - € 19.203,77 di costi di lavorazione per l'esecuzione delle opere di adeguamento alla normativa tecnica, come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17.

Elenco riepilogativo delle opere:

- ricostruzione di una parete interna portante (locale 26-27): € 7.531,83 (computo 6);
- ricostruzione della copertura originaria (locale 26-27): € 4.810,08 (computo 7);
- tamponamento con muratura piena delle nicchie (Villa: locali 1, 63, 66): € 1.134,03 (computo 8);
- ricalzo di due architravature con piedritti metallici e sottostante cordolo di fondazione (locali 83, 84 e 85): € 5.727,83 (computo 9).

Il tutto per un importo parziale di € 22.781,77 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Relazione geologica e geotecnica finalizzata al deposito dell'accertamento di conformità ai sensi dei combinati disposti articoli 182 e 209 della LR 65/2014 (e ssmmii) e della sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico. Propedeutica altresì alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza del versante a valle della piscina, del rifacimento dei muretti posti lateralmente, del mantenimento della platea di appoggio dei pannelli solari e dei cordoli di fondazione dei ricalzi metallici alle architravi poste nei locali ad uso legnaia.

- € 1.700 di onorari professionali e spese, comprensivi forfettariamente dell'incidenza delle prove in situ.
- Mancato deposito per la realizzazione della piscina.
  - € 1.500 di onorari professionali e spese per l'allestimento, le verifiche e la trasmissione della pratica di sanatoria.
  - € 600 di onorari professionali e spese per la redazione e deposito del collaudo statico finale.
  - € 32 di marche da bollo (non soggette a imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 2.132 (oltre iva e cap dove applicati per legge).
- Mancato deposito per la realizzazione dei muretti di sostegno a lato della piscina.
  - € 1.000 di onorari professionali e spese per l'allestimento, le verifiche e la trasmissione della pratica di sanatoria, compreso la direzione dei lavori.
  - € 7.042,37 di costi di lavorazione per l'esecuzione delle opere di adeguamento alla normativa tecnica (demolizione e rifacimento), come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17 (computo 10).

Il tutto per un importo parziale di € 8.042,37 (oltre iva e cap dove applicati per legge).
- Messa in sicurezza del versante a valle della piscina.
  - € 1.800 di onorari professionali e spese per l'allestimento, le verifiche e la trasmissione della pratica di sanatoria, compreso la direzione dei lavori.
  - € 600 di onorari professionali e spese per la redazione e deposito del collaudo statico finale.
  - € 32 di marche da bollo (non soggette a imposta).
  - € 20.232,63 di costi di lavorazione per l'esecuzione delle opere di adeguamento alla normativa tecnica (micropali e cordolo), come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17 (computo 11).

Il tutto per un importo parziale di € 22.664,63 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

Quanto sopra stimato genera, relativamente alla sola regolarizzazione delle opere strutturali abusive presenti nel complesso immobiliare oggetto di procedimento

esecutivo, un importo complessivo di € 57.320,77 (oltre iva e cap dove applicati per legge), da scomputare dal valore di mercato stimato.

A margine della precedente disamina e senza dare alcuna indicazione in termini di costi o di adempimenti procedurali, si segnalano altresì ulteriori questioni di rimando alla materia strutturale, constatate nel corso del sopralluogo e ritenute degne di rilievo, dal punto di vista dello stato conservativo di alcune parti dell'ampio compendio immobiliare trattato.

- Per quanto riguarda la muratura in pietra di sostegno del terreno costituente il piano di calpestio del giardino laterale della Villa, posto lungo il prospetto Nord-Ovest, per la precisione la parete sulla quale insistono gli ingressi ai locali seminterrati ad uso agricolo ("*tinaia*" e "*legnaia*"), è stata accertata l'esistenza di un quadro fessurativo rilevante, tanto da mettere in discussione la reale attuale portanza della stessa muratura. Lo sviluppo planimetrico del muro di sostegno risulta anche incurvato, fatto che potrebbe essere ascritto o a singoli difetti costruttivi o alla spinta del terreno. Le perforazioni praticate in senso ortogonale al piano verticale della parete, al fine della regimentazione e fuoriuscita delle acque meteoriche in eccesso nel terreno retrostante, sono in numero sufficiente, ad un'analisi visiva, anche se l'assenza di tracce di dilavamento dalle stesse denota una loro probabile occlusione all'interno, con probabile costipazione di materiale terroso tale da impedire la riduzione del carico di spinta in concomitanza della imbibizione della terra durante le precipitazioni. Il tutto al solo fine di avvertire la procedura al riguardo di questo particolare stato di degrado, da ricondurre altresì ad un carente livello di manutenzione.
- In corrispondenza del prospetto Sud-Ovest della Dependance, si notano sulla superficie esterna delle fessurazioni nell'intonaco di sviluppo regolare (sia orizzontale che verticale), poste in corrispondenza della effettiva sezione strutturale reagente, nascosta dal supporto intonacato e che, nel caso degli edifici in muratura, si identifica nell'alternanza tra i maschi murari pieni ed i segmenti finestrati, vuoti. Nel caso specifico, in prossimità dello spigolo Sud del fabbricato sono presenti quattro vuoti murari, di cui uno è rappresentato da una nicchia interna posta al piano primo. Probabilmente, data dalla vicinanza della nicchia interna all'intersezione muraria perimetrale, oltre che

dall'impiego di materiali diversi per l'esecuzione del tamponamento (ipotesi che non è stato possibile verificare con saggi per limiti di incarico), dalla non corretta ammorsatura del tamponamento alle mazzette limitrofe (idem cs). Tutto ciò premesso il pannello murario in questione si è espresso, in caso di passati assestamenti o eventi sismici ancorché di modesta entità, con un comportamento di tipo fragile e non duttile, fatto che ha determinato l'apparizione delle crepe osservate. Quanto rilevato è sempre un mero problema di conservazione.

- Dai riscontri eseguiti su una delle due capriate poste a sostegno dell'orditura lignea del tetto della Dependance e, più precisamente, su quella ubicata vicino al prospetto Sud dell'edificio, risulta che una saetta è leggermente slittata e fuoriuscita dalla sede di incastro fornita dal monaco. In considerazione di come visivamente appaiono le strutture, non potendo conoscere o accertare le cause che hanno indotto il fenomeno descritto e non potendo altresì stabilire l'attuale grado di rischio o di eventuale urgenza di intervento, pur sembrando le condizioni delle sezioni lignee in buono stato di conservazione ma altresì auspicando, come logico ed in via generale, un corretto ripristino della situazione ex antea, si segnala prudenzialmente l'esistenza del suddetto problema e, allo stesso tempo, si evidenzia come possibile soluzione quella di collegare entrambi le saette con la sezione del monaco, mediante l'adozione di doppi ferri piatti forati, da appoggiare sulle due superfici contrapposte ed unire reciprocamente mediante barre filettate, bulloni e ripartitori di tensione. Derubricando tale accertamento ad una questione di ordine manutentivo, non sembra necessario imputare alcun costo relativo all'intervento ipotizzato.

\* \* \*

A seguito dell'accertamento dell'esistenza di due pozzi, insistenti su particelle comprese nel compendio immobiliare oggetto di procedimento esecutivo (vedi quanto già descritto al quesito 4), è stato effettuato un accesso agli atti presso il Settore Sismica di Firenze, al fine di acquisire la seguente documentazione.

- Denuncia pozzo n. 795/1994, trasmessa con nota prot. n. 29.079 del 2/8/1994, trasmessa all'ufficio del Genio Civile di Firenze ai sensi del TU 11/12/1933 n.

1.775 e Dlgs 12/7/1993 n. 275, dalla “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Dr. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*”. L'istanza fornisce le seguenti informazioni su n. 2 pozzi, oggetto di segnalazione.

- Pozzo n. 1.
  - Nel modello compilato sono indicati, come riferimenti ubicativi, la part. 86 al foglio di mappa 20, ovvero trattasi del pozzo addossato sulla parete Sud-Ovest della Cappella gentilizia. Attualmente l'identificativo corretto è dato dalla part. 87 (al medesimo foglio di mappa).
  - Uso del pozzo dichiarato “inattivo”, ma provvisto di un impianto di sollevamento acqua dotato di elettropompa.
  - Epoca di costruzione: “*Ante 1900*”.
- Pozzo n. 2.
  - Nel modello compilato sono indicati, come riferimenti ubicativi, la part. 79 al foglio di mappa 20, ovvero trattasi del pozzo posto nel resede antistante il Magazzino, di cui è stato rinvenuto solo la parte sommitale in pietra con lapide circolare sempre in pietra. Attualmente l'identificativo corretto è dato dalla part. 149 (al medesimo foglio di mappa).
  - Uso del pozzo: irriguo e agricolo

Il fascicolo comprende anche il documento “*Comunicazione relative ai procedimenti di concessione di acque pubbliche*”, recante data 25/7/2005, con cui il Dirigente della Direzione “*Difesa del Suolo*” della Provincia di Firenze (concessioni di demanio idrico), richiedeva la seguente documentazione per poter proseguire l'istruttoria della domanda:

- domanda di concessione;
  - elaborati tecnici;
  - attestazione di pagamento delle spese di istruttoria.
- Denuncia pozzo n. 4.130/2001, “*Denuncia di pozzo esistente*” trasmessa con nota prot. n. 10.121 del 12/4/2001, trasmessa all'ufficio del Genio Civile di Firenze ai sensi della L 290/99, dalla società di cui l'esecutato era il legale rappresentante. L'istanza si riferisce al pozzo n. 2 della precedente, ovvero quello insistente sul resede antistante il Magazzino. L'uso indicato era di tipo irriguo (specificatamente per il giardino).

Nel corso dei vari sopralluoghi è stata altresì scoperta l'esistenza di un terzo pozzo o sorgente, di origine remota, già presente nel Catasto Leopoldino e nella mappa d'impianto. Trattasi di un manufatto di consistenza superficiale lorda di circa 8 mq, parzialmente interrato (vedi disamina seguente sulle difformità), insistente sulla part. 245 al foglio di mappa 20. Per questo non è stata inviata alcuna segnalazione alla Regione Toscana.

Sulla base delle indicazioni acquisite da personale tecnico qualificato operante alla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile della Regione Toscana, si forniscono le informazioni pervenute riguardo alla procedura amministrativa da attivare per la regolarizzazione dei pozzi e della sorgente. Dal momento che il soggetto acquirente può esercitare svariate diverse opzioni per formalizzare l'utilizzo o meno di questi manufatti, ai fini della presente relazione di CTU non sarà computato alcun importo a deprezzamento del valore di mercato stimato:

- sia per il fatto che la procedura prevede distinte modalità in funzione della natura del soggetto richiedente, ovvero se persona fisica o giuridica, dato attualmente non conosciuto;
- sia perché, a prescindere dall'entità degli importi da corrispondere per la regolarizzazione formale di questi manufatti ai fini idraulici e di salvaguardia del suolo, è comunque da considerare come un valore aggiunto la concreta possibilità di messa in funzione dei menzionati pozzi, nonché questi ultimi rappresentano una preziosa e suppletiva risorsa idrica che, se sfruttata, andrebbe a migliorare la futura conduzione e mantenimento dell'appezzamento agricolo compreso nel compendio pignorato.

Si riporta in sintesi il contenuto della mail ricevuta in data 31/3/2021 dalla citata direzione regionale.

- Sulla pratica di denuncia n. 795.  
Il pozzo n. 1 risulta inattivo dalla sua denuncia.  
A quanto riferito, per completare l'iter istruttorio è necessario:
  - o tombare il pozzo secondo le modalità previste dal Regolamento n. 61/R/2016 (art. 78 comma 1);
  - o utilizzarlo come pozzo domestico; tale richiesta è possibile solo nel caso in

cui il proprietario/utilizzatore del pozzo sia una persona fisica;

- o utilizzarlo come pozzo in concessione facendo richiesta per una nuova concessione su pozzo esistente come previsto dal Regolamento n. 61/R/2016 agli articoli 41 e 42.

I riferimenti normativi e gli allegati sono consultabili nella Delibera n. 830 del 31/7/2017. Essendo un pozzo inattivo non vi sono canoni arretrati da pagare.

- Sulle pratiche di denuncia n. 795 e n. 4.130.

Il pozzo n. 2 risultava ad uso irriguo e agricolo, per una quantità in uso preferenziale non ben definita ma congrua con l'irrigazione ed i trattamenti fitosanitari di 3,5 ettari di vigneto e 22,4 ettari di oliveto e comunque non superiore a 0,33 litri/sec per 10.406 mc/anno.

A quanto riferito, per completare l'iter istruttorio è necessario attivarsi come già illustrato per il pozzo n. 1.

Sul pozzo n. 2 graverebbero canoni arretrati e non pagati per un uso irriguo agricolo dall'anno 1999 ad oggi dovuti dal vecchio proprietario che risulta essere la menzionata società di cui l'esecutato era legale rappresentante/socio accomandatario all'epoca dei fatti. Da qui si aprono due scenari:

- se il precedente utilizzatore/proprietario è fallito, i canoni arretrati non passano al futuro acquirente aggiudicatario;
- se invece si verificasse una compravendita fra privati, allora la debenza dei canoni si trasferisce all'acquirente.

- Sulla sorgente mai denunciata.

A quanto riferito, la sorgente può essere utilizzata o per uso domestico (idem cs) o come uso in concessione, inviando una richiesta per nuova concessione su sorgente esistente come previsto dal suddetto Regolamento n. 61/R/2016.

Nella comunicazione scritta sopra menzionata, Il tecnico qualificato interpellato riferisce anche le seguenti ulteriori informazioni.

- Per poter attivare le precedenti procedure amministrative si renderà necessaria la consulenza di un geologo, per presentare la domanda di concessione, per redigere la relazione tecnica e geologica e per fare le prove di portata.
- Se fossero verificate le condizioni di cui all'art. 2 comma 1 del citato

regolamento, potrebbe essere conveniente raggruppare le tre captazioni in una unica pratica di campo pozzi.

- Per quanto riguarda un'indicazione orientativa sui costi e le anticipazioni da sostenere per giungere al buon esito finale dell'iter, in linea generale:
  - ognuna delle tre pratiche di concessione richiede una marca da bollo da € 16 e € 100,00 di diritti di istruttoria, per un totale di € 348 (cfr allegato C della delibera regionale n. 889 del 7/8/2017).

In assenza di concessione, alcun uso dell'acqua proveniente dalle tre citate captazioni è autorizzato.

\* \* \*

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di San Casciano in Val di Pesa è stato dotato dei seguenti strumenti di pianificazione, dei quali si propone la seguente ricostruzione cronologica sintetica.

- PRG, Variante organica adottata con DCC n. 16 del 23/2/1998 ed approvata definitivamente nel mese di novembre del 2000.
- PRG, Variante approvata definitivamente con DCC n. 29 del 17/3/2003.
- Piano Strutturale approvato con DCC n. 15 del 16/3/2009.
- Regolamento Urbanistico Comunale adottato con DCC n. 87 del 10/10/2011, definitivamente approvato con DCC n. 43 del 18/6/2012 e pubblicata sul BURT n. 31 del 1/8/2012.
- Variante al RUC adottata con DCC n.17 del 22/4/2013, approvata con atto CC n. 71 del 30/9/2013 e pubblicata sul BURT n. 45 del 6/11/2013.
- Variante semplificata adottata con atto CC n. 39 del 27/4/2015, approvata con atto CC n. 71 del 30 luglio 2015 e pubblicata sul BURT n. 46 del 18/11/2015.
- Variante al PS adottata con atto CC n. 67 del 3/10/2016 e approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017, pubblicata sul BURT n. 30 del 26/7/2017 ed efficace dal 26/8/2017.
- Variante semplificata adottata con atto CC n. 3 del 30/1/2017, approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 e pubblicata sul BURT n. 30 del 26/7/2017.
- Variante Generale al PS adottata con atto CC n. 26 in data 8/4/2019, pubblicato sul BURT n. 20 del 15/5/2019, attualmente ancora in fase di approvazione.

- Piano Operativo Comunale adottato con atto CC n. 27 in data 8/4/2019, pubblicato sul BURT n. 20 del 15/5/2019, con contestuale conformazione al PIT/Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 21 della relativa disciplina. Con la stessa deliberazione sono stati adottati il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica ai sensi dell'art. 8 comma 6 della LR 10/2010. L'adozione del Piano Operativo è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 20 della LR 65/2014, alla Regione Toscana, alla Città Metropolitana di Firenze, alla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Artistici di Firenze, Segretariato Regionale del MIBAC, Autorità di Bacino e Comuni limitrofi. L'adozione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica di VAS è stata comunicata, ai sensi dell'art. 25 della LR 10/2010 e ssmmii alla Città Metropolitana di Firenze in qualità di Autorità competente per i procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Comune ed ai soggetti competenti in materia ambientale. Le controdeduzioni alle osservazioni e ai contributi presentati al Piano Operativo sono state approvate con DCC n. 3 del 25/1/2021.

Dalla data di esecutività della delibera di adozione del Piano Operativo fino all'esecutività dell'atto di approvazione della medesima sono state attivate le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014 e ssmmii.

L'efficacia dell'approvazione definitiva del Piano Operativo determina, ai sensi dell'art. 11 comma 2 del DPR 327/2001 e ssmmii, l'assoggettamento a vincolo preordinato all'esproprio delle aree di proprietà di soggetti privati su cui sono stati previsti interventi pubblici. Lo stesso articolo determina che, quando i soggetti coinvolti sono superiori a 50, si deve procedere con la pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio del Comune e sulla pagina del Piano Operativo. A quanto riferito dai tecnici dell'ufficio Urbanistica, non è attualmente possibile indicare una data certa di approvazione del POC. A solo titolo informativo non vincolante, la suddetta determinazione potrebbe concretizzarsi entro l'anno corrente, pur precisando che non sono disponibili elementi fondanti a supporto di questa previsione.

Il compendio immobiliare oggetto del procedimento giudiziario in epigrafe è da sempre urbanisticamente inquadrato all'interno del perimetro del centro abitato.

Nella variante approvata nel 2003 ricadeva nelle zone omogenee A1 "*Centri di maggior valore storico ambientale*" (art. 13).

Per quanto riguarda invece le NTA del POC adottato, si riporta in estratto il seguente articolato, a disciplina dell'area storica edificata oggetto di procedimento giudiziario.

- Capo III “*Tessuti urbani*”.

- Art. 82 “*La struttura insediativa urbana*”, comma 3 “*Centri storici – CS*”.
- Art. 84 “*Prescrizioni specifiche per i tessuti urbani storici TS*”, comma 16 “*Prescrizioni specifiche per le aree CS*”:
  - *le opere devono essere estese a parti organiche dell’immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;*
  - *dovrà essere assicurata la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali, ove ancora presenti, sia dell’insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;*
  - *dovranno essere riusati, ove possibile, i materiali recuperabili e impiegati materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originari in particolar modo per gli immobili sottoposti al 1° e 2° grado di intervento;*
  - *dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi edilizi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale;*
  - *l’installazione sulla copertura del tetto di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile a servizio degli edifici e/o delle unità immobiliari è consentita a condizione che i pannelli (solari, fotovoltaici) siano realizzati a completa integrazione architettonica privilegiando soluzioni innovative che possano anche garantire una minore occupazione degli edifici ricorrendo a tecnologie che meglio si adattino all’architettura dell’edificio facendo attenzione agli scorci panoramici dai quali sia visibile la copertura;*
  - *non è consentita l’installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel resede degli edifici;*
  - *non è consentita l’installazione di impianti eolici né microeolici;*
  - *la costruzione di pergolati e tettoie dovrà essere realizzata in ordine al rapporto tra gli stessi e l’aspetto storico o storicizzato della costruzione prevedendone la realizzazione esclusivamente in forma distaccata dalle facciate nel rispetto delle distanze dai confini;*
  - *fino al terzo grado di intervento, l’apertura di nuove aperture e di nuovi*

- sporti sul prospetto principale degli edifici potrà avvenire unicamente al fine di ripristinare le originali finestre o sporti al piano terra tamponate a seguito di interventi successivi all'impianto originale;*
- *l'apertura di nuovi sporti ed il ridimensionamento degli esistenti che interessino i prospetti secondari dovranno comunque essere realizzati in coerenza con le caratteristiche dell'edificio;*
  - *per ridimensionamento degli sporti e delle aperture esistenti si intende la loro riorganizzazione compositiva nell'ambito di uno studio particolareggiato dei prospetti interessati dall'intervento;*
  - *in questo caso potrà essere concessa anche la formazione di nuove aperture in materiali, forme, dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'immobile oggetto dell'intervento, al fine di migliorarne la funzionalità e comunque a condizione che le nuove aperture ne migliorino l'aspetto estetico;*
  - *non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulla copertura degli edifici esistenti”.*

Dall'osservazione della cartografia adottata emerge quanto segue.

- *Tav. PO\_08 “Zonizzazione zone significative - Talente - Croce di Via - Calcinaia”.*  
L'intero compendio immobiliare ricade in zona TS-CS (“*Tessuti Storici - Centri Storici*”) ed è disciplinato dagli articoli 82, 83 e 84.
- *Tav. PO\_10.2 “Disciplina dei Centri Storici LaRomola, Spedaletto, Bargino, S. Andrea in Sp, Montefiridolfi, Talente, Croce di Via”.*  
Edifici e manufatti costituenti il compendio risultano disciplinati dall'art. 85 (“*Definizione dei gradi di intervento per i Centri storici – CS*”), con l'assegnazione di diversi gradi di intervento.
  - *Villa, Cappella e sagrestia.*
    - *1° Grado di intervento. “[...] Per gli immobili di rilevante valore architettonico e per gli immobili per i quali tale valore è riconosciuto in base alla classificazione del patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:*
      - *M - Manutenzione ordinaria e straordinaria*
      - *RRC - Restauro e risanamento conservativo*
      - *REV1 - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli*

*aspetti di pregio”.*

- Dependance, Magazzino, porticato-terrazza.
  - 2° Grado di intervento. “[...] *Per gli edifici che costituiscono comunque testimonianza di forme tipologiche di aggregazione sociale sia a carattere urbano che rurale meritevoli di essere salvaguardate sono ammessi i seguenti interventi:*
    - *M - Manutenzione ordinaria e straordinaria*
    - *RRC - Restauro e risanamento conservativo*
    - *REV1 - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio*
    - *REV2 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna”.*
  - Aree a verde di proprietà esclusiva (area su prospetto principale, giardino tergale, Serra e Piscina.
    - 7° Grado di intervento. “[...] *Al fine di mantenere le relazioni tra spazi edificati e spazi liberi, che concorrono alla qualità complessiva degli ambiti dei centri storici e riqualificare i verdi privati V5 ed i resedi di pertinenza che si trovano nei tessuti storici è consentita l'eliminazione di manufatti di qualunque forma e natura che risultino incongrui e la loro ricostruzione - se legittimamente esistenti - in forme nuove e secondo progettazione unitaria, con contestuale riorganizzazione degli spazi secondo un assetto formale e funzionale compiuto che valorizza le parti edificate. In caso di aree libere di valore ambientale, con impianto architettonico progettato con o senza alberature e altra vegetazione di pregio, dette opere devono comportare il ripristino dell'originaria configurazione, e, ove possibile l'integrazione con nuovi elementi compatibili e capaci di aggiungere valore all'assetto ripristinato”.*

A seguito di istanza presentata in data 10/3/2021 con prot. n. 4.410 per il rilascio del CDU, il Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica e Ambiente del Comune di San Casciano in Val di Pesa in data 12/4/2021 certifica le seguenti destinazioni urbanistiche, con la precisazione che il documento emesso “[...] è valido per un anno dalla data del rilascio, purché non siano intervenute o adottate

modificazioni agli strumenti urbanistici”.

- Foglio di mappa 20;
  - part. 71:
    - nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:
      - “Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E”;
      - “Aree a prevalente funzione agricola E1 ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali assimilati a zona omogenea E”;
      - “Ambito fluviale del fiume Pesa in Fascia di rispetto pedecollinare”;
    - nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:
      - “Area a pericolosità geologica molto elevata G4”;
      - “Area allagabile rii minori”;
    - nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:
      - “Zona agricola E - ambiti ove prevalgono valori paesaggistici e ambientali E1, fascia di rispetto fondovalle”;
      - “Zona agricola E - ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico E2”;
      - “Ambito fluviale del fiume Pesa in Fascia di rispetto pedecollinare”;
      - “Area a pericolosità geologica molto elevata G4”;
    - nella Variante Generale al PS adottata con atto CC n. 26 del 8/4/2019 ricade in:
      - “aree allagabili rii minori”;
  - part. 80:
    - nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:

- *“Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E”;*
- *“Area destinata a verde privato Centri Storici V5 assimilata a zona omogenea A”;*
- nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:
  - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
- nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:
  - *“Zona agricola E - ambiti ove prevalgono valori paesaggistici e ambientali E1”;*
  - *“Ambito dei tessuti storici TS - Area destinata a Centro Storico CS - Verde privato V5”;*
  - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
- part. 135:
  - nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:
    - *“Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E”;*
  - nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:
    - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
  - nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:
    - *“Zona agricola E - ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico E2”;*
    - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
- part. 149:
  - nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui

l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:

- *“Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E”;*
- *“Area destinata a Centro Storico CS assimilata a zona omogenea A”;*
- *“Area destinata a verde privato Centri Storici V5 assimilata a zona omogenea A”;*

– nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:

- *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
- *“Area a pericolosità geologica media G2”;*

– nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:

- *“Ambito dei tessuti storici TS- Area destinata a Centro Storico CS - Verde privato V5”;*
- *“Zona agricola E - ambiti ove prevalgono valori paesaggistici e ambientali E1”;*
- *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
- *“Area a pericolosità geologica media G2”;*

• part. 214:

– nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:

- *“Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E”;*

– nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:

- *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*

– nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:

- *“Zona agricola E - ambiti ove prevalgono valori paesaggistici e ambientali E1”;*

- *“Zona agricola E - ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico E2”;*
  - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
- part. 215:
    - nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:
      - *“Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E”;*
    - nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:
      - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
      - *“Area a pericolosità geologica molto elevata G4”;*
    - nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:
      - *“Zona agricola E - ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico E2”;*
      - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
      - *“Area a pericolosità geologica molto elevata G4”;*
- part. 217:
    - nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:
      - *“Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E”;*
    - nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:
      - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*

- nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:
  - *“Zona agricola E - ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico E2”;*
  - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
- part. 218:
  - nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:
    - *“Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E”;*
    - *“Aree a prevalente funzione agricola E1 ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali assimilati a zona omogenea E”;*
  - nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:
    - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
    - *“Area a pericolosità geologica molto elevata G4”;*
  - nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:
    - *“Zona agricola E - ambiti ove prevalgono valori paesaggistici e ambientali E1, fascia di rispetto fondovalle”;*
    - *“Zona agricola E - ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico E2”;*
    - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
    - *“Area a pericolosità geologica molto elevata G4”;*
- part. 221:
  - nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:
    - *“Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo*

*agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E*”;

- nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:

- *“Area a pericolosità geologica elevata G3”*;

- nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:

- *“Zona agricola E - ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico E2”*;

- *“Area a pericolosità geologica elevata G3”*;

- part. 223:

- nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:

- *“Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E”*;

- nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:

- *“Area a pericolosità geologica elevata G3”*;

- nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:

- *“Zona agricola E - ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico E2”*;

- *“Area a pericolosità geologica elevata G3”*;

- part. 226:

- nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:

- *“Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore*

*paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E*”;

- nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:

- “*Area a pericolosità geologica elevata G3*”;

- nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:

- “*Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E*”;

- “*Area a pericolosità geologica elevata G3*”;

- part. 228:

- nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:

- “*Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E*”;

- nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:

- “*Area a pericolosità geologica elevata G3*”;

- nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:

- “*Zona agricola E - ambiti ove prevalgono valori paesaggistici e ambientali E1*”;

- “*Zona agricola E - ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico E2*”;

- “*Area a pericolosità geologica elevata G3*”;

- part. 245:

- nel RUC approvato DCC n. 43 del 18/6/2012 e successive varianti di cui l'ultima variante semplificata approvata con atto CC n. 42 del 19/6/2017 ricade in:

- “*Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo*

*agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E”;*

- *“Area destinata a verde privato Centri Storici V5 assimilata a zona omogenea A”;*
- nel PS approvato DCC n. 15 del 16/3/2009, con variante approvata con atto CC n. 41 del 19/6/2017 ricade in:
  - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
  - *“Area a pericolosità geologica media G2”;*
- nel POC adottato con atto CC n. 27 del 8/4/2019 ricade in:
  - *“Zona agricola E- ambiti ove prevalgono valori paesaggistici ambientali E1”;*
  - *“Sede stradale”;*
  - *“Ambito dei tessuti storici TS- Area destinata a Centro Storico CS - Verde privato V5”;*
  - *“Area a pericolosità geologica elevata G3”;*
  - *“Area a pericolosità geologica media G2”.*

Tutte le particelle sopra menzionate ricadono in area sottoposta ai seguenti vincoli ordinati:

- *“Beni paesaggistici riconosciuti tali dal DM 31 maggio 2001 (in G.U. n. 202 del 29 agosto 2001), sottoposti a tutela ai sensi dell’art. 136 Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42/04”;*
- *“Aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo RD 3267/23”.*

Le sole part. 71 e 218 sono inoltre soggette anche al seguente vincolo:

- *“Beni paesaggistici tutelati per legge ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. g) del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42”.*

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato 8.

\* \* \*

Dall'osservazione della cartografia PIT con valenza di Piano Paesaggistico, il compendio immobiliare ricade interamente nelle seguenti zone vincolate (fonte

<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>).

- “*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*” ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004.
- “*Aree tutelate per legge*” ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 :
  - lettera “*h*” (“*Le zone gravate da usi civici*”).

Le sole partt. 71 (porzione) e 218 (modesta porzione) sono invece vincolate nelle “*Aree tutelate per legge*” ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004, lettera “*g*” (“*I territori coperti da foreste e da boschi*”).

Dall'osservazione della cartografia “*Regione Toscana – SITA: Vincolo Idrogeologico*”, risulta che l'intero compendio immobiliare ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD 3.267/1923 (estratto testuale dal sito <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html>).

Dal punto di vista vincolistico, la Villa non risulta essere stata registrata e schedata nel sito istituzionale “*Vincoli in Rete*” (Sezione di ricerca delle informazioni sui beni culturali architettonici e archeologici).

(fonte: <http://vincoliinrete.beniculturali.it/VincoliInRete/vir/bene/listabeni?page=5>).

Relativamente alle particelle censite a catasto terreni, quanto sopra descritto da intendersi ad integrazione delle notizie fornite dal CDU.

\* \* \*

Dall'analisi di tutti i citati titoli abilitativi e dei documenti testuali e grafici ivi contenuti, emergono alcune incongruenze e/o spunti di approfondimento tecnico, in seguito descritti all'interno di un elenco ragionato.

Con riferimento alle pratiche reperite durante l'accesso agli atti, per ogni punto analizzato viene indicato quanto riferito, principalmente, dal Responsabile di ufficio Edilizia e Controllo del Territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), nel corso di vari colloqui effettuati per via telematica in conformità con le vigenti disposizioni governative atte a contenere l'emergenza pandemica in corso. Data l'ampiezza dell'analisi svolta, sono stati altresì stabiliti contatti, sempre in modalità remota, anche con l'ufficio Ambiente e Urbanistica. Durante le menzionate sessioni tecnico-informative, svolte nei giorni 25/3, 1/4 e 8/4 c.a. con l'ufficio Edilizia citato, unitamente a quanto potuto constatare in contraddittorio anche a mezzo di mail ed altre varie conversazioni

telefoniche con i vari uffici comunali, sono stati acquisiti chiarimenti interpretativi sui singoli casi e su argomenti di natura generale, nel merito delle procedure amministrative che saranno meglio illustrate nel prosieguo.

Nella trattazione dei vari argomenti, i soggetti tecnici referenti saranno anche talvolta richiamati, in via generica, come Responsabile di ufficio Edilizia o Ambiente, in relazione allo specifico tema.

Gli aspetti che sono stati approfonditi in via preliminare, discussi in contraddittorio con il suddetto personale tecnico qualificato, ineriscono la storia urbanistica e la ricostruzione dello stato legittimo dell'edificio da cui sono state derivate le unità comprese nell'unico compendio immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo.

Con l'ufficio tecnico comunale è stata fatta chiarezza anche a proposito delle seguenti linee guida da seguire nella valutazione d'insieme delle procedure amministrative.

- Per quanto riguarda il criterio di determinazione della legittimità di un immobile in funzione dell'epoca di costruzione, è stato riferito che, a causa di pregressi contenziosi e vicende di interesse giurisprudenziale, l'orientamento di ufficio è quello di applicare sul territorio comunale le disposizioni normative cogenti su scala nazionale, con la tradizionale distinzione tra centro abitato (cd "*ante 1942*") e territorio aperto (cd "*ante 1967*"). Questo nonostante che il Comune risulti provvisto di un piano urbanistico adottato nell'anno 1963.
- Nel caso specifico risulta che il compendio immobiliare oggetto del procedimento esecutivo e le pertinenze scoperte ricadono da sempre all'interno del perimetro del centro abitato, pertanto è legittimo tutto ciò che è stato realizzato in data anteriore al 31/10/1942, ovvero la data di entrata in vigore della L 17/8/1942 n. 1.150. Si precisa altresì che la Villa, la Dependance ed il manufatto porticato-terrazza sono tutti rappresentati anche nel Catasto Leopoldino.
- A quanto appurato con l'ufficio tecnico comunale, al fine di ricostruire la storia urbanistica del complesso immobiliare in questione si deve ripercorrere tutte le fasi evolutive del bene, prendendo in esame tutti i titoli abilitativi o asseverati che ne hanno modificato la configurazione, allo scopo di ricomporre la continuità dei titoli edilizi.
- A proposito di quanto detto al precedente punto, è stato appurato che anche le planimetrie catastali storiche concorrono alla definizione della formazione dell'immobile dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Nel caso specifico, se

riscontrata la rappresentazione di opere o elementi preesistenti abusivamente rimossi e/o colpevolmente omessi nelle successive pratiche, questa fattispecie costituisce la prova testimoniale dell'avvenuto reato edilizio, punibile come normato dalla citata LR vigente.

- Per l'area oggetto di studio è stata acquisita anche la mappa catastale di impianto, prodotta negli anni 1920-1930, contenente numerose utili indicazioni riguardo le consistenze volumetriche che formano il compendio immobiliare sottoposto a procedura giudiziaria. Si precisa che nella suddetta cartografia sono già presenti tutti i corpi di fabbrica ad eccezione della Serra.
- L'ufficio tecnico non dispone di procedure amministrative idonee alla rettifica di errori materiali contenuti in titoli edilizi rilasciati. Nel caso di accertamento di incongruenze riconducibili al mero errore di rilievo e/o di rappresentazione grafica, è stato riferito che tale fattispecie non è sottoposta a correzione, fermo restando l'obbligo di dimostrare che si tratta di evidenti sbagli di rilevazione del manufatto o di inesattezze prodotte in buona fede. In questo caso, tali questioni saranno evidenziate in occasione del deposito della nuova pratica, contenente il rilievo corretto di tutti gli elementi che costituiscono l'edificio o parte di esso. Occorrente per la dimostrazione sono le fonti documentali già in deposito presso la Pubblica Amministrazione, tra cui principalmente gli elaborati grafici quotati, oltre alla documentazione fotografica, ancorché di valenza inferiore ai primi, soprattutto nel caso del condono ai sensi della L 47/1985.
- In via del tutto generale, le variazioni delle quote planimetriche o altimetriche, ancorché eccedenti dal valore della tolleranza dimensionale di cui all'art. 198 della LR 65/2014 e ssmmii, riconducibili ad un modello di rappresentazione approssimativo e/o carente nella ricostruzione di elementi singolari e propri di una configurazione di valenza storico-documentale, non sono state evidenziate nella lettura grafica in sovrapposizione, poiché non rappresentative di opere o attività edilizie realizzate abusivamente.
- Al fine di rubricare correttamente le riscontrate fattispecie abusive, durante i colloqui telefonici intercorsi è stato fatto riferimento anche alla possibilità di ricorrere all'applicazione dei contenuti dell'art. 32 del vigente REC (*“Opere che non necessitano del titolo a sanatoria art. 140 LR 1/2005”*). Con la precisazione che l'attuale regolamento edilizio è in fase di revisione e che al momento non è possibile prevedere se il citato articolo rimarrà in vigore, in tutto od in parte, o se

verrà abrogato con la nuova stesura. Non è stato altresì possibile sapere quando è prevista l'approvazione del testo definitivo.

- L'ufficio tecnico di prassi non richiede l'attestazione asseverata di agibilità al termine della procedura di rilascio della sanatoria. A quanto riferito, solo se ricorrono le condizioni tecniche di necessità del deposito, allora si può procedere motu proprio alla trasmissione della menzionata attestazione. In questo caso, gli impianti realizzati in modo difforme già rappresentano un buon motivo per la sua trasmissione.
- Sempre nel merito di quanto affermato al punto precedente, il Responsabile di ufficio ha precisato che, con valenza propedeutica al rilascio dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e ssmmii, è prevista l'integrazione dell'istanza con le dichiarazioni di conformità degli impianti o le DIRI.
- Trovandosi il compendio immobiliare all'interno di area soggetta a vincolo paesaggistico e idrogeologico, unitamente all'istanza di accertamento di conformità devono essere trasmessi anche le pratiche di accertamento di compatibilità paesaggistica (ai sensi dell'art. 167, comma 4, Dlgs 42/2004 e ssmmii) e la sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico (ai sensi della LR 39/2000 e del Regolamento di attuazione DPGR n. 48/R/2003). Per questo motivo saranno indicati, in linea di massima, i relativi costi tecnici.
- Per la regolarizzazione degli abusi edilizi commessi in area soggetta a vincolo idrogeologico, l'ufficio tecnico comunale applica una sanzione amministrativa pari a € 480, da moltiplicare per il numero dei soggetti proprietari che hanno commesso l'opera abusiva. Senza prescrizione alcuna. Nel caso in cui siano accertate difformità eseguite in epoche diverse e da soggetti diversi, la sanzione sarà sempre moltiplicata per il numero dei soggetti che hanno perpetrato il reato.
- Nel caso di un compendio immobiliare unico, il Responsabile di ufficio riferisce che è anche corretto procedere con un deposito di accertamento di conformità unico, all'interno del quale siano raggruppate tutte le distinte fattispecie abusive. Fatto però importante è che ai fini della determinazione della sanzione, i raggruppamenti devono seguire il criterio delle epoche di realizzazione. La sanzione amministrativa irrogata sarà il risultato della sommatoria di singole disposizioni sanzionatorie, computate come descritto.
- Per l'individuazione dell'epoca degli abusi, è previsto il deposito della

dichiarazione resa dal proprietario, con l'asseverazione riguardo alle date in cui si è verificata l'attività edilizia in difformità o assenza di idonei titoli autorizzativi. Dal momento che non tutte le fattispecie sono state commesse dall'attuale proprietario e che i precedenti soggetti danti causa o sono deceduti o irreperibili, sarà proposta una ricostruzione dei fatti mediante il repertorio documentale che è stato possibile reperire. Naturalmente, per i casi più remoti o di cui non è pervenuta alcuna informazione, saranno fornite le motivazioni attestanti l'impossibilità a procedere per mancanza di elementi fondanti, rimandando al parere vincolante dell'ufficio comunale preposto. Per questa ultima evenienza, qualsivoglia futura prescrizione dispositiva sarà da intendersi a carico dell'acquirente in forza di vendita esecutiva.

- Sempre nel merito della procedura di accertamento di conformità, in via del tutto generale si precisa che nel caso si debba procedere anche con la richiesta di un parere tecnico-discrezionale in deroga alla ASL, o che questo venga direttamente richiesto dall'ufficio tecnico in fase istruttoria, in funzione dell'esito finale il richiedente si dovrà attivare o con il deposito di un nuovo titolo edilizio o comunque secondo le indicazioni impartite dagli uffici comunali preposti. In questa fase non è possibile esprimersi diversamente o fare ulteriori ipotesi, in quanto il suddetto parere dipende esclusivamente da un giudizio espresso da terzi soggetti.
- Sulla base degli accertamenti effettuati, in considerazione delle incongruenze e varie fattispecie abusive presenti nel complesso immobiliare, in via cautelativa si ritiene improprio e sconsiglia fortemente l'utilizzo dei locali come avvenuto nel recente passato, ovvero per l'attività di affittacamere o esercizi analoghi, almeno fino al ripristino dei parametri minimi regolamentari in materia di impianti e sicurezza, e sicuramente non prima dell'avvenuto deposito dell'attestazione asseverata di agibilità, di seguito indicato come un adempimento necessario per la regolarizzazione edilizia del bene.
- Al solo scopo di dare un orientamento informativo sul tema della deruralizzazione di alcune porzioni comprese nel compendio immobiliare in questione, il Responsabile di ufficio riferisce che è possibile attivarsi anche al di fuori dell'istanza di accertamento di conformità, laddove la modifica della destinazione originaria rurale sia nella direzione di quelle consentite dal vigente strumento di pianificazione urbanistica, attualmente il POC adottato. La procedura è

disciplinata dall'art. 83 (*“Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricolo”*) della LR 65/2014 e ssmii e si attua mediante SCIA (art. 135, stessa legge).

- Per quanto riguarda i parametri igienico-sanitari derivanti dal rilievo e dalle verifiche analitiche sui singoli locali e destinazioni d'uso, il Responsabile di ufficio riferisce che l'orientamento della Pubblica Amministrazione sia quello di non mettere in discussione quanto risulta già legittimato dagli atti autorizzati o rilasciati, in considerazione dei numerosi pregressi di natura giurisprudenziale e della concreta oggettiva difficoltà nell'annullare un titolo edilizio. Oltre all'avvenuta formazione dell'istituto del legittimo affidamento del privato cittadino. Pur costituendo ogni caso una singolare fattispecie, a titolo puramente esemplificativo si riporta quanto constatato nel corso dei colloqui tecnici.
  - I rapporti aero-illuminanti dei locali possono essere considerati conformi o verificati, ancorché inferiori ai minimi regolamentari, in virtù:
    - del valore storico-documentale dell'immobile;
    - dell'assenza di interventi modificativi sulle aperture di prospetto;
    - dell'assenza di interventi peggiorativi attuati all'interno del vano, tali da ridurre ulteriormente i valori di illuminazione e aerazione dello stesso.
  - Il dimensionamento, le disposizioni dei sanitari e le altezze dei servizi igienici, ancorché inferiori ai minimi regolamentari, possono essere ritenuti conformi per la combinata applicazione dei due seguenti criteri:
    - se accertato o dimostrato che la destinazione d'uso è stata legittimata da un titolo edilizio regolarmente licenziato o asseverato, mai messo in discussione dall'ufficio tecnico;
    - se possibile dimostrare che tutti i parametri planivolumetrici del servizio igienico sono stati chiaramente rappresentati nella pratica edilizia; ovvero se attraverso l'analisi di piante, prospetti e sezioni (tutte presenti o in parte), si può ragionevolmente derivare la sussistenza di elementi a fondamento logico della conformità del vano, in relazione all'uso, a prescindere dalla morfologia del locale. Per una miglior comprensione di quanto indicato, si citano due esempi, in seguito richiamati per coerenza e loro collocazione all'interno delle distinte elencazioni dei fatti e difformità.
      - Servizio igienico sottoscala al piano terra della Villa (locale 29): in questo caso, è stata condonata la destinazione d'uso (*“wc”*), ma non

sono stati trascritti i valori delle altezze interne, alcuni dei quali (medio e minimo) non verificano il regolamento. Ciò nonostante, la conformazione di questo servizio è ricavabile dal fatto che a lato è stata sezionata la scala di collegamento che collega i locali 30 al piano terra con il 47-48 al piano primo. Quindi, l'atto di rilascio del condono non è contestabile sotto questo profilo poiché conseguenza di un'istruttoria che disponeva di tutte le precedenti e necessarie informazioni tecniche.

- Servizio igienico al piano primo della Dependance (locale 90): il bagno è stato condonato come tale, ma il valore nominale dell'altezza non è riportato sui grafici. Tale valore può tuttavia essere ricavato dalla sezione trasversale, inserita nei grafici licenziati, nella quale una parete ed il livello della copertura del bagno appaiono chiaramente rappresentati. Sulla base delle evidenze addotte e secondo quanto convenuto con il Responsabile di ufficio, è sostenibile il concetto per cui tale servizio igienico si possa ritenere conformato dal rilascio del condono.
- Il rapporto alzata-pedata, anche se non verifica l'intervallo di 62-64 cm, è da ritenersi conforme se la scala fa parte di una unità immobiliare legittimata da un titolo edilizio rilasciato. E' il caso della scala di collegamento interno presente nella Dependance. Questo edificio è stato infatti condonato nella sua globalità, pertanto anche il menzionato manufatto ricade nel "quid" legittimo.
- Come descritto per le altezze interne, lo stesso criterio si applica in caso di accertamento di locali principali a quota seminterrata. Rimane conforme questa ubicazione se espressamente rappresentata negli elaborati grafici licenziati.
- Con riferimento ai diritti di segreteria ed istruttoria da versare per l'ottenimento del parere tecnico-discrezionale in deroga alla ASL competente, la procedura prevede la presentazione dell'istanza al SUAP del Comune di San Casciano in Val di Pesa, con versamento a titolo di diritti SUAP pari a € 30 (informazioni estratte dal sito istituzionale del Comune di San Casciano in Val di Pesa).  
A seguito del rilascio del parere, il dipartimento di prevenzione applica un tariffario a livello regionale per cui è previsto il pagamento dei seguenti diritti:

- codice Z5, prestazione: “Parere su progetti (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, varianti in corso d’opera) di edifici destinati ad attività produttive, commerciali e agricole (DEROGHE)” (LR 65/2014, art. 141, comma 5), tariffa € 253 (“F.C. IVA se l’utente chiede emissione di fattura e importo supera euro 77,47 è necessario aggiungere 2 euro di bollo per la fattura”), fino a 100 mq, oltre € 1,00 per mq, con tetto massimo € 3.500,00 (informazioni estratte dal sito istituzionale dell’Azienda USL Toscana Centro).
- Per quanto concerne l’altezza dei parapetti delle finestre e genericamente di tutti i manufatti eretti a protezione dei dislivelli, a quanto riferito l’ufficio tecnico non può imporre l’altezza minima di un metro, che all’art. 69 del Regolamento Edilizio vigente viene indicata a mero titolo di prescrizione di sicurezza, non vincolante. Il Responsabile di ufficio precisa altresì che, se oggetto di sanatoria fosse una modifica ad un’apertura, ai fini del rilascio verrebbe imposto l’adeguamento dell’altezza del parapetto, qualora inferiore al metro.
- Con riferimento ai criteri di determinazione delle sanzioni in caso di accertamento di conformità, è stato appurato che si deve applicare le disposizioni del REC, allegato B “*Criteri e metodologie per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio*”, come di seguito descritto.
  - Punto 5 “*Determinazione delle sanzioni ai fini dell’applicazione dell’art. 140 c. 6 [LR 1/2005, ndr]*”.
  - Punto 6 “*Determinazione della sanzione ai sensi dell’Art. 167 Dlgs 42/2004*”.
 Il Responsabile di ufficio ha precisato che:
  - la sanzione di cui al punto 5, laddove ricorrono i presupposti per essere comminata, sarà applicata sulla base dell’epoca di realizzazione dell’opera abusiva e moltiplicata per il numero dei periodi temporali che è stato possibile individuare;
  - nel caso in epigrafe, l’istanza di accertamento di conformità può anche essere presentata in una unica soluzione.
- Con riferimento alle opere abusive rilevate nella piscina, il Responsabile di ufficio riferisce che attualmente non sono sanabili per gli effetti e causa dell’art. 140 “*Realizzazione di piscine o altre opere pertinenziali a carattere sportivo*”, comma 9 (“*Le piscine non possono essere realizzate in aree ove vi sia riconosciuta pericolosità idraulica o geologica*”), delle NTA adottate con il POC (DCC n. 27 del 8/4/2019). Sempre per come riportato dal Responsabile, il citato articolo

dovrebbe essere modificato in fase di approvazione del nuovo strumento di pianificazione, in modo tale da consentire la dichiarazione della doppia conformità all'interno dell'istanza di accertamento di conformità da presentare ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e ssmmii. Tuttavia, in questa fase del procedimento l'ufficio tecnico comunale non è in grado di fare previsioni certe riguardo all'approvazione del Piano Operativo. Si avverte dunque la procedura esecutiva ed il futuro soggetto acquirente in forza del procedimento giudiziario che occorrerà stabilire un contatto con gli uffici preposti della Pubblica Amministrazione per ottenere i dovuti aggiornamenti sullo stato dell'iter dell'approvazione del piano.

Per quanto sopra esposto e chiarito, si è in grado di ricostruire il seguente percorso evolutivo edilizio ed urbanistico, elaborato per i singoli edifici che costituiscono l'unitario compendio immobiliare oggetto di procedimento esecutivo.

- Villa (locali a destinazione abitativa).
  - Planimetria catastale del 1976.
  - Condono edilizio n. 254/1996.
  - DIA n. 85/2000.
  - Autorizzazione edilizia n. 359/2003.
  
- Villa (locali a destinazione rurale).
  - Planimetria catastale del 1976.
  - DIA n. 85/2000.
  - Autorizzazione edilizia n. 359/2003.
  
- Cappella e sagrestia.
  - Planimetria catastale del 1986.
  - DIA n. 85/2000.
  - Autorizzazione edilizia n. 359/2003.
  
- Dependance.
  - Licenza edilizia n. 10/1969.

- Condono edilizio n. 254/1996.
  - DIA n. 85/2000.
  - Autorizzazione edilizia n. 359/2003.
- Magazzino e serra.
    - Licenza edilizia n. 4/1971.
    - Condono edilizio n. 254/1996.
    - DIA n. 85/2000.
    - Autorizzazione edilizia n. 359/2003.

Naturalmente, i titoli edilizi intermedi saranno integrati nella disamina riportando gli aspetti tecnici di maggior rilievo. Il tipo di rendicontazione sarà per questo puntuale e condotta in ossequio alle ultime innovazioni introdotte dalla L 120/2020 (cd “*semplificazioni*”).

In relazione al fatto che, per prassi, il tecnico che dovrà depositare all'ufficio tecnico comunale un nuovo progetto su questo compendio - praticamente la prima istanza successiva alla vendita esecutiva - dovrà confrontare lo stato di rilievo con l'ultimo disegno presentato, per lo scopo si individua come stato legittimo lo stato di variante allegato all'autorizzazione edilizia n. 359/2003.

Nel corso delle operazioni peritali sono state eseguite numerose campagne di rilevamento architettonico degli edifici e delle aree esterne, come meglio evidenziato all'allegato 6.

Come avuto modo di condividere con il Responsabile di ufficio, ai fini della determinazione delle incongruenze e delle opere abusive non si procede con la restituzione grafica dello stato legittimo in quanto i supporti cartografici acquisiti rivelano un grado di rappresentazione del tutto approssimativo ed insensibile al corretto rilievo di un complesso architettonico di matrice antica. A titolo non esaustivo, nelle tavole grafiche allegate alle istanze di DIA o autorizzazione non emergono i fuori squadra, gli sguanci a porte e finestre, la variazione di spessore dei muri (anche nell'ambito dello stesso segmento), nicchie, focolari, elementi ornamentali, colonne, etc, tanto per fornire una minima idea di quanto accertato.

Per questo motivo, la lettura grafica per sovrapposizione è stata impostata direttamente sul layout dello stato di rilievo, cercando di evidenziare le opere totalmente o

parzialmente difformi senza considerare come vincolante la loro posizione e morfologia compositivo-grafica. Si ritiene che questo metodo sia l'unico percorribile, poiché il divario tra le due rappresentazioni è tale da rendere i disegni non sovrapponibili.

E' sempre a causa della presenza delle menzionate incongruenze che sono stati inseriti degli indicatori alfanumerici ( $a_i$ ), funzionali a derubricare le discrasie riconducibili al mero errore materiale rispetto ai reati edilizi propriamente classificati. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato 14.

Prima dell'elencazione dell'analisi delle pratiche, per una miglior lettura del testo, si aggiunge che, qualora siano espresse le verifiche ai sensi dell'art. 198 della LR 65/2014 e ssmii, le quote rilevate saranno contrassegnate mediante soprilineatura.

- In merito alla pratica 1 (*“Permesso per costruzioni e per occupazioni di suolo pubblico lungo le strade”*, pratica n. 10/1969).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Nella planimetria depositata del piano terra sono indicate le seguenti quote:
- Prospetto Nord-Est: sviluppo di 11,80 ml, lunghezza rilevata  $\overline{11,82}$  ml, riscontro positivo ai sensi dell'art. 198 ( $11,80 < \overline{11,82} < 12,04$ ).
  - Prospetto Nord-Ovest: sviluppo di 12,30 ml, lunghezza rilevata  $\overline{12,36}$  ml, riscontro positivo ai sensi dell'art. 198 ( $12,30 < \overline{12,36} < 12,55$ ).
  - Prospetto Sud-Ovest: sviluppo di 4,63 ml, lunghezza rilevata  $\overline{4,74}$  ml, riscontro negativo ai sensi dell'art. 198 ( $4,63 < \overline{4,74}$ ).
  - Prospetto Sud-Est: sviluppo di 10,53 ml, lunghezza rilevata  $\overline{10,56}$  ml, riscontro positivo ai sensi dell'art. 198 ( $10,53 < \overline{10,56} < 10,74$ ).

Data l'irregolarità della sagoma e dei mezzi di rilevamento dell'epoca, il modestissimo discostamento rilevato sul fronte corto del fabbricato appare come un fatto del tutto marginale.

- b) Informazione importante per il prosieguo della disamina è fornita dalla sezione A-B, da cui emerge che il piano terra si trova a quota inferiore rispetto al camminamento lastricato posto tra la Dependance e la Villa, quindi leggermente incassato nel terreno.

In considerazione dei fatti accertati non si ritiene necessario procedere in alcun modo per questa pratica.

- In merito alle pratiche 2 (pratica edilizia n. 1969/36-DP “*Capanno \*\*\*\*\**”), 4 (Concessione per l'esecuzione di opere n. 61/1977), 5 (Pratica n. 1.717/1985), 7 (Pratica n. 1990/234-DP), 8 (pratica DP38/1993), 9 (Concessione edilizia PA n. 1998/50), 19 (Permesso di costruire, pratica edilizia n. 1.232/2011) e 20 (pratica ambientale n. 617/2016).

Con riferimento alle pratiche in questione, in considerazione del fatto che riguardano immobili non compresi nel compendio oggetto di procedimento giudiziario, non si ritiene dover approfondire la disamina.

- In merito alla pratica 3 (“*Licenza di costruzione*”, pratica n. 1971/4-DP).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

a) Per quanto riguarda gli scopi del progetto depositato, l'intervento consisteva principalmente nel ridurre la larghezza del fabbricato. A tale proposito si rileva quanto segue circa le dimensioni della sagoma esterna.

- “*Stato attuale*”:
  - lunghezza indicata fino all'intersezione con il porticato: 15,80 ml;
  - larghezza: 7,25 ml;
  - altezza interna in gronda: 4,10 ml.
- “*Stato trasformato*”:
  - lunghezza indicata fino all'intersezione con il porticato: 15,54 ml (-0,26 ml);
  - larghezza: 6,00 ml (-1,25 ml);
  - altezza interna in gronda: 4,10 ml (invariata).
- Stato di rilievo all'attualità:
  - lunghezza fino all'intersezione con il porticato:  $\overline{15,33}$  ml;
  - larghezza:  $\overline{6,00}$  ml, misurata dallo spigolo Sud al muro di sostegno del terrapieno;
  - larghezza:  $\overline{6,36}$  ml, misurata sempre dallo spigolo Sud ma comprendendo anche lo spessore della parete Nord-Est
  - altezza interna in gronda:
    - altezza massima rilevata  $\overline{4,09}$  ml, riferita alla quota di calpestio  $\overline{+0,05}$ ;

- altezza minima rilevata  $\overline{3,96}$  ml, riferita alla quota di calpestio  $+0,33$ .
- Verifiche ai sensi dell'art. 198:
  - lunghezza:  $15,23 < \overline{15,33} < 15,54 < 15,85$  (verifica positiva);
  - larghezza (al netto dello spessore della parete):  $5,88 < 6,00 \leq \overline{6,00} < 6,12$  (verifica positiva);
  - larghezza (al lordo dello spessore della parete):
    - $5,88 < 6,00 < 6,12 < \overline{6,36}$  (verifica negativa);
  - altezza interna in gronda:
    - caso del valore massimo rilevato:  $4,02 < \overline{4,09} < 4,10 < 4,18$  (verifica positiva);
    - caso del valore minimo rilevato:  $\overline{3,96} < 4,02 < 4,10 < 4,18$  (verifica negativa).

Per quanto emerge dai precedenti dati, appare non verosimile che il fabbricato abbia subito una riduzione o una qualsivoglia modifica della sagoma, specialmente così rilevante come segnalato; questo ragionamento è confortato anche dal repertorio fotografico allegato alla pratica edilizia. Inoltre, labili sono gli stessi riferimenti delle quotature indicate sui disegni licenziati, a causa di una modesta sensibilità al rilievo di dettaglio, specialmente nel caso di edifici irregolari e di rappresentazioni grafiche schematiche. Negli elaborati presentati sono omesse per esempio le quote altimetriche del piano di calpestio, i fuori squadra delle pareti e tanti altri elementi che sarebbero stati utili per risalire al reale stato dei luoghi, coevo all'invio della pratica. In considerazione delle metodologie di rilievo e restituzione di quella epoca, sembra di buon senso ritenere i discostamenti eccedenti la tolleranza dimensionale vigente del tutto marginali e non influenti. Probabilmente neppure veritieri, se si sovrappone i disegni prodotti con quelli derivanti dal rilievo.

Per tutte queste motivazioni, quanto sopra eccepito non comporterà alcuna ulteriore procedura.

- In merito alla pratica 6 (Concessione edilizia in sanatoria n. 254/1996).  
Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze, elencati per singoli corpi di fabbrica sulla base

della sovrapposizione tra i grafici del condono e quelli precedentemente prodotti. Sulla scorta delle premesse nel merito dell'iter di ricostruzione dello sviluppo edilizio ed urbanistico del complesso immobiliare.

a) Villa (locali a destinazione abitativa).

Confronto tra la planimetria catastale redatta in data 16/2/1976 e l'elaborato grafico oggetto di condono, presentato in data 6/2/1986.

Elementi salienti rilevati al piano terra.

- Superfetazione a ridosso dei locali ad uso Cappella gentilizia e sagrestia, già presente nella mappa d'impianto risalente agli anni 1920-1930, la cui demolizione era oggetto di condono.
- Superfetazione di modesta superficie costruita in aderenza alla parete Sud-Est, costituita da due piani. Per quanto riguarda il livello terreno, si rileva un locale ad uso "wc". Stesso dicasi del vano posto esattamente sopra, al piano primo. Tale volumetria è rappresentata nella citata mappa di impianto, disegnata in epoca antecedente al 31/10/1942 pertanto, ricadendo l'immobile da sempre all'interno del perimetro del centro abitato, si può sostenere che sia legittima così come rilevata. Per quanto riguarda i parametri igienico-sanitari dei servizi igienici, gli stessi sono da ritenersi conformi per le stesse precedenti motivazioni.
- Correzione grafica dello sviluppo della scaletta interna che conduce al locale 26-27 dal livello seminterrato. Questione riconducibile alla metodologia di rilievo dell'epoca.
- Identificazione di un vano a destinazione d'uso "wc" (ora locale 29). Pur non essendo rispondente alle prescrizioni di cui agli articoli 89, 90 e 92 del REC vigente, dalla lettura dell'elaborato grafico rilasciato emerge comunque che questo locale era stato ricavato nel vano sotto scala, proprio per la presenza di questa ultima convenzionalmente sezionata (come già anticipato nelle premesse). Inoltre è proprio grazie alla concessione in sanatoria in epigrafe che veniva legittimato l'uso di quel vano, laddove nel precedente disegno non era indicato alcunché nel merito. Quanto detto è essenziale per poter ritenere che questa fattispecie fosse compresa nell'oggetto del rilascio della menzionata sanatoria straordinaria. Pertanto, come anche convenuto con il Responsabile di ufficio, non è necessario procedere con alcuna istanza di

regolarizzazione.

Elementi salienti rilevati al piano primo.

- Correzione grafica dello sbarco della scala al piano primo, mediante l'inserimento dei ventagli concentrici di forma ellittica. Questione riconducibile alla metodologia di rilievo dell'epoca.
- Eliminazione della cucina preesistente al piano; fatto questo non rilevante poiché veniva mantenuta la zona cottura al livello sottostante.

Elementi salienti rilevati al piano seminterrato.

- Rappresentazione dei gradini in muratura posti all'interno del vano di collegamento tra i locali 64 e 70. Configurazione corrispondente a quella rilevata nel corso dei sopralluoghi.
- Formazione di una nuova cucina (locale 70).
- Rappresentazione delle aperture a bocca di lupo sulla parete a Nord-Est. Aggiornamento del grafico rispetto al disegno del 1976.
- Realizzazione di una lavanderia all'interno del vano in seguito suddiviso in due locali (denominati nel rilievo come esistente 71 e 72).
- Creazione di un locale ad uso "wc" all'interno del locale ora denominato 73.

b) Villa (locali a destinazione rurale).

Questa porzione della Villa non è stata oggetto di condono, pertanto sarà analizzata in altro luogo della disamina.

c) Cappella e sagrestia.

Questi due manufatti non rientrano nell'oggetto del condono, pertanto saranno valutati anche loro nel prosieguo.

d) Dependance.

Oggetto del condono sono difformità sostanziali al progetto licenziato nel 1969 (cfr. Licenza edilizia n. 10/1969). Praticamente nel menzionato anno viene ottenuta la licenza per l'intervento di ristrutturazione ed eseguite le opere poi successivamente sanate. Visti gli elaborati grafici in deposito e sulla base di quanto già esaminato e descritto in precedenza, si procede confrontando direttamente gli elaborati del condono con il rilievo dell'attuale stato dei luoghi. Anche per il fatto che la Dependance non è stata successivamente interessata da alcuna variazione distributiva interna o da modifiche alle parti esteriori.

Elementi salienti rilevati al piano terra.

- Per quanto riguarda le dimensioni della sagoma, sono già stati messi a raffronto i valori nominali indicati nei grafici della citata licenza e quelli misurati nel corso delle operazioni peritali. Si aggiunge che l'impianto planimetrico rilevato differisce da quello sanato per i noti problemi derivanti dalla elevata approssimazione impiegata nelle fasi di rilievo e restituzione grafica. Osservando tuttavia la planimetria condonata, si nota che gli elementi distintivi sono stati comunque tutti disegnati (finestre, porte-finestre, colonne, gradini, focolare, etc), magari con forme e spessori diversi, ma tutti ricadenti all'interno di un perimetro esterno che può essere considerato legittimo e conformato dai titoli rilasciati. A titolo esemplificativo, anche i gradini del marciapiede laterale sono presenti nel grafico, pur con dimensioni diverse. Il fatto può essere ritenuto marginale e non compromettente ai fini della determinazione dei deprezzamenti legati alle difformità, sempre sulla base delle premesse e motivazioni espresse.
- Per quanto riguarda invece le quote interne, è stato accertato che in alcuni casi queste risultano eccedenti la tolleranza di cui all'art. 198 della LR vigente, fermo restando il discorso fatto sulla sagoma esterna. Si ritiene che le suddette misure siano state erroneamente riportate nei grafici e che queste non compromettano la regolarità dell'atto rilasciato.
- Sulla consistenza superficiale interna si riporta quanto segue:
  - superficie utile totale condonata: 52,70 mq;
  - superficie utile totale rilevata:  $\overline{52,06}$  mq < 52,70 mq;
  - superficie non residenziale totale condonata: 11,22 mq;
  - superficie non residenziale totale rilevata:  $\overline{11,13}$  mq < 11,22 mq.I precedenti valori sono conformi ai sensi del citato art. 198. Inoltre, le superfici rilevate sono sempre minori di quelle condonate, con la conseguenza che anche la così detta superficie complessiva di rilievo risulta minore di quella licenziata.
- Per quanto concerne le opere esterne, non sono stati rappresentati:
  - i cordoni posati per marcare le varie gradinate che formano il primo tratto della rampa pedonale parallela al prospetto Ovest dell'edificio;
  - un muretto basso sagomato in due segmenti, posto tra il prospetto Sud

e la muratura che delimita il giardino tergale del complesso edilizio, a formare una sorta di aiuola.

Data la consistenza e tipologia dei suddetti rilievi, sempre nell'ordine di valutazione di una approssimativa restituzione grafica dello stato dei luoghi, si ritiene di buon senso derubricare quanto sopra alla stregua dei manufatti privi di rilevanza edilizia ed urbanistica. Per i quali ovvero non è necessario procedere se non con la loro mera rappresentazione nello stato di rilievo alla base dell'accertamento di conformità (comunque da presentare per altre opere abusive).

Elementi salienti rilevati al piano primo.

- Dal riscontro della consistenza superficiale del piano risulta:
  - superficie utile totale condonata: 44,02 mq;
  - superficie utile totale rilevata:  $\overline{45,40}$  mq > 44,02 mq, valore non conforme ai sensi dell'art. 198 ( $44,02 < 44,90 < \overline{45,40}$ );
  - superficie non residenziale totale condonata: 10,84 mq;
  - superficie non residenziale totale rilevata:  $\overline{8,67}$  mq < 10,84 mq, valore non conforme ai sensi dell'art. 198 ( $\overline{8,67} < 10,62 < 10,84$ );
  - superficie complessiva condonata: 50,52 mq;
  - superficie complessiva rilevata:  $\overline{50,60}$  mq > 50,52 mq, valore conforme ai sensi dell'art. 198 ( $50,52 < \overline{50,60} < 51,53$ ).

Dall'analisi condotta sui dati descritti nel condono in epigrafe, risultano delle incongruenze comunque compensate nei valori finali espressi dai parametri posti alla base del calcolo dell'oblazione.

Rispetto a quanto emerso per il piano terra, per quanto riguarda il piano primo della Dependance sono stati rilevati dei discostamenti interni poco più rilevanti in termini numerici, soprattutto sui locali ad uso servizio igienico e terrazza. Ciò nonostante, in considerazione del fatto che le superfici complessive sono congrue nei due stati esaminati (condonato e rilevato) e che la documentazione fotografica allegata conferma l'invarianza dello stato dei luoghi, tale e quale a quello riscontrato nel corso delle operazioni peritali, ai fini della presente relazione, non si ravvisa la necessità di procedere con alcuna ulteriore istanza di regolarizzazione per questo edificio.

- Dalla lettura dell'elaborato grafico risulta che il locale a destinazione

servizio igienico è stato condonato come tale nonostante ritenga un'altezza interna non conforme ai dispositivi normativi igienico-sanitari. Per quanto avuto modo di parlare con il Responsabile di ufficio, la questione non comporta l'inefficacia del titolo e quindi alcuna necessità di procedere con opere di adeguamento o istanze di regolarizzazione per il fatto che la reale altezza del vano è desumibile sia dalla sezione-prospetto in deposito, sia dallo schema di calcolo rinvenuto all'interno del fascicolo della pratica di condono (vedi premesse). Nel primo caso, misurando direttamente il disegno in scala si ricava una misura esterna lorda di circa 2,12 ml (intercorrente tra il pavimento della terrazza e la linea del tetto). Nel secondo caso, all'interno del documento "*Calcoli volumetrici per la determinazione degli oneri concessori*", è invece riportata l'altezza esterna lorda (come sopra stabilita) di 2,30 ml. In ognuno dei precedenti casi, le quote indicate appaiono congruenti con quelle rilevate internamente nel vano, corrispondenti ad un valore minimo di 1,98 ml e ad un valore massimo di 2,04 ml, al netto del solaio di copertura, il cui spessore risultante è compatibile con la differenza algebrica delle misurazioni di cui sopra. Per quanto emerso, anche questo servizio igienico è da ritenersi legittimato dal titolo autorizzativo rilasciato in sanatoria.

- Per quanto riguarda le altezze esterne dell'edificio, non molto si può esprimere poiché queste non sono indicate esplicitamente negli elaborati grafici o, quando lo sono, i riferimenti alla base ed in sommità sono schematici, quindi difficilmente sovrapponibili al reale stato dei luoghi. Stato che, ad onor del vero, non sembra esser mai stato modificato, a giudicare dalle fotografie allegate alla pratica. Per quanto detto, si ritiene di non approfondire ulteriormente l'argomento.

e) Magazzino, Serra, Porticato e soprastante terrazza (porzione della Villa).

Confronto tra la Licenza edilizia n. 4/1971 e l'elaborato grafico oggetto di condono, presentato in data 6/2/1986 (per il solo Magazzino).

Il Magazzino è un manufatto agricolo che risulta già nel catasto di impianto (1920-1930) e nei fotogrammi ripresi con i voli aerei risalenti al 1954. E' stato condonato ai sensi della L 47/85 per abusi commessi nell'anno 1965, anche se risulta agli atti una richiesta di concessione edilizia, presentata nell'anno 1971, da cui emerge che le suddette opere non erano state ancora eseguite,

come osservabile dal repertorio fotografico allegato. Da ciò si deduce che la dichiarazione dell'epoca dell'abuso non è congruente con il reale andamento dei fatti, almeno in virtù dei documenti acquisiti. Fatta presente questa importante discrasia al Responsabile di ufficio, lo stesso ha riferito che l'ipotetico annullamento del titolo, come conseguenza diretta del precedente riscontro, sarebbe una procedura estremamente complessa. Partendo dal presupposto che con il condono edilizio in epigrafe si potevano sanare tutte le opere abusive commesse entro la data del 10/10/1983, appare verosimile che dal 1971 al menzionato riferimento temporale sia intercorso il tempo utile per poter realizzare tutti gli interventi denunciati nel condono stesso. Il condono può quindi essere ritenuto valido, mentre l'incongruenza rilevata non produce alcun effetto compromettente, ai fini della dimostrazione della regolarità edilizia dell'intero compendio immobiliare.

Elementi salienti riscontrati nel Magazzino.

Nel grafico "2/2" si legge la seguente didascalia: (per la "Rimessa attrezzi agricoli") "[...] *Edificio ristrutturato a destinazione agricola originaria e attuale, con rifacimento del tetto, modifiche nelle aperture e demolizione di volumi affiancati*". Da ciò si deduce che il manufatto in questione è stato condonato con la destinazione rurale. L'intera superficie interna è stata moltiplicata per il fattore 0,60, pertanto ridotta a superficie non residenziale. A tale proposito è stato possibile accertare che:

- superficie interna totale condonata: 91,25 mq;
- superficie interna totale rilevata:  $\overline{91,48}$  mq > 91,25 mq, valore conforme ai sensi dell'art. 198 ( $91,25 < \overline{91,48} < 93,08$ ).

Anche le quote interne indicate nel grafico condonato sono conformi ai sensi del menzionato articolo.

- 5,25 ml >  $\overline{5,21}$  ml ( $5,15 < \overline{5,21} < 5,25$ );
- 2,79 ml <  $\overline{2,81}$  ml ( $2,79 < \overline{2,81} < 2,85$ );
- 5,50 ml <  $\overline{5,55}$  ml ( $5,50 < \overline{5,55} < 5,61$ );
- 13,80 ml >  $\overline{13,79}$  ml ( $13,52 < \overline{13,79} < 13,80$ ).

Per quanto riguarda la conformazione planimetrica del manufatto sono state riscontrate delle incongruenze legate al rilievo dei fuori squadra e di tutte le irregolarità geometriche non evidenziate negli elaborati condonati. Ad ogni buon conto e visto i precedenti risultati numerici, i discostamenti emersi non

compromettono l'efficacia del titolo.

Elementi salienti riscontrati nella Serra.

- La Serra risulta già presente nelle foto del 1971 (se ne intravede una minima porzione nel tratto posto in aderenza al Magazzino), allegate alla suddetta pratica di concessione per un intervento da eseguire nel Magazzino, ed è stata condonata come opera abusiva ultimata nel 1965. Per questo motivo può essere considerata legittimata dal condono stesso.
- La sagoma in pianta risulta approssimativamente conforme al rilievo eseguito recentemente. Come per il Magazzino, anche questo vano ritiene destinazione rurale e la sua superficie è stata considerata come non residenziale. Sulle misure interne si osserva quanto segue:
  - superficie interna totale condonata: 25,11 mq;
  - superficie interna totale rilevata:  $\overline{22,89}$  mq < 25,11, valore non conforme ai sensi dell'art. 198 ( $\overline{22,89}$  < 24,61 < 25,11);
  - quote varie:
    - 2,16 ml >  $\overline{2,01}$  ml (valore non conforme,  $\overline{2,01}$  < 2,12 < 2,16);
    - 11,05 ml >  $\overline{11,00}$  ml (10,83 <  $\overline{11,00}$  < 11,05);
    - 11,67 ml >  $\overline{11,66}$  ml (11,44 <  $\overline{11,66}$  < 11,67);
    - 2,27 ml >  $\overline{2,23}$  ml (2,22 <  $\overline{2,23}$  < 2,27).

Il forte discostamento registrato sulla superficie interna dipende principalmente dalla larghezza del vano. Il riferimento preso in corrispondenza del muro di sostegno è variabile, in quanto la muratura è stata realizzata “a scarpa”, proprio per meglio contenere la spinta del terrapieno retrostante.

- Aspetto marginale rispetto altri rilievi è la mancata indicazione dell'infisso di accesso al locale dal resede esterno.

Elementi salienti riscontrati nel Porticato e soprastante terrazza.

- Nel grafico “2/2” si legge la seguente didascalia: (per la “Loggia”) “[...] *Edificio originariamente agricolo, già collegato catastalmente con la rimessa adiacente, ridotto a loggia con soprastante terrazza a servizio del giardino della villa con demolizione di volumi affiancati e probabilmente anche di un piano superiore esistente in origine*”. Questo manufatto è stato condonato con la destinazione residenziale (definito come edificio ex rurale nel condono).

- Quote e superficie al piano terra (porticato):
  - superficie interna totale condonata: 34,01 mq;
  - superficie interna totale rilevata:  $\overline{34,18}$  mq > 34,01, valore conforme ai sensi dell'art. 198 ( $34,01 < \overline{34,18} < 34,69$ );
  - quote varie:
    - 8,39 ml <  $\overline{8,41}$  ml ( $8,39 < \overline{8,41} < 8,56$ );
    - 3,30 ml >  $\overline{3,21}$  ml (valore non conforme,  $\overline{3,21} < 3,23 < 3,30$ );
    - 3,23 ml <  $\overline{3,44}$  ml (valore non conforme,  $3,23 < 3,29 < \overline{3,44}$ );
    - 4,20 ml <  $\overline{4,25}$  ml ( $4,20 < \overline{4,25} < 4,28$ );
    - 3,80 ml <  $\overline{4,11}$  ml (valore non conforme,  $3,80 < 3,88 < \overline{4,11}$ ).

Prendendo le misure direttamente sul grafico in scala, è emerso che non vi è congruità tra il disegno ed il valore nominale della quota inserita. Quest'ultimo, in alcuni casi, non corrisponde affatto alla reale misura diretta, da qui le discrasie osservate, eccedenti la tolleranza dimensionale di norma. Ricordando le premesse generali sulle metodologie di rilievo e restituzione grafica di prassi all'epoca dei fatti, essendo approssimativamente conforme la rappresentazione planivolumetrica dei manufatti e congruo il valore superficiale su cui è stato impostato il calcolo e versamento dell'oblazione, si ritiene anche per questo caso di non dover procedere con ulteriore istanza di regolarizzazione.

- Quote e superficie al piano primo (terrazza):
  - superficie totale condonata: 43,15 mq;
  - superficie totale rilevata:  $\overline{40,46}$  mq < 43,15, valore non conforme ai sensi dell'art. 198 ( $\overline{40,46} < 42,29 < 43,15$ ).

Come appurato con il Responsabile di ufficio, questo discostamento non comporta necessariamente una rettifica in regime di sanatoria poiché, all'interno della stessa pratica di condono è stato accertato che sono presenti valori minori o maggiori di superficie calpestabile (sia residenziale che non), tali da compensarsi e quindi non incidere sull'importo versato di oblazione.

Per quanto sopra esposto e sulla base di riscontri condivisi con l'ufficio tecnico, non si procede con alcun ulteriore atto di regolarizzazione per la pratica in esame.

- In merito alla pratica 10 (DIA, pratica edilizia n. 85/2000).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.
- a) Riscontri grafici ed analisi dei documenti di passaggio tra l'elaborato grafico oggetto di condono, presentato in data 6/2/1986, e lo stato attuale di cui alla DIA n. 85/2000.
  - Villa (locali a destinazione abitativa).
    - Piano terra.
      - Rappresentazione nello stato attuale di un'apertura di collegamento interno, posta tra i locali 11 e 31, di cui è stata condonata la tamponatura con il precedente titolo. Per buon senso tale accertamento si configura come un errore di rappresentazione grafica (cfr fattispecie a<sub>4</sub>).
      - Nel passaggio tra i locali 8-9 e 10 sono rappresentate le mazzette murarie la cui demolizione è stata condonata con la citata concessione rilasciata ai sensi della L 47/1985. Anche in questo caso si può parlare di un errore di restituzione dello stato attuale (cfr fattispecie a<sub>3</sub>).
      - Da questa pratica non risulta più rappresentata la parete in muratura di divisione interna del locale 26-27. Si rimanda a quanto descritto in precedenza (questioni strutturali).
      - Sempre nel locale 26-27 viene rappresentato un ringrosso della muratura di cui non vi è alcuna traccia negli elaborati grafici precedentemente prodotti o licenziati. Anche durante i sopralluoghi non è stata rinvenuta evidenza fondante che questo elemento sia realmente esistito, a giudicare dallo stato di conservazione delle superfici intonacate afferenti il segmento murario in questione. Dal momento che lo stato attuale della menzionata DIA sarebbe dovuto corrispondere, convenzionalmente, allo stato legittimo del titolo edilizio precedente (concessione n. 254/1996), ed in quest'ultimo tale manufatto non veniva rilevato, sembrerebbe un'ipotesi di buon senso parlare di un errore di rilievo e rappresentazione grafica. Tutto ciò premesso ed in mancanza di dati o reperti documentali

specifici, si ritiene altresì che questa fattispecie non comporti l'applicazione di provvedimenti repressivi ai fini della regolarizzazione del bene poiché, esaminata l'ubicazione nel grafico e la conformazione delle strutture murarie adiacenti, sarebbe stato un elemento avulso, quindi illogico sembra anche ipotizzare che sia stato costruito. Per concludere l'argomento, si considera sufficiente segnalare tale accertamento all'interno dell'istanza da presentare ai sensi del citato art. 209 della LR vigente (cfr fattispecie a<sub>12</sub>).

- Piano primo.
  - Mancata rappresentazione della porta-finestra e della colonna centrale nella loggia (locale 34). La prima si riferisce ad un intervento di demolizione condonato, mentre l'assenza della colonna rientra in una tipologia di errore materiale derivato probabilmente da un approccio approssimativo dimostrato nel rilievo e restituzione grafica degli elementi architettonici ed ornamentali presenti all'interno di un complesso immobiliare di indiscutibili pregio e valore storico (cfr fattispecie a<sub>20</sub> e a<sub>21</sub>).
  - Mancata rappresentazione dei ventagli in muratura posti sullo sbarco della scala al livello in questione. Questo singolare elemento era comunque correttamente disegnato nel condono, pertanto anche in questo caso si configura il mero errore (cfr fattispecie a<sub>22</sub>).
  - Presenza di piccola finestrina posta nel locale 40-41, prospiciente sul vano scala interno, disegnata chiusa nello stato attuale della DIA, anche se presente nel precedente titolo. Tale incongruenza è smentita dalla stessa ripresa fotografica depositata in atti, da cui emerge la preesistenza, come del resto accertato durante le operazioni peritali. Per simile dimenticanza si ritiene di non procedere specificatamente; l'errore potrà essere gestito all'interno dei disegni di rilievo da trasmettere unitamente all'istanza di accertamento di conformità (cfr fattispecie a<sub>23</sub>).
  - All'interno del precedente locale si osserva anche la rappresentazione di una nuova piccola apertura strombata posta

sulla parete laterale della loggia e l'assenza della nicchia con sguanci, intesa come risultato della tamponatura condonata della finestra preesistente, ubicata sul prospetto Sud-Ovest della Villa. Come in precedenza, le riprese fotografiche smentiscono gli elaborati grafici, oltre all'analisi visiva di forme e materiali. Valgono le considerazioni già espresse nel merito della procedura di regolarizzazione.

- Rappresentazione della canna fumaria nel locale 43, assente nei grafici condonati. Questo manufatto, comunque inquadrato nella documentazione fotografica allegata alla DIA, al piano sottostante trova corrispondenza con un focolare di notevoli dimensioni e di origine sembra non recente, a giudicare dalla sua conformazione e dagli apparati architettonici che lo abbelliscono. Detto questo, la canna fumaria in muratura sembra proprio essere un'opera storicizzata nella propria ubicazione, pertanto, il fatto che non sia mai stata rappresentata nelle pratiche precedenti ricade, per buon senso, nel mero errore.
- Nel locale 44a è stata disegnata una scala interna, composta da sei alzate, come se fosse incassata nella parete portante perimetrale (prospetto Nord-Est). Quest'ultima rappresentata con lo spessore di un tramezzo. Come già osservato e sempre con spirito di buon senso, in un complesso immobiliare del genere è assai difficile, per non dire impossibile, ipotizzare l'esistenza di elementi così stridenti con la buona norma del costruire. E l'inserimento di una scala all'interno di una muratura perimetrale, laddove quest'ultima ne risulta pericolosamente ridotta in spessore e laddove in tutti i precedenti disegni viene rappresentata una diversa configurazione, ne è l'esempio lampante. Tale incongruenza grafica è riconducibile nel reiterato errore di rappresentazione, spiegabile solo nell'ambito dell'esecuzione di un approssimato rilievo architettonico.
- All'interno della documentazione fotografica trasmessa con la DIA, nel locale 52-53 viene ripresa una finestra posta sul fronte Sud-Est della Villa. Questa apertura non è mai stata rappresentata in alcuna planimetria, neppure quando è stato depositato il progetto di

variante in corso d'opera per l'inserimento di un soppalco nel vano (successiva DIA n. 259/2000). In precedenza compare solo nel disegno del prospetto allegato all'Autorizzazione Edilizia n. 258/2000 (tavola 3).

Al fine di ricostruire l'evoluzione storica di questo prospetto, si osserva altresì quanto segue.

- Nell'anno 1971, questa bucatina non era stata praticata nel fronte in questione (vedi fotografie allegata con la pratica n. 4/1971).
- Nell'anno 1986, nel repertorio documentale del condono, appare tale finestra per la prima volta.

Seppure l'oggetto del condono riguardava in modo ampio le trasformazioni avvenute sulla Villa (“[...] *modifiche estetiche e interne eseguite nell'edificio, consistenti nella creazione di servizi igienici (n. 4) e una diversa suddivisione di alcuni passaggi e disimpegni. Modifiche estetiche per la creazione di alcune nuove aperture e tamponature di altre preesistenti. Demolizione di una superfetazione a ridosso della cappella. [...]*”), si deve intendere per “*creazione di alcune nuove aperture*” quelle espressamente indicate nel sovrapposto condonato. Essendo in centro abitato (ante 1942), non avendo ulteriori e diversi elementi di prova, non essendo mai stata evidenziata la realizzazione della finestra in questione nel titolo autorizzato, la fattispecie deve essere ricondotta ad un'opera da regolarizzare mediante la procedura di cui ai combinati articoli 182 e 209 della LR vigente citata (vedi descrizione riportata nel merito della regolarizzazione degli abusi strutturali - cfr fattispecie a<sub>28</sub>).

- Rappresentazione di un manufatto in aderenza alla muratura esterna nel locale 54, come fosse una sorta di ispessimento murario, di bassa altezza in quanto non sezionato in pianta. Dall'analisi dell'attuale stato dei luoghi tale elemento non è presente e non risulta traccia di una sua passata esistenza. Quest'ultima considerazione supportata solo dall'ispezione visiva del vano e dal rilievo della sua conformazione geometrica, in

assenza di testimonianze o riprese fotografiche dirimenti.

- Piano seminterrato.
  - Per quanto riguarda il repertorio fotografico in deposito, si nota che le foto n. 16 e 17 sono mal poste nello schema grafico delle riprese.
  - E' stata rappresentata una lesena angolare in muratura nel locale 64, non disegnata nel condono ma presente tutt'oggi. Data la marginale rilevanza del riscontro, il suddetto manufatto sarà segnalato negli elaborati di rilievo insieme agli altri elementi architettonici di dettaglio, sfuggiti alla rappresentazione grafica per le note questioni già segnalate.
  - Il manufatto "*passavivande*" è stato disegnato con dimensioni ridotte rispetto a quello del condono, ma con forme simili a quanto oggi rilevato. Anche per questo rilievo si esprime lo stesso precedente commento (cfr fattispecie a<sub>40</sub>).
  - Non sono stati disegnati i gradini in muratura posti all'interno del varco murario di collegamento tra i locali 64 e 70. Contrariamente, nel condono citato erano invece presenti. Anche questo è da considerarsi come un errore di restituzione grafica, una omissione; a giustificazione di quanto asserito è il fatto che lo stato dei luoghi non ha subito importanti modifiche alla distribuzione planivolumetrica interna, se non per gli interventi denunciati che, tuttavia, sono stati attuati in porzioni limitate e localizzate dell'ampio complesso edificato (cfr fattispecie a<sub>38</sub>, a<sub>39</sub> e a<sub>41</sub>).

b) Riscontri grafici ed analisi dei documenti di passaggio tra la planimetria catastale prodotta nel 1976 e lo stato attuale di cui alla DIA n. 85/2000.

- Villa (locali a destinazione rurale).

Tutti i locali che ritengono la destinazione rurale non sono stati inseriti nell'oggetto del condono citato, pertanto si procede con la verifica degli elaborati grafici disponibili. Per quanto riguarda i locali 80, 81 e 82, trattasi di tre ampi vani connessi tra loro in progressione, attraverso passaggi interni e scale in muratura per il superamento dei dislivelli dei calpestii. La configurazione planimetrica è approssimativamente conforme allo stato dei luoghi, seppur con le omesse segnalazioni di dettaglio. Il locale 83 non è collegato ai primi tre descritti ed è a pianta rettangolare.

La rimanente porzione ad uso agricolo, posto entro la sagoma della Villa è costituita dai locali 65, 74, 75, 76, 77, 78 e 79. Nel locale 77 è stato rappresentato un cavedio, forse con funzione di asola tecnica per il passaggio degli impianti, di cui non vi è traccia allo stato attuale, né nella planimetria catastale del 1976. Tale elemento non trova ulteriore riscontro logico né tanto meno valenza strutturale, pertanto si ritiene possa essere derubricato ad una sorta di refuso grafico, forse un obiettivo progettuale mai finalizzato (cfr fattispecie a<sub>44</sub>).

c) Riscontri grafici ed analisi dei documenti di passaggio tra la planimetria catastale prodotta nel 1986 e lo stato attuale di cui alla DIA n. 85/2000.

- Cappella e sagrestia.

Non si rilevano incongruenze grafiche nel passaggio tra i due elaborati.

d) Riscontri grafici ed analisi dei documenti di passaggio tra l'elaborato grafico oggetto di condono, presentato in data 6/2/1986, e lo stato attuale di cui alla DIA n. 85/2000.

- Dependance.

Si rileva nella rappresentazione grafica inserita della denuncia di inizio attività un eccessivo schematismo rispetto a quella più completa dell'elaborato condonato. Tutto ciò ha comportato la perdita di dettagli architettonici utili alla classificazione della valenza storica e del pregio del manufatto. Al piano terra, rispetto al condono è stato omesso il marciapiede esterno in muratura, posto in adiacenza al fronte sul lato Ovest; oppure, nel locale 87 è stato erroneamente invertita la posizione del salto di quota rispetto alla seduta in muratura. Stesso dicasi per il piano primo, dal cui disegno emerge lo stesso approccio tecnico approssimativo. Si ritiene possibile sanare queste incongruenze con lo stato di rilievo alla base di un'istanza di accertamento di conformità.

- Porticato e terrazza soprastante (accessori della Villa, ad uso residenziale).

Anche per questo manufatto si riscontra quanto già detto nel merito della Dependance. Al piano terra si osserva inoltre che è stata disegnata la prima rampa di scale con un gradino in più rispetto al condono. Valgono le conclusioni esposte al punto precedente.

- Magazzino e Serra (locali a destinazione rurale).

Dalla presa visione dei grafici emerge anche per questo caso una restituzione grafica estremamente schematica, a fronte di quella utilizzata per rappresentare le opere abusive nel condono. Per quanto riguarda invece le quote indicate, si rilevano alcune incongruenze, tutte marginali in quanto rientranti nei limiti disposti dalla vigente tolleranza dimensionale.

Data la natura dei rilievi segnalati, sarà possibile inserire tutte le incongruenze grafiche, errori di rilievo ed omissioni all'interno del procedimento di accertamento di conformità, da depositare ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e ssmmii.

- In merito alla pratica 11 (Autorizzazione edilizia n. 258/2000).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Per quanto riguarda il basamento in calcestruzzo ed i muretti di sostegno del terreno di cui al progetto di installazione dei pannelli solari sottovuoto, si segnala che non è stato adempiuto al deposito strutturale presso l'ufficio tecnico del Genio Civile di Firenze né alla trasmissione della pratica ai fini del vincolo idrogeologico.
- b) Per le dimensioni superficiali del manufatto, si osserva invece quanto segue:
  - lunghezza autorizzata: 11,60 ml;
  - lunghezza rilevata:  $\overline{11,64}$  ml  $>$  11,60 ml ( $11,60 < \overline{11,64} < 11,83$ )
  - larghezza autorizzata: 2,72 ml;
  - larghezza rilevata:  $\overline{2,28}$  ml (valore non conforme,  $\overline{2,28} < 2,67 < 2,72$ ).

Non risultano riportate sul disegno le quote nominali riferite alle altezze dei muretti.

In considerazione di quanto sopra esposto, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si ritiene necessario procedere con le seguenti istanze.

- Quanto alla lettera a), si prevede il deposito di:
  - accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e ssmmii;
  - autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico;
  - accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità ai sensi dell'art. 182 della LR 65/2014 e ssmmii, per “opere conformi” alla normativa tecnica (vedi

analisi degli abusi strutturali).

- Quanto alla lettera b), le discrasie dimensionali rilevano ai fini delle pratiche di cui all'art. 209 e del vincolo, pertanto si intendono segnalate al loro interno.

Con riferimento all'istanza di sanatoria, a quanto riferito l'importo della sanzione sarà imputabile in relazione all'epoca di realizzazione dell'opera abusiva che, nel caso in questione, intercorre tra il giorno 12/2/2001 (inizio lavori) ed il 26/2/2001 (fine lavori).

- In merito alla pratica 12 (DIA, pratica edilizia n. 259/2000)

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

a) Nella relazione tecnica trasmessa con la pratica, sono state discorsivamente indicate le seguenti dimensioni di progetto del nuovo soppalco:

- lunghezza: 6,05 ml;
- profondità: 2,80 ml;
- superficie: 17,00 mq;
- altezza media: 2,60 ml.

Nel corso delle operazioni peritali è stato accertato che il menzionato soppalco ritiene una forma quadrilatera irregolare, a causa del suo inserimento all'interno di un vano storicamente conformato e contraddistinto, come gli altri, da pareti con reciproci fuori squadra. Per questo, sono state riscontrate le seguenti misure ed indicata la conformità o difformità ai sensi dell'articolo 198 citato:

- lunghezza: valore massimo  $\overline{6,04}$  ml, valore minimo  $\overline{6,03}$  ml, valori conformi ( $5,93 < \overline{6,03} < 6,05$  e  $5,93 < \overline{6,04} < 6,05$ );
- profondità: valore massimo  $\overline{2,78}$  ml, valore minimo  $\overline{2,70}$  ml, per i quali valgono le seguenti relazioni:
  - $2,74 < \overline{2,78} < 2,80$ , valore conforme;
  - $\overline{2,70} < 2,74 < 2,80$ , valore non conforme;
- superficie:  $\overline{16,61}$  mq (al netto del parapetto), valore non conforme ( $\overline{16,61} < 16,66 < 17,00$ )
- altezza media ponderata:  $\overline{2,34}$  ml, valore non conforme ( $\overline{2,34} < 2,55 <$

2,60);

- altezza interna sottostante il soppalco:
  - nel servizio igienico:  $\overline{2,42}$  ml, valore conforme ( $2,40 < \overline{2,42} < 2,45$ );
  - nella camera:  $\overline{2,49}$  ml, valore non conforme ( $2,40 < 2,45 < \overline{2,49}$ ).

- b) Durante i sopralluoghi è stata riscontrata la presenza di posti letto nel soppalco. Tale utilizzo è chiaramente in contrasto con le finalità espressamente dichiarate dal progettista nella denuncia edilizia citata in epigrafe (“[...] *la parte sovrastante il soppalco non sarà utilizzata a fini abitativi*”). In aggiunta a quanto detto, non si trova neppure la rappresentazione grafica del soppalco, le cui dimensioni sono deducibili soltanto dalla descrizione contenuta nella relazione tecnica depositata.
- c) La scala che conduce al soppalco non è stabilmente ancorata e presenta un grado di sicurezza basso, avvertito durante il sopralluogo negli atti di ascesa e discesa. Inoltre non è stata realizzata come da progetto asseverato e ritiene un rapporto tra alzata e pedata non conforme alla prassi.
- d) Schema di smaltimento dei reflui domestici.

All'interno della presente DIA viene descritto e rappresentato il progetto di smaltimento dei reflui domestici, che ha i propri punti cardine nell'installazione di una fossa biologica ed un depuratore. Si ritiene opportuno valutare ed approfondire le questioni connesse all'interno della disamina inerente la richiesta di autorizzazione allo scarico fuori dalla pubblica fognatura, al fine di raggruppare i dati e le osservazioni raccolte in un solo luogo della presente relazione di CTU.

In considerazione di quanto sopra esposto, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si ritiene necessario procedere con le seguenti istanze.

- Quanto alla lettera a), i valori delle misure indicate nei grafici derivano probabilmente da un errore di rilievo iniziale o finale dello stato dei luoghi, poiché l'imposta della copertura della Villa è invariata, come invariata è la sagoma interna del vano. Ne consegue, come anche riferito dal Responsabile di ufficio, che queste difformità possono essere inserite in un'istanza di accertamento ai sensi dell'art. 209 più per sanarle dal punto di vista formale che sostanziale, poiché tale opera non è mai stata messa in discussione nella fase di istruttoria della DIA e, allo stato attuale, sarebbe complesso ed articolato attivarsi con una procedura che vada

nella direzione opposta. Per queste discusse motivazioni, non si possono applicare le vigenti prescrizioni dell'art. 84, neppure in merito ai rapporti aero-illuminanti, perché anche questi ultimi non sono stati contestati all'epoca del deposito della pratica. Per l'ufficio tecnico risulta impossibile chiedere un adeguamento dello status quo, almeno fino al suo permanere così com'è.

- Quanto alla lettera b), appare sufficiente introdurre il disegno della planimetria quotata del soppalco nello stato di rilievo dell'accertamento di conformità, con l'indicazione della giusta destinazione d'uso (a locale accessorio). E' ovvio che deve essere ripristinata la destinazione denunciata nella pratica, conformemente alle disposizioni regolamentari vigenti.
  - Quanto alla lettera c), prima del deposito dell'istanza ai sensi dell'art. 209 è necessario rimuovere la scala esistente ed installarne una nuova, rispettosa di un conforme sviluppo planimetrico e delle regole costruttive di simili strutture di collegamento.
  - Quanto alla lettera d), se ne approfondisce il contenuto in diverso luogo della descrizione.
- In merito alla pratica 13 (DIA, pratica edilizia n. 689/2001).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

Si premette alla descrizione che attualmente il serbatoio di gas GPL rinvenuto è a servizio della sola Dependance, il cui contatore risulta ubicato nel piccolo manufatto in muratura addossato alla parete a Nord-Ovest. A quanto riferito, il vecchio contatore GPL collegato all'impianto della Villa era ubicato nell'aiuola adiacente al prospetto Sud-Est del Porticato con soprastante terrazza.

a) Al fine di approfondire l'argomento inerente il servizio di fornitura del gas combustibile GPL, è stato consultato il Responsabile Commerciale della società incaricata per il servizio di approvvigionamento del gas e per la manutenzione del serbatoio interrato in forza della denuncia in epigrafe. Grazie allo spirito collaborativo degli interlocutori contattati, è stato possibile acquisire la seguente documentazione tecnica.

- Libretto rilasciato in sede di costruzione, per serbatoio della capacità di

5.000 litri, N.F. 649388, matricola 00-307388 MC, con inclusi il “*Certificato di Conformità*”, il “*Certificato di Collaudo*” e la “*verifica di omologazione di primo/nuovo impianto a recipiente per lo stoccaggio di GPL*”, ai sensi del DM 29/2/1988 (art. 2).

- Comodato sottoscritto in data 8/2/2000 con \*\*\*\*\* sas, in base al quale veniva stabilita come durata dell'accordo il termine di due anni a decorrere dalla data del primo rifornimento. Al punto 14 del contratto venivano inoltre indicate le eventuali spese di dismissione del serbatoio, fissate in Lire 900.000 per capacità fino a 5.000 litri, escluso le spese di sterro a carico del cliente.
- Scrittura privata di somministrazione (subentro) sottoscritta in data 22/4/2016 con la Sig.ra \*\*\*\*\* , per due contatori di matricola 7693323 (precedentemente intestato a \*\*\*\*\* srl) e 61476669 (intestato ad \*\*\*\*\* sas). Il nuovo accordo prevedeva:
  - una fatturazione in modalità bimestrale;
  - un consumo annuo previsto di 300 mc;
  - una durata di due anni “[...] *con decorrenza dalla data della sottoscrizione, con rinnovo tacito per eguale periodo in difetto di disdetta da comunicarsi con lettera raccomandata AR Almeno 90 giorni prima della scadenza*” (punto 8);
  - le modalità di dismissione, per le quali era precisato che “[...] *Le spese di smontaggio e trasporto che saranno a carico del Proprietario/Conducente vengono forfettariamente convenute in Euro 300,00*” (punto 14).
- Segnalazione certificata prot. n. 15.371 del 29/7/2016, pratica n. 53.397 (di cui è stata presa visione presso il Comando dei VVFF di Firenze), per serbatoio ad asse orizzontale interrato con rivestimento in resine epossidiche e protezione catodica con capacità complessiva di 5 mc.
- Verbale di Visita Tecnica di Prevenzione Incendi, redatto con parere favorevole a seguito di sopralluogo effettuato in data 11/10/2016, con cui si attestava “[...] *ai sensi dell'art. 4 comma 3 del D.P.R. 151/2011, il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio*”. Si trova altresì in calce la seguente precisazione, efficace ai fini della validità della SCIA:

*“[...] La presentazione dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio di cui all'art. 5 del DPR 151/2011 dovrà avvenire per l'insieme delle attività presenti entro il 29/7/2021 [...]”.*

La SCIA antincendio in atti scadrà dunque il giorno 29/7/2021.

- *“Attestazione ai fini della sicurezza antincendio”*, sottoscritta in data 26/7/2016 ai sensi dell'art. 4 del Decreto Ministro dell'Interno 7/8/2012, con cui il tecnico professionista dichiarava la conformità dell'attività sopraindicata ai requisiti di prevenzione incendi e di sicurezza antincendio.
- *“Dichiarazione di installazione serbatoio per GPL [...]”*, riferita al serbatoio di matricola MC307388, numero di fabbrica 649388, firmata in data 26/7/2016.

Ad integrazione del descritto repertorio documentale, lo stesso Responsabile Commerciale ha comunicato anche le seguenti informazioni suppletive.

- In ordine alla manutenzione del serbatoio, ha confermato che sono stati eseguiti interventi di prassi, secondo le disposizioni normative di riferimento (cambio della valvola, misurazione della protezione catodica, etc).
- Nel merito del funzionamento del servizio e modalità di pagamento, nel caso in cui l'acquirente in forza di vendita esecutiva volesse proseguire il rapporto con la società erogatrice, deve essere pagato solo il consumo rilevato dal contatore, per una somministrazione di GPL a contatore. Non saranno richiesti costi aggiuntivi e le fatture saranno emesse con cadenza bimestrale, sul calcolo presunto e con conguaglio da computare una volta all'anno.

Ha anche precisato che non sono previsti costi per l'eventuale nuova attivazione del servizio per la Dependance, attualmente l'unico edificio servito dalla tubazione del gas GPL.

- La volumetria del serbatoio interrato è più che capiente nel caso di una sola utenza ma non conviene sostituire il recipiente con uno di minori dimensioni.
- Nel caso in cui il nuovo acquirente in forza di vendita esecutiva decidesse di recedere dalla fornitura e di far rimuovere il serbatoio, è prevista a suo carico la corresponsione dei seguenti importi:

- € 464,00 di spese di rimozione, quest'ultima attuata mediante il travaso del GPL, la bonifica del serbatoio e quanto altro previsto per eseguire l'operazione in termini di sicurezza;
- spese di sterro del serbatoio per la riconsegna.
- Nel merito del precedente punto non esistono altre spese da sostenere poiché “[...] *l'impianto è stato totalmente ammortizzato*“.
- Il serbatoio è dotato di regolare CPI, in scadenza al 28/7/2021 ed “[...] *è in regola con tutte le manutenzioni [...]*”, gestite a carico della società erogatrice del servizio.
- Per quanto riguarda l'impianto a pannelli solari sottovuoto, la normativa prescrive la distanza minima dall'estremità del serbatoio interrato di 3,75 ml.

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo il serbatoio lungo complessivamente 4,75 ml, si rileva che i primi due moduli vicini sono stati posti ad una distanza inferiore rispetto alla minima prescritta di 3,75 ml. In forza delle conclusioni già dedotte in occasione della disamina impiantistica, la rimozione di tutto l'impianto solare sanerà la difformità precedentemente riscontrata.

Per quanto riguarda invece il manufatto in muratura addossato alla parete Ovest della Dependance, in cui si trova alloggiato il contatore GPL, questo è stato realizzato in assenza di idoneo titolo abilitativo. A quanto riferito dal Responsabile di ufficio, l'abuso è sanabile in quanto la piccola costruzione è derubricabile a volume tecnico, ciò nonostante il compendio immobiliare sia sottoposto a vincolo paesaggistico. La procedura prevista per la regolarizzazione della fattispecie in questione è il deposito ai sensi dell'art. 209 della LR citata, combinato con le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica e di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico. Con riferimento alla determinazione della sanzione amministrativa, in mancanza delle comunicazioni di inizio e fine lavori o di altro elemento utile, si presume che tale intervento sia avvenuto nell'intervallo temporale di validità dell'istanza, intercorrente tra il 17/9/2001 ed il 17/9/2004.

- In merito alla pratica 14 (Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 39 della LR 52/1999, pratica edilizia n. 283/2001).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale non

emergono particolari incongruenze e/o difformità, poiché lo stato presentato è una variante finale intermedia, superata da altre successive pratiche edilizie, alle quali si rimanda per le varie conclusioni.

- In merito alla pratica 15 (Autorizzazione edilizia n. 45/2002).

Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.

- a) Per quanto riguarda la porzione della Villa interessata dal cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale (uffici), si osserva quanto segue.
  - Al piano terra è stata modificata la destinazione del solo locale 30; l'accesso avviene dal piccolo resede interstiziale tra la Villa e la Cappella gentilizia.
  - Al piano primo invece oggetto della modifica di utilizzo risultano i locali 46, 47-48, 50, 51, 52-53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 e 62, tutti ubicati nell'ala a Sud dell'edificio storico.
- b) Nel corso della disamina documentale, nel fascicolo è stata accertata la presenza di uno scambio di comunicazioni epistolari tale da far pensare che il piano rateale stabilito per il versamento degli oneri concessori non fosse stato correttamente rispettato, nei modi e tempi. Nel caso specifico, il titolare della concessione doveva pagare solo il corrispettivo relativo all'urbanizzazione primaria e secondaria, stante la fattispecie di cambio di destinazione d'uso senza opere. A seguito delle ricerche svolte dal personale dipendente della Pubblica Amministrazione, con l'ausilio della Ragioneria comunale, è emerso invece che il concessionario aveva provveduto al pagamento di tutte le rate. Pertanto, con una nota pervenuta tramite mail, il Responsabile di ufficio ha confermato per mail che “[...] *il cambio di destinazione senza opere di cui [...] si sia correttamente formato nei tempi stabiliti dalla normativa*”.
- c) Nella relazione tecnica (tavola 12, aggiornamento del 10/4/2003), il progettista richiedeva un cambio d'uso di tutti i locali abitativi verso la destinazione turistico-ricettiva, fatto questo non avvenuto con il rilascio dell'autorizzazione in epigrafe, con cui è stata legittimata la trasformazione dei sopra menzionati locali in ufficio.
- d) Nelle tavole 5 (piano terra, stato di progetto) e 7 (piano seminterrato, stato di

progetto) il porticato, con la soprastante terrazza, è stato identificato come “*unità immobiliare ad uso agricolo*”. Ciò non risulta corretto, poiché i locali costituenti il manufatto in questione ritenevano già la destinazione abitativa, come legittimato dal rilascio del condono ai sensi della L 47/1985, che rappresentava loro con il termine “*Edifici ex rurali*”.

In considerazione di quanto sopra esposto, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si ritiene necessario procedere con le seguenti istanze.

- Quanto alle lettere a), b) e c) si ritiene di non procedere in alcun modo, poiché trattasi di constatazioni o refusi di natura marginale, non compromettenti la presente o le successive istanze edilizie.
  - Quanto alla lettera d), il problema sembra superato sia per come sviluppati i contenuti tecnici di questa disamina, sia con il futuro deposito dell'accertamento di conformità, che conterrà lo stato di rilievo con riportato le corrette destinazioni d'uso dei locali.
- In merito alla pratica 16 (DIA, pratica edilizia n. 146/2002).  
Aspetto rilevante di questa istanza è la trattazione del sistema di smaltimento dei reflui, esposto come variante ai progetti precedentemente depositati. Come già anticipato in occasione della disamina della DIA n. 259/2000 (pratica 12), si rimandano tutte le valutazioni tecniche all'esame dell'istanza di autorizzazione allo scarico fuori dalla pubblica fognatura, in modo tale da non frammentare le informazioni ed i rilievi critici utili a dare notizia dei fatti alla procedura giudiziaria in epigrafe.
  - In merito alla pratica 17 (Autorizzazione edilizia n. 329/2003).  
Con riferimento alla pratica in questione, dalla disamina documentale emergono i seguenti fatti e/o incongruenze.
    - a) Riscontri grafici ed analisi tra lo stato autorizzato e lo stato di rilievo del compendio immobiliare storico.
      - Villa (locali a destinazione abitativa).
        - Piano terra.
          - Omessa rappresentazione delle opere realizzate in forza della DIA n. 146/2002 relativamente alle modifiche effettuate sui locali 5, 6 e 7 (vedi tavola 9). Si ritiene ciò alla stregua di un errore materiale,

automaticamente emendato con il deposito dello stato di rilievo all'interno dell'accertamento di conformità (cfr fattispecie a<sub>18</sub>).

- (già in DIA n. 85/2000) Rappresentazione delle mazzette di muratura in corrispondenza del passaggio tra i locali 8-9 e 10, come fossero esistenti, pur essendone stata condonata la demolizione con la concessione in sanatoria citata (idem cs - cfr fattispecie a<sub>3</sub>).
  - (già in DIA n. 85/2000) Disegno di un passaggio di collegamento aperto tra i locali 11 e 31, laddove lo stesso è stato condonato come parzialmente tamponato. Anche per questo errore vale quanto detto al precedente punto (cfr fattispecie a<sub>4</sub>).
  - (già in DIA n. 85/2000) Nel locale 26-27 viene rappresentato un ringrosso della muratura di cui non vi è alcuna traccia negli elaborati grafici precedentemente prodotti o licenziati. Si rimanda alla descrizione del fatto ed alle conclusioni già indicate (cfr fattispecie a<sub>12</sub>).
- Piano primo.
- (già in DIA n. 85/2000) Omessa rappresentazione della colonna centrale a sostegno della copertura della loggia (locale 34 cit.) e dei ventagli ellittici posti sullo sbarco della scala al piano (locale 32-33). Quanto rilevato è da ricondurre ad un errore di rilievo e restituzione grafica, purtroppo reiterati (cfr fattispecie a<sub>21</sub> e a<sub>22</sub>).
  - (già in DIA n. 85/2000) Omessa rappresentazione della porta-finestra di accesso alla loggia (locale 34), pur essendone stata condonata la demolizione con la concessione in sanatoria citata (idem cs - cfr fattispecie a<sub>20</sub>).
  - Mancata rappresentazione delle opere realizzate in forza della DIA n. 146/2002 relativamente alle modifiche effettuate sui locali 37, 38 e 39 (vedi tavola 10). Vale quanto già concluso in precedenza (cfr fattispecie a<sub>19</sub>).
  - Realizzazione abusiva di controsoffitto in cartongesso piano su porzione del locale 40-41.
  - Inserimento all'interno del locale 44a di un caveau in struttura metallica, senza procedere alla preventiva formalizzazione in atti.

Per tale avulso manufatto si prevede la rimozione e smaltimento.

- (già in DIA n. 85/2000) La scaletta in muratura ubicata nel locale 44a è ripetutamente disegnata come se fosse incassata nella muratura perimetrale. Valgono le conclusioni tratte in occasione della disamina alla DIA n. 85/2000 citata (cfr fattispecie a<sub>25</sub>).
- Mancato disegno dei gradini che costituiscono la scala di collegamento tra i locali 30 e 47-48 (idem cs - cfr fattispecie a<sub>29</sub>).
- Piano seminterrato.
  - Non sono state rilevate incongruenze diverse a quelle già osservate in precedenza, in occasione dell'analisi della DIA n. 85/2000. Rispetto al grafico di rilievo, si segnala in rapida sintesi la non corrispondente forma del così detto "*passavivande*", l'errato disegno dei gradini preposti al superamento del dislivello tra i vari piani interni, il basamento del focolare solo accennato, nonostante il rilevante ingombro. Tutto ciò è sempre ascrivibile al tipo di sensibilità ed approccio che all'epoca era riservato alle operazioni di rilievo e rappresentazione grafica. La regolarizzazione di queste fattispecie passa sempre dal rilascio dell'accertamento di conformità, con allegazione del corretto rilievo dello stato dei luoghi.
- Villa (locali a destinazione rurale).
  - Piano seminterrato o interrato.
    - Come già riscontrato nei grafici della DIA n. 85/2000, nello stato di variante autorizzato è reiterato il disegno del cavedio nel locale 77, attualmente inesistente, probabilmente o forse mai esistito o comunque di eventuale presenza passata non apprezzabile a giudicare dall'attuale stato di conservazione della parete su cui avrebbe dovuto essere costruito. A prescindere da queste ultime ipotesi, data la marginale rilevanza del manufatto, si ritiene necessario procedere come già concluso in precedenza.
    - Non sono stati realizzati gli interventi autorizzati, ovvero il progetto di realizzazione della vasca idromassaggio all'interno del locale 78 e la sauna nel locale 79. La mancata finalizzazione dell'intervento progettuale sarà riportata nello stato sovrapposto della menzionata

istanza di accertamento di conformità. L'eventuale provvedimento sanzionatorio, relativo a questa fattispecie, dovrà essere valutato sulla base del tipo e numero di istanze da trasmettere all'ufficio tecnico, come di seguito meglio spiegato.

- Per quanto riguarda il locale 80, si riscontrano le seguenti incongruenze ed opere non denunciate.
  - Numero dei gradini - posti al superamento del dislivello dal percorso pavimentato esterno al vano - non conforme a quello realmente rilevato (le alzate sono 6, rispetto alle 4 del grafico autorizzato). Data la conformazione antica della gradinata e la vetustà costruttiva del calpestio di arrivo in cotto originario, si opterebbe per derubricare il rilievo al mero errore materiale (cfr fattispecie a<sub>47</sub>).
  - Presenza di due basamenti murari bassi, disposti nel senso longitudinale del vano, sui quali sono ubicati vari tini. Questi manufatti non sono mai stati rappresentati negli elaborati acquisiti mediante l'accesso agli atti edilizi, anche se la loro remota costruzione sembra non essere controvertibile. A quanto riferito, dovrebbero essere stati realizzati dalle precedenti proprietà, presumibilmente eseguiti antecedentemente l'anno 1942. Nei limiti del presente incarico non è possibile approfondire oltre l'argomento, anche se sembra verosimile convenire sulla loro legittimità come di seguito dimostrato per i nuovi vani rinvenuti sotto il giardino della Villa (locali 84 e 85). Trattandosi comunque di elementi di scarsa rilevanza, se ne può regolarizzare la presenza sempre nell'ambito dell'istanza ai sensi del citato art. 209.
- Per quanto riguarda il locale 81, si è accertato quanto segue.
  - Numero dei gradini e forma della scala in muratura non corrispondenti allo stato attuale (presenti 5 alzate rispetto alle 7 disegnate). Si rimanda alle precedenti considerazioni (cfr fattispecie a<sub>48</sub>).
  - Realizzazione di contropareti in cartongesso da esterni, addossate sulle strutture murarie originarie nel loro senso

longitudinale, mai segnalate nel corso dei lavori di riqualificazione e recupero del complesso edilizio.

- Per il locale 82 si rileva solo l'incongruente forma della scalinata, realizzata per il superamento dell'ulteriore dislivello tra i piani di calpestio. Fattispecie che rientra nell'errore di rilievo e restituzione grafica, in considerazione della remota costruzione del manufatto.
- Come già argomentato nella disamina delle opere strutturali, i locali 84 e 85 sono stati scoperti dall'attuale proprietà nell'anno 2003. Data la conformazione geometrica di questi due vani, in considerazione della loro remota costruzione, dei materiali impiegati, della loro ubicazione (posta al di sotto del giardino della Villa), della probabile funzione di cisterna o vaso di raccolta delle acque meteoriche, stante queste premesse e come anche riferito dal Responsabile di ufficio appare verosimile sostenere che queste preesistenze siano state edificate in epoca anteriore all'entrata in vigore della L 17/8/1942 n. 1.150 (31/10/1942, pubbl. Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 del 16/10/1942). Di conseguenza, il loro rinvenimento non determina alcun aumento del carico urbanistico, in termini di superficie, cubatura o altro. Naturalmente si deve procedere con la segnalazione di questi locali all'interno dello stato di rilievo dell'accertamento di conformità ai sensi del citato art. 209. Il Responsabile di ufficio ha altresì suggerito che le prove a supporto della dichiarazione di epoca remota possono essere anche cercate mediante una approfondita analisi materica e/o l'esecuzione di piccoli saggi atti ad inquadrare l'epoca di costruzione di questi ambienti. Questa istruzione resa solo per agevolare della composizione della pratica edilizia per regolarizzare ai fini amministrativi la fattispecie accertata.
- Villa (Porticato e soprastante terrazza).
  - Piano terra - seminterrato.
    - E' riscontrata la mancata e parziale rappresentazione del vano sottoscala ubicato all'interno del porticato (locale 95-96).
  - Piano primo.
    - La rappresentazione del locale 97 è estremamente approssimativa,

poiché non è disegnato il limite esterno della pavimentazione del piano e l'ulteriore pianerottolo affiancato al Magazzino, a quota leggermente superiore alla terrazza stessa.

Fortunatamente, le suddette mancanze non compromettono la legittimità dello stato dei luoghi, per il fatto che nella pratica di condono il presente manufatto era stato disegnato completo dei principali dettagli architettonici e compositivi, seppur nei limiti delle strumentazioni di misurazione dell'epoca e del tipo di restituzione grafica applicata, appare inspiegabile la modesta qualità degli elaborati grafici descritti.

- Cappella e sagrestia.
  - Piano terra.
    - Per quanto riguarda i locali 98 e 100 (aula liturgica e sagrestia), si rileva la presenza di un'apertura a finestra, posta sulla parete interna di separazione, con parapetto e sguanci. Data la conformazione e tipologia del manufatto, tipicamente ricorrenti negli edifici storici o di valore storico-documentale, si ritiene di buon senso derubricare questo ritrovamento alla stregua di un'opera realizzata antecedentemente il 1942, quindi legittima (cfr fattispecie a<sub>52</sub>).
    - Nel locale 99 è stata disegnata una finestrina sulla parete frontistante il pozzo, quando in realtà l'apertura, di modestissime dimensioni, è stata rilevata sul prospetto antistante la Villa. Dalla verifica visiva degli intonaci e del generale stato di conservazione del manufatto non sono emerse prove che questa zona di edificio sia stata interessata da interventi edilizi. Non di recente almeno. Osservando inoltre il repertorio fotografico allegato alla citata pratica di condono, non vi è traccia della finestrina nel prospetto a cui si riferiscono gli elaborati grafici.

La prima riscontrata rappresentazione di questo elemento si riferisce alla pianta catastale del 1986, il cui disegno è stato sempre copiato senza aver cura di effettuare una corretta ricognizione dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione di questa piccola finestra, non si dispone di elementi certi e fondanti, ad eccezione

dei seguenti dati:

- in primo luogo, nella relazione del condono si legge che la superfetazione addossata alla Cappella è stata demolita nel 1965;
- in secondo luogo, le modifiche interne ed esterne alla Villa sono state ultimate nel 1978.

A queste date sono riferite le riprese fotografiche in atti.

In forza di un ragionamento di buon senso e per analogia con il caso dell'apertura posta nel locale 52-53, in mancanza di altri elementi, si ritiene verosimile inquadrare la realizzazione di questa finestrina in epoca coeva alle trasformazioni edilizie che hanno interessato l'area a cui afferisce, ovvero l'attuale corte interstiziale tra la Cappella e la Villa. Altrettanto verosimile è il suo inserimento nell'ambito delle demolizioni e ripristino delle facciate che, come dichiarato, sono avvenuti entro il 1965. Tutto ciò ipotizzato, per regolarizzare questa difformità si prevede di applicare la procedura ai sensi dei combinati articoli 182 e 209, considerando l'opera conforme ai fini strutturali (cfr fattispecie a<sub>51</sub>).

- Ulteriore ritrovamento è la cripta funeraria, ricavata al di sotto del solaio di calpestio della sagrestia. L'ubicazione del vano ed il suo contenuto inducono a ritenere che sia stato realizzato in epoca remota, anche se una porzione del soffitto a volta sembra recentemente rifatta, a ben vedere i segni delle tavole di legno, nel tipico uso a cassaforma per getti di calcestruzzo. Non potendo eseguire saggi o altre indagini di tipo invasivo, si ritiene questa fattispecie come ricadente nella procedura ai sensi dei citati articoli 209 e 182, nel caso di opera conforme alla normativa tecnica, per consistenza di intervento ed irrilevanza (cfr fattispecie a<sub>53</sub>).
- Dependance.
  - Piani terra e primo.
    - Su questo edificio occorre fare un discorso di tipo generale. Premesso che l'edificio non è stato interessato da alcun intervento dall'anno di ultimazione delle opere abusive (vedi concessione in sanatoria) la rappresentazione del così detto "*stato di variante*" è

assolutamente inadeguata a raffigurare l'esatto stato dei luoghi. Rilievo simile è stato già espresso per il Porticato e soprastante terrazza, pertanto in questo luogo si rimanda alla stessa precedente disamina. Non si procede in alcun modo se non con l'accertamento di conformità di cui parlato.

- Nel corso dei sopralluoghi è stata accertata la presenza di una nicchia per l'alloggiamento del contatore elettrico, la cui mancata rappresentazione è derubricabile al mero errore materiale di rilievo e restituzione grafica. Come anticipato, se ne prevede la regolarizzazione nell'ambito del disposto articolo 209 della LR citata.
- Magazzino e Serra.
  - Piano terra.
    - Per quanto riguarda il locale 92A, si rileva la mancata realizzazione dei vani ad uso antibagno e wc, presenti nel progetto depositato. Questa fattispecie allude all'omessa denuncia nella variante o stato finale, pertanto deve essere regolarizzata nell'ambito dell'art. 209 della LR vigente.
    - Esternamente all'edificio era prevista l'installazione di una scaletta leggera per il superamento del dislivello tra il resede ed il basamento murario posto in corrispondenza del prospetto Sud-Ovest. Anche quest'opera non è stata realizzata né è stato segnalato alcunché nel grafico sovrapposto. Si rimanda alla precedenti conclusioni.
    - Sempre nel resede a verde, si riscontra nei disegni l'omissione delle aiuole contornate da muretti bassi, rappresentate invece nei grafici condonati. Si ritiene che questa incongruenza ricada nella già discussa fattispecie dell'errore di restituzione grafica (cfr fattispecie a<sub>61</sub>).
    - La planimetria del Magazzino presenta delle discrasie nella quotatura, esposte come di seguito.
      - Larghezza della parete di ingresso al vano: 5,17 ml <  $\overline{5,21}$  ml, valore conforme all'art. 198. La quota indicata senz'altro si riferisce all'intero sviluppo del fronte interno anche se, per come

posta, sembra coprire il solo spazio intercorrente tra il servizio igienico e l'altra parete. Ad avviso, trattasi di refuso.

- Lunghezza della parete longitudinale antistante il resede: 16,65 ml <  $\overline{16,81}$  ml, valore conforme come sopra. E' stato riscontrato tuttavia che questa quota, così come indicata, varia da titolo a titolo e questo è inspiegabile poiché l'edificio non ha mai subito alcuna modifica della sagoma, probabilmente neppure quando è stata fatta la dichiarazione in tal senso nel 1971. Tali refusi ed imprecisioni saranno sanati con l'istanza di accertamento di conformità.
- Per quanto riguarda la Serra, la porta interna a comune con il Magazzino viene disegnata come fosse una finestra, mentre la parete vetrata longitudinale è mancante del serramento apribile, atto al collegamento del vano con il resede esterno. Si rimanda a quanto detto nel merito di imprecisioni ed errori materiali.

b) Ricontri grafici ed analisi tra lo stato autorizzato e lo stato di rilievo della piscina.

Il progetto di realizzazione della piscina ha comportato una riorganizzazione funzionale e morfologica di tutta l'area esterna di contesto, mediante l'esecuzione di un intervento esteso e riguardante ulteriori obiettivi progettuali, di cui sono state accertate le seguenti difformità. A quanto riferito dal Responsabile di ufficio, è possibile riunire tutte le fattispecie osservate all'interno di un procedimento unico di sanatoria, a patto che l'epoca di esecuzione sia la stessa e venga dichiarata a mezzo di atto notorio, sottoscritto dal proprietario committente l'abuso. A queste condizioni, la sanzione viene calcolata una volta sola, calibrandone l'importo sull'intervento predominante.

A titolo puramente esemplificativo, durante il colloquio tecnico è emerso che se la piscina è stata realizzata in difformità al titolo ma di pari volumetria a quella licenziata, allora dovrebbe essere corrisposto il valore minimo della sanzione prevista.

In fase di rilievo dimensionale del manufatto si è potuto accertare quanto segue:

- lunghezza autorizzata del corpo di fabbrica: 10,00 ml  $\leq$   $\overline{10,00}$  ml, valore

conforme, identico;

- larghezza autorizzata del corpo di fabbrica:  $4,00 \text{ ml} > \overline{3,98} \text{ ml}$ , valore conforme;
- profondità autorizzate (per quanto potuto misurare, nei limiti e condizioni in cui è stata trovata la piscina):
  - $1,70 \text{ ml} < \overline{1,72} \text{ ml}$ , valore conforme;
  - $1,20 \text{ ml} < \overline{1,26} \text{ ml}$ , questo valore non sarebbe conforme (per pochi centimetri) anche se, data la difficoltà di misurazione, si ritiene di buon senso considerarlo come se lo fosse.

Per quanto riguarda la tipologia di istanza, a quanto riferito si ricade nel Permesso di costruire in sanatoria, essendo la categoria di intervento eccedente il restauro ed il risanamento conservativo.

In ordine a quanto chiarito ai precedenti periodi ed alle premesse generali riguardanti la non sanabilità degli abusi riscontrati sulla piscina, si procede con l'elencazione delle opere.

- Dalla sovrapposizione tra lo stato di progetto e quello di rilievo, con l'ausilio del confronto orto-fotogrammetrico, emerge che la struttura della piscina è stata costruita in posizione traslata e ruotata.
- Dalla sovrapposizione tra lo stato di rilievo e la cartografia del POC adottato risulta che il manufatto ricade interamente all'interno del perimetro del centro abitato.
- Nel corso delle operazioni peritali, è stata misurata una superficie pavimentata superiore a quella autorizzata. Per la precisione, la cornice perimetrale doveva ritenere una larghezza costante di  $1,00 \text{ ml}$ , mentre sono state rilevate misure variabili tra  $\overline{1,39}$  e  $\overline{1,40} \text{ ml}$ . A quanto riferito, questa difformità è in contrasto con le norme, quindi sanabile solo con la demolizione ed il ripristino della consistenza superficiale assentita. A ciò si aggiunge il mancato rispetto della prescrizione impartita dalla Soprintendenza che, nel merito del rivestimento del calpestio laterale, imponeva l'uso di "*lastre irregolari in pietra*" (NO del 23/4/2004), del tutto assenti in loco. Dalla presa visione dei voli aerei pubblicati nel sito della Regione Toscana, sembra che la modifica della pavimentazione sia intervenuta nell'arco di validità del titolo autorizzativo, ovvero nello stesso intervallo temporale in cui erano efficaci le suddette prescrizioni della

Soprintendenza. L'autorizzazione infatti scadeva in data 11/5/2007, mentre nel volo effettuato in data 18/4/2007 la piscina era già presente. Come appurato con l'ufficio tecnico, anche per questa ragione si deve procedere con demolizione e messa in pristino, nel corso della quale dovrà essere anche osservata la stessa tipologia di posa in opera indicata nel progetto (*“senza comunque realizzare massetti, appoggiando le mattonelle su un letto di sabbia, permettendo quindi la permeabilità del terreno*), non rispettata in corso di realizzazione, visto che l'attuale pavimento risulta incollato su soletta in cemento. Non potendo eseguire tale intervento dopo la presentazione dell'accertamento di conformità, prima del suo deposito si deve procedere all'adeguamento delle opere alle citate prescrizioni, ovvero la riduzione ad un metro come autorizzato e sostituzione della pavimentazione, oltre alla rimozione delle relative solette.

- Nella relazione allegata al menzionato titolo le pareti della vasca venivano descritte come di color sabbia, mentre è stato riscontrato che sono bianche. A quanto riferito dal Responsabile di ufficio, tale selezione cromatica può essere intesa conforme e tollerabile in relazione all'indicazione contenuta nella relazione del progettista. Per questo non si procede con alcuna istanza.
- I vani tecnici rilevati ritengono dimensioni inferiori a quelli licenziati e diversa conformazione geometrica. Il tutto può essere regolarizzato sempre mediante l'accertamento ai sensi del citato art. 209.
- Il versante sembra essere stato pesantemente modificato, a giudicare dallo stato anteriore dei luoghi come documentato dalle riprese fotografiche allegate. Come descritto a proposito delle opere strutturali, si ritiene questa sistemazione come un'opera non conforme alla normativa tecnica, pertanto deve essere regolarizzata anche ai sensi dell'art. 209 della LR vigente. Riunita in un'istanza di accertamento di conformità più ampia, la presente fattispecie è soggetta anche agli adempimenti previsti dai vincoli paesaggistici ed idrogeologico, oltre all'ordinanza dirigenziale per l'intervento di adeguamento.
- Come descritto nel merito della disamina sulle opere strutturali, ad Ovest della piscina è stato realizzato un muretto in blocchetti di calcestruzzo, di

sviluppo irregolare, a sostegno e contenimento della spinta del terreno retrostante. Non essendo stato rappresentato nei grafici autorizzati risulta abusivo, quindi anche questo manufatto deve essere regolarizzato come le precedenti fattispecie.

- c) All'interno del fascicolo non è stata reperita la comunicazione di fine lavori, che doveva essere notificata entro il giorno 11/5/2007. Pur essendo prevista, nel regolamento comunale, l'irrogazione di una sanzione amministrativa per questo genere di omissione, secondo il Responsabile di ufficio è di attuale difficile applicazione, soprattutto se l'inadempimento interessa un fatto avvenuto quasi quindici anni fa e non è mai stato oggetto di contestazione da parte della Pubblica Amministrazione.
- d) Dalla sovrapposizione effettuata tra lo stato di rilievo e l'ultimo stato in deposito, sono emersi ulteriori singolari fattispecie che, per buon senso, non sono stati rappresentati con i convenzionali colori giallo e rosso, bensì derubricati nella seguente lista e contrassegnati nelle tavole allegate alla presente relazione mediante un codice alfanumerico (lettera "a" con pedice numerico progressivo), il tutto come meglio indicato nell'allegato 14. Quanto detto deriva anche dalla mancanza di elementi dirimenti o di testimonianze rese dai soggetti eredi delle passate proprietà, difficilmente reperibili, ammesso che siano ancora in vita. Trattasi di:
- incongruenze grafiche, ovvero elementi costruttivi di varia natura rappresentati in modo schematico e difforme allo stile architettonico e tipologico del manufatto (gradini, sguanci, mazzette, nicchie, trabeazioni, spessore dei muri, posizione di porte e finestre, fuori squadra, etc);
  - omissioni grafiche, ovvero elementi architettonici, di natura o meno ornamentale, del tutto dimenticati nella rappresentazione;
  - omissioni grafiche di opere legittime, ovvero interventi legittimamente asseverati, o di cui è stata conseguita la preventiva autorizzazione a costruire, del tutto dimenticati nei disegni del complesso edilizio.

In quest'ultimo caso, gli elementi omessi (pareti interne non portanti, etc) sono stati disegnati in modo convenzionale (giallo e rosso) per ripristinare la continuità dei titoli edilizi.

E' doveroso esporre anche le seguenti precisazioni preliminari all'elencazione delle difformità accertate:

- in primo luogo, il manufatto Porticato con soprastante terrazza (locali 94, 95-96 e 97) risulta rappresentato nell'ultimo titolo in maniera così approssimativa ed imprecisa che procedere con la sovrapposizione con lo stato di rilievo risulta impossibile e fornirebbe comunque un elaborato del tutto illeggibile. L'omissione di alcuni elementi importanti come il vano sottoscala, la linea esterna della sagoma (ad entrambi i piani), il piccolo piano di calpestio posto a quota superiore della terrazza ed addossato al Magazzino, etc, rende difficile, per non dir vano, qualunque sforzo profuso per la corretta rappresentazione degli interventi che hanno realmente modificato lo stato dei luoghi;
- in secondo luogo, anche per il giardino tergaie non è stata eseguita la lettura grafica in sovrapposizione, in questo caso in ragione dell'estrema schematicità con cui è stato rappresentato nei titoli edilizi depositati.

Si precisa che alcune delle seguenti fattispecie sono state già trattate in precedenza. Purtroppo in tutti i titoli edilizi acquisiti sono stati reiterati numerosi errori ed omissioni, che hanno costretto ad una segnalazione ripetitiva di questi ultimi. L'elenco che segue cerca di ricomporre il quadro generale delle osservazioni analitiche effettuate sull'ultima pratica in deposito. Di seguito la lista di tutti i rilievi come sopra determinati.

- Villa, locali abitativi, piano terra.
  - a<sub>1</sub> - Le opere di modifica degli spessori murari, realizzate nei servizi igienici di cui ai locali 4 e 5, ancorché di valenza strutturale, sembrano essere state eseguite verosimilmente in epoca remota, quindi sicuramente prima della presentazione del condono edilizio, che di fatto le avrebbe legittimate. Quanto riscontrato sulla parete Nord-Ovest non sembra essere stato commesso di recente, per logici motivi di convenienza economica, oltre per il fatto che, dal punto di vista esecutivo, si sarebbe trattato di un'operazione alquanto complessa. Per quanto potuto osservare, lo stato di conservazione dei luoghi sembra essersi consolidato nella configurazione architettonica rilevata, senza mostrare tracce di dissesti o fessurazioni tali da indurre perplessità circa l'inquadramento della questione. Su questo si trova conferma anche nel certificato di idoneità statica depositato nella pratica del

condono edilizio.

- a<sub>2</sub> - Il lavabo in pietra posto all'interno di una nicchia nel vano scala (locale 8-9) sembra essere di origine e fattura remotissime, risalente probabilmente agli usi e costumi antichi che regolavano le abitudini dei residenti della Villa, all'epoca anche impegnati, probabilmente, in attività di prevalente tipologia agricola.
- a<sub>3</sub> - Le mazzette murarie che scandivano il passaggio tra i locali 8-9 e 10, disegnate nell'ultimo elaborato in deposito, in realtà sono state demolite e regolarizzate puntualmente dal condono rilasciato.
- a<sub>4</sub> - Il varco di collegamento tra i locali 11 e 31 è stato legittimamente tamponato con il rilascio del menzionato condono. Si rileva che per errore risulta ancora come un passaggio interno liberamente aperto ed utilizzabile.
- a<sub>5</sub> - La nicchia posta nel locale 11 sembra di remota costruzione, pertanto la rappresentazione non conforme sembra solo frutto di un approccio approssimativo alla restituzione grafica.
- a<sub>6</sub> - Il mancato disegno del focolare nel locale 10 appare come un'omissione di rilievo, dato che questi manufatto costituivano l'originario e vero impianto di riscaldamento dell'epoca.
- a<sub>7</sub> - La nicchia posta nel locale 18 è derubricabile come vecchio passaggio tamponato. Per logica e buon senso, data la sua posizione e le fattezze antiche, sembra non verosimile che qualcuno possa averla realizzata di recente.
- a<sub>8</sub> - Omissione del disegno del focolare nel locale 18 (idem cs).
- a<sub>9</sub> - Come già detto, anche la nicchia rilevata nel locale 19 probabilmente rappresentava un passaggio interno di servizio, tamponato in epoca remota.
- a<sub>10</sub> - Errata rappresentazione di nicchia e finestra, in termini di dimensione e ubicazione. I suddetti elementi sono presenti nei repertori fotografici storici e depositati agli atti, pertanto si tratta di errori di rilievo e restituzione grafica.
- a<sub>11</sub> - Presenza di una nicchia nel locale 24-25, non sezionata dal piano orizzontale, di spessore modesto rispetto alle dimensioni della muratura dove è stata praticata. Del tutto irrilevante come

opera, se ne indica la presenza per compiutezza di rilievo.

- a<sub>12</sub> - Demolizione di muratura (ispessimento o cavedio, opera di difficile interpretazione) mai avvenuta e, forse, mai presente in loco. E' anche questo una incongruenza grafica.
- a<sub>13</sub> - La scaletta in muratura che collega il locale 78 al locale 26-27 era stata correttamente rappresentata nel condono edilizio rilasciato, ad eccezione della nicchia in corrispondenza del pianerottolo intermedio che, probabilmente, era un vecchio passaggio verso la residua porzione di edificio (attualmente di proprietà di terzi).
- a<sub>14</sub> - Nicchia presente nel locale 28, realizzata mediante la tamponatura di un vecchio passaggio di servizio.
- a<sub>15</sub> - Fessura alta strombata, inserita nella parete in pietra a confine con il locale 30, di origine remota.
- a<sub>16</sub> - Nicchia posta nel locale 102, probabilmente anche questa frutto della chiusura di un vecchio passaggio.
- a<sub>17</sub> - Palchi morti, la cui esistenza è dedotta dai valori nominali delle altezze interne dei vani sottostanti. Sono stati rappresentati nel rilievo con distinto grafico, estratto dai relativi schemi planimetrici.
- a<sub>18</sub> - Opere edilizie realizzate in forza di regolare titolo non rappresentate in planimetria per errore di omissione (locali 3, 5, 6 e 7).
- Villa, locali abitativi, piano primo.
  - a<sub>19</sub> - Opere edilizie realizzate in forza di regolare titolo non rappresentate in planimetria per errore di omissione (locali 35, 37, 38 e 39).
  - a<sub>20</sub> - Porta-finestra di accesso alla loggia (locale 34), ottenuta per demolizione legittimata dal condono edilizio, non rappresentata negli elaborati grafici in deposito per mero errore materiale.
  - a<sub>21</sub> - Colonna circolare centrale, posta a sostegno della copertura della loggia (locale 34), elemento architettonico imprescindibile nel contesto di inserimento, di costruzione remota, non rappresentata negli elaborati grafici in deposito per mero errore materiale.
  - a<sub>22</sub> - Gradini a ventaglio ellittico in muratura, posti in corrispondenza

dello sbarco della scala interna di collegamento, già presenti nei grafici del condono, del tutto omessi nelle rappresentazioni successive per errore di rilievo e restituzione grafica.

- a<sub>23</sub> - Piccola apertura interna prospiciente sul vano scala, posta nel locale 40-41, presente nei grafici del condono, omessa successivamente (vedi quanto già detto sopra).
- a<sub>24</sub> - Errore di rappresentazione del tramezzo di chiusura del locale 40-41 verso il vano scala, disegnato ad una distanza dal varco di ingresso al locale di 1,27 ml (quota indicata nel grafico depositato). Anche in questo caso si ravvede un chiaro errore materiale, nel rilievo e nel disegno, in considerazione delle preesistenze e della antica epoca di costruzione di alcuni elementi.
- a<sub>25</sub> - Nel locale 44a è stata disegnata la scaletta in muratura come incassata nella parete perimetrale portante. Per ragioni di buon senso, quanto rilevato sembra un paradosso, così come l'esiguo spessore della medesima menzionata parete. Tale da rubricare il tutto al mero errore.
- a<sub>26</sub> - Nel locale 46 risultano completamente chiusi due passaggi, il primo verso il locale 44a, il secondo verso il locale 54. Inspiegabile simile fatto, anche dall'osservazione diretta dello stato dei luoghi, per cui non vi è traccia di simili variazioni.
- a<sub>27</sub> - Nel locale 52-53 è presente una nicchia, probabilmente derivante dalla chiusura di un vecchio collegamento di servizio. Fattispecie riconducibile a quanto già detto in precedenza.
- a<sub>28</sub> - Sempre nel locale 52-53 è presente una finestra alta, realizzata tra il 1971 ed il 1978, come già trattato per le questioni strutturali. Non è mai stata rappresentata graficamente in planimetria; risulta solo in un prospetto (AE n. 258/2000) e nel repertorio fotografico di cui alla DIA n. 85/2000.
- a<sub>29</sub> - Per errore di rappresentazione grafica non è stato completato correttamente il disegno della scala di collegamento tra il locale 30 ed il locale 47-48.
- a<sub>30</sub> - Locale sottotetto, la cui esistenza è dedotta dai valori nominali delle altezze interne dei vani sottostanti (come per i palchi morti). E'

stato rappresentato nel rilievo con distinto grafico, estratto dai relativi schemi planimetrici.

- Villa, locali abitativi e rurali, piano seminterrato.
  - a<sub>31</sub> - Omissione del disegno del focolare nel locale 68. Fattispecie già affrontata precedentemente.
  - a<sub>32</sub> - Presenza di una nicchia nel locale di cui sopra, non rappresentata nei grafici. La fattura e posizione alludono sicuramente ad un elemento architettonico ornamentale di remota realizzazione.
  - a<sub>33</sub> - Nel precedente locale si rileva un gradino in pietra probabilmente sempre esistito in loco, non disegnato nell'ottica dell'approccio approssimativo ed insensibile alla rappresentazione di dettaglio. In questo caso, il corretto inserimento del gradino consente una giusta lettura del dislivello tra i due calpestii, fatto questo non trascurabile per prassi.
  - a<sub>34</sub> - Nella parete laterale del porticato (locale 69) è presente una nicchia con superficie interna scolpita e lavabo in pietra. Il manufatto sembra stato costruito in epoca remota.
  - a<sub>35</sub> - Ispessimento di porzione della muratura di facciata del suddetto porticato (locale 69), da intendersi come singolarità di dettaglio consolidata nel contesto storico dei luoghi. Questi elementi, unitamente ai fuori piombo e squadra e molto altro, rientrano nel novero delle mancate rappresentazioni per scarsa sensibilità per il disegno.
  - a<sub>36</sub> - Aperture a bocca di lupo ubicate in corrispondenza delle murature perimetrali, all'imposta dei soffitti, per consentire una fonte di aerazione naturale agli ambienti posti al piano seminterrato. Rappresentano elementi tipici negli immobili di valore storico-documentale o dei complessi edificati nei centri storici.
  - a<sub>37</sub> - Presenza di vani interni ad uso forno e di un focolare di rilevante consistenza, tutti elementi propri e ricorrenti per questa tipologia di edificio.
  - a<sub>38</sub> - Errata rappresentazione dei gradini posti per il superamento del dislivello tra i locali 63 e 64.

- a<sub>39</sub> - Mancata rappresentazione dei gradini posti per il superamento del dislivello tra i locali 64 e 70. Come per il caso precedente, è assai improbabile che le imposte dei piani di calpestio dei menzionati locali siano state modificate, anche in considerazione dello stato dei luoghi, che non sembra essere stato interessato da alcun intervento da tempo immemore.
- a<sub>40</sub> - Nel locale 64, il piccolo manufatto in muratura utilizzato probabilmente come passavivande è stato disegnato di forme e dimensioni non congrue alla sua reale configurazione geometrica. Come in precedenza, si può parlare di un mero errore materiale perché un elemento di quella sorta era generalmente presente in simili dimore storiche, specialmente interposto tra la zona cottura e la zona del pranzo con focolare, come nel caso in esame.
- a<sub>41</sub> - Nel merito ancora del locale 70, l'attuale quota di calpestio non sembra esser stata modificata, se non nella pavimentazione, come si evince dal confronto tra le fotografie depositate e lo stato attuale. Nei titoli edilizi il progettista sostiene che, nel corso dei lavori, si era rinunciato sia alla demolizione dell'orizzontamento preesistente che alla realizzazione del nuovo vespaio. Tutto ciò sembra corrispondere al vero, osservando le quote d'imposta delle architravi delle porte ed il tipo di gradini presenti per superare il dislivello interno. Queste considerazioni anche a supporto di quanto prima osservato sull'omesso disegno delle alzate poste nell'imbotte murario dei passaggi di collegamento tra un vano e l'altro.
- a<sub>42</sub> - Estrusione di una porzione di muratura nel locale 74 per consentire il transito della forza motrice animale per l'azionamento del meccanismo a macina lapidea. Data la supposta remota realizzazione di questo intervento, si considera lo stesso legittimo e non rappresentato per i noti problemi già riscontrati.
- a<sub>43</sub> - Omessa rappresentazione dell'ingombro del torchio in pietra (sempre nel locale 74). Fattispecie già trattata altrove.
- a<sub>44</sub> - L'inesistenza del cavedio, invece rappresentato nell'ultimo stato depositato (locale 77), rientra nel novero delle continue e ripetute incongruenze rispetto al reale stato dei luoghi del quale, a

quanto emerso, non è mai stata eseguita una adeguata ricognizione.

- a<sub>45</sub> - La scaletta in muratura posta nel locale 65 ritiene due forme geometriche assai diverse nel confronto tra lo stato legittimo e quello di rilievo. A tal punto che risulta illeggibile la sovrapposizione grafica. Per questo motivo, anche questa fattispecie è derubricabile alla stregua dell'errore di rilievo e rappresentazione grafica.
- a<sub>46</sub> - L'andamento convesso della parete muraria a comune tra i locali 78 e 79 rientra nelle fattispecie dell'omessa rappresentazione per errore materiale e scarsa sensibilità rivolta a questa tipologia di complesso edilizio.
- a<sub>47</sub> - La scalinata di ingresso al locale 80 (tinaia) non è stata correttamente disegnata (idem cs).
- a<sub>48</sub> - Stesso dicasi per i gradini posti tra i locali 80 ed 81, anch'essi di remota costruzione. Si aggiunge altresì la presenza di un'apertura ubicata al di sopra del passaggio tra i vani, preposta all'aerazione del vano (bocca di lupo).
- a<sub>49</sub> - Nei locali 81 e 82 sono presenti due fori circolari sul soffitto voltato, fuoriuscenti nel giardino frontale della Villa, entrambi con funzione di pozzo d'aria e luce, almeno come risultano attualmente configurati. I due manufatti sono stati eseguiti in epoca antica, in considerazione della composizione materica della superficie laterale interna dei due pozzi. Anche la scalinata che conduce al locale 82 ritiene una forma diversa da quella rilevata in loco. Per buonsenso, le suddette incongruenze sono giudicabili come meri errori materiali.
- a<sub>50</sub> - Nel locale 83 è stata riscontrata la presenza di una rampa costituita da ciottolato lapideo, ricorsi in mattoni e cordonato in pietra. Omessa nei grafici, nonostante sia un manufatto sicuramente costruito in epoca remota.
- Cappella e sagrestia, piano terra.
  - a<sub>51</sub> - Errato disegno di una finestrina nel locale 99. Con riferimento alle precedenti argomentazioni, si prevede la regolarizzazione di questa difformità per analogia con altre opere abusive simili,

nonostante il caso specifico presenti aspetti di maggior marginalità ed irrilevanza.

- a<sub>52</sub> - Apertura interna a finestra posta nel locale 100 ed afferente all'aula liturgica. Tale manufatto sembra storicizzato nel contesto di inserimento e, per buon senso, sia le fattezze che l'ubicazione non inducono a ritenere che si tratti di un'opera compiuta recentemente.
  - a<sub>53</sub> - Apertura nel solaio di calpestio della sagrestia (locale 100) per poter accedere alla cripta funeraria sottostante (locale 101). Risulta del tutto omessa la rappresentazione di entrambi gli elementi architettonici.
- Dependance, piano terra.
- a<sub>54</sub> - Errata rappresentazione del gradino posto per il superamento del dislivello interno nel locale 87 e proporzioni geometriche sballate tra la seduta in muratura e lo sviluppo del citato gradino. Questi manufatti si intendono tuttavia legittimati con il rilascio del condono.
  - a<sub>55</sub> - Incompleta ed errata rappresentazione del marciapiede esterno e della rampa discendente posta subito a fianco, realizzati probabilmente in epoca remota lungo il prospetto Ovest del fabbricato.
  - a<sub>56</sub> - Presenza di una modesta apertura interna a finestra, tra i locali 87 ed 88, non riportata sui grafici. Come sopra, anche questa risulta correttamente disegnata nei grafici del condono edilizio rilasciato.
  - a<sub>57</sub> - Presenza di un focolare di notevoli dimensioni, con sviluppo della cappa a tutta altezza, fino all'innesto nell'intradosso della copertura della Dependance. Questo manufatto, presente nei repertori fotografici e nei disegni del condono, non compare nell'ultimo titolo in deposito. Fattispecie trattata già in numerosi luoghi della presente relazione di CTU.
  - a<sub>58</sub> - Omessa rappresentazione del setto in muratura posto tra il porticato (locale 86) e la pavimentazione esterna tergalé della Villa.
- Dependance, piano primo.
- a<sub>59</sub> - I locali 90 e 91 risultano non correttamente rappresentati, a

partire dal condono ed in tutti i titoli edilizi depositati successivamente. Risulta errata la conformazione geometrica di entrambi, così come gli spessori dei muri sono sempre variabili, ovvero disegnati sempre in modo diverso, come se non fossero mai stati rilevati. Per quanto già spiegato in precedenza, nel merito della disamina effettuata sulla pratica di condono, questa fattispecie ricade nell'errore di rilievo e restituzione grafica.

- a<sub>60</sub> - Nel locale 89 non è stata rappresentata una nicchia, presente nei disegni del condono e realizzata probabilmente in epoca remota.
- Magazzino e Serra, piano terra.
  - a<sub>61</sub> - Mancata rappresentazione dei muretti ed aiuole, posti in adiacenza alla parete Sud-Est del porticato con soprastante terrazza e prospicienti il resede del Magazzino. Tali manufatti erano stati disegnati negli elaborati di condono.
  - a<sub>62</sub> - Errata rappresentazione di una finestra al posto della porta di collegamento tra i locali 92B e 93. Laddove è sempre stata disegnata la porta, in conformità con lo stato dei luoghi.
  - a<sub>63</sub> - Mancata rappresentazione di un salto di quota interno al locale 93. Visto lo stato di conservazione dei luoghi, questo elemento non sembra derivare dall'esecuzione di recenti interventi edilizi.
  - a<sub>64</sub> - Mancata rappresentazione della porta di accesso al locale 93 dal resede, serramento invece visibile nel repertorio fotografico depositato in atti (vedi AE n. 258/2000).
- Pannelli solari (basamento in calcestruzzo).
  - a<sub>65</sub> - Rappresentazione difforme della sagoma del manufatto in calcestruzzo su cui appoggiano i pannelli solari, tale da non consentire una corretta sovrapposizione tra il rilievo e lo stato legittimo. L'opera così come si presenta deve essere regolarizzata nell'ambito dei combinati disposti articoli 182 e 209 della LR citata.

In considerazione di quanto sopra esposto, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si ritiene necessario procedere con le seguenti istanze.

- Quanto alla lettera a), si ritiene di procedere con il deposito di istanza di

accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 (cd “*attestazione di conformità in sanatoria*”).

- Quanto alla lettera b), si ritiene di procedere con il deposito di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 (cd “*Permesso di costruire in sanatoria*”).
- Quanto alle lettera c), non è necessario procedere in alcun modo.
- Quanto alle lettera d), non si procede nel caso di fattispecie derubricate ad errori materiali non incidenti sui carichi urbanistici. Diversamente, per tutte le difformità rappresentate con grafico sovrapposto si procede nell'ambito dell'accertamento di conformità.

- In merito alla pratica 18 (Autorizzazione allo scarico prot. n. 197 del 4/1/2005, pratica ambientale n. 2/2005).

Sulla base di quanto comunicato dagli uffici Edilizia ed Ambiente nel merito del non reperimento dell'istanza e del probabile non rilascio dell'autorizzazione, in questo luogo si procede con la disamina e la semplice descrizione delle caratteristiche dell'attuale sistema di smaltimento dei reflui, per come è stato realizzato e per quanto è stato visivamente possibile accertare. Come detto per le dotazioni impiantistiche, anche in questo caso l'impianto non è stato verificato in stato di esercizio, a causa dell'interruzione di tutti i servizi primari (acqua e corrente elettrica). Per questa ragione, non saranno tratte delle vere e proprie conclusioni, bensì sarà informata la procedura riguardo alla composizione dei singoli elementi che compongono l'insieme, rimandando la formazione di un corretto rapporto tecnico nel momento in cui sarà riattivata l'erogazione dei suddetti servizi. Essendo stati avviati vari interventi edilizi ad iniziare dalla DIA n. 85/2000 (pratica 10), si ritrova descritto lo schema di smaltimento dei reflui nelle seguenti ulteriori istanze.

- DIA n. 259/2000 (pratica 12). Il professionista dichiara che all'epoca il complesso era dotato di due fosse bicamerali collegate alla fognatura comunale. Presumibilmente sono quelle poste in corrispondenza del locale 29 al piano terra e dei servizi igienici posti sulla facciata Nord-Ovest della Villa. Come appurato con il Responsabile di ufficio Ambiente e con Publiacqua, sulla via Empolese non esiste la fognatura comunale, pertanto si presume che il tipo di smaltimento avvenisse già allora per

dispersione. Per quanto riguarda l'intervento di trasformazione dell'impianto preesistente era prevista la messa in opera di due pozzetti degrassatori, di una fossa biologica tricamerale da 6 mc e di un depuratore (con sistema ad ossidazione totale). Contestualmente nella relazione veniva altresì indicato che:

- le acque meteoriche sarebbero confluite nel predetto impianto di depurazione;
- nel suddetto recapito finale sarebbero stati trattati anche gli scarichi di altre proprietà limitrofe.
- DIA n. 146/2002 (pratica 16). A seguito dei lavori di adeguamento eseguiti in forza della precedente denuncia di inizio attività, il nuovo sistema di smaltimento è costituito da quattro fosse biologiche di cui tre collegate al depuratore ed una alla fognatura comunale che, come affermato, non esiste sulla pubblica via. Contrariamente a quanto sostenuto in precedenza, la variante al progetto prevede che le acque meteoriche vengano convogliate tutte nella fossetta campestre che attraversa i terreni posti a valle del complesso immobiliare.
- AE n. 359/2003 (pratica 17). Nell'elaborato grafico denominato "*Tavola 21*" si trova l'ultima rappresentazione dello schema di smaltimento dei liquami, da cui emergono i seguenti ulteriori elementi singolari.
  - Nel locale 80 (tinaia) sono stati indicati dei pozzetti per il recapito delle acque chiare, non rinvenuti sul posto.
  - I suddetti pozzetti, la colonna delle acque chiare proveniente dalla Villa e gli scarichi delle acque saponate dei servizi igienici di cui ai locali 71, 72 e 73 al piano seminterrato sembrano essere tutti collegati ad un pozzetto degrassatore posto su un ripiano a verde in cui è suddiviso il giardino tergale. Quest'ultimo non è stato rintracciato nel corso dei sopralluoghi.
  - Nell'area attualmente occupata dalla piscina sono stati inseriti il secondo pozzetto degrassatore, recapito per la colonna posta sul prospetto Sud-Est della Villa, e la fossa biologica tricamerale, oltre al pozzetto di raccolto dei reflui di altre proprietà.
  - Alcunché è stato rappresentato per quanto riguarda l'impianto a servizio della Dependance.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche, a quanto riferito dagli uffici Edilizia e Ambiente non esistono prescrizioni avverse alla modalità di smaltimento per dispersione. Nel caso del compendio in esame, è stato riscontrato che alcune calate fanno defluire le acque piovane direttamente sulle aree lastricate esterne, altre invece convogliano le stesse a dispersione nell'appezzamento agricolo a valle del giardino tergale. L'unica prescrizione da osservare è che le acque meteoriche non devono assolutamente confluire nel depuratore, per non comprometterne il corretto funzionamento.

A quanto riferito dalla proprietà, le acque di piazzali e coperture canalizzate confluiscono nel fosso campestre a valle del depuratore stesso e da lì giungono al borro di Tagliafune. Stanti così i fatti, si può affermare che lo smaltimento di cui sopra avvenga correttamente.

Tutto ciò premesso, durante i sopralluoghi è stato possibile accertare la presenza dei seguenti manufatti.

- Corte esterna tra Cappella gentilizia e Villa (fronte Nord-Est).
  - Due lapidi della dimensione di 0,40 ml x 0,40 ml, in corrispondenza del servizio igienico (locale 29). Probabilmente l'originaria fossa biologica menzionata dal tecnico progettista. Non è stato possibile verificare dove recapitano i reflui convogliati in queste camere, ad ogni modo non nella fognatura comunale, poiché inesistente. A quanto riferito dalla proprietà, questi pozzetti sono stati dismessi all'epoca dei lavori di riqualificazione del complesso immobiliare e le tubazioni deviate ai recapiti collegati al depuratore.
- Prospetto Nord-Ovest della Villa.
  - Due pozzetti con lapide di dimensioni di 0,80 ml x 0,80 ml, riconducibili ai relativi pozzetti in cui recapitavano i servizi igienici afferenti al prospetto citato. A quanto riferito dalla proprietà, sembra che nel corso degli ultimi interventi questa fossa sia stata dismessa e le tubazioni deviate verso i pozzetti presenti a fianco della Dependance. A causa delle condizioni in cui verte attualmente l'impianto, non è stato possibile verificare queste indicazioni, che si acquisiscono così come riferite.
- Resede frontale della Villa.
  - Pozzetto con lapide di dimensioni 1,00 ml x 1,00 ml, con ispezione

circolare del diametro di 0,70 ml.

- Pozzetto con lapide di dimensioni 0,62 ml x 0,62 ml, con ispezione circolare del diametro di 0,40 ml.

Non è stato possibile approfondire le ragioni di uso di questi due elementi. Forse quello di minor dimensioni potrebbe essere il pozzetto di raccolta delle acque meteoriche provenienti dal vicino pluviale.

- Area limitrofa alla piscina.
  - Fossa biologica tricamerale (tre lapidi in cemento di dimensione 0,38 x 0,38 ml).
  - Pozzetto degrassatore (due lapidi in cemento di dimensione 0,38 ml x 0,38 ml).
  - Pozzetto d'ispezione, della dimensione di 0,38 ml x 0,38 ml.

Non è stato possibile rilevare la capacità volumetrica delle relative camere.

- Sul marciapiede esterno della Dependance.
  - Due pozzetti con lapide circolare, di diametro 0,50 ml (idem cs).
- Depuratore, di tipo condominiale, occupante un'area recintata delle dimensioni di 3,60 ml x 3,55 ml attualmente infestata da rovi e vegetazione così fitta da non permettere una miglior ispezione se non quella visiva dall'esterno del recinto. Per il funzionamento dell'impianto di depurazione si rimanda a quanto più ampiamente riportato nei quesiti 4 e 8. L'impianto per quanto è stato possibile riscontrare, ad oggi è da considerarsi non funzionante.

Naturalmente, in considerazione delle problematiche riscontrate durante i sopralluoghi, non potendo verificare alcunché sia per i limiti imposti dal presente incarico sia, principalmente, per l'interruzione dei servizi e del funzionamento dell'impianto, si rimanda l'espletamento di ogni e qualsivoglia adempimento all'ultimazione delle predette fasi di controllo nello stato di esercizio delle apparecchiature impiantistiche installate.

Per quanto sopra si ritiene che non vi siano le condizioni ed i presupposti per esprimere una soluzione tecnico-economica ai problemi riscontrati, peraltro solo parzialmente, a causa dei ben noti limiti incontrati nel corso delle operazioni peritali.

Altrettanto deve essere precisato nel merito dell'incidenza che tali problemi possono eventualmente esercitare sull'agibilità dell'intero compendio immobiliare. Avendo già stabilito che quest'ultima debba essere depositata, tutte le indagini di cui parlato dovranno essere necessariamente e preliminarmente condotte al fine di individuare con esattezza i punti critici e risolvere loro per addivenire alla perfetta regolarità.

Quanto sopra specificato vale anche per la determinazione del costo dell'eventuale intervento di adeguamento dell'impianto, al momento non calcolabile.

Saranno comunque indicati gli oneri e gli onorari relativi alla presentazione di una nuova richiesta di autorizzazione allo scarico fuori fognatura delle acque reflue domestiche.

Le precedenti conclusioni sono da intendersi cautelative nei confronti della procedura, non potendo determinare con esattezza i deprezzamenti imputabili alla conformazione amministrativa delle difformità ed alle opere di messa in pristino. I relativi oneri pertanto ricadranno sull'acquirente in forza di vendita esecutiva.

Per quanto premesso, risulta infine marginale ed ininfluyente la non reperibilità del fascicolo in epigrafe o il fatto se la citata autorizzazione sia stata o meno rilasciata.

- In merito alle pratiche 21 (Fascicolo denominato "*Affittacamere professionale*"), 22 (Subingresso, pratica n. 10/2006), 23 (Subingresso, pratica n. 2011/896), 24 (Subingresso, pratica n. 2013/170) e 25 (Comunicazione di cessazione di attività di affittacamere professionale e bed and breakfast prot. n. 24.339/2019).

Con riferimento alle pratiche in questione, si ritiene che non vi siano i presupposti per alcun approfondimento critico poiché l'attività menzionata è stata cessata a fine del 2019. Nella concomitanza sono state inoltre trasmesse le disdette a tutti gli enti erogatori per la cessazione dei contratti di fornitura in essere. A decorrere dall'anno 2020, come anche riferito dall'attuale proprietà, ogni servizio primario era già stato fisicamente interrotto e così è permanente da allora. A margine di quanto descritto si aggiunge solo che la disamina edilizia ed urbanistica ha fatto emergere diverse problematiche, tra cui la necessità del deposito dell'attestazione asseverata di agibilità, in assenza della quale è da ritenersi non

regolare ogni forma di svolgimento dell'attività di affittacamere.

\* \* \*

Oltre a quanto sopra accertato, nel corso dei sopralluoghi e della disamina documentale sia di natura urbanistico-edilizia che contrattuale, si evidenziano anche i seguenti ulteriori aspetti, a corredo della precedente analisi.

- A) Attualmente il compendio immobiliare è sprovvisto dell'attestazione asseverata di agibilità ai sensi dell'art. 149 della LR 65/2014 e ssmii o di altro pregresso deposito del certificato di abitabilità. Sulla scorta degli accertamenti effettuati e precedentemente descritti, l'attestazione di cui sopra si rende necessaria ed obbligatoria, pertanto si indicheranno nel prosieguo ed in linea di massima, i costi tecnici relativi alla trasmissione della suddetta pratica agli uffici comunali preposti. Per quanto riguarda il repertorio documentale da allegare alla predetta attestazione asseverata, come avuto modo di appurare con l'ufficio tecnico comunale sembrerebbe che la presente fattispecie non rientri nell'ambito di applicazione del DPCM 5/12/1997 (in materia di tutela dall'inquinamento acustico) e che pertanto non sussista l'obbligo di allegazione dell'attestazione conclusiva di rispetto, prevista dalla normativa richiamata.
- B) La copertura originaria della porzione più interna del locale 26-27 è stata interamente sostituita mediante l'installazione di un lucernario. Più precisamente, dall'osservazione del volo aereo del 18/6/1965 emerge la presenza di una copertura priva di alcuna soluzione di continuità con le zone limitrofe all'area in discorso. La trasformazione vera e propria sembra essere avvenuta entro il giorno 2/10/1975, data della successiva ricognizione aerea estratta dal sito regionale, laddove appare proprio che una parte del tetto (opaco) è stata demolita per lasciar spazio alla nuova tipologia. Della originaria struttura sono state utilizzate soltanto le travi dell'orditura primaria, sulle quali sono state adagate le lastre vetrate, tutt'oggi presenti sul posto. Trattandosi di un'opera eseguita in data successiva al 31/10/1942, doveva essere richiesta la preliminare autorizzazione all'ufficio tecnico comunale prima di realizzare la demolizione della porzione di tetto ed il rifacimento dello stesso con altri materiali. Al fine di un ulteriore riscontro, anche sulla mappa catastale d'impianto (risalente agli anni

1920-1930) la zona qui analizzata era completamente retinata, ad indicare la preesistenza storica di una parte edificata.

L'opera descritta deve ritenersi abusiva, pertanto si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi come precedentemente conformato, ovvero ricostruendo la porzione di tetto in questione. Essendo un'opera strutturale, la procedura da intraprendere è il deposito dell'accertamento di conformità ai sensi degli articoli 182 e 209, con ordinanza di adeguamento opere alla normativa tecnica.

Per quanto riguarda gli adempimenti previsti dal DPGR n. 75/R/2013 e ssmii, trattandosi di un intervento di ripristino di un abuso edilizio, tale da non costituire una modifica comportante successive operazioni manutentive, si ritiene di non dover computare alcun ulteriore onere economico per gli onorari tecnici e costi di fornitura e messa in opera dei dispositivi di sicurezza anticaduta, ai sensi del decreto menzionato.

- C) Nel giardino tergale e, più precisamente, sui muretti bassi che scandiscono il percorso pedonale di collegamento tra la Dependance ed il porticato esterno sono stati posati alcuni elementi filiformi in ferro battuto, chiusi ad arco in sommità ed inseriti nel contesto a scopo ornamentale, per supporto a vegetazione di tipo rampicante o per rosacee. Trattandosi di manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 della LR 65/2014 e ssmii, non si procede con ulteriore disamina nel merito.
- D) Nella part. 245 al foglio di mappa 20 sono presenti due manufatti in muratura, di origine remota, tanto è che sono rappresentati anche nel Catasto Leopoldino e nella mappa d'impianto (anni 1920-30).
- Pozzo o fonte di alimentazione del lavatoio adiacente, delle dimensioni di circa 3,55 ml x 2,26 ml, parzialmente incassato nel terreno, con altezza massima fuori terra pari a 1,70 ml (codice identificativo n. 9, allegato 6).
  - Lavatoio, delle dimensioni di circa 4,30 ml x 4,50 ml, parzialmente interrato (codice identificativo n. 10, allegato 6).
- Data l'epoca di realizzazione antecedente al 31/10/1942, entrambi i manufatti possono essere considerati comunque legittimi, a prescindere dal fatto che siano o meno all'interno del perimetro del centro abitato.
- E) Sempre nella suddetta part. 245 è stato altresì rinvenuto un piccolo manufatto in muratura di servizio all'impianto di depurazione (dimensioni complessive di 2,40

ml x 1,40 ml x h 1,00 ml, parzialmente incassato nel terreno). Essendo stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, addossato ad un'altra piccola costruzione di cui non è stato possibile accertare le reali dimensioni e funzioni, tale opera può essere regolarizzata come volume tecnico nell'ambito del disposto art. 209 della LR citata, combinato con le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica e autorizzazione in sanatoria ai fini del vicolo idrogeologico. La sanzione amministrativa prevista sarà comminata in modo distinto dalle altre fattispecie, a causa della diversa epoca di realizzazione dell'abuso.

- F) Nel corso del sopralluogo nella menzionata precedente particella è stata rilevata anche l'installazione di due serbatoi di accumulo completamente interrati, di cui non è stato possibile verificare l'epoca e la capacità volumetrica e, quindi, inquadrare loro nell'ambito di una idonea procedura di regolarizzazione. A quanto riferito erano già esistenti al momento dell'acquisto del 1999. Non potendo disporre di tutti gli elementi utili per formulare ipotesi verosimili, si ritiene opportuno e di buon senso non esprimere alcun deprezzamento per questa fattispecie. Come negli altri casi indeterminabili, l'onere di approfondire la questione rimane all'acquirente in forza di vendita esecutiva, che si dovrà far carico anche degli eventuali oneri tecnici e dei costi di messa in pristino qualora imposto dagli uffici comunali preposti.
- G) Nella part. 226 al foglio di mappa 20 è stata rilevata una costruzione ad uso di rimessaggio attrezzature agricole e materiali vari, questi ultimi correlati e non all'attività agricola. Ritenente una superficie di circa 100 mq (dimensioni 11,90 ml x 8,47 ml), intelaiatura metallica leggera pannellata con materiali di varie tipologie, è stata realizzata nell'anno 2004. Tale manufatto non risulta sanabile poiché costruito in assenza di titolo in area sottoposta a vincolo paesaggistico e per il fatto che, all'interno di un appezzamento agricolo, il promotore avrebbe dovuto giustificare la necessità di costruire una simile consistenza nell'ambito di un PAPMAA. Si prevede pertanto la rimozione e smaltimento del manufatto, con computo dei relativi oneri economici da imporre a deprezzamento del valore di mercato stimato.
- H) Nel locale 92A è stato realizzato senza titolo edilizio un soppalco a telaio metallico adibito allo stoccaggio del vino prodotto durante gli anni di esercizio delle attività agricole. A quanto riferito dal Responsabile di ufficio, questa struttura

potrebbe essere sanata nell'ambito della tipologia di intervento “*restauro*”, mediante l'applicazione dei combinati disposti articoli 182 e 209 della LR citata. In considerazione tuttavia dei costi di regolarizzazione e degli oneri concessori da corrispondere in misura doppia per le fattispecie abusive, come precisato nel corso dei vari colloqui, il manufatto in questione sarà rimosso a cura dell'esecutato prima dell'eventuale aggiudicazione.

- I) Come già trattato nel merito degli abusi strutturali, i locali 84 e 85 sono stati ritrovati dall'attuale proprietà a mezzo di demolizione di due murature portanti. Data la conformazione geometrica di questi due vani, in considerazione della loro remota costruzione, dei materiali impiegati, della loro ubicazione (posta al di sotto del giardino della Villa), della probabile funzione di cisterna o vaso di raccolta delle acque meteoriche, stante queste premesse, come anche riferito dal Responsabile di ufficio, appare verosimile sostenere che queste preesistenze siano state edificate in epoca anteriore all'entrata in vigore della L 17/8/1942 n. 1.150 (31/10/1942, pubbl. Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 del 16/10/1942). Di conseguenza, il loro rinvenimento non determina alcun aumento del carico urbanistico, in termini di superficie, cubatura o altro. Quanto affermato sembrerebbe anche provabile attraverso una approfondita analisi materica e/o l'esecuzione di piccoli saggi atti a dimostrare l'epoca remota di costruzione di questi ambienti. Ad eccezione delle demolizioni di muratura portante, da sanare nell'ambito di applicazione dei combinati disposti articoli 182 e 209 della LR citata.

Ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica di quanto riscontrato, così come emerso nei menzionati colloqui tecnici svolti con il Responsabile di ufficio del Comune di San Casciano in Val di Pesa, si dovrà procedere con il deposito delle seguenti pratiche, per ognuna delle quali vengono computati, in via del tutto indicativa, i relativi oneri professionali e generici, in funzione della casistica determinata.

Le istanze elencate come segue devono essere valutate nell'ambito della regolarizzazione generale del compendio immobiliare, ovvero combinate ed efficaci con quelle da presentare per la conformazione delle parti impiantistiche e strutturali.

Per motivi di immediatezza di lettura e verifica del testo, visto il consistente numero di fattispecie analizzate, è stato optato di suddividere le tre materie - impiantistica, strutture e disciplina amministrativa - in altrettanti luoghi descrittivi ed inserire al termine

delle rispettive conclusioni il computo dei costi.

Preliminarmente al seguente elenco, richiamando altresì i dettami di natura procedurale comunicati dal Responsabile di ufficio, si precisa che:

- per la regolarizzazione di tutte le fattispecie abusive si dovrà procedere con il deposito di un'istanza unica, in questo caso il Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR citata e ssmmii, con la corresponsione dei diritti di segreteria più alti, sulla base della fattispecie "trainante", e di due marche da bollo da € 16;
  - stesso dicasi per l'autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico e per l'accertamento di compatibilità paesaggistica;
  - per permettere la facile individuazione delle suddette difformità, visto il loro ingente numero si è ritenuto opportuno creare un caposaldo per ogni fattispecie trattata.
- 
- Istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e ssmmii, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nella Villa, Cappella, Dependance, Porticato e soprastante terrazza, Magazzino e Serra).
    - € 6.000 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica, comprensivi dell'incidenza della direzione dei lavori per l'esecuzione delle opere di adeguamento.
    - Sanzioni amministrative.
      - Per abusi compiuti nel corso di validità della DIA n. 85/2000 (epoca di riferimento: 7/3/2000-28/2/2001): € 1.033 (non soggetti a imposta).
      - Per abuso compiuto sulla copertura di porzione del locale 26-27 (epoca di riferimento: 18/6/1965-2/10/1975): € 1.033 (non soggetti a imposta).
      - Per abuso derivante dalle difformità eseguite nel corso di validità della DIA n. 689/2001 (manufatto per contatore GPL per Dependance, epoca di riferimento: 17/9/2001-17/9/2004): € 1.033 (non soggetti a imposta).
      - Per abuso derivante dal rinvenimento dei locali 84 e 85 (epoca di riferimento 2003): € 1.033 (non soggetti a imposta).
      - Per abuso derivante dalle difformità eseguite nel corso di validità della AE n. 329/2003 (epoca di riferimento: 11/5/2004-11/5/2007): € 1.033 (non soggetti a imposta).
    - Opere di adeguamento da eseguire prima della presentazione dell'istanza. Costi

di lavorazione per l'esecuzione delle opere di adeguamento alla normativa tecnica, come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17. Elenco riepilogativo delle opere:

- € 4.534,13 per la rimozione e rifacimento della scala di collegamento tra la camera ed il soppalco (locale 52-53, computo 12);
- € 975,05 per la rimozione e smaltimento del caveau (locale 45, computo 13).

Il tutto per un importo parziale di € 16.674,18 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e ssmmii, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate all'interno della pratica AE n. 258/2000 (pannelli solari sottovuoto e relativa soletta e muretti).

- € 1.000 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
- Sanzioni amministrative, per abusi compiuti nel corso di validità della pratica (epoca di riferimento: 12/2/2001-26/2/2001): € 1.033 (non soggetti a imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 2033,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e ssmmii, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate all'interno della pratica AE n. 329/2003 (piscina: rotazione e traslazione rispetto all'ubicazione autorizzata, maggior estensione della pavimentazione, diversa sagoma dei vani tecnici preposti al funzionamento della piscina - accertata una minore dimensione, muretti in blocchetti di calcestruzzo, modifiche del versante).

- € 3.000 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica, compreso l'incidenza della direzione dei lavori per l'esecuzione delle opere di adeguamento.
- € 172 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- € 32 di marche da bollo (per il deposito ed il ritiro dell'atto, non soggette a imposta).

Sanzione amministrativa, per abusi compiuti nel corso di validità della pratica (epoca di riferimento: 11/5/2004-11/5/2007): € 1.033 (non soggetti a imposta).

- € 5.027,63 per opere di adeguamento da eseguire prima della presentazione dell'istanza, riguardanti la pavimentazione posta attorno alla piscina, così come

meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17 (computo 14).  
Il tutto per un importo parziale di € 9.264,63 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e ssmii, per la regolarizzazione del manufatto pertinenziale posto nella part. 245 al foglio di mappa 20.
  - € 800 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
  - Sanzione amministrativa per abusi compiuti in assenza di titolo (epoca indicativa di riferimento: 2018-2019): € 1.033 (non soggetti a imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 1.833,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Istanza di autorizzazione in sanatoria ai fini del vincolo idrogeologico, redatta ai sensi dell'art. 85 LR 39/2000 come modificato dall'art. 11 LR 40/2004) per la regolarizzazione delle opere abusive di cui alla AE n. 258/2000 (soletta e muretti pannelli solari), alla AE n. 329/2003 (piscina), al manufatto per l'alloggiamento del contatore GPL a servizio della Dependance, alla ricostruzione di porzione di manufatto nella part. 245 al foglio di mappa 20.
  - € 1.500 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica. Non si computa l'incidenza della relazione geologica e geotecnica poiché si ritiene sufficiente l'importo espresso nella trattazione delle difformità strutturali. Nell'ipotesi per cui il documento prodotto per la conformazione delle suddette opere possa essere utilizzabile anche per la presente fattispecie.
  - € 184 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
  - € 32 di marche da bollo (per il deposito ed il ritiro dell'atto, non soggette a imposta).
  - Sanzione amministrativa per abusi compiuti da unico soggetto in epoche diverse: € 480 (non soggetti a imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 2.196,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, redatta ai sensi dell'art. 167,

comma 4 del Dlgs 42/2004 e ssmmii, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nella AE n. 329/2003 (piscina e sistemazioni esterne), per le opere abusive riguardanti il manufatto per l'alloggiamento del contatore GPL a servizio della Dependance ed la piccola costruzione rinvenuta nella part. 245 al foglio di mappa 20.

- € 1.500 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
- € 80 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- € 32 di marche da bollo (per il deposito ed il ritiro dell'atto, non soggette a imposta).
- Sanzione ai fini dell'art. 167 del Dlgs n. 42/2004 (cfr. REC, allegato B, "*Criteri e metodologie per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio*", punto 6. Le fattispecie abusive in esame al presente caposaldo non sono quantificabili in termini di incremento del valore venale pertanto la sanzione viene determinata in via forfettaria, mediante l'ausilio della seguente formula:

$$\text{Sanzione} = \text{€ } 1.033,00 \times \text{KU} \times \text{KC} \times \text{KV} \times \text{KN}$$

Nel caso specifico, i coefficienti assumono i seguenti valori:

KU (ubicazione) = 1,50 (zona A)

KC (consistenza) = 1,50 (immobile con resede)

KV (valore) = 1,80 (centro storico ed immobili di rilevante valore)

KN (numero di interventi) = 3,00 (n. 3 interventi oggetto dell'accertamento di compatibilità)

Da cui si ottiene il valore: € 1.033 x 1,50 x 1,50 x 1,80 x 3,00 = € 12.550,95 (non soggetti a imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 14.162,95 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Demolizione e smaltimento della costruzione ad uso di rimessaggio rinvenuta all'interno della part. 226 al foglio di mappa 20.
  - € 5.419,51 di costi di lavorazione per l'esecuzione del suddetto intervento, come meglio descritto nel computo metrico specifico di cui all'allegato 17 (computo 15).Il tutto per un importo parziale di € 5.419,51 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Attestazione asseverata di agibilità, redatta ai sensi dell'art. 149 della LR n. 65/2014 e ssmmii (da depositare dopo il rilascio del titolo in sanatoria).
  - € 3.000 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
  - € 1.500 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della nuova richiesta di autorizzazione allo scarico fuori fognatura delle acque reflue domestiche.
  - € 46 di diritti di segreteria per l'agibilità (non soggetti a imposta).
  - € 50 di diritti di segreteria per l'autorizzazione allo scarico (non soggetti a imposta).
  - € 32 di marche da bollo (per il deposito ed il ritiro della suddetta autorizzazione, non soggette a imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 4.628,00 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

Quanto sopra stimato genera un importo complessivo di € 56.211,27 (oltre iva e cap dove applicati per legge), da scomputare dal valore di mercato stimato per il compendio immobiliare sottoposto al procedimento esecutivo in epigrafe.

In totale i costi relativi alla regolarizzazione, impiantistica, strutturale, edilizia ed urbanistica è pari a € 147.604,15. Tale importo verrà scorporato dal valore di mercato stimato, per la determinazione del prezzo base d'asta.

E' necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato, in parte comunicatoci dalla proprietà, in parte acquisito mediante gli incontri svolti con i vari pubblici uffici preposti. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dei vari accessi agli atti eseguiti. Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, si precisa in questo luogo che le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le procedure necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Si rammenta infine che la regolarizzazione delle difformità rilevate per la piscina e le

sistemazioni esterne connesse potrà avvenire solo dopo l'approvazione e l'entrata in vigore del POC, termine temporale questo che l'ufficio tecnico non è stato in grado di segnalare con precisione, e sempre che le previsioni indicate dallo stesso sia confermate.

\* \* \*

A seguito dell'accertamento delle opere eseguite in difformità ai titoli esaminati ed alla normativa di settore, sono state rappresentate le planimetrie dell'unità immobiliare nello stato di progetto inerente le opere di adeguamento, ovvero tutte le lavorazioni e gli interventi necessari alla conformazione del bene alla normativa vigente.

In rapida sintesi trattasi di:

- adeguamento opere alla normativa tecnica (DM 16/1/1996, NTC 2018):
  - tamponamento in muratura piena nelle nicchie e dei cavedi ai piani terra e seminterrato della Villa;
  - costruzione della parete in muratura nel locale 26-27, abusivamente demolita;
  - rimozione e smaltimento del caveau al piano primo della Villa (locale 45);
  - rimozione e rifacimento della scala di collegamento tra la camera ed il soppalco, sempre al piano primo della Villa (locale 52-53);
  - rinforzo delle architravature poste nei passaggi di collegamento nei locali 83, 84 e 85 (locali ad uso agricolo posti al piano seminterrato ed interrato), mediante la fornitura e posa in opera di piedritti metallici, con contestuale getto in opera di cordoli di fondazione in calcestruzzo.

Il tutto come meglio evidenziato negli allegati 15 e 16.

Il disegno, allegato alla presente disamina anche nello stato sovrapposto, individua in linea di massima le trasformazioni architettoniche che subirà la configurazione planimetrica dell'unità immobiliare a seguito dell'esecuzione dei corpi d'opera.

Seppur in assenza di una progettazione in fase esecutiva, i due elaborati sono stati anche utilizzati per la redazione delle stime dei costi da scomputare dal valore di mercato stimato, unitamente all'incidenza delle prestazioni professionali e degli oneri amministrativi da considerare per l'espletamento delle istanze edilizie sopra enumerate. In questa fase non è possibile prevedere eventuali diverse problematiche che potrebbero, in corso d'opera, interagire col progetto iniziale.

Per quanto riguarda le discipline di cui

- all'art. 40 (*"Mancata presentazione dell'istanza"*) della citata Legge n. 47/85,
- all'art. 46 (*"Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985"*) del Decreto Legislativo 6/6/2001 n. 378 [*Ripubblicazione del testo del decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 378, recante "Disposizioni legislative in materia edilizia. (Testo B)"; Decreto pubblicato nel supplemento ordinario n. 239/L alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 245 del 20 ottobre 2001 – GU Serie Generale n. 266 del 15/11/2001 – Suppl. Ordinario n. 246*],

sulla base della documentazione acquisita durante l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), dalla presa visione di estratti cartografici storici e catastali, in considerazione del materiale fotografico pubblicato, è stato possibile accertare quanto segue.

- Il compendio immobiliare costituito dalla Villa, Dependance, Porticato con soprastante terrazza e Magazzino è stato edificato in epoca antecedente l'entrata in vigore della L 17/8/1942 n. 1.150 (31/10/1942).
- Il manufatto denominato Serra è stato invece ultimato nel 1965 e condonato con il rilascio della citata Concessione edilizia in sanatoria n. 254/1996.

\*\*\*\*\*

**Quesito 10:** *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 € 3.999.328,67. L'importo è stato arrotondato a **€ 3.999.000.**

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- per quanto riguarda le unità immobiliari e le relative aree esterne di pertinenza:
  - la superficie commerciale, pari a 1.133 mq;
  - il prezzo unitario pari a ca. € 3.435/mq;
  - il prezzo complessivo, arrotondato, pari a € 3.892.000;
  
- per quanto riguarda i terreni agricoli:
  - la superficie delle singole colture rilevate:
    - bosco misto = 5.382 mq;
    - incolto = 5.860 mq;
    - uliveto = 25.971 mq;
    - Vigneto = 8.080 mq.
  - I prezzi unitari di ciascuna coltura sono i seguenti:
    - bosco misto = 0,21 €/mq;
    - incolto = 0,10 €/mq;
    - uliveto = 1,60 €/mq;
    - Vigneto = 7,90 €/mq.
  
  - Il prezzo, complessivo, arrotondato è pari a € 107.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato sia nell'allegato 12 (determinazione del più probabile valore di mercato).

\*\*\*\*\*

**Quesito 11:** *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.*

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, così come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

- regolarizzazione catastale: € 5.350,00;
- regolarizzazione impiantistica: € 34.072,11;
- regolarizzazione strutturale: € 57.320,77;
- regolarizzazione edilizia e urbanistica: € 56.211,27;
- costi ipotizzati per l'acquisizione per usucapione della porzione non compresa nel titolo di provenienza: € 6.990,00.

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore effettivo
€ 3.999.000,00	€ 159.944,15	€ 3.839.055,85

Il valore determinato viene arrotondato a **€ 3.839.000.**

Per la determinazione del prezzo base d'asta, cautelativamente nei confronti delle parti, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti. Si rimanda, comunque al punto successivo in merito all'evidente inopportunità di procedere con la vendita esecutiva, visto la particolare tipologia del compendio.

\*\*\*\*\*

**Quesito 12:** *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 compresi nella perizia non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderli non appetibili sul mercato immobiliare. Si ritiene però necessario evidenziare che per tipologia, pregio e consistenza, saranno sicuramente soggetti, nel caso in cui si decida di procedere con la vendita esecutiva, ad una rilevante svalutazione, non determinabile sulle basi dell'estimo, ma che comunque potrebbe aggirarsi anche ben oltre il 50% del prezzo base d'asta, con conseguente pregiudizio sia nei confronti dei creditori procedenti ed intervenuti che del debitore. Per questa tipologia di beni, che comunque, come dimostrato nell'analisi valutativa, è presente un mercato, che anche se di nicchia, si rileva molto attivo, è basilare infatti ricorrere alla mediazione di operatori di specializzati, in possesso di un pacchetto clienti appropriato, generalmente stranieri, che raramente partecipano alle vendite forzate. A tal proposito è essenziale che la proprietà riprenda quanto prima le manutenzioni ordinarie delle aree esterne, interrotte da oltre un anno.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intero.

I beni risultano intestati alla parte debitrice come persona giuridica, pertanto la vendita dovrebbe essere soggetta ad IVA. Tuttavia, date le continue variazioni sul regime fiscale, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore (ad esempio un commercialista od un notaio).

\*\*\*\*\*

**Quesito 13:** *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 di vendita e come specificato al quesito 5, le unità immobiliari e la gran parte delle relative aree esterne pertinenziali sono da considerarsi libere.

L'appezzamento dei terreni agricoli, al momento risulta invece affittato. La locazione è opponibile al nuovo acquirente, poiché registrata in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. In proposito è però necessario specificare che la scadenza naturale del relativo contratto è fissata per il 31 dicembre 2021. L'eventuale vendita verrà disposta nell'udienza del 20 maggio o del prossimo 20 novembre, nel corso della quale verrà nominato il professionista delegato. Di conseguenza è da considerarsi del tutto improbabile che l'aggiudicazione possa avvenire prima della scadenza naturale della locazione. Pertanto nell'analisi valutativa anche l'appezzamento di terreni agricoli è stato stimato come libero. Nonostante questo ad oggi risulta ancora affittato.

\*\*\*\*\*

**Quesito 14:** *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:*

- *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 allegati riportato alla fine della perizia. Per quanto concerne gli avvisi di ricevimento di inizio delle operazioni peritali, si allega l'attestazione di invio della pec al legale della parte debitrice, costituita, presente nell'allegato 1.

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a

completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 286 pagine dattiloscritte, oltre n. 18 allegati. Si chiede alle parti, nel caso in cui venga confermata l'udienza del prossimo 20 maggio, di trasmettere le relative osservazioni entro e non oltre il giorno 17 maggio. Nel caso venga invece confermato al rinvio al prossimo 20 novembre, le osservazioni dovranno essere trasmesse almeno trenta giorni prima dell'udienza.

- 1: Comunicazioni varie e verbale di sopralluogo

*NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA*

- 2: Documentazione catastale

- 3: Grafici di sovrapposizione: rilievo / catasto

- 4: Planimetria Villa con indicazione della porzione oggetto del cambio di destinazione d'uso

- 5: Titoli di provenienza

*NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA*

- 6: Elaborati grafici di inquadramento e rilievo

- 7: Rilievo fotografico

- 8: Certificato di destinazione urbanistica

*NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA*

- 9: Contratto di affitto di fondo rustico

*NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA*

- 10: Ispezione ipotecaria precedente proprietà

*NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA*

- 11: Ispezione ipotecaria parte debitrice

*NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA*

- 12: Determinazione del più probabile valore di mercato

*NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA*

- 13: Analisi storico stilistica degli intonaci dipinti della loggia

- 14: Verifica di conformità – elaborati grafici stato sovrapposto –  
difficoltà riscontrate
- 15: Opere di adeguamento – elaborati grafici stato di progetto
- 16: Opere di adeguamento – elaborati grafici stato sovrapposto
- 17: Opere di adeguamento – computi metrici estimativi
- 18: Tabella riepilogativa

Firenze, 30/4/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Roberto Sozzi