

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 80/2019

G.E.: Dott.ssa LAURA D'AMELIO

Promossa da: CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA

Contro: [REDACTED] + [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED] – BNL SPA – AGENZIA DELLE ENTRATE
RISCOSSIONE

Prossima udienza: 07/03/2023

Premesso che

- Con Ordinanza del 10/05/2022 il G.E. accoglieva le richieste di parte creditrice procedente Intesa San Paolo Spa (già CRF Spa) di integrazione della perizia di cui al lotto 1 (beni in Firenze);
- Nelle Note di Trattazione Scritta depositate da Avv. Andrea Del Re per conto del creditore procedente in data 14/03/2022 si richiede conferma da parte del CTU *che tutte le opere difformi dal punto di vista urbanistico relative al lotto 1 sono sanabili*;
- La scrivente non ha dichiarato nella Relazione di CTU la sicura sanabilità dell'immobile di cui alla part.Illa 132 sub 1 (evidenziando semmai l'incertezza del risultato condizionato dalla data di realizzazione del volume non nota), rimandando a ricerche più approfondite volte a dimostrare l'esistenza del volume tergaie (antibagno e bagno) precedente al 1942, come unica condizione per poter definire detto volume legittimo e/o per poter presentare l'istanza di sanatoria; la sanabilità era invece consentita per le altre opere difformi relative alla particella 132 sub 1. Analogamente anche per l'autorimessa di cui alla part.Illa 304 la scrivente in relazione ha ritenuto sanabili le opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia, essendo il titolo anteriore al 1942, ipotizzando l'esecuzione della stessa in data quindi anteriore al 1942 malgrado l'accatastamento postumo (1952), rimandando anche in questo caso a ricerche documentali più approfondite atte ad accertare la data di realizzazione dell'immobile.
- Le ulteriori ricerche effettuate dalla scrivente hanno dimostrato purtroppo che il volume del bagno relativo all'immobile di cui alla particella 132 sub 1 non era esistente alla data del 1942 e neanche l'autorimessa.



- La scrivente ritiene di non procedere ad effettuare ulteriori ricerche data la finalità dell'attività peritale e rimanda (e/o consiglia prima di procedere alla riduzione in pristino) ancora una volta alla presentazione di eventuale istanza di sanatoria, una nuova e più approfondita ricerca relativa ad acquisizione di foto storiche, testimonianze e documenti che possano dimostrare l'esistenza dei volumi aggiunti alla data anteriore al 1942.

Tutto ciò premesso la scrivente, ritenendo che l'integrazione richiesta sia riferita alla conferma auspicata dal creditore procedente circa la sanabilità delle difformità edilizie evidenziate, **effettuate ulteriori ricerche documentali** necessarie per chiarire le condizioni di sanabilità, risponde come in appresso:

LOTTO 1

Regolarità edilizia/urbanistica:

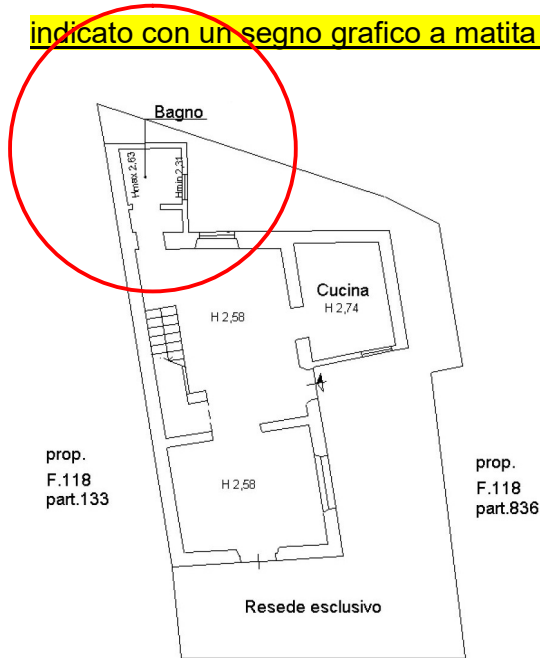
Fabbricato 1) part. 133 _ Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 (addirittura in data anteriore al 1942) e successivamente oggetto di opere di ristrutturazione edilizia realizzate in virtù di pratiche edilizie già indicate in perizia.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui al punto 1) – part. 133, **è sostanzialmente conforme** alle pratiche edilizie indicate **a condizione che** venga presentato *Deposito della Rappresentazione dello stato legittimo degli immobili* e successivo *Accertamento di conformità in Sanatoria* per le opere interne (demolizione tramezzo camere per realizzare unico vano) o, in alternativa (sulla base di quando è stato realizzato detto intervento), una *CILA tardiva*.

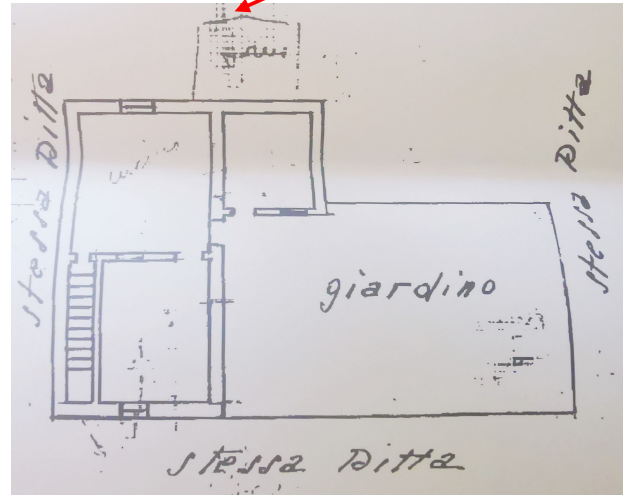
Conclusione: Il fabbricato di cui alla part.lla 133 è sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico a condizione che venga presentato il Deposito di rappresentazione dello stato legittimo; le opere interne in difformità sono comunque sanabili.



Fabbricato 2) part. 132 sub 1 _ Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 17 agosto 1942 (come dimostra la planimetria catastale di impianto del 31/12/1939 redatta dal Geom. Mario Cavalieri, scheda n. 11018138, foto a lato) e successivamente oggetto di opere di ristrutturazione edilizia realizzate in virtù di pratiche edilizie. Nel caso del fabbricato di cui alla part.IIa 132 sub 1, la scrivente ha segnalato in relazione **dubbi sulla legittimità del volume tergale che risulta spostato rispetto ad un presunto volume (forno) indicato con un segno grafico a matita e a mano nella planimetria di impianto del 1939.**



Planimetria catastale attuale piano terra

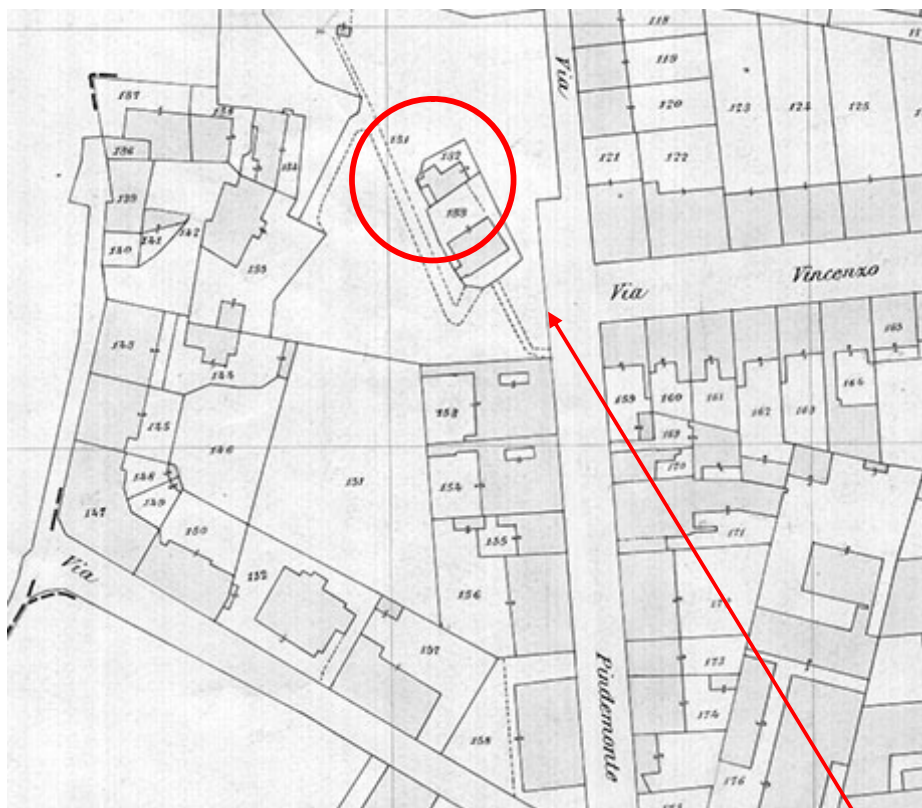


Planimetria catastale di impianto 1939

Per quanto riguarda la congruenza con lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui al punto 2) – part. 132 sub 1, la sottoscritta evidenzia che lo stato dei luoghi **non è conforme** alle pratiche edilizie intercorse.

La scrivente per rispondere alla richiesta di chiarimenti del creditore precedente **ha effettuato ulteriori ricerche documentali** al fine di dimostrare l'esistenza di detto volume alla data del 1942; le foto aeree non sono leggibili perciò mi sono procurata gli estratti di mappa catastali storici il cui rilievo risale in un caso al 1943 e nell'altro risale tra il 1974 e il 1980, estratti di seguito riportati. L'analisi degli estratti di mappa evidenzia la presenza di un volume tergale aggettante rispetto alla sagoma del fabbricato principale già esistente alla data del 1943 (data del rilievo) e quindi sicuramente databile ante 1942, nella posizione già indicata nella planimetria catastale di impianto (forno). **Purtroppo essendo il rilievo del 1943 non possiamo dimostrare che il forno sia stato spostato nell'attuale posizione prima del 1942.**





Mapa catastale – rilievo 1943

è presente il volume tergale nella posizione già individuata della planimetria catastale di impianto (forno). Non è presente l'autorimessa



Mapa catastale – rilievo dal 1974 al 1980

non è presente nessun volume tergale. E' presente l'autorimessa



Inoltre il rilievo successivo (quello cioè tra il 1974 e il 1980) è addirittura peggiorativo in quanto non compare il volume tergale neanche nella posizione originaria del forno; il forno potrebbe quindi essere stato demolito e solo successivamente potrebbe essere stato realizzato, in assenza di titolo edilizio e in una epoca non meglio precisata, il volume tergale con antibagno e bagno, almeno stando ai documenti in possesso e recentemente acquisiti per rispondere ai chiarimenti nell'intento di poter dichiarare la sanabilità del volume tergale.

Pertanto, viste le nuovi ed ulteriori ricerche e sentito il parere del Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica-Edilizia e Sanatorie, visto quanto già evidenziato nelle relazione di CTU in cui risulta **se è dimostrata l'esistenza del volume a prima del 1942, nella sua posizione attuale il manufatto è legittimo. Se invece lo spostamento è successivo (ipotesi verosimile visto le risultanze della ricerca), la sanabilità, intesa nei termini di demolizione e ricostruzione con variazione dell'area di sedime, dipende dall'anno in cui è avvenuto e dalla disciplina urbanistico-edilizia all'epoca vigente**, la scrivente

conclude che,

salvo nuovi accertamenti documentali (fotografie, fonti storiche, testimonianze, ecc. atte a valutare l'epoca di realizzazione del manufatto, accertamenti ed indagini a cui è doveroso rimandare in caso di presentazione di istanza di sanatoria), **il manufatto tergale (antibagno e bagno piano terra) relativo all'immobile d cui alla part.IIa 132 sub 1 NON E' LEGITTIMO DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO/URBANISTICO E NON E' SANABILE.** In sostanza **le ricerche effettuate non sono riuscite a dimostrare la presenza di detto volume nella posizione attuale anteriore al 1942 (e neanche anteriore al 1967)** (semmai, come detto, dimostrano che a quella data esisteva un volume in diversa posizione) e pertanto, indipendentemente dall'epoca di realizzazione (essendo questa successiva alle date 1942 e 1967), **viene in ogni caso a mancare il requisito della doppia conformità urbanistica** necessario per ottenere la sanatoria del manufatto. In sostanza **se venisse depositata pratica di sanatoria (con le informazioni attuali) si andrebbe all'ordine di demolizione**, in quanto la sanabilità di tale volume ai sensi della presente disciplina non è ammessa perchè il Regolamento urbanistico vigente non ammette incrementi di SUL e VL fuori sagoma.

Si ricorda infatti che, per il rilascio di un provvedimento di Permesso a Costruire in sanatoria è necessario il cosiddetto doppio accertamento di conformità ovvero, ai sensi



art. 36 Testo Unico DPR n. 380/01, l'opera deve risultare conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento di presentazione della domanda. Questa condizione non sussiste per il caso in esame alla luce delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico.

Conclusioni: Il fabbricato di cui alla part.IIa 132 sub 1 **non è conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico. Viste le risultanze della nuova ricerca e gli estratti di mappa acquisiti, verificato che il volume tergale non era esistente prima del 1942 (e neanche al 1967) nella posizione attuale, il volume non risulta sanabile, salvo nuove e più approfondite indagini a cui la scrivente rimanda nell'interesse del futuro acquirente. Sono invece sanabili le altre opere edilizie difformi descritte in relazione.**

Fabbricato 3) part. 304 _ L'autorimessa è stata edificata in data anteriore al 01 settembre 1967 con **Progetto n. 62** consegnato in data 09/12/1937 ed approvato in data **27/01/1938**.

La licenza edilizia è precedente al 1942, mentre la planimetria catastale di impianto è stata presentata il 22/09/1952, **l'autorimessa è stata quindi realizzata in data anteriore al 01/09/1967**, in porzione di territorio fuori dal centro storico in cui non vi era obbligo di licenza edilizia. Lo stato dei luoghi **non è conforme alla licenza edilizia n. 62/1938**, in quanto l'autorimessa è stata edificata con regolare licenza edilizia (licenza ante 1942) rispetto alla quale presenta però alcune difformità, per le quali non risultano presentate né varianti in corso d'opera né pratiche edilizie di sanatoria successive (l'autorimessa è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di impianto presentata in data 22/09/1952).

La principale difformità, già evidenziata nella relazione di CTU, riguarda il prospetto sul fronte stradale in cui l'apertura carrabile risulta traslata rispetto all'apertura pedonale di accesso alla proprietà; tale traslazione è tuttavia determinata a sua volta dalla realizzazione dell'autorimessa in diversa area di sedime (ovvero **demolizione e ricostruzione del volume con variazione dell'area di sedime**) rispetto a quanto previsto nella Licenza Edilizia citata. Trattasi cioè di un' **opera realizzata prima del 1967 (data in cui non vi era obbligo di Licenza Edilizia fuori dal centro storico) in corso di edificazione in variante rispetto allo stato licenziato.**



Le difformità riguardano anche incrementi di SUL ed in particolare si riscontra:

SUL attuale	SUL licenza ed.
$5,02 \times 3,60 = 18,00 \text{ mq ca}$	$(5,10 + 4,10) \times 3,50 / 2 = 16,10 \text{ mq ca}$

Pertanto risulta un incremento di superficie utile di circa 2,00 mq rispetto allo stato licenziato (oltre alla costruzione del volume in diversa area di sedime).

Trattandosi di opere realizzate in corso di edificazione in variante alla Licenza ed in data anteriore al 01/09/1967 fuori dal centro storico (in zona cioè in cui non vi era obbligo di licenza edilizia) l'immobile può ritenersi legittimo dal punto di vista edilizio. Rimane invece da valutare il vincolo paesaggistico in quanto ad oggi **un incremento di volume e superficie non è procedibile ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs 42/2004.**

Gli estratti di mappa di cui sopra mostrano che l'autorimessa non era stata realizzata alla data del 1942 perciò **con i documenti in possesso l'unica certezza è la sua realizzazione alla data del 1952, data della planimetria di impianto. Da ciò la necessità di valutare le caratteristiche del vincolo paesaggistico** in quanto lo spostamento evidenziato comporta la realizzazione di un volume in diversa area di sedime in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Dalla visione del Piano Strutturale risulta che il **vincolo paesaggistico** è stato apposto con il **DM 27/10/1951**. La planimetria di impianto catastale risale al 22/09/1952 perciò, salvo ulteriori accertamenti (fonti storiche, documenti di archivio, fotografie o testimonianze), dai dati in possesso, la scrivente ritiene che l'autorimessa sia stata realizzata dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico (o quantomeno non si riesce a dimostrare che sia stata eseguita in data anteriore). **Se l'autorimessa è stata realizzata dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico cioè dopo il 27/10/1951 (caso più probabile con i dati in possesso), un incremento di volume e superficie non è procedibile ai sensi dell'art. 167 del Codice** (non assoggettabile cioè ad Accertamento di Compatibilità Paesaggistica) **e quindi l'autorimessa è soggetta oggi a quanto disposto dall'art. 5 dell'allegato C del regolamento edilizio ovvero mantenuta in essere con applicazione di sanzione pari al profitto conseguito a seguito della difforme attività, che si assume equivalente all'incremento di valore**, previa *Istanza di applicazione della sanzione paesaggistica*. Ne deriva che l'autorimessa, pur ritendendosi



legittima dal punto di vista edilizio, non è legittima dal punto di vista paesaggistico e pertanto mantenuta in essere senza la piena legittimità.

REC All. C art. 5

Le opere realizzate in difformità o in assenza dell'autorizzazione paesaggistica anteriormente alla modifica apportata al D. Lgs 42/04 con D. Lgs n. 157 del 2006, non rientranti tra le fattispecie assoggettabili a compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del DLgs 42/04 medesimo e che non configurino un danno ambientale, possono essere mantenute in essere applicando il sanzionamento al tempo previsto dalla Legge, pari al profitto conseguito a seguito della difforme attività, che si assume equivalente all'incremento di valore, da valutarsi come indicato nel presente allegato.

Se invece si riuscisse a dimostrare che l'autorimessa è stata realizzata prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico (nota: si riscontra solo un anno di differenza tra l'apposizione del vincolo e l'accatastamento), trattandosi di immobile edificato in data anteriore al 01/09/1967, fuori dal centro storico ovvero in una porzione di territorio non interessata all'epoca né da piani regolatori né da regolamenti edilizi (zone in cui non vi era cioè obbligo di licenza edilizia, salvo ulteriori indagini storiche) e in difformità dalla licenza edilizia, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica.

Per garantire la conformità edilizio-urbanistica dovrà inoltre essere smontato il soppalco realizzato con struttura in ferro ed eventualmente ripristinare la SUL assentita mediante opere interne.

Conclusione: L'autorimessa di cui alla part.IIa 304 non è conforme alla licenza edilizia n. 62/1938. Essendo l'autorimessa realizzata presumibilmente intorno al 1952 (anteriore al 01/09/1967 e collocata fuori dal centro storico in una porzione di territorio in cui non era necessaria la Licenza Edilizia), ma dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico (salvo nuove e più approfondite ricerche per dimostrare la realizzazione dell'autorimessa in data precedente al vincolo) si presume che la stessa verrà mantenuta in essere con l'applicazione della sanzione ai sensi art. 5 All. C REC.

segue riepilogo



Riepilogo conformità edilizia edifici LOTTO 1

N	Fabbricati	Ante 1942	Ante 1967	Conforme			Sanabile	Da demolire
				SI	NO	A condizione		
1	Abitazione part. 133	X		X			SI	
2	Abitazione part. 132 sub 1	X			X		NO (rif. solo volume tergale) SI (altre opere)	SI (rif. solo volume tergale)
3	Autorimessa part. 304		X		X			NO (mantenuta in essere con applicazione sanzione paesaggistica)

La scrivente segnala inoltre che le ricerche documentali, vista la finalità della perizia, non possono procedere oltre e per tale motivo consiglia al futuro acquirente, al proprietario o a chiunque abbia interesse a sanare le difformità riscontrate, di effettuare nuove e più accurate ricerche di archivio al fine di dimostrare la realizzazione dei volumi e delle opere indicate alle date utili per poter sanare gli immobili.

Segue relazione aggiornata ed integrata con le presenti considerazioni e la revisione della stima alla luce delle nuove risultanze scaturite dalla ricerca documentale. Segue inoltre aggiornamento *Allegato A1 _ Tabella riassuntiva LOTTO 1* e trasmissione di nuovo allegato **Allegato E1) Licenza Edilizia n. 62/1938 (autorimessa)**.

Firenze, 10/11/2022

In fede
Arch. Sonia Piazzini

