

7. SITUAZIONE URBANISTICA:

Premessa la complessità dell'argomento, la finalità del presente elaborato è di mettere a disposizione dell'utenza le informazioni che si sono riuscite a reperire nel corso dell'indagine sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Circa le problematiche emerse, la loro risoluzione, laddove possibile, comporterà l'intervento di un tecnico e l'interlocazione con gli enti preposti.

A) L'individuazione dei titoli edilizi, che hanno consentito la costruzione del capannone in esame, ha comportato ricerche presso l'**Agenzia delle Entrate – Territorio**, **Ufficio tecnico del Comune di Follo**, **Ufficio zone sismiche e deposito denuncia strutture in cemento armato della Provincia della Spezia**.

Agenzia delle Entrate – Territorio: Individuata la denuncia di cambiamento n. 1.099 del 23-04-1993 (modello 3SPC) con la quale è stata richiesta l'introduzione nella mappa catastale del capannone oggetto di stima.

Le planimetrie catastali del complesso industriale non più attuali, conservate nell'archivio catastale, rilevando che quelle risalenti agli anni 1968 e 1977 non raffigurano il capannone oggetto di perizia, mentre quella depositata con variazione n. 5.278.1/1993 in data 19-11-1993 lo rappresenta, unitamente a tutto il complesso industriale identificato dalle particelle 499 subalterno 1 e 747 del foglio 14 del NCEU di Follo.

La planimetria relativa alla variazione n. F02355.1/1999 del 30-06-1999, raffigura anch'essa il bene pignorato insieme a tutto il complesso industriale identificato dalle particelle 499 subalterno 1 e 747 del foglio 14 del NCEU di Follo.

La planimetria più recente depositata in atti (prot. SP0095144 del 22-05-2008) non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto al piano terra non risultano rappresentati i locali ufficio, il servizio igienico e l'arretamento della porta di ingresso (lato sud). Sono raffigurate in maniera difforme anche le aperture verso le terrazze protette da tettoia e non è presente la scaletta metallica di accesso lato Via Trieste.

Al piano seminterrato (piano primo sottostrada secondo la denominazione catastale) il locale magazzino risulta delineato, nella porzione sud-ovest (lato capannone adiacente, non oggetto della presente procedura esecutiva), con dimensioni maggiori rispetto a quella effettive, nella planimetria catastale. L'area dell'intercapedine lato sud-ovest è erroneamente inserita nella volumetria interna del capannone.

Ufficio tecnico del Comune di Follo:

La ricerca di archivio per le pratiche non recenti, si può effettuare solo in base al nominativo del richiedente il titolo edilizi. Sono state individuate le seguenti autorizzazioni che hanno riguardato il comprensorio in cui è inserito il cespite oggetto di stima.

- Nulla osta esecuzione lavori edili pratica n. 57/7 del 25-11-1967: costruzione di capannone non riguardante il cespite in valutazione.

- Licenza edilizia n. 2-4/35 del 18-03-1974: l'intervento in progetto riguarda la costruzione di capannone, in ampliamento a complesso industriale, posto in posizione adiacente a quello in valutazione e non è inerente a quest'ultimo.

- Licenza edilizia n. 5-1/63 del 13-09-1974: costruzione di cabina elettrica in zona con ubicazione diversa rispetto al fabbricato in esame.

- Licenza edilizia n. 9-11/106 del 07-12-1974: variante al progetto di ampliamento di capannone di cui alla licenza edilizia 2-4/35 del 18-03-1974.

- Concessione edilizia n. 1-57/57 del 30-07-1979: progetto di recinzione per il capannone oggetto della precedente licenza edilizia. Negli elaborati grafici di progetto non compare il cespite in valutazione.

- Concessione edilizia n. 2-1/9 del 18-06-1981: costruzione collettore di raccolta acqua piovane a servizio di più edifici.

- Concessione edilizia n. 4-10/44 del 04-07-1981: intervento di ampliamento di capannone industriale, ma non interessa il bene in valutazione. Pratica edilizia non visionata.

- Concessione edilizia n. 9-2/113 del 07-11-1984: variante alla Concessione edilizia n. 4-10/44 del 04-07-1981. Riguarda altra porzione del comprensorio immobiliare. Negli elaborati di progetto il capannone in valutazione non risulta raffigurato.

- **Concessione edilizia n. 11-9/144 del 26-05-1988:** l'intervento assentito è inerente l'ampliamento di capannone industriale e riguarda la costruzione del cespite oggetto di esecuzione.

All'interno della pratica edilizia non è stato reperito l'eventuale permesso di agibilità. Non è stata rintracciata, altresì, la pratica relativa alla progettazione e deposito al Genio Civile delle strutture in cemento armato e metalliche (Legge 1086/71). Il progetto prevedeva la costruzione, in ampliamento di capannone esistente, di un edificio con un piano seminterrato, da adibirsi a serbatoio di accumulo acque piovane (lato Via Trieste) e centrale termica (lato opposto), ed un piano terreno, ad uso deposito materie prime, direttamente collegato con il capannone esistente posto in adiacenza a quello in progetto. L'area esterna lato Via Trieste nelle tavole di progetto risulta destinata a parcheggio.

- Concessione in sanatoria (condono edilizio) n. 0011 del 03-01-2000, a seguito richiesta domanda di condono edilizio protocollo n. 296 del Comune di Follo in data 28-03-1986 e n. 158 del registro delle domande di sanatoria, per ampliamento e cambio di destinazione d'uso di fabbricato industriale. La sanatoria non risulta richiesta per il capannone attualmente di proprietà della società esecutata, lo stesso risulta comunque rappresentato negli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria.

-Provvedimento amministrativo urbanistico n. 36 del 26-04-2004 relativo a SUA (Strumento Urbanistico Attuativo) verbale n. 36 del 27/05/2003 – pratica edilizia 36/2003.

Il capannone oggetto di stima risulta compreso nella perimetrazione del suddetto SUA e delle convenzioni edilizie che sono state sottoscritte con il Comune di Follo, ma non risulta interessato dagli interventi edilizi previsti nello Strumento Urbanistico Attuativo.

In particolare si è rilevato che negli elaborati grafici allegati alla convenzione, con particolare riferimento alla tavola n. 9, la porzione scoperta lato Via Trieste, antistante il capannone oggetto di stima, è stata indicata come "Parcheggi pubblici o spazi di sosta e parcheggio".

-Procedimento amministrativo n. 114/2005 del 10-03-2005 relativo a SUA (Strumento Urbanistico Attuativo) verbale n.114 del 04/11/2004 – pratica edilizia n. 111.

Il capannone oggetto di stima risulta compreso nella perimetrazione del suddetto SUA e delle convenzioni edilizie che sono state sottoscritte con il Comune di Follo, ma non risulta interessato dagli interventi edilizi previsti nello Strumento Urbanistico Attuativo.

- In particolare si è rilevato che, negli elaborati grafici allegati alla convenzione, le porzioni di area scoperta, antistanti e retrostanti il capannone oggetto di stima, sono state indicate come "Aree per parcheggi pertinenziali e standard".

- Procedimento amministrativo n. 58/2005 del 07-04-2006 relativo a SUA (Strumento Urbanistico Attuativo) verbale n. 58 del 23/06/2005 – pratica edilizia n. 56/2005.

Il capannone oggetto di stima risulta compreso nella perimetrazione dello Strumento Urbanistico Attuativo e delle convenzioni edilizie che sono state sottoscritte con il Comune di Follo, ma non risulta interessato dagli interventi edilizi previsti nello Strumento Urbanistico Attuativo.

In particolare si è rilevato che, negli elaborati grafici allegati alla convenzione, le porzioni di area scoperta, antistanti e retrostanti il capannone oggetto di stima, sono state indicate come “Aree per parcheggi pertinenziali e standard”

- Denunce di inizio attività (collegate agli Strumenti Urbanistici Attuativi sopra citati):

n. 29 D del 06-05-2004 prot. 3.624

n. 33D del 20-04-2004 prot. 3.151

n. 78D del 26-08-2005 prot. 7.003

n. 31D del 14-04-2006 prot. 3.197

n. 60D del 29-06-2006 prot. 5.620

n. 74D del 11-07-2006 prot. 5.956

n. 109D del 21-09-2006 prot. 7.856

n. 89D del 20-11-2007 prot. 4.266

Le suddette denunce di inizio attività riguardano costruzioni inserite negli Strumenti Urbanistici sopra citati, ma non prevedevano interventi al capannone in valutazione.

Unica opera rilevata, da riprese fotografiche allegate a denuncia di inizio attività sopra citata, la demolizione della parete di separazione tra il cespite pignorato ed il confinante capannone, che allo stato attuale risulta essere stata ricostruita.

3) Provincia della Spezia – servizio zone sismiche e deposito denuncia strutture in cemento armato e metalliche: presso l’archivio si sono rintracciate le pratiche che hanno riguardato il comprensorio in cui è inserito il cespite oggetto di stima, senza interessarlo. Si precisa che le pratiche delle denunce relative alle strutture in cemento armato e metalliche sono repertorate con i nominativi del costruttore, quindi di difficile reperimento in assenza del nominativo di tale soggetto.

- deposito istanza per lavori di montaggio di strutture prefabbricate, ai sensi Legge 05-11-1971 n. 1.086, prot. 1.597 del 03-03-1983 con relazione di fine lavori depositata in data 17-07-1995 relativo a costruzione diversa dal cespite staggito.

- deposito istanza prot. 13.977 anno 2006, ai sensi del D.P.R. 380-2001 art. 65 e 93, per costruzione capannone estraneo alla presente procedura esecutiva.

- deposito istanza prot. 13.952 anno 2006, ai sensi del D.P.R. 380-2001 art. 65 e 93, per costruzione capannone estraneo alla presente procedura esecutiva.

- deposito istanza prot. 14.216 anno 2006 e successive varianti, ai sensi del D.P.R. 380-2001 art. 65 e 93, riguardante anche la scala antincendio posta nel lato nord-ovest del cespite in valutazione ed a servizio di capannone adiacente a quello in valutazione, estraneo alla procedura esecutiva.

B) Conformità urbanistico - edilizia del capannone oggetto di procedura:

A fronte delle indagini svolte e sopra descritte l'unico titolo edilizio rintracciato relativo alla costruzione del capannone in valutazione risulta essere la **Concessione edilizia n. 11-9/144 del 26-05-1988**.

All'interno del fascicolo non si sono rintracciati il deposito presso il Genio Civile della pratica relativa alla progettazione e collaudo delle strutture in cemento armato e metalliche, e l'eventuale permesso di agibilità. Ai fini della presente perizia di stima, in via prudenziale, si considerano entrambi mancanti.

Esaminati gli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione edilizia si sono rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato attuale:

1) Piano seminterrato (piano primo sottostrada secondo la denominazione catastale):

-la costruzione è rappresentata, nel progetto autorizzato, completamente interrata su tutti i lati, con sporgenza massima dal terreno di m. 1,00 (con riferimento all'estradosso del solaio d'interpiano tra il seminterrato ed il piano terra). Allo stato attuale il piano seminterrato emerge per circa m. 1,35 dal piano stradale; è presente nel lato sud-est (lato Via Trieste) uno scivolo ed una porta carrabile per l'accesso con autoveicoli. Il lato posto a nord-ovest, con l'attuale sistemazione dell'area esterna, è da considerarsi "fuori terra". L'attuale conformazione del piano seminterrato comporta che quest'ultimo debba essere considerato nel computo degli indici plano-volumetrici.

-Nelle previsioni della concessione edilizia il piano seminterrato era suddiviso in due locali destinati, il primo, lato Via Trieste, a serbatoio di accumulo acque piovane, il secondo a centrale termica, mentre attualmente il piano seminterrato è costituito da un unico locale con compartimentazione della zona scale di accesso al piano primo e del vano montacarichi.

-l'edificio, di forma pressoché rettangolare, ha dimensioni in pianta difformi rispetto a quanto assentito nel permesso edilizio.

In direzione sud-est (lato via Trieste) il locale seminterrato è stato ampliato nella porzione sotto la terrazza del piano terra, anche quest'ultima con profondità superiore, anche se di poco, a quanto autorizzato. In direzione nord ovest la delimitazione del suddetto locale seminterrato risulta leggermente arretrata, rispetto alle misure riportate nelle tavole di progetto.

Per quanto concerne le difformità sopra descritte il lato maggiore della costruzione ha una lunghezza di circa m. 30,20 a fronte dei m. 29,00 autorizzati; il lato minore ha una dimensione di circa m. 9,60 rispetto ai m. 10,00 concessionati. L'altezza interna netta autorizzata è di m. 3,00, mentre nella realtà è di circa 3,10.

Lungo il lato sud-ovest vi è un ampliamento, non assentito in progetto, che ospita porzioni del vano montacarichi e delle scale, che attualmente collegano il piano seminterrato con il piano superiore. Il montacarichi e le scale non erano non previsti nella concessione edilizia ottenuta.

c) al centro del locale seminterrato sono presenti pilastri in cemento armato non raffigurati negli elaborati grafici allegati alla concessione.

2) Piano terra:

a) l'edificio al piano terra ha dimensioni in pianta difformi, anche se limitate, rispetto a quanto assentito nel permesso edilizio.

Nella direzione del lato maggiore sviluppa un lunghezza totale di circa m. 24,80 a fronte dei m. 25,00, in quella del lato minore ha una dimensione di circa m. 10,15 contro i m. 10,00 previsti in progetto.

L'altezza netta interna, in alcune porzioni, è di circa m. 5,20, maggiore di quella prevista in progetto di m. 5,00.

b) nel lato nord-ovest è stata realizzata una tettoia a protezione della terrazza del piano terreno non riportata negli elaborati grafici della Concessione Edilizia. La suddetta terrazza presenta una profondità minore rispetto a quanto assentito, m. 3,45 a fronte dei previsti m. 4,00, ed una larghezza maggiore, cioè circa m. 10,80 anziché circa m. 10,00 previsti in progetto.

c) risultano inoltre realizzati locali ufficio, servizio igienico ed arretramento della porta di ingresso (lato sud). Sono difformi anche le aperture verso le terrazze protette da tettoia.

Si segnala infine che la costruzione in esame, in base alle misurazioni che si è riusciti a rilevare, è posta ad una distanza di circa m. 9,80-9,85 da quella identificata con la particella 799 (con riferimento alla pensilina in cemento armato), inferiore a m. 10,00, che costituisce la minima distanza di Legge.

C) Regolarizzazione delle difformità rilevate :

Poiché il progetto ed il deposito delle strutture portanti in cemento armato ed in metallo non è stato rintracciato, ai fini della valutazione, si ritiene che per la regolarizzazione del cespite in valutazione occorrerà procedere ad una valutazione delle strutture portanti ed una progettazione, in sanatoria, con relativo deposito, completo di collaudo, presso l'Amministrazione Provinciale della Spezia – Servizio zone simiche. Dovendosi ottenere la c.d. doppia conformità, con riferimento alla normativa all'epoca della costruzione ed alla data di richiesta di sanatoria, si ritiene che la costruzione dovrà essere adeguata anche alla normativa vigente anti-sismica, quindi con eventuali interventi di adeguamento, integrazione e/o sostituzione di strutture portanti- anche se il Comune di Follo è stato vincolato alla suddetta normativa anti-sismica dopo la costruzione del capannone, che si suppone avvenuta fra il 1988 (epoca di rilascio della Concessione Edilizia) ed il 1993 (con riferimento alla denuncia di cambiamento in catasto in data 23-04-1993 n. 1.099)-.

Per quanto riguarda la normativa urbanistico-edilizia il piano seminterrato (primo sottostrada) dovrà essere riportato nelle condizioni di progetto e, cioè, con almeno tre lati completamente interrati e sporgenza, dal piano di campagna all'estradosso del solaio di calpestio del piano terreno, non superiore ad un metro lineare.

Il sopra descritto adeguamento alla normativa urbanistico-edilizia è, a parere dello scrivente, di difficile realizzazione in quanto:

- l'intercapedine lato sud-ovest, di separazione con altro capannone adiacente, risulta occupata da condotte di smaltimento di liquami, per altro previste negli elaborati grafici allegati agli Strumenti Urbanistici Attuativi sopra citati (Provvedimento amministrativo urbanistico n. 36 del 26-04-2004 relativo a Strumento Urbanistico Attuativo - verbale n. 36 del 27/05/2003 – pratica edilizia 36/2003. Procedimento amministrativo n. 114/2005 del 10-03-2005 relativo a Strumento Urbanistico Attuativo - verbale n.114 del 04/11/2004 – pratica edilizia n. 111. Procedimento amministrativo n. 58/2005 del 07-04-2006 relativo a Strumento Urbanistico Attuativo verbale n. 58 del 23/06/2005 – pratica edilizia n. 56/2005), anche a servizio di terzi estranei alla procedura. L'interramento dell'intercapedine potrebbe comportare rivendiche e/o opposizioni da parte di terzi estranei che utilizzano le tubazioni ivi collocate.

- lungo il lato nord-est vi è la strada identificata con la particella 800 del foglio 14 del Comune Censuario di Follo intestata a terzi estranei alla procedura, che di fatto incorpora anche la striscia di terreno appartenente alla particella 499 del foglio 14 del Comune Censuario di Follo posta a contatto con il capannone in valutazione (dato grafico ricavato dalla mappa estratta dalla banca dati catastale), quindi un rialzamento del piano di campagna potrebbe portare a conflitti con terzi, estranei alla procedura, che utilizzano la strada per accedere alle loro proprietà.

- dal lato sud-est (zona prospiciente Via Trieste) l'eventuale interrimento, per non far sporgere l'estradosso del solaio oltre m. 1,00 dal piano di campagna, eliminerà l'unico accesso carrabile al piano seminterrato.

Al piano terra, come specificato in precedenza, si sono rilevate:

- dimensioni in pianta difformi;
- altezza interna maggiore (in alcune porzioni);
- nel lato nord-ovest tettoia non prevista nella Concessione Edilizia e terrazza con dimensioni diverse da quelle assentite;
- aperture verso le terrazze protette da tettoia di dimensioni in pianta maggiori rispetto alla misura desumibile dagli elaborati grafici concessionati.
- all'interno del capannone locali con altezza interna inferiore a quanto prescritto dalle normative igienico-sanitarie, e servizio igienico privo di apertura verso l'esterno e/o estrattore esalazioni.

Per il fabbricato nel suo insieme:

- distanza dalla costruzione identificata con la particella 799 (con riferimento alla pensilina in cemento armato) di m. 9,80-9,85 (distanza ridotta in orizzontale), inferiore ai prescritti m. 10,00.

Si ritiene che i locali interni al capannone siano regolarizzabili con gli opportuni adeguamenti alle normative igienico-sanitarie. Le altre difformità riscontrate al piano terra possono rientrare, ad avviso dello scrivente, in quelle previste dall'art. 34 (difformità parziali rispetto al titolo assentito) ed in quelle rientranti nell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 (tolleranze costruttive), quest'ultimo per quanto riguarda la distanza dal fabbricato antistante.

Si precisa che l'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 è stato introdotto con Legge 11 settembre 2020, n. 20 per conversione, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni), per cui nel caso in cui gli Enti interessati al rilascio di pareri e/o nulla osta richiedessero la doppia conformità alle normative in vigore all'epoca della costruzione ed al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, tale disposizione di Legge non potrà essere applicata, con conseguente diniego della sanatoria.

In considerazione di quanto esposto sopra, data la complessità e la molteplicità delle situazioni da regolarizzare, che interessano varie normative anche di legislazione concorrente, in ogni caso subordinate al rilascio di pareri e/o autorizzazioni da parte degli enti preposti alla vigilanza urbanistico-edilizia, alla verifica e collaudo delle strutture, nonché alla necessità di dover procedere ad eventuali adeguamenti anche volumetrici del fabbricato e degli impianti di servizio, con eventuale modifica dello stato dei luoghi con conseguenti possibili rivendiche da parte di terzi estranei alla procedura, lo scrivente perito ritiene che la completa regolarizzazione del cespite oggetto di procedura sia di difficile ottenimento e valutabile solo a seguito di progettazione esecutiva in sanatoria e rilascio pareri degli enti competenti.

Pertanto, ai soli fini esclusivamente estimativi, si ritenuto di considerare un costo per la regolarizzazione del cespite pignorato, puramente indicativo e non vincolante, comprensivo di spese tecniche e diritti quantificato e riportato al paragrafo 8.1.

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. comma 7, lo scrivente ha verificato che gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 Legge 47/85 (possibilità di sanatoria attraverso la richiesta di condono edilizio), in quanto le ragioni di credito, per cui si procede o si interviene (titolo del creditore procedente), non sono di data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. 24/11/03 n. 326).

Si precisa infine che il capannone staggito, ai fini della valutazione in perizia, è stato considerato privo del certificato di agibilità, non essendo stata rintracciato presso l'archivio comunale.

Per il rilascio del certificato di agibilità sarà necessario ottenere, oltre la regolarizzazione urbanistico-edilizia, anche il collaudo e la dichiarazione di rispondenza degli impianti di servizio.

La Spezia , 11/08/2024

il Ctu

AlessandraPieroniArchitetto