

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Pignoramento Immobiliare n. 290/2019

Udienza del 28/5/2024

Promosso da: **INPS**

Contro: **Sig.ra *******

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Patrizia Pompei

Esperto stimatore: Arch. Roberto Sozzi

INTEGRAZIONE
alla CTU depositata in data 18/8/2020
versione UPURATA

PREMESSA

Con pec del 16/10/2023, il sottoscritto segnalava al Professionista delegato alla vendita, così come già ampiamente trattato nella perizia deposita in 18/8/2020 (pagg. 115 e 116), che una porzione dell'unità immobiliare compresa nel Lotto 2 (part. 404, sub. 502), ricade su un'area che non risulta di proprietà della debitrice. In proposito nella CTU era stata indicata, per l'aggiudicatario, la possibilità, dopo l'acquisto, di rivolgersi all'autorità Giudiziaria, al fine di conseguire la sentenza di accertamento dell'intervenuto usucapione.

Lo scrivente, seguendo l'iter della procedura, attraverso le varie comunicazioni ricevute dal Tribunale, aveva infatti avuto modo di appurare che tale problematica, nonostante fosse segnalata in perizia, non era stata assolutamente presa in considerazione. A tal proposito è stato ritenuto necessario dal sottoscritto che il tutto venisse posto

all'attenzione del GE, al fine di far valutare allo stesso gli eventuali aspetti pregiudizievoli per la vendita, sia in relazione allo sconfinamento che alla soluzione di acquisizione prospettata.

Nella successiva udienza, tenuta in data 15/2/2024, il sottoscritto ha pertanto illustrato ai presenti la problematica riscontrata. Nel corso della stessa il GE dava pertanto incarico al sottoscritto di redigere il progetto per separare la porzione di proprietà dell'esecutata da quella di proprietà di terzi. L'incarico comprendeva anche la determinazione dei costi delle opere necessarie, oltre che le verifiche di fattibilità dell'intervento in relazione agli aspetti edilizi, urbanistici e catastali. Infine il sottoscritto avrebbe dovuto rideterminare il prezzo base d'asta, con riferimento al valore stimato all'epoca della redazione della CTU, scorporando i costi ed il valore della porzione che ricade sulla proprietà di terzi.

Per l'unità abitativa in oggetto all'epoca della redazione della CTU erano emerse rilevanti difformità sia in ambito edilizio-urbanistico che strutturale. Di conseguenza, visto che la precedente disamina era stata svolta nel 2020, si è ritenuto necessario effettuare dei nuovi confronti con i rispettivi tecnici referenti, sia del Comune (28/3/2024) che del Genio Civile (15/3/2024), per avere conferma ad oggi, sulle modalità di regolarizzazione all'epoca prospettate. Il tutto come di seguito meglio descritto.

NOTE ESPLICATIVE RELATIVE ALLO SCONFINAMENTO

Una porzione dell'unità immobiliare compresa nel Lotto 2 (part. 404, sub. 502), ricade su un'area che non risulta di proprietà della debitrice.

La porzione di proprietà di terzi, che in origine era identificata con il mappale 47/b (che successivamente ha generato la part. 409), è stata illegittimamente compresa nel complesso immobiliare di proprietà dell'esecutata in seguito al tipo mappale del 13/7/1988, in atti dal 8/10/2002, senza che fosse stata preventivamente acquisita dalla debitrice. Successivamente in seguito all'esecuzione di opere edilizie sono stati assegnati i nuovi identificativi catastali dei subalterni attualmente presenti nella part. 404, tra cui anche quello dell'unità compresa nel Lotto 2.

L'attuale consistenza della part. 404 è frutto della fusione avvenuta negli anni tra la stessa particella (ex 45/b), ed i mappali 409 (ex 47/b) e 410 (47/c). Le porzioni 45/b e 47/c sono state acquistate dall'esecutata con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Feri del 8/3/1968 (allegato 3 della CTU depositata nel 2020). Mentre la porzione relativa

alla part. 47/b (diventata poi part. 409), non è mai stata acquistata dalla debitrice. Dagli accertamenti eseguiti risulterebbe di proprietà, fino al 20/12/1985, dell'*****
***** che, in data 31/8/1989, l'ha trasferita (con decreto della *****), alla *****; così come emerge dalla visura storica catastale di cui all'allegato 1. La consistenza della ex part. 409, indicata nella relativa visura catastale è pari a 20 mq. Di conseguenza per lo sconfinamento è stato fatto riferimento a tale superficie. Si allega alla presente il grafico relativo alla ricostruzione della storia catastale, dove sono state anche riportate le porzioni dell'unità abitativa che ricadono sulla proprietà di terzi (allegato 2). Cautelativamente, la porzione triangolare relativa al mappale 409, è stata allineata alla parte di sagoma interessata del fabbricato.

Dalla sovrapposizione grafica eseguita, che è da considerarsi di tipo approssimativo, la consistenza che ricade sulla proprietà di terzi è la seguente:

- unità abitativa = 13,88 mq (su 116 mq lordi complessivi);
- resede esclusivo = 6,02 mq (su 89 complessivi).

PROGETTO DI DIVISIONE

Il progetto prevede la realizzazione di un muro di divisione all'interno del Locale 9. Il paramento murario, che ha uno spessore di 30 cm, cautelativamente è stato posizionato interamente sulla porzione di proprietà della debitrice. La parte del locale di proprietà di terzi sarà pertanto accessibile attraverso la porta finestra che verrà realizzata in seguito alle opere di divisione. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una scaletta esterna, di collegamento tra la pubblica via ed il resede, sempre di proprietà di terzi. L'area esterna in parola risulta infatti sopraelevata rispetto alla strada. Il salto di quota varia da 87 cm a 99 cm. Infine è stata prevista la realizzazione di una recinzione metallica, di delimitazione tra la porzione di resede che ricade nella proprietà della debitrice, e quella che invece insiste sulla proprietà di terzi. Le opere edilizie di divisione potranno essere eseguite solo dopo aver regolarizzato le varie difformità emerse in ambito edilizio-urbanistico e strutturale, e dopo aver provveduto all'aggiornamento della relativa documentazione catastale.

Si riportano in allegato i grafici post opere di adeguamento (ante opere di divisione),

oltre a quelli post opere di divisione (rispettivamente allegati 3 e 4).

Con riferimento alle procedure amministrative da attivare per poter realizzare la divisione dell'unità immobiliare di cui al Lotto 2, così come emerso dai due suddetti incontri, il futuro acquirente in forza di vendita esecutiva dovrà depositare, a propria cura e spese, le seguenti pratiche, per ognuna delle quali vengono computati, in via del tutto indicativa, i relativi oneri professionali e generici, in funzione della casistica determinata.

- Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 135 della LR n. 65/2015 e ssmmii, pratica ai sensi del vincolo idrogeologico, deposito del progetto strutturale e attestazione asseverata di agibilità per l'esecuzione dell'intervento di frazionamento dell'unità immobiliare in epigrafe (categoria di intervento: ristrutturazione conservativa con modifiche di prospetto).

Oneri tecnico-professionali ed amministrativi.

Pratica edilizia.

- € 3.000 di onorari professionali e spese per la presentazione della menzionata istanza, compreso la progettazione e la direzione dei lavori di tutte le opere architettoniche sopra descritte.
- € 200 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- Contributo di costruzione, oneri (vedi allegato 6):
 - € 798,28: oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (non soggetti a imposta).
 - € 26,45: contributo sul costo di costruzione (non soggetti a imposta).

Autorizzazione ai sensi del vincolo idrogeologico

(tipologia di istanza ipotizzata ai sensi della lettura degli articoli 99 e 100 del DPGR n. 48/R/2003 e ssmmii, con selezione cautelativa del caso più svantaggioso).

- € 2.000 di onorari professionali e spese per la presentazione della menzionata istanza, compreso la relazione geologica e geotecnica, necessaria anche per il deposito del progetto strutturale all'ufficio tecnico del Genio Civile.
- € 140 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).

- € 32 di marche da bollo (per deposito e ritiro dell'atto, non soggetti a imposta).

Pratica strutturale (opere di minor rilevanza, soggette a deposito).

- € 1.200 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione del progetto strutturale, per la direzione dei lavori e la relazione finale.
- € 25 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).
- € 64 di marche da bollo per l'istanza e la relazione finale (non soggetti a imposta).
- Trattandosi di interventi locali non è previsto il deposito del collaudo statico delle opere realizzate.

Attestazione asseverata di agibilità, ai sensi dell'art. 149 della LR n. 65/2014 e ssmmii.

- € 1.000 di onorari professionali e spese per la presentazione della menzionata istanza. Per il fatto che l'acquisto in forza di vendita esecutiva è sempre un atto differito rispetto al deposito della relazione di CTU, a causa del continuo rinnovamento dell'apparato normativo locale e regionale, si precisa che l'importo sopra indicato non è da ritenersi comprensivo delle eventuali, ulteriori ed imprevedute richieste che la Pubblica Amministrazione ha facoltà di avanzare in caso di deposito di asseverazione di agibilità. Ciò premesso, il futuro acquirente deve intendersi edotto nel merito specifico qui trattato e si assume l'eventuale maggior impegno economico che dovesse derivare dalla presentazione della citata istanza. Oltre che per le eventuali differenti posizioni che potrebbero essere assunta dai rispettivi pubblici uffici, circa le modalità e la fattibilità di attuazione.
- € 50 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 8.535,73 (oltre iva e cap dove applicati per legge), da scomputare dal valore di mercato stimato per il Lotto 2.

Per quanto sopra determinato valgono tutte le considerazioni già espresse a pagina 196 e seguenti della relazione di CTU, che si richiamano qui integralmente.

Ad opere seguite sarà poi necessario procedere con le relative variazioni catastali, che prevedono la presentazione dei due Docfa, relativi alle unità immobiliari generate, oltre che alla variazione dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni. Gli onorari per tali attività sono pari a € 1.000 (al netto di cassa professionale ed iva), oltre € 100 di diritti di segreteria. Il tutto per un importo complessivo di € 1.100, al netto di cassa professionale ed iva.

I costi di realizzazione delle opere di divisione sono stati determinati con computo metrico estimativo (allegato 5). Gli importi unitari sono riferiti al prezzario edizione Dei del 1° semestre 2021, relativo alle opere di Recupero, ristrutturazione e manutenzione. L'importo delle opere stimate è pari a € 20.498,95. Mentre l'importo relativo agli onorari tecnici, ai diritti di segreteria ed agli oneri concessori, relativi all'esecuzione dell'intervento di divisione, è pari a € 9.635,73 (€ 8.535,73 + € 1.100), oltre iva e cap dove applicati per legge. Di conseguenza l'importo complessivo per la realizzazione del progetto di divisione è pari a € 30.134,68, oltre iva e cap dove applicati per legge.

Per quanto riguarda il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali dell'unità immobiliare nella configurazione finale post adeguamento e post frazionamento, nel corso dell'incontro da remoto avuto con il tecnico referente del Comune è stato effettuato un riscontro con i dettati di cui al nuovo Regolamento Edilizio Tipo (approvato con DCC n. 5 del 18/1/2021 e n. 123 del 27/10/2022) e al REC modificato con DCC n. 111 del 8/11/2017. Il confronto ha permesso di concludere che, a quanto riferito, sia le opere necessarie alla conformazione del bene che quelle individuate per frazionarlo non comportano alcuna conseguenza critica per il soddisfacimento dei citati requisiti, sia in termini di superficie minima dell'alloggio, di superficie netta calpestabile del locale (in funzione della propria destinazione d'uso), di altezze interne e rapporti aero-illuminanti. L'unica precisazione espressa dal tecnico istruttore è stata quella relativa alla necessità di dotare la cucina di una cappa aspirante, a causa della notevole profondità del vano rispetto alla fonte di aerazione di facciata. Inoltre, nell'eventualità che il frazionamento sia concretamente attuato in futuro, è stato anche osservato che il progetto architettonico della nuovo impianto distributivo interno potrebbe essere concepito anche diversamente rispetto a quello proposto in questo ambito peritale, in cui si è tenuto in considerazione il solo obiettivo della perizia nei limitati termini specifici stabiliti dall'incarico del GE.

A seguito dell'intervento di frazionamento, è stato altresì confermato che l'unità derivata, di proprietà di terzi, riterrà la stessa destinazione urbanistica dell'unità originale, ovvero la destinazione residenziale. Naturalmente, il vano derivato avrà natura pertinenziale e/o accessoria (ripostiglio esterno o cantina o destinazione similare).

DETERMINAZIONE DEL NUOVO PREZZO BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo base d'asta è stato fatto riferimento all'importo determinato nella CTU depositata nel 2020, che comprende sia la porzione di proprietà di terzi, che il posto auto esterno.

Il più probabile valore di mercato assegnato all'epoca al posto auto è pari a € 4.000. Mentre quello relativo all'abitazione ed al resede è stato stimato in € 263.000.

La superficie commerciale (SIL - al netto delle murature esterne ed al lordo di quelle interne, portanti e non), è di 105 mq. Pertanto il valore unitario, riferito alla superficie commerciale è di € 2.504,76/mq (€ 263.000/105 mq).

Al valore di mercato, indicato in € 263.000, sono stati pertanto detratti i seguenti importi:

- a) quota parte del valore relativo alla porzione di proprietà di terzi. La superficie commerciale riferita a tale porzione è pari a:
- 8,79 mq, per quanto concerne la porzione del Locale 9. Dal momento che il relativo rapporto mercantile è pari a 1, la superficie commerciale è di 8,79 mq;
 - 4,33 mq, per quanto concerne la porzione di resede. Dal momento che il relativo rapporto mercantile è pari a 0,1, la superficie commerciale è di 0,43 mq (4,33 mq x 0,1).

La superficie commerciale complessiva della porzione di proprietà di terzi è pari a 9,22 mq (8,79 mq + 0,43 mq).

Pertanto il più probabile valore di mercato relativo a tale porzione è pari a € 23.093,89 (€ 2.504,76/mq x 9,22 mq).

- b) Costi di regolarizzazione edilizia, determinati nella CTU del 2020, in € 134.739,94. In proposito si segnala che per i prezzi delle distinte opere edilizie

all'epoca era stato fatto riferimento al prezzario edizione Dei del 2012.

- c) Costi di regolarizzazione della documentazione catastale, pari a € 900, indicati nella CTU del 2020;

- d) Costi relativi all'esecuzione del progetto di divisione, determinati con il seguente mandato, pari a € 30.134,68.

Di conseguenza il nuovo prezzo base d'asta, viene determinato in € 78.131,49 (€ 267.000 - € 23.093,89 - € 134.739,94 - € 900 - € 30.134,68), che viene arrotondato a € 78.000.

CONSIDERAZIONI ULTERIORI SULLE DIFFORMITA' IN AMBITO EDILIZIO-URBANISTICO, GIA' EMERSE NELLA CTU DEL 2020

Per quanto trattasi di argomenti già sviscerati nella relazione di CTU del 2020, si ricorda che il progetto, depositato prima con i modelli del permesso di costruire, poi registrato come DIA protocollo n. 9.445 del 23/4/2007, recava oggetto: *“ristrutturazione con aumento di volume in un edificio di civile abitazione”*. Nella tavola 7 della DIA, il reale intento progettuale era stato per la verità segnalato, ovvero in giallo era stata rappresentata la demolizione dei manufatti condonati, in rosso la costruzione del nuovo corpo di fabbrica, con mantenimento del contorno planimetrico della sagoma, ovvero nel rispetto degli allineamenti preesistenti ma con aumento di volume in corrispondenza dell'interstizio ripreso anche nel repertorio fotografico. Nella relazione era scritto che l'aumento di volume doveva servire per uniformare il prospetto e le altezze (dei manufatti condonati), ma non è mai stato quantificato esattamente, in nessun documento acquisito nel corso dell'accesso agli atti. Di fatto veniva proposto un intervento qualificabile come sostituzione edilizia (lettera I dell'art. 134 dell'ultimo testo di legge aggiornato) ed eseguibile solo previa demolizione totale dei manufatti preesistenti.

Nonostante le discrasie rilevate tra i valori aritmeticamente determinati dal sottoscritto e quelli dichiarati nei modelli del condono e della successiva denuncia di inizio attività (e successiva variante in corso d'opera e stato finale), come anche confermato dal tecnico istruttore, l'ampliamento di volume conseguito con i titoli citati è da ritenersi consolidato e non sembrano esserci elementi tali da poterlo mettere ora in discussione, anche alla

luce dell'istruttoria eseguita dall'ufficio tecnico durante tutte le fasi procedurali che hanno riguardato l'istanza, dal deposito originale all'ultimo atto trasmesso.

Per quanto riguarda l'inquadramento delle fattispecie difformi riconducibili all'intervento edilizio realizzato con la DIA del 2007, a pag. 172 della CTU, nel merito della pratica 4 (DIA protocollo n. 9.445 del 23/4/2007), alla constatazione dell'esistenza di vizi formali e sostanziali il tecnico istruttore, nel corso del contraddittorio svoltosi nel mese di agosto 2020, rispondeva che *“sia la DIA in questione che i precedenti titoli rilasciati non sono più annullabili, a meno che non sia accertata l'esecuzione di un intervento eccedente l'ambito di applicazione della DIA e la tipologia dei lavori ricada nella ristrutturazione ricostruttiva”*.

Al solo scopo di verificare la precedente affermazione alla luce degli assetti normativi vigenti in concomitanza con il deposito della relazione di CTU, si integra quanto già ampiamente osservato, ampliando alcuni concetti esplorati senza alterarne i contenuti inizialmente espressi, né tanto meno le conseguenze indicate.

- All'epoca di presentazione della DIA 2007, l'atto di pianificazione in vigore consentiva interventi di ristrutturazione in ampliamento nell'ambito della zona T5, in cui era compreso il lotto in parola (pagina 44 della CTU).
- Il bene di cui al Lotto 2 ricade in zona omogenea B, ora come allora, poiché ricompreso nella zona S2 della Tavola 7 *“Azzonamento San Polo”* del Programma di Fabbricazione comunale (*“Aggiornamento cartografico con tutte le varianti apportate. Modifiche e adeguamento alla legge Regionale n° 10 del 19-2-1979”*, DGR n. 6.822 del 2/7/1980). Per gli effetti di quanto rilevato, essendo valido lo strumento citato all'entrata in vigore della così detta *“Legge Galasso”* (1985), il Lotto 2 non risulta essere soggetto al vincolo paesaggistico. Ai fini di dimostrazione della presente constatazione, si precisa che non si è ritenuto di dover procedere con la sovrapposizione delle due cartografie in quanto:
 - dall'osservazione dell'elaborato del Piano di fabbricazione, il perimetro del lotto S2 sembra corrispondere, visivamente, alla conformazione del lotto attuale (all'epoca non era stata ancora realizzata la pubblica strada, ancorché prevista dall'atto di pianificazione);
 - è comunque arduo, se non impossibile, sovrapporre perfettamente un elaborato cartografico con un rilievo architettonico di dettaglio.
- Alla presentazione della CTU, subito prima e dopo erano in vigore le seguenti versioni della LR n. 65/2014:

- n. 70, aggiornata al 5/6/2020 (per la definizione di ristrutturazione ricostruttiva si rimanda all'art. 134, "*Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire o, in alternativa, a SCIA*", comma 1, lettera h, punto 2);
- n. 75 del 28/8/2020 (nessuna innovazione apportata al dettato normativo di cui alla versione precedentemente descritta).
- Attualmente, la ristrutturazione ricostruttiva è trattata all'art. 13 della LR n. 47 del 1/12/2021 ("*Misure di semplificazione in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale e adeguamento ai rilievi di costituzionalità. Modifiche alla LR n. 65/2014 e alla LR n. 31/2020*"). Per gli scopi qui perseguiti si rimanda all'art. 13 del dispositivo normativo sopra menzionato, comma 2, in cui viene affrontato il tema della demolizione con contestuale ricostruzione di edifici esistenti. Anche questa revisione normativa sembrava non ammettere incrementi volumetrici in modo generalizzato ed indiscriminato.
- In relazione ai recenti aggiornamenti degli atti di pianificazione comunale:
 - DCC n. 86 del 21/7/2022, con cui è stata approvata la variante al PO ed al PS;
 - DCC n. 3 del 18/1/2024, con cui è stata approvata la variante di medio termine al PS ed al PO (di adeguamento al progetto di piano assetto geomorfologico), immediatamente esecutiva ai sensi di legge;
 si osserva altresì che la classe d'intervento "c3b", già prevista in prima approvazione per l'area oggetto del presente procedimento esecutivo (vedi relazione di CTU, a pagina 72) è stata confermata nella stesura della variante coordinata – conferenza finale del gennaio 2024. Al comma 1 dell'art. 28 delle NTA approvate non solo è confermata l'ammissibilità dell'intervento di sostituzione edilizia nel lotto fondiario, ma anche ulteriormente ampliato l'ambito operativo di applicazione della categoria menzionata.

Tutto ciò premesso, in data 28/3/2024, in occasione del nuovo appuntamento svolto da remoto alla presenza dello stesso tecnico istruttore all'epoca consultato, sono stati confermati i principi sopra esposti e già trattati nella relazione di CTU ovvero, sintetizzando, che il titolo edilizio è ormai consolidato, ritenendo formato il legittimo affidamento del privato cittadino nei confronti della Pubblica Amministrazione, il cui ambito e possibilità di azione si prescrive in dodici mesi. Richiamando il dettato di cui all'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990, in ultima e residuale analisi, rimarrebbe forse

l'azione del Giudice penale nell'eventuale accertamento di un falso in atti. Su questo punto però l'analisi del sottoscritto si deve interrompere, sia per limiti di competenza nell'ambito giuridico, che per quelli di mandato e, infine, per il fatto di non poter determinare, in questa sede, se la suddetta azione sia o no anch'essa prescritta.

Sempre nell'ordine di verifica globale del lavoro peritale depositato, in sede di questo nuovo e secondo contraddittorio, sono stati confermati i seguenti principi operativi e procedurali per la regolarizzazione delle fattispecie abusive e difformi, ovvero:

- comunicazione in regime di autodenuncia con conseguente emissione di ordinanza dirigenziale adeguamento opere alla normativa tecnica vigente, con messa in pristino di tutte le opere eseguite in difformità ai disposti normativi in materia strutturale, di contenimento energetico, di abbattimento o superamento delle barriere architettoniche, di messa in sicurezza delle coperture (così dette "*linee vita*"), ecc.); tale regime operativo comporterà sicuramente l'obbligo di trasmissione di pratiche amministrative agli sportelli telematici degli enti pubblici coinvolti;
- successivamente alla precedente fase, presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 per il conseguimento della conformità dell'unità immobiliare; la lettura delle opere difformi e incongruenze sarà evidenziata con il deposito di un elaborato sovrapposto tra lo stato di rilievo, comprensivo delle opere conformate con l'ordinanza e l'ultimo stato legittimo agli atti.

Quanto sopra, ampiamente descritto nella relazione di CTU depositata nel 2020, è da intendersi a cura del futuro acquirente in forza di vendita esecutiva che, edotto riguardo alle problematiche emerse, se ne assume tutti gli oneri economici, di qualsivoglia natura e tipologia.

CONSIDERAZIONI ULTERIORI SULLE DIFFORMITA' IN AMBITO STRUTTURALE, GIA' EMERSE NELLA CTU DEL 2020

Come anticipato nelle premesse della presente nota integrativa, in questo luogo si richiamano le consistenti problematiche di natura strutturale accertate all'epoca della stesura della relazione di CTU, alla luce della riunione da remoto svolta in data 15/3/2024 in contraddittorio con il Dirigente del Settore Sismica della Regione Toscana, riunione che, all'epoca del primo deposito (agosto 2020), non è stato possibile fissare a

causa delle restrizioni post “lockdown” (imposte sul territorio nazionale per contrastare la diffusione pandemica del coronavirus – covid 19).

La seduta di confronto è stata condotta sostanzialmente in tre fasi:

- la prima fase di esposizione del repertorio documentale acquisito nel corso dell'accesso agli atti all'epoca effettuato presso il Genio Civile di Firenze (progetto strutturale n. 130.775/2007), i grafici e le relazioni allegate a quest'ultimo, con particolare attenzione al sovrapposto esecutivo incluso nel deposito menzionato;
- la seconda fase, in cui è stata illustrata l'analisi delle fattispecie difformi individuate, condividendo gli elaborati tecnico-grafici prodotti ed inclusi nella relazione di CTU;
- la terza fase, di tipo riepilogativo e conclusivo ai fini del riscontro del lavoro svolto e delle soluzioni idonee alla regolarizzazione degli abusi rilevati.

Preso atto degli accertamenti descritti, il Dirigente ha convenuto che, dal punto di vista strutturale, il manufatto ricostruito e ultimato in forza dei titoli edilizi elencati sia un edificio completamente nuovo, sicuramente non il prodotto di un intervento di mero miglioramento sismico, come illegittimamente dichiarato dal progettista nei modelli trasmessi all'ufficio nel 2007. Nel corso del dialogo, lo stesso Dirigente ha inoltre confermato i seguenti aspetti, già trattati nella relazione CTU (cfr pagina 173).

- La progettazione doveva essere condotta con i criteri di calcolo propri della nuova costruzione e supportata dalla relazione geologica e geotecnica, il tutto con deposito finale del collaudo ad intervenuta ultimazione delle opere strutturali.
- Data l'epoca di presentazione, dovevano ovviamente essere rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/1/1996, fatto questo del tutto disatteso.
- Ai fini di regolarizzazione delle fattispecie difformi, la procedura corretta è, come indicato nella relazione di CTU, l'istanza di accertamento ai sensi dell'art. 182 della LR n. 65/2014, con la verifica della doppia conformità (ai sensi del DM 16/1/1996 e NTC 2018) e il progetto di adeguamento opere alla normativa tecnica.

Proseguendo nelle proprie valutazioni di merito sul tipo di sanatoria da presentare, ha altresì aggiunto che l'analisi dovrà essere necessariamente ricondotta all'origine del deposito che ha determinato l'attuale costruzione oggetto di disamina, poiché i

presupposti progettuali, che ne costituivano il fondamento, erano errati dal punto di vista strutturale, essendo stato realizzato un nuovo progetto al posto dell'intervento di miglioramento denunciato. Proprio per quest'ultimo motivo, è stato evidenziato che, tra le opere di adeguamento previste in sanatoria, dovrà obbligatoriamente essere inclusa anche la realizzazione di un giunto tecnico antisismico, con sviluppo lineare continuo tra la porzione di edificio oggetto di disamina, e gli ulteriori manufatti contermini (altre porzioni di edificio, muri di sostegno, muri di contenimento, ecc.), il tutto nel rispetto della vigente normativa tecnica. Purtroppo, come subito osservato, l'esecuzione materiale di detto giunto sarà particolarmente complessa, sia per quanto affermato al precedente periodo, sia perché non è stato possibile acquisire una conoscenza di dettaglio dei manufatti di varie tipologie posti a confine con l'appartamento pignorato, sempre per i noti limiti di mandato.

Proprio per queste difficoltà, nel corso della riunione è stato anche ipotizzato di escludere la realizzazione del giunto e di considerare tutto l'organismo edilizio come una unità strutturale, priva di soluzioni di continuità. Una simile decisione tuttavia comporterebbe delle conseguenze altrettanto complesse e di difficilissima gestione, sia per il fatto che la maggior consistenza è di proprietà di terzi, quindi non accessibile al sottoscritto consulente, sia perché, nell'ambito di una verifica strutturale globale, per legittimare una singola porzione si correrebbe il rischio di mettere in discussione l'intero compendio architettonico che, fino a prova contraria, potrebbe essere anche conforme. Sembra di conseguenza logico ritenere che difficilmente la precedente soluzione potrà essere attuata dal futuro acquirente, né avrebbe senso condurre alcun ulteriore approfondimento della stessa in questa precisa fase, dato che il mandato in epigrafe non riguarda specificatamente la trattazione delle parti di fabbricato non incluse nel pignoramento.

Le conclusioni a cui si era pervenuti con la stesura definitiva della relazione di CTU depositata (pagine 196 e seguenti), ora riconfermate nel contraddittorio con il Dirigente del Settore Sismica regionale, comporteranno per il futuro acquirente in forza di vendita esecutiva l'attivazione di un cantiere edile particolarmente gravoso e l'esecuzione di una serie di interventi piuttosto invasivi ed economicamente onerosi, come del resto già calcolato nei documenti relativi ai computi metrici estimativi delle opere di adeguamento e regolarizzazione alla normativa tecnica e urbanistica, ai quali si rimanda in toto (allegati 10bis e 11bis).

Tutto ciò premesso, per quanto riguarda l'assunzione degli oneri tecnici ed economici

associati alle difformità strutturali da parte del futuro acquirente, si rimanda direttamente alle conclusioni tratte nella relazione di CTU, che qui si intendono richiamate nella loro integrità.

Il Dirigente ha infine riferito che la presentazione dell'accertamento di conformità, come sopra descritto, deve essere ricollegato al progetto depositato nel 2007 di conseguenza, non appena sarà inoltrata la denuncia delle fattispecie abusive all'ufficio tecnico del Genio Civile di Firenze, quest'ultimo ha l'obbligo di segnalare alla Procura della Repubblica la notizia di reato, con coinvolgimento di tutti gli attori che all'epoca concorsero alla progettazione e alla realizzazione dell'organismo edilizio in difformità rispetto al deposito strutturale, con conseguenze di tipo penale per questi ultimi, almeno a livello teorico.

Trattandosi infatti di irregolarità intrinsecamente legate al bene, permanenti dall'epoca di costruzione all'attualità ed ancora non risolte, sempre a quanto riferito sulla base della personale esperienza e secondo alcuni orientamenti ed interpretazioni giurisprudenziali, per le fattispecie rilevate non scatterebbero mai i termini di prescrizione del reato penale.

Ad onor del vero, è stato anche precisato che la suddetta segnalazione alla Procura, a carico dei soggetti intestatari dell'epoca, potrebbe verosimilmente essere archiviata al termine del procedimento amministrativo e che, in ogni caso, non influirà su quest'ultimo, né si avranno ricadute alcune per il soggetto denunciante, ovviamente estraneo ai fatti che hanno causato le difformità accertate.

Quanto sopra riportato con spirito divulgativo, deve intendersi di carattere squisitamente indicativo, dato che gli argomenti trattati, di materia giuridica e procedurale, eccedono dalle competenze tecniche dello scrivente CTU.

A seguito dell'esecuzione di tutte le opere di adeguamento di cui agli allegati menzionati, ripristinata la regolarità ai sensi del citato articolo 182, per quanto riguarda la questione legata alla separazione della porzione di proprietà di terzi dalla residua parte di proprietà del soggetto esecutato, sono stati individuati i seguenti interventi edilizi, dei quali è stata discussa la valenza strutturale sempre nel corso della riunione del 15/3/2023.

- Taglio del muro a retta prospiciente la pubblica via e scasso di una modesta superficie di resede e di terreno, per la formazione di un nuovo e

indipendente accesso pedonale nella proprietà di terzi.

In relazione alla conformazione dello stato dei luoghi, è stata valutata la possibilità di formare un passaggio di larghezza 1,00 ml, mediante la demolizione della muratura di sostegno del resede, di spessore di circa 0,35 ml. In corrispondenza del taglio, la struttura di sostegno del suddetto resede e del terreno sottostante ritiene altezza variabile indicativamente da 0,99 a 0,95 ml.

Essendo il piano stradale inclinato e posto ad un livello inferiore rispetto alla quota di sbarco, è prevista la realizzazione di n. 5 alzate, a formare una rampa di collegamento con gradini di larghezza di 0,80 ml.

- Taglio a forza e demolizione andante di muratura portante per la formazione di un passaggio di collegamento tra la porzione di resede ed il nuovo locale accessorio.
- Realizzazione di tramezzatura interna di divisione del vano ad uso "camera" dell'unità abitativa pignorata (ex locale 9), con consequenziale determinazione di due porzioni, delle quali il nuovo locale ad uso "ripostiglio" è incluso nel pignoramento, mentre la porzione derivata rientrerebbe nella proprietà di terzi, e pertanto non compresa nel pignoramento. In questa fase e per i fini perseguiti con la presente relazione, è stata prevista la muratura di una parete interna dello spessore di circa 30 cm, con altezza, al lordo della struttura portante lignea, variabile da 2,83 ml a 2,98 ml.

Mentre le opere di adeguamento possono essere realizzate o nell'ambito della procedura ai sensi del combinato disposto dei citati articoli 182 e 209 della LR n. 65/2014 e ssmmii, o a seguito dell'ordinanza dirigenziale (ma sempre con deposito formale al Genio Civile), gli interventi strutturali compresi nel frazionamento devono essere trasmessi mediante istanza amministrativa legata alla SCIA edilizia.

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE IN RELAZIONE AL TRASFERIMENTO ESECUTIVO

Come ampiamente trattato, l'unità pignorata, attualmente censita al sub. 502, comprende anche una porzione di proprietà di terzi. Nelle vendite ordinarie, ai fini della continuità delle trascrizioni, si dovrebbe, prima del trasferimento, procedere con le

attività necessarie a dividere, dal punto di vista catastale, la porzione di proprietà della debitrice (che sarà oggetto di trasferimento), da quella di proprietà di terzi (che non sarà compresa nel trasferimento).

A tal proposito la nota dell'AE, protocollo n. 15.232 del 21/2/2002, prevede la dichiarazione di porzioni di unità immobiliare urbana, generalmente abbreviata con la sigla UIU, attraverso la quale è possibile, dividere dal punto di vista catastale le due distinte porzioni, alle quali verranno assegnati due distinti identificativi catastali.

Nell'ambito di una vendita ordinaria di dovrebbe pertanto procedere con la presentazione dei Docfa, relativi alle due porzioni, oltre che con la variazione dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni. Gli onorari per tali attività sono pari a € 1.000 (al netto di cassa professionale ed iva), oltre € 100 di diritti di segreteria. Il tutto per un importo complessivo di € 1.100, al netto di cassa professionale ed iva.

Trattandosi però di una vendita esecutiva, la decisione sulla necessità di procedere con tale attività dovrà essere valutata dal GE, sentito anche il Professionista delegato alla vendita.

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. 17 pagine, dattiloscritte oltre n. 6 allegati.

Allegati:

- 1) Visura storica particella 409
ALLEGATO NON COMPRESO NELLA VERSIONE EPURATA
- 2) Grafico dimostrativo dello sconfinamento
- 3) Grafici stato dei luoghi ante progetto di divisione
- 4) Grafici stato dei luoghi post opere di divisione
- 5) Computo metrico estimativo opere progetto di divisione

6) Determinazione del contributo di costruzione per intervento di frazionamento

Firenze, 14/4/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Roberto Sozzi