

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Pignoramento Immobiliare n. 293/2020 R.G.

Udienza del 6/6/2023

Promossa da: **Riviera NPL srl**

Contro: ******* snc di ***** & C**

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

CTU: Arch. Roberto Sozzi

CTU – VERSIONE EPURATA

PREMESSA

- che il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/3/1972 con studio a Firenze, P.le della Porta al Prato n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5.785 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 8.515, veniva nominato CTU del procedimento in epigrafe;

- che in data 11/11/2022, con il decreto di nomina, 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 specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2 *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
- 3 *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4 *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne*

ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

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

-6 verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

- 7 *verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del 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, verificarsi, 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, alla relazione:

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

*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.

Premesso che:

- in data 9/12/2020 l'AE – Riscossione, interveniva nel procedimento per un credito di € 222.541,71;
- in data 9/12/2020 l'AE – Riscossione, interveniva nuovamente nel procedimento per un credito di € 215.732,02;
- in data 8/7/2021 veniva nominato esperto estimatore l'Arch. [REDACTED];
- in data 20/7/2021 l'Arch. [REDACTED] procedeva con il deposito dell'accettazione dell'incarico;
- in data 19/9/2022 l'Arch. [REDACTED] depositava l'istanza di revoca dall'incarico;
- in data 11/11/22 il GE revocava l'Arch. [REDACTED], che veniva sostituito con il sottoscritto; nello stesso decreto, veniva disposto il rinvio dell'udienza al 30/3/2023;
- in data 15/11/2022 il sottoscritto procedeva con l'accettazione dell'incarico conferito;
- in data 14/2/2023 il sottoscritto, in seguito alle problematiche emerse nel corso delle operazioni peritali, inviava istanza di proroga per il deposito della CTU;

- in data 15/2/2023 il GE, concedeva la proroga richiesta, e disponeva rinvio della prossima udienza al 6 giugno 2023.

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 all'esecuzione del primo sopralluogo, fissato per il giorno 12 dicembre 2022, alle ore 8,30:

- per mail ordinaria al Legale rappresentante della società debitrice, Sig. [REDACTED], all'indirizzo [REDACTED]@libero.it;
- per mail ordinaria, al legale della parte creditrice, Avv. [REDACTED], all'indirizzo [REDACTED]@avvocato[REDACTED].it;
- per mail ordinaria, ad uno dei soci della società conduttrice dell'unità immobiliare censita al sub. 511 ([REDACTED] srl), Dott. [REDACTED], all'indirizzo [REDACTED]@[REDACTED].com.

Al primo sopralluogo, oltre al sottoscritto ed al proprio collaboratore non era presente nessun altro. L'Isveg non ha partecipato, visto che, nel corso del sopralluogo effettuato dal precedente esperto, aveva preso in carico la custodia delle unità non oggetto di locazione. A quanto riferito durante lo stesso sopralluogo la parte debitrice aveva consegnato al custode le chiavi di accesso alle unità non comprese nella locazione. Di conseguenza il sottoscritto, in accordo con il custode, ha ritirato dallo stesso le chiavi per accedere alle varie unità immobiliari pignorate, non comprese nella locazione.

Il debitore in seguito alla mail trasmessa ha invece riferito per le vie brevi, che non avrebbe partecipato sia al sopralluogo programmato, che agli eventuali successivi. In risposta alla mail trasmessa ha però inoltrato vari documenti relativi ai beni oggetto di pignoramento.

Il Dott. [REDACTED], in qualità di socio della società conduttrice, ha invece partecipato al sopralluogo dell'unità locata. Nel corso dello stesso il sottoscritto ha inoltre proceduto alla redazione del relativo verbale.

Sono stati poi eseguiti ulteriori sopralluoghi, ed in particolare:

- il 19/12/2022, per il completamento del rilievo interno alle unità non oggetto di locazione;

- il 23/2/2023, per il rilievo dei prospetti del complesso immobiliare, con riferimento solo alle porzioni che si sviluppano lungo i piazzali a comune;
- l'11/4/2023, per ulteriori accertamenti e rilievi necessari per il completamento della CTU. Nel pomeriggio per avere notizia dalla proprietà sui vari aspetti legati, sia alle unità immobiliari pignorate, che alle relative parti comuni, è stato effettuato un incontro con il debitore, presso il suo ufficio, nel corso del quale è stato inoltre redatto il relativo verbale.

Sia il debitore che il conduttore, si sono dimostrati estremamente collaborativi, permettendo nel corso dei vari sopralluoghi ed incontri, di procedere con le necessarie attività di rito. Hanno inoltre fornito alcuni documenti che hanno permesso al sottoscritto di avere una più approfondita conoscenza dei beni compresi nel pignoramento.

Sono stati inoltre compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (per Catasto ed Ufficio registrazione contratti di locazione uffici provinciali di Firenze, oltre Conservatoria dei RRII di Volterra), i Servizi di Edilizia Privata, Urbanistica del Comune di Montaione ed il Genio Civile di Firenze. Infine si è proceduto con i relativi accertamenti presso il SITA della Regione Toscana.

Si allegano le copie sia delle comunicazioni inviate, che del verbale del primo sopralluogo (allegato 01, relativo a tutti i Lotti).

Si riporta di seguito l'elenco dei beni compresi nel pignoramento:

- Lotto 1: locali di deposito posti al piano seminterrato, compresi nel complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). L'unità immobiliare è censita al CF al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 511.
- Lotto 2: ufficio ubicato al piano primo, oltre ad un posto auto scoperto, compresi nel complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). Le due unità catastali sono censite al CF al foglio di mappa 69, part. 159:
 - sub. 520, ufficio;
 - sub. 529, posto auto.

- Lotto 3: ufficio ubicato al piano primo, oltre ad un posto auto scoperto, compresi nel complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). Le due unità catastali sono censite al CF al foglio di mappa 69, part. 159:
 - sub. 521, ufficio;
 - sub. 530, posto auto.

- Lotto 4: area esterna, che ricade oltre la recinzione di delimitazione del complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). L'unità catastale risulta censita al CF al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 534.

- Lotto 5: Appezzamento di terreno, che si sviluppa oltre il confine tergale del complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI), costituito dalle partt. 1101, 1102, 1103, 1106, 1107, 1108 e 1109.

La divisione in Lotti è stata effettuata in relazione all'ubicazione, all'autonomia ed all'appetibilità dei singoli cespiti. Di seguito, per ogni Lotto di vendita, verrà data risposta a ciascuno dei quesiti posti.

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

Locali di deposito, oltre relativa rampa esclusiva di accesso carrabile, posti al piano seminterrato del complesso condominiale ubicato in via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). L'unità immobiliare è censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 511, cat. C2, cl. 3, cons. 270 mq, sup. cat. 297 mq, rend. € 780,88.

Ai sensi dell'art. 2912 cc, secondo quanto indicato nella documentazione catastale,

anche se non esplicitamente riportati nel pignoramento, risultano inoltre compresi, per quota parte, come beni comuni non censibili:

- sub. 506, porzione finale della strada privata di accesso, oltre relativa scarpata che scende verso la pubblica via;
- sub. 507, piazzale condominiale lato frontale.

Si segnala infine, come specificato dall'Amministratore di condominio, che anche la porzione del tratto di strada, oltre relativa scarpata, che ricade all'interno della part. 159, è da considerarsi a comune.

Confini:

- al livello seminterrato la proprietà risulta per gran parte delimitata da muri controterra, ad eccezione della porzione che confina con il vano scala del sub. 512 (ufficio). Al piano terreno la rampa carrabile di accesso confina il sub. 507 (piazzale condominiale lato frontale) e con il sub. 508 (piazzale condominiale porzione laterale). Si segnala infine che la copertura del corpo di fabbrica staccato da quello principale corrisponde a parte dell'area esterna di cui al sub. 526, di proprietà di terzi, utilizzata per la sosta degli autoveicoli.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento, nella quale non è esplicitamente indicata la quota parte dei beni a comune.

Catastalmente l'unità immobiliare risulta intestata alla parte esecutata, ***** snc di ***** & C, con sede in Montaione (FI), CF *****.

Il tutto come meglio indicato nella relativa documentazione catastale (allegato A02 – Lotto 1).

La planimetria catastale risulta regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per la verifica della conformità catastale, si precisa che la consistenza 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 della relativa planimetria. Trattandosi di un'unità in categoria C2, è stato eseguito un raffronto della superficie. Nel caso di discostamento tra il valore riscontrato tra la planimetrie catastale 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 la categoria in oggetto, non si registri variazione alcuna della superficie. Nello specifico, per buonsenso, è stata comunque applicata una tolleranza dimensionale del 2%.

Le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare minime variazioni della consistenza, ed in particolare:

- per quanto concerne quella utile dei locali:

- 260,65 mq (planimetria catastale);
- 261,31 mq (rilievo);

variazione + 0,25%.

- Per quanto concerne quella utile della rampa esclusiva:

- 88,11 mq (planimetria catastale);
- 87,01 mq (rilievo);

variazione – 1,25%.

di conseguenza la documentazione catastale è da ritenersi corretta.

Restano comunque delle variazioni, che per quanto sopra argomentato sono da ritenersi ininfluenti, così come meglio evidenziato nel relativo grafico di sovrapposizione (allegato A03 – Lotto 1), ed in particolare:

- altezza interna porzione più grande: 2,95 ml (catasto), 2,90/2,95 ml (rilievo);
- altezza interna porzione più piccola: 2,65 ml (catasto), 2,61/2,74 ml (rilievo);

- vano porta interno, di collegamento con l'altra unità di proprietà di terzi (sub. 512), variazione che dovrà comunque essere ripristinata;
- diverso uso riscontrato della porzione più grande, visto che al momento viene utilizzata come autorimessa, mentre in realtà si tratta di un semplice deposito;
- diverso uso riscontrato della porzione più piccola, visto che al momento viene utilizzata come locale tecnico condominiale, mentre in realtà si tratta di un semplice deposito.

Per quanto concerne invece le parti condominiali (sagoma dei corpi di fabbrica e delimitazioni dei piazzali condominiali), dal rilievo effettuato è emersa la corrispondenza con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (EP), così come meglio rappresentato nel relativo grafico di sovrapposizione del piano terreno (allegato A03 – Lotto 1). Il tutto ovviamente con riferimento alle sole porzioni che è stato possibile rilevare. Si segnala però che nell'EP non risulta rappresentata la gran parte della porzione della strada di accesso, oltre relativa scarpata, comprese all'interno della part. 159. Porzione che si sviluppa per una consistenza indicativa nell'ordine dei 500 mq. Sarà pertanto necessario costituire il relativo subalterno (quale BCNC) e procedere con la variazione dell'elaborato planimetrico. Il costo di tale attività, che sarà di ambito condominiale, viene quantificato in € 500 di onorari (oltre iva e cassa professionale). Non sono previsti diritti di segreteria.

Dalla sovrapposizione tra l'elaborato planimetrico e l'estratto mappa emerge un evidente differenza, sia per quanto concerne la sagoma della particella 159, che la posizione dei corpi di fabbrica che insistono sulla stessa. Per il posizionamento della sagoma della particella rappresentata nell'EP, si è proceduto in vari modi, ed in particolare:

- a) con riferimento al tratto di confine tra le partt. 159 e 160;
- b) con riferimento al fabbricato della part. 159;
- c) con riferimento al fabbricato della part. 160;
- d) con riferimento al confine con le part. 1108 e 1109.

Infine è stato eseguito un riscontro anche con riferimento alla posizione indicata sul SITA della RT, secondo quanto indicato dalla ortofoto del 2009. Posizionamento quest'ultimo molto simile a quello indicato alla lettera c). Il tutto così come meglio

rappresentato nei relativi grafici di sovrapposizione (allegato A03 – Lotto 1).

Un ulteriore riscontro è stato infine effettuato attraverso la ricostruzione della storia catastale della part. 159. L'attuale consistenza, censita al CT, è frutto delle seguenti variazioni:

- Tipo Mappale (di seguito indicato TM) del 24/6/1986 pratica n. FI0194365 in atti dal 11/6/2009 V. INC. N. 169685/09 (n. 104591.1/1986), con il quale sono stati compresi nella part. 159 i mappali 329, 330, 331, 332, 389 e 390. In questa fase la consistenza della part. 159 è indicata in 6.185 mq.
- Variazione del 8/7/2009 pratica n. FI0218240 in atti dal 8/7/2009 (n.218240.1/2009), con il quale la part. 159 viene incrementata del mappale 696. In questa fase la consistenza della part. 159 è indicata in 6.195 mq (6.185 mq + 10 mq).
- TM del 8/7/2009 pratica n. FI0218240 in atti dal 8/7/2009 (n. 218240.1/2009), con il quale viene scorporata la gran parte del sub. 531. La part. 159 assume pertanto l'attuale consistenza, indicata in 5.587 mq. Di conseguenza si desume che la porzione scorporata ha una consistenza di 608 mq (6.185 mq - 5.587 mq).

Contrariamente, secondo quanto emerge dalle visure al CF dei subb. 531 (485 mq) e 534 (35 mq), la consistenza della porzione scorporata è pari a 450 mq.

Emerge pertanto un disallineamento tra il CT ed CF di 158 mq. Confermato anche dalla mancata corrispondenza morfologica dell'attuale sagoma della part. 159, tra quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale (di seguito indicato EM), ed il grafico dell'attuale EP. Dalla ricostruzione grafica eseguita tra l'EM e l'EP, con riferimento alla soluzione c), emergerebbe che la porzione delle attuali partt. 1108 e 1109, non è di 608 mq (come risulta dalle visure al CT), ma bensì di 464 mq, superficie molto vicina ai 450 mq che risultano dal CF.

Si segnala infine che la conformazione degli elementi di confine presenti sul posto, con esclusivo riferimento sia a quello tergale costituito da un muro a retta (di delimitazione con le partt. 1108 e 1109), che a quello lato est (di delimitazione con il complesso di cui alla part. 160), è da considerarsi ormai consolidata, visto che risulta in essere da oltre venti anni, così come riscontrabile dalla foto area relativa al volo del 4 ottobre 1996. Si rimanda in proposito a quanto meglio rappresentato nel relativo grafico di sovrapposizione tra la foto stessa ed il rilievo (allegato A03 – Lotto 1).

Per i limiti del mandato conferito non è stato possibile procedere con ulteriori

approfondimenti, visto che sarebbe stato necessario estendere il rilievo anche alle porzioni di proprietà di terzi comprese nella part. 159, con l'ulteriore ausilio di uno strumento topografico. Sta di fatto comunque che l'attuale conformazione particellare indicata nel vigente estratto di mappa risulta disallineata rispetto all'effettivo stato dei luoghi. Si ritiene pertanto doveroso segnalare che sarà necessario procedere con il tipo particellare, il rilievo strumentale dell'effettiva conformazione dei confini in contraddittorio con le proprietà confinanti. Dovranno pertanto essere individuate le coordinate giuridiche dei vertici delle particelle interessate. Queste dovranno essere posizionate sul posto. Dovrà poi essere effettuato un rilievo topografico relativo all'attuale conformazione dei confini interessati, inclusa la sagoma dei corpi di fabbrica che insistono sulla part. 159. Il tutto dovrà essere effettuato in contraddittorio con le proprietà confinanti, al fine di procedere così con la redazione del relativo verbale, che dovrà essere sottoscritto da tutti gli interessati. Infine si dovrà procedere con la redazione del Tipo particellare. Il costo di tale attività, che sarà quantomeno di ambito condominiale, viene quantificato in € 2.000 di onorari, oltre relativi diritti di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

Cautelativamente, detto importo, viene posto a carico del complesso condominiale della part. 159, pertanto verrà suddiviso tra i vari condomini in relazione alle quote millesimali spettanti, secondo quanto comunicato dall'Amministratore di Condominio, che in proposito ha specificato che sarà necessario fare riferimento ai millesimali generali.

Per quanto concerne l'unità oggetto di disamina, è stato riferito che la quota spettante è pari a 52‰, di conseguenza il relativo importo è di € 130 (€ 2.500 x 52‰).

Quesito 2: *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la (Lotto 1) proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 11/9/2020 al n. 4.360 RP, a favore di Riviera NPL srl, per il diritto di proprietà dell'intero. Il pignoramento, che deriva dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 30/7/2020, repertorio n. 4.321, è riferito alla proprietà dell'intero di vari beni immobili, tra cui anche quello compreso nel Lotto 1 (sub. 511).

Quesito 3: *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se (Lotto 1) non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile agli atti, i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla parte debitrice, con l'attuale ragione sociale, attraverso l'atto di costituzione di società in nome collettivo, tra il Sig. [REDACTED] e la società [REDACTED] sas di [REDACTED] & C (dante causa 1). Si tratta dell'atto autenticato nelle firme dal Notaio [REDACTED] del 8/2/2011, rep. n. 13.069, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Volterra in data 11/2/2011, a n. 651 RP.

Viene inoltre aggiunto che precedentemente detti beni erano pervenuti alla società [REDACTED] sas di [REDACTED] & C (dante causa 2), mediante decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Firenze del 4/12/2007 (rep. n. 269, trascritto presso Conservatoria dei RR II di Volterra in data 3/1/2008, a n. 39 RP). Si tratta dell'acquisto fatto nei confronti del [REDACTED] spa.

Nella certificazione notarile non viene però fatto alcun riferimento al titolo con il quale i beni sono passati di proprietà tra il dante causa 1 ed il dante causa 2. Dagli accertamenti effettuati è emerso che si tratta dell'atto sempre del Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 4/8/2010, repertorio n. 12.518, con il quale è stato modificato l'atto costitutivo della società cambiando la ragione sociale da [REDACTED] sas di [REDACTED] & C a [REDACTED] sas di [REDACTED] & C. In proposito si segnala che quest'ultimo atto non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR II. A quanto specificato nel titolo, l'atto è depositato presso il competente Registro delle Imprese ed il REA.

Si allega copia dei relativi titoli di provenienza (allegato 03 – per tutti i Lotti).

Sia nell'atto del 2010 che in quello del 2011, gli identificativi catastali risultano invariati rispetto a quelli attuali. Per quello del 2010, si segnala solo che per quanto concerne i posti auto (subb. 529 e 530, rispettivamente compresi nei Lotti 2 e 3), entrambi vengono erroneamente indicati come piccoli locali (aspetto questo del tutto irrilevante). Risultano invece corrette le relative risultanze catastali, categoria inclusa.

Nel decreto di trasferimento del 2007, per quanto concerne la porzione di complesso immobiliare interessata, risultava tutto compreso nell'unità catastale censita sempre alla particella attuale, sub. 500. In seguito alla variazione del 20/2/2008 dell'originario sub. 500 (Pratica n. FI0062605, attraverso la quale è stata effettuata la divisione, la diversa distribuzione degli spazi interni e la ristrutturazione, n. 4500.1/2008), sono state generate le varie unità immobiliari realizzate, tra le quali anche quella di cui al sub. 511.

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;*

Trattasi di una unità immobiliare destinata a deposito, posta al livello seminterrato, ubicata all'interno del complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). La zona di ubicazione si trova ai margini del tessuto edilizio, lungo la strada provinciale 26, che nel tratto interessato è denominata via Leonardo da Vinci. La distanza in linea d'aria rispetto a piazza Cavour (posta ai margini del centro storico), è di ca 680 ml, rispetto alla quale il complesso immobiliare è ubicato a sud-est. Percorrendo via Leonardo da Vinci in direzione del centro abitato, all'altezza della traversa denominata via del Cimitero, si svolta a sx nella strada interna che si sviluppa parallelamente alla viabilità principale, che risulta sopraelevata rispetto alla stessa. Percorsi ca. 130 ml dall'immissione, si giunge di fronte al cancello condominiale. Per l'unità in oggetto l'accesso avviene dal passaggio carrabile posto al civico contrassegnato dai nn. 10 e 12. Si tratta di un'apertura dotata di cancello scorrevole (automatizzato), con passaggio utile di ca. 7 ml. Per quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi, il cancello risulta perennemente aperto, visto che l'automazione, alquanto vetusta, non è funzionante. Nel tratto di fronte al cancello la larghezza della strada di accesso, è di ca. 5,50 ml, oltre (a cavallo dell'accesso stesso), si allarga leggermente. La strada interna, nonostante sia denominata via Leonardo da Vinci, risulta di tipo privato. La parte terminale risulta compresa nella part. 159, mappale che comprende anche il complesso condominiale in parola.

Per l'inquadramento urbanistico, si rimanda a quanto specificatamente riportato nell'apposito quesito 9.

Il condominio in oggetto risulta parte integrante dell'ex complesso produttivo. La porzione originaria (posta per chi guarda la facciata principale sulla dx), è stata

realizzata tra la fine degli anni sessanta e gli inizi degli anni settanta. Il resto è frutto invece dell'ampliamento realizzato tra il 1980 ed il 1984. In origine l'intero complesso era destinato alla produzione di calzature. A metà degli anni novanta è stato poi frazionato in tre unità immobiliari, sempre di tipo produttivo. Quella ubicata sulla dx, con accesso dal civico 8, non risulta compresa nel condominio in parola. Le altre due si. Successivamente, nel 2008, gli ulteriori frazionamenti ed il cambio di destinazione d'uso eseguito, hanno portato alla configurazione dell'attuale conformazione condominiale, che comprende al suo interno, l'unità destinata a deposito in oggetto, sei uffici e sette laboratori, oltre a sette distinte aree per la sosta dei veicoli ed alle rispettive parti a comune.

Il complesso condominiale è composto da una porzione di fabbricato, costituito da vari corpi di fabbrica, posti in aderenza l'uno con l'altro, che si sviluppano per gran parte per due piani fuori terra, oltre ad un minima porzione interrata (con lato fuori terra lungo la relativa rampa carrabile di accesso). Sono inoltre compresi nel complesso condominiale in parola, un piccolo corpo di fabbrica su tergo (d), posto in aderenza a quello principale (a), di un solo piano fuori terra, oltre ad un locale sempre interrato, anche questo di dimensioni contenute (c), staccato dalla porzione principale, che si sviluppa sempre lungo la rampa carrabile precedentemente citata.

L'area esterna di pertinenza, per gran parte di tipo condominiale, è composta da due distinti piazzali, entrambi con finitura in asfalto. Il primo, con accesso dal cancello indicato con il civico 10 e 12, è quello prospiciente la porzione centrale del prospetto frontale (sub. 507 – piazzale condominiale 1). L'altro, che si sviluppa sia lungo il tratto di perimetro laterale sx del fabbricato, che quello tergale (sub. 508 – piazzale condominiale 2), ha accesso invece dal cancello successivo (dove non risulta presente il numero civico). Il piazzale condominiale 2 non è compreso tra le parti a comune del Lotto in oggetto.

Si segnala anche la presenza di un ulteriore cancello, di tipo pedonale ubicato in prossimità del confine con la porzione non compresa nel Condominio. In proposito si fa presente che nel corso dei sopralluoghi eseguiti è sempre risultato completamente bloccato. Si tratta comunque di un cancello attraverso il quale sia accede ad un piccola area scoperta, in parte contigua con il piazzale condominiale 1, di proprietà esclusiva di terzi.

Le porzioni fuori terra su due piani sono costituite da struttura a telaio in c.a., esternamente lasciata a vista. Mentre i tamponamenti, in muratura (cellulbloc, secondo

quanto riportato in una delle PE visionate), sono finiti ad intonaco civile. Le pareti perimetrali del piano interrato sono in cemento armato, così come quelle del piccolo corpo di fabbrica su tergo (d), che si sviluppa al solo piano terra. Risulta in c.a. anche l'aggetto di gronda delle coperture, oltre al relativo elemento verticale.

Il manto di copertura risulta costituito per una buona parte da elementi in eternit. Per il corpo di fabbrica più grande (a), sono presenti travi prefabbricate in cap, ad Y, tamponate da cupolini ondulati in cemento/amianto. Anche la soffittatura interna, realizzata con pannelli ondulati, risulta sempre in eternit. La copertura della porzione dove è ubicata la scala condominiale [(compresa anche la parte realizzata in sopraelevazione ad uno dei padiglioni a volta originari - corpo di fabbrica (b)], è a due falde, a capanna, con manto costituito da pannelli ondulati sempre in cemento/amianto. La relativa porzione sottostante è invece costituita da solai, in laterocemento, con intradosso finito ad intonaco. La copertura dei due corpi di fabbrica minori [(c) e (d)] , è in c.a. Per quello posto al livello interrato (c) non sono presenti elementi di rivestimento, mentre per l'altro (d), il manto è costituito da una guaina bituminosa a vista. Stessa cosa per quanto concerne le ulteriori quattro porzioni di copertura, di cui due a volta [corpi di fabbrica (e) ed (f)] e due piane [corpi di fabbrica (g) ed (h)]. In proposito, per quest'ultimi corpi di fabbrica si fa presente che il tipo di manto indicato è quello che si percepisce dalle foto aeree disponibili o da quelle scattate a lunga distanza, visto che non è stato possibile visionarlo direttamente. Si aggiunge inoltre che nella varia documentazione acquisita presso i pubblici archivi non risulta indicato.

Le aree esterne risultano delimitate su tutto il perimetro. Sono presenti muri a retta lungo il tratto tergale, mentre per le altre porzioni la recinzione è costituita in parte da muretti bassi ed inferriate (lungo in tratto frontale), ed in parte da paletti in metallo, oltre rete a maglia aperta (tratto laterale sx e laterale dx). Per la delimitazione tergale non è stato possibile appurare se i muri a retta presenti sono compresi o meno nel complesso condominiale, se sono in comunione o se fanno parte dell'appezzamento di terreni oltre i quali si sviluppa (Lotto 5). Anche il debitore, interpellato in proposito ha riferito di non esserne a conoscenza. A delimitazione con la proprietà della porzione residuale del complesso immobiliare, non compresa nel condominio, lungo la recinzione a maglia aperta è presente anche una siepe.

L'unità compresa nel Lotto, destinata a deposito, è composta da due porzioni non direttamente collegate tra loro. Entrambe sono collocate, in posizione contrapposta,

lungo la rampa carrabile di accesso di pertinenza esclusiva, ubicata per chi accede dal cancello indicato con i nn. 10/12 (e quindi al piazzale condominiale 1), sulla sx. La rampa, oltre che dalle pareti dei relativi locali risulta delimitata da muri a retta in c.a. La larghezza utile è di 4,74 ml. Il tratto in piano ha una profondità di 5,39 ml, mentre la parte inclinata si sviluppa per ca. 13 ml. Il salto di quota medio, rispetto al piazzale condominiale, è di ca. 2,50 ml. La superficie utile della rampa è pari a ca. 87 mq.

Il tratto inclinato è asfaltato, mentre quello in piano è in cemento, gettato in opera.

Si accede al locale principale (L1, superficie calpestabile, al lordo dei pilastri interni, pari a 225,13 mq) dall'ampia apertura posta sulla dx per chi scende, ubicata nella parte in piano della rampa. Il vano che comprende la gran parte della porzione interrata del corpo di fabbrica interessato, risulta completamente aperto, ed è scandito dai pilastri interni, che individuano le tre campate, delimitate visivamente oltre che dai pilastri, dalle relative travi ricalate. L'altezza riferita all'intradosso del solaio varia da un massimo di 2,95 ml, ad un minimo di 2,90, mentre quella sotto trave varia da un massimo di 2,58 ml ad un minimo di 2,53 ml. Ipotizzando l'intradosso del soffitto in piano, risulta che il pavimento è in leggera pendenza. Il salto di quota tra la parte in piano della rampa esterna ed il pavimento del locale, di appena di 5 cm a scendere, è compensato dal breve raccordo posto subito dopo la soglia di accesso. Al piano interrato è inoltre presente una porzione contenuta (sub. 512), di proprietà di terzi, e pertanto non compresa nel Lotto in oggetto.

Le due distinte unità risultano al momento illegittimamente collegate da un'apertura interna. In proposito si fa presente che il Lotto in oggetto risulta ad oggi in uso, in seguito al relativo contratto di locazione, alla stessa società proprietaria dell'unità confinante (sub. 512), che oltre che al piano interrato si sviluppa anche ai livelli superiori. La stessa è inoltre proprietaria anche del laboratorio posto al piano terra, che copre gran parte della sagoma del Locale 1. Tutte le pareti perimetrali, ad eccezione di quelle confinanti con il sub. 512 e di quella che si sviluppa lungo la rampa, sono controterra. Infine oltre all'apertura di accesso è presente anche una piccola finestra, anche questa prospiciente la rampa di accesso carrabile.

L'altra porzione (c) è composta da due vani. Il primo di accesso e disimpegno (L2 sup. 7,02 mq, h_{MAX} 2,74 ml e h_{MIN} 2,65 ml). In proposito si segnala che subito dopo l'apertura sono presenti due gradini a scendere. Il piano di calpestio risulta in pendenza, visto che sulla parte opposta è presente la raccolta delle acque meteoriche che provengono dalla griglia che occupa una buona parte del soffitto. L'altro locale, sempre di deposito (L2

sup. 29,17 mq, h_{MAX} 2,64 ml e h_{MIN} 2,61 ml), risulta invece privo di aperture esterne. Al suo interno risultano presenti delle cisterne di accumulo dell'acqua. A quanto riferito dal conduttore, dal proprietario e dall'Amministratore, al momento viene utilizzato come locale condominiale, stessa cosa per quanto concerne ovviamente il vano di accesso. La porzione in oggetto, ad eccezione del divisorio interno, risulta completamente in c.a. Tutte le pareti esterne, ad eccezione di quella che si sviluppa lungo la rampa, risultano controterra.

La consistenza utile complessiva dei tre locali è pari a 261,32 mq.

Il sopralluogo eseguito ha inoltre permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti presenti:

- Per la porzione del Locale 1, l'impianto di riscaldamento e/o climatizzazione non risulta presente. Per l'altra costituita dai locali 2 e 3, si segnala la presenza nel locale più grande di un radiatore in ghisa (4 colonne, 20 elementi, L 119 cm x h 88 cm x p 15 cm), oltre alle relative tubazioni, che risultano interrotte. Probabilmente riguardava l'impianto originario, relativo allo stato precedente agli interventi di frazionamento e cambio di destinazione realizzati nel 2008. Al momento ovviamente non risulta funzionante, visto che molto probabilmente l'originario impianto di riscaldamento, con il frazionamento in varie unità è stato dismesso e probabilmente è stata rimossa la relativa caldaia. Il tutto è stato confermato anche dalla proprietà.
- Impianto ed utenza elettrica:
 - Locale 1: a quanto riferito da uno dei soci della società conduttrice (di seguito indicato semplicemente come conduttore), l'impianto è stato realizzato per una prima parte nel 2017, per poi essere completato nel 2020. Comprende un quadro generale (ubicato in prossimità dell'apertura di accesso) oltre ai vari punti luce, alle prese elettriche ed all'alimentazione della pompa, e dell'automazione del portone sezione di accesso, e a quant'altro presente. Si tratta di un impianto a vista, con canaline in metallo, costituite da tubazioni a sezione circolare. A quanto riferito dal conduttore, l'impianto è allacciato al contatore elettrico delle altre unità che detiene in proprietà. E' stato inoltre aggiunto che oltre

all'impianto elettrico è presente quello di video sorveglianza, allarme e rete lan.

Nel corso del sopralluogo eseguito il giorno 11 aprile, il titolare della ditta che lo ha realizzato ha riferito che ad opere completate non è stata prodotta la relativa attestazione di conformità. In proposito ha specificato che la qualità dell'impianto è tale, che se necessario è disponibile a procedere con la relativa attestazione. Ha inoltre aggiunto che si tratta di un impianto a 380 V, al momento allacciato ad un contattore da 15 kw, che comprende anche altre unità. Nel caso in cui dovesse essere staccato dall'attuale contatore, sarà sufficiente procedere al collegamento con quello eventualmente in dotazione, visto che è presente il relativo cavo di alimentazione, che arriva fino al vano contatori posto sulla strada, in prossimità del cancello di accesso.

La proprietà ha riferito che all'epoca è stata realizzata la linea di collegamento con il vano contatori. Ha inoltre aggiunto che il relativo contatore dovrebbe essere quello che è stato rimosso. Con riferimento alla foto del vano tecnico, è il secondo spazio da sx, nella seconda fila (dall'alto verso il basso). Sarà pertanto necessario procedere con la relativa richiesta per la fornitura del nuovo allaccio e del nuovo contatore.

- Locali 2 e 3: l'impianto elettrico presente, sempre di tipo esterno, su canaline in pvc. A quanto riferito nel corso del sopralluogo dell'11 aprile, solo per quanto concerne l'alimentazione del compressore di proprietà del conduttore, è collegata all'impianto del Locale 1.

A quanto riferito dal debitore l'impianto presente è stato realizzato in seguito ai lavori di frazionamento e cambio di destinazione. Ha inoltre aggiunto che è allacciato al contatore condominiale. All'epoca era stata prodotta anche la relativa attestazione di conformità che al momento non è più nella disponibilità della proprietà.

L'amministratore ha riferito di non sapere a quale contatore è allacciato l'impianto elettrico presente.

- Impianto ed utenza idrica:

- Locale 1: per quanto appurato nel corso del sopralluogo e confermato dal conduttore non è presente l'impianto idrico. Si segnala comunque la presenza un chiusino in cemento (dimensione lapide 36 x 36, ispezione Ø 30 cm). A quanto riferito dalla proprietà il pozzetto riscontrato potrebbe invece riguardare l'impianto elettrico. Per quanto concerne l'utenza dell'acqua il debitore ha riferito che all'epoca delle opere del 2008/2009 era stato realizzata la tubazione di collegamento al relativo sub contatore, ubicato nella sportellatura posta a fianco del cancello di accesso. La tubazione arrivava nel Locale 1, in prossimità della apertura di accesso. E' stato inoltre aggiunto che il relativo sub contatore era quello dove al momento sono riportati i nominati *****/*****/*****.

Il sottoscritto segnala pertanto che la tubazione potrebbe essere stata rimossa o in alternativa, chiusa e murata. Si segnala inoltre che al livello interrato non sono presenti fosse biologiche, o quantomeno non sono state riscontrate nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti. Di conseguenza, anche se ancora presente l'eventuale allaccio idrico, risulta di fatto al momento inutilizzabile.

- Locali 2 e 3: per i quali risulta presente solo un impianto composto da quattro serbatoi in pvc, marca ***** , modello ** 200 (capacità di ca. 2.300 litri, cad), che a quanto riferito dalla ditta produttrice, sono adatti a realizzare un accumulo d'acqua a pressione atmosferica. E' stato inoltre aggiunto che la targhetta presente è identificativa di una pompa per acque pulite modello SC. Il relativo impianto è inoltre dotato di vaso di espansione.

A quanto riferito dall'Amministratore di condominio, i serbatoi presenti sono inattivi e non sono mai stati utilizzati, visto che per l'adduzione idrica del complesso è stato poi realizzato l'allaccio all'acquedotto. In proposito è stato aggiunto che la proprietà aveva sempre riferito che al momento del primo rogito avrebbe concesso la porzione interessata (composta dai locali 2 e 3), al condominio. Ha inoltre aggiunto di non sapere a quale sub contatore dell'acqua è allacciato.

A quanto riferito dalla proprietà l'impianto di accumulo era stato realizzato

come autoclave condominiale, visto che all'epoca delle opere del 2008/2009, il fornitore del servizio non garantiva la pressione minima di esercizio. L'impianto è stato realizzato dalla ***** srl. All'epoca era funzionante. Per l'alimentazione elettrica era allacciato all'utenza condominiale.

Si segnala infine un punto di raccolta delle acque meteoriche all'interno del Locale 2, ubicato in posizione contrapposta rispetto all'apertura di ingresso, nel quale viene immessa sia l'acqua piovana (che proviene dall'apertura sul soffitto, che copre una buona parte dello stesso), che quella di una tubazione che proviene dal Locale 3 (si tratta probabilmente del troppopieno dei serbatoi di accumulo sopra descritti).

La proprietà ha confermato quanto sopra riportato. Ha inoltre aggiunto che le relative acque meteoriche vengono recapitate alla pubblica fognatura per gravità e che non è presente alcuna pompa di risalita.

- Sulla parte in piano della rampa di accesso è presente una griglia centrale (dim. 55 x 55 cm, in metallo). A quanto riferito dalla proprietà solo di una pompa di raccolta delle acque meteoriche. E' inoltre presente un griglia longitudinale, della larghezza della rampa, posta al termine del tratto inclinato (profondità 15 cm). A quanto riferito dalla proprietà le acque meteoriche vengono recapitate sempre per gravità alla pubblica fognatura. Anche in questo caso ha specificato che non è presente la pompa di risalita.
 - Si segnala infine la botola in ghisa a sezione quadrata (dim. 44 cm x 44 cm), posta tra il piazzale condominiale 1 l'inizio della rampa (rif. 21 planimetria generale). Per questa la proprietà ha riferito di non ricordare di cosa si tratti.
 - L'amministratore ha riferito che nel condominio è presente un solo contatore allacciato all'acquedotto. Per le utenze private e per quelle a comune la contabilizzazione avviene mediante i relativi sub contatori. Ha inoltre aggiunto che per l'unità in oggetto è presente il relativo sub contatore, i cui consumi vengono contabilizzati nella gestione delle spese condominiali.
- Pavimentazione e battiscopa:
 - Locale 1: per tutta la superficie il piano di calpestio presenta finitura in resina, o similare, realizzata sopra il massetto o la soletta sottostante. Il

battiscopa non risulta presente.

- Locali 2 e 3: il piano di calpestio è costituito da massetto o soletta in cemento a grezzo. Il piano di calpestio del locale di accesso nel corso del primo sopralluogo risultava completamente coperto da foglie e residui terrosi. La pedata dei gradini posti subito dopo la porta di accesso è costituita da mattoni a vista.
 - Rampa esterna: la parte in piano è in cemento, gettato in opera, mentre la parte inclinata ha finitura in asfalto.
- Aperture esterne:
 - Locale 1: l'ampia apertura di accesso è dotata portone sezionale della ditta [REDACTED], modello [REDACTED], completo di automazione. Mentre per la finestra risulta presente un infisso in metallo a taglio freddo, con vetro singolo satinato. Risulta composta da due specchiature, quella inferiore è fissa, mentre quella superiore ha apertura a vasistas. Esternamente è presente un inferriata fissa. Si segnala infine la presenza di due dissuasori, del tipo semi-automatici della ditta [REDACTED], modello [REDACTED] B 115/500, ubicati all'interno, di fronte all'apertura di accesso.
 - Locali 2: l'apertura di accesso è costituita da una porta in metallo ad anta singola. Per quella a soffitto, risulta invece presente una griglia in metallo.
- Aperture interne:
 - Locale 1: trattandosi di locale unico non sono presenti aperture interne. Si segnala inoltre che l'apertura di collegamento con l'altra unità (sub. 512, di proprietà di terzi), è priva di porta. Il piano di calpestio del Locale 1 è 19 cm più basso rispetto a quello del sub. 512.
 - Locali 2 e 3: la porta di collegamento tra i due locali è in metallo, ad anta unica, con parti grigliate. Per la finestra interna, posta subito sotto l'intradosso del soffitto, è presente un'inferriata in metallo.
- Finiture superficiali pareti e soffitti:
 - Locale 1: tutte le pareti controterra sono in c.a. faccia a vista, stessa cosa per quanto concerne i pilastri e le travi ricalate. L'intradosso del soffitto

risulta invece intonacato. Sono finite ad intonaco anche le pareti di delimitazione con il sub. 512. Si segnala infine la presenza di una longarina (HEA 160), posta in verticale tra il pilastro ubicato in prossimità dell'apertura di accesso e l'apertura stessa. La parte inferiore risulta affogata nel pavimento, mentre quella superiore, con piastra a vista, è posta in aderenza all'intradosso della trave ricalata in c.a. Sulla parte superiore non sono presenti elementi di fissaggio. A quanto riferito dal conduttore il profilato è stato posto in opera nel corso delle opere di riqualificazione, come rinforzo di sostegno della struttura in c.a., visto che al piano superiore è presente un ponte sollevatore per auto.

Si segnala infine la presenza di un fenomeno di distacco di una porzione dell'intradosso del soffitto, localizzata sull'angolo dx superiore, tra la parete in c.a. ed quella interna di divisione con la porzione del sub. 512. Oltre all'intonaco risulta distaccata anche parte del laterizio. Non è dato sapere se si tratta un un fenomeno di sfondellamento (comunque circoscritto e non più in corso), o di un saggio o una traccia non ripristinata. La proprietà ha riferito di non essere a conoscenza delle cause. Ha ipotizzato che potrebbe trattarsi di un semplice saggio.

- Locali 2 e 3: anche per questa porzione, tutte le pareti esterne sono in c.a. faccia a vista. Stessa cosa per il soffitto. La parete di delimitazione interna dei due locali risulta invece finita ad intonaco. Per il Locale 2 si segnala che l'intradosso del soffitto presenta fenomeni di distacco del calcestruzzo oltre all'evidente stato di ossidazione dell'armatura.
- Per l'impianto di smaltimento, con riferimento alle sole acque meteoriche, si rimanda a quanto sopra specificato, segnalando nuovamente che in seguito agli accertamenti eseguiti non è emersa la presenza di fosse biologiche poste al livello interrato. Per quanto concerne invece quelle presenti nel piazzale condominiale 2, sul quale l'unità compresa nel Lotto in oggetto non ha accesso, si rimanda a quanto ampiamente trattato in proposito per il Lotto 2.

Si segnala che il Locale 1 viene al momento utilizzato dal conduttore per la sosta di automezzi, non tanto come autorimessa ma come sorta di show room e/o deposito. Al

momento del sopralluogo, per consentire le attività di rilievo le autovetture era state momentaneamente rimosse. In merito all'attuale uso improprio, si rimanda a quanto trattato all'interno del quesito 9.

Per quanto concerne lo stato di conservazione, il Locale 1 risulta in buone condizioni (in virtù delle opere eseguite dal conduttore, trattate più approfonditamente al quesito successivo), mentre i locali 2 e 3 presentano uno stato di conservazione mediocre.

All'interno delle aree condominiali, ed in particolare nel piazzale condominiale 2, risultano accatastati, in stato di abbandono, oggetti e materiali di varia tipologia. Lo stato di conservazione delle stesse è da considerarsi quantomeno mediocre. Stessa cosa per quanto concerne il tratto di strada interno che ricade nella part. 159. In proposito si segnalano cenni di cedimento lungo la scarpata, di cui il più rilevante riguarda la zona prospiciente il primo cancello di accesso (nn. 10/12).

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato A05 – Lotto 1) che la documentazione fotografica (allegato A06 – Lotto 1).

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

In relazione a quanto indicato nella risposta ricevuta in data 15/12/2022 per mezzo pec dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Empoli, a nome della proprietà, in qualità di dante causa, risulta presente un contratto di locazione in essere, relativo all'unità immobiliare compresa nel Lotto 1. Si tratta del contratto di locazione registrato

telematicamente il 13/3/2019, al n. 951 serie 3T (allegato A07 – Lotto 1).

Il locatore corrisponde alla parte debitrice, mentre il conduttore è la società ******* srl (CF e PI *********), con rappresentate legale indicato nell'Amministratore unico Sig. *********, nato a Firenze il ****/*/1990** (CF *********). Trattasi di contratto di locazione ad uso commerciale.

Si riportano di seguito quasi integralmente la copia ricevuta dall'AE:

1. la locazione riguarda la *“Porzione immobiliare adibita a magazzino di circa mq 241 di superficie commerciale ubicata al piano seminterrato a cui si accede da rampa carrabile esclusiva. [...] Foglio 69, Mappale 159, Sub 511, cat. C/2, classe 3, consistenza 270 mq [...] tutto meglio evidenziato nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, non si allega al presente contratto. Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova, potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il Conduttore dichiara di accettare.”*
2. *“Durata del contratto. La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1/3/2019 e scadenza 28/2/2025.”*
3. *“Recesso. Per espressa pattuizione il Conduttore, dopo la prima scadenza, ha facoltà di recedere anticipatamente, anche senza gravi motivi, ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978 dandone avviso al locatore a mezzo raccomandata AR o posta elettronica certificata (PEC) almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.”*
4. *“Rinnovo. Il contratto, ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978, si rinnova tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata AR o posta elettronica certificata (PEC). La parte locatrice può esercitare alla prima scadenza contrattuale la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi previsti dall'art. 29 Legge 392/1978; tale volontà deve essere comunicata, a pena di nullità, con lettera raccomandata AR o posta elettronica certificata PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.”*
5. *“Canone. Il canone della locazione, accettato dalle parti, è stabilito, a corpo e non a misura, ed è così determinato anche in ragione degli interventi di ristrutturazione ed adeguamento impiantistica necessari, da eseguirsi a cura e*

spese del conduttore. Pertanto, si stabilisce che il canone di locazione è fissato nella misura di € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) annui. Il canone di locazione, così come sopra determinato, verrà pagato secondo le seguenti modalità: per i primi 43 (quarantatre) mesi di locazione, il canone verrà versato anticipatamente ed in un'unica soluzione di € 15.050,00 (quindicimila cinquanta/00) da pagarsi all'atto della sottoscrizione del presente contratto a mezzo di assegni in favore del locatore o altro idoneo mezzo di pagamento tracciato. Dal quarantaquattresimo mese fino alla prima scadenza, il canone, verrà pagato anticipatamente in un'unica soluzione di € 10.150,00 (diecimilacentocinquanta/00). Dal settimo anno di locazione in poi, il canone, verrà pagato in rate costanti mensili di € 350,00 (trecentocinquanta/00) - anticipate entro il 15 di ogni mese, presso il domicilio del locatore, a mezzo di bonifico bancario o equivalente mezzo di pagamento.”

6. *“Solve et repete. Nessuna azione potrà essere intrapresa e nessuna eccezione potrà essere sollevata da parte del conduttore se questi non sarà in regola nel pagamento del canone, delle eventuali spese condominiali e degli oneri accessori.”*
7. *“Adeguamento ISTAT. Le parti, espressamente rinunciano all'adeguamento periodico del canone di locazione.”*
8. *“Deposito cauzionale. All'atto di sottoscrizione del presente contratto, con espresso consenso del locatore, la parte conduttrice non versa alcun deposito cauzionale, considerato il pagamento anticipato di tre annualità versate.”*
9. *“Uso e Sublocazione. Il conduttore si impegna a non mutare anche in parte e anche solo temporaneamente tale uso salvo espresso assenso del locatore. Con la sottoscrizione del presente il Locatore concede assenso espresso alla sublocazione sia parziale che totale, anche gratuita, nonché la cessione del contratto prevista dall'art. 36 Legge 392/1978 in caso di cessione o affitto dell'azienda.”*
10. *“Situazione urbanistica e idoneità dei locali. Il conduttore dichiara di aver visitato ed ispezionato l'immobile (fognature, strutture murarie, scarichi, altezze, superficie illuminante, areazione, ecc..) e di averlo trovato idoneo allo svolgimento della propria attività e adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività. Dichiara inoltre di averlo*

- ricevuto in buono stato locativo, e si impegna a rilasciarlo alla fine della locazione in analoghe condizioni salvo il deterioramento d'uso normale. Il conduttore si impegna a mantenere in buono stato manutentivo anche gli impianti esistenti ed a utilizzarli secondo la normativa vigente.”*
11. *“Oneri accessori. Nel canone di locazione non sono comprese le prestazioni accessorie e le utenze, quali costi per la corrente elettrica, per la fornitura di acqua, del riscaldamento e condizionamento d'aria, per il servizio di pulizia, la vuotatura e lo spurgo delle fosse biologiche, per il consorzio idraulico e per ogni quanto altro, che fanno tutti carico al conduttore ai sensi dell'art. 9 della Legge 392/1978. Le spese condominiali competenti all'immobile locato, sono a carico del conduttore che dovrà versarle secondo le modalità e le scadenze stabilite dalla parte locatrice o dall'Amministratore Condominiale.”*
 12. *“Modifiche. Ogni modifica, adeguamento e ristrutturazione che dovesse essere richiesta (agli impianti, alle strutture, alle fognature, ecc..) sia all'inizio dell'attività del conduttore che successivamente, dalle Autorità competenti (USL, VVFF, Comune, ecc..) come indispensabile per lo svolgimento della suddetta attività, dovrà essere eseguita a cura e spese del conduttore. Il conduttore si assume la piena responsabilità, sollevando quindi la parte locatrice, per qualsiasi contestazione che possa essere fatta dalle Autorità competenti circa l'inizio ed il successivo svolgimento della propria attività.”*
 13. *Trasformazioni, migliorie ed addizioni. Rimessa in pristino. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali, o agli impianti senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. Quanto sopra fatta eccezione per i lavori di rinnovamento del fondo. Il conduttore non potrà mai pretendere compenso alcuno per qualsiasi miglioria od opera che effettuasse, anche con l'esplicito consenso scritto della parte locatrice rimanendo le stesse a beneficio del fondo. Per contro il locatore rinuncia alla restituzione dei locali in pristino stato.”*
 14. *“Manutenzione. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, nonché la richiesta dei contatori per le varie utenze a suo nome. La*

- parte locatrice potrà sostituirsi al conduttore quando questo non vi potrà o non vi provveda tempestivamente. Il conduttore dovrà rimborsare il relativo costo entro venti giorni dalla data della richiesta.”*
15. *“Insegne – antenne - impianti. Il conduttore si impegna a richiedere il consenso scritto della parte locatrice per l’installazione di insegne pubblicitarie, targhe, cartelloni, bandiere, stendardi e comunque qualsiasi mezzo pubblicitario, oltre naturalmente ad eventuali autorizzazioni delle autorità competenti.”*
 16. *“Riparazioni. Se la parte locatrice intendesse o dovesse eseguire sull’immobile o sull’edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, anche se non hanno carattere di urgenza, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo.”*
 17. *“Visite. Durante la locazione, previo appuntamento e preavviso di almeno 24 ore, la parte locatrice o un suo incaricato possono visitare l’immobile locato per constatare le modalità d’uso o per verifica degli impianti.”*
 18. *“Esonero dalle responsabilità e assicurazione. Il conduttore esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.”*
 19. *“Risoluzione. Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, entro i termini di legge, o il mutamento di destinazione dell’uso dei locali non acconsentito, o comunque l’inadempimento di una delle obbligazioni scaturenti dal presente atto produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l’obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell’art. 1456 Cod. Civ.”*
 20. *“Debiti. Qualora il conduttore avesse più debiti da soddisfare sarà facoltà della parte locatrice, secondo il suo prudente apprezzamento, imputare i versamenti effettuati ai titoli che riterrà più opportuni, in deroga all’art. 1193 Cod. Civ..”*
 21. *“Fallimento. Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.”*
 22. *“Domicilio e comunicazioni. A tutti gli effetti del presente contratto compreso la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la propria sede legale. Il presente contratto annulla*

- qualunque antecedente o contemporaneo altro accordo tra le parti.”*
23. *“Spese. Tutte le spese del presente contratto di locazione e delle sue eventuali proroghe comprese quelle di registrazione, bolli, dipendente e consequenziali, fanno carico del conduttore tenuto conto delle condizioni di particolare favore previste per il canone di locazione. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Locatore ed il conduttore rimborserà la relativa somma.”*
24. *“Deroga delle leggi speciali. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.”*
25. *“Privacy. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (REG. UE 2016/679)”.*
26. *“Attestato di prestazione energetica (APE). Il Locatore dichiara che gli immobili oggetto del presente contratto non sono soggetti alla normativa relativa all'attestazione della prestazione energetica in quanto privi di impianti di riscaldamento.”*
27. *“Per tutto quanto non espressamente convenuto nel presente contratto le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile.”*

Si allega alla presente sia la comunicazione ricevuta dall'AE che il relativo contratto di locazione trasmesso (allegato A07 – Lotto 1).

Il sopralluogo ha confermato quanto emerso sia dall'AE che dalla copia del contratto. Sia il debitore che il conduttore hanno consegnato, copia del contratto di locazione. Il sottoscritto ha comunque fatto riferimento alla copia ricevuta dall'AE.

Nel corso del primo sopralluogo eseguito in data 12/12/2022, l'accesso al Locale 1 dell'unità compresa nel Lotto è stato consentito dal Dott. [REDACTED], che si è presentato quale socio della società conduttrice (di seguito indicato semplicemente come conduttore). Nel corso del sopralluogo è stato riferito che l'attuale stato dei luoghi è frutto delle migliorie apportate dal conduttore. In proposito sono state consegnate una serie di fatture, relative alle spese sostenute dal conduttore o da chi per lui, ed in

particolare:

- a) fattura del 7/3/2017 *“per acconto lavoro di imbiancatura interna”* = € 1.000;
- b) fattura del 28/8/2017 *“saldo fattura di imbiancatura e resina lavaggio pavimento via L. da Vinci”* = € 4.100;
- c) fattura del 23/5/2017 *“per lavoro di balza lavabile officina mat. da esterno lavabile più imbiancatura pareti soffitti con tempere”* = € 1.100;
- d) fattura del 16/3/2017 *“dissuasore semi-automatico*” = € 1.815,71;
- e) fattura del 27/6/2016 *“lavori edili manutenzione ordinaria presso la vostra proprietà*” = € 5.000;
- f) fattura del 21/4/2017 *“lavori edili manutenzione ordinaria presso la vostra proprietà*” = € 4.500;
- g) fattura del 28/7/2017 *“lavori edili manutenzione ordinaria presso la vostra proprietà*” = € 14.000;
- h) fattura del 5/10/2017 per l'installazione di telecamere, oltre varie = € 587,60;
- i) fattura del 22/2/2019 per il portone sezionale = € 4.000;
- j) fattura del 31/5/2017, realizzazione impianto elettrico = € 4.515,40;
- k) fattura del 31/8/2017, realizzazione impianto elettrico = € 2.183,53;
- l) fattura del 20/11/2020, realizzazione impianto elettrico = € 5.000.

Il tutto per un importo complessivo pari a € 47.802,24 al netto iva.

In seguito per mail, sono state trasmesse anche le foto della porzione interessata, riferite allo stato precedente agli interventi eseguiti.

Nel corso dello stesso sopralluogo sono stati inoltre consegnati:

- m) fattura del debitore relativa ai canoni del primo periodo della locazione (primi 43 mesi di locazione, pertanto dal marzo 2019 al settembre 2022) = € 15.050;
- n) copia del contratto di locazione;
- o) preliminare di vendita, del 5 novembre 2016, tra la parte debitrice e la *** srl (rappresentata all'epoca dal Dott. *****, attuale socio della società conduttrice). Riguardante sia le unità comprese nei Lotti 1, 2 e 3. L'importo all'epoca pattuito era pari a € 170.000 e prevedeva € 26.000 per il Lotto 1, €

90.000, per i Lotti 2 e 3 ed € 54.000 per i lavori da eseguire all'interno delle stesse unità. La data di stipula del contratto notarile era indicata entro e non oltre il 30/9/2017.

- p) Attestazione bonifico in favore del debitore di € 10.000, quale caparra confirmatoria versa in data 10/11/2016, dopo il preliminare di vendita;
- q) Attestazione bonifico in favore del debitore di € 6.000, importo previsto nel preliminare di vendita, quale seconda caparra confirmatoria, versata sempre in favore del debitore.

Inoltre il conduttore ha trasmesso, in data 12/12/2022, tre fotografie della porzione in oggetto, scattate prima delle migliorie apportate. Il tutto per testimoniare l'originario stato dei luoghi.

In proposito il sottoscritto non può che rilevare che tutte le fatture, ad eccezione di quella di cui alla lettera l), sono precedenti alla locazione. Trattasi pertanto di migliorie apportate dal conduttore o da chi per lui, prima della sottoscrizione contratto di affitto, probabilmente in seguito al preliminare di vendita mai definito. Mentre il completamento dell'impianto elettrico, di cui alla fattura alla lettera l), è stato eseguito nel corso della locazione.

A quanto riferito in proposito dal debitore, la porzione oggetto di locazione era già in uso al conduttore prima della sottoscrizione del contratto di locazione del marzo 2019, già dai tempi in cui sono state effettuate dallo stesso le opere di cui alle fatture sopra riportate. Il debitore in proposito ha inoltre aggiunto che:

- prima della sottoscrizione del contratto di locazione ad oggi in essere, l'attuale conduttore utilizzava già la porzione di unità (Locale 1), mediante comodato. Il primo è stato sottoscritto nel 2015. pertanto tali opere sono state eseguite nel corso del comodato citato o dei successivi.
- le fatture di cui alle lettere e), f) e g), emesse da un'altra società sempre a lui riconducibile, non sono riferite all'unità oggetto di locazione, bensì ad altre, ubicate sempre nello stesso complesso condominiale, ma di proprietà del conduttore.
- La locazione comprende solo il Locale 1, oltre all'uso della relativa rampa di accesso. E' stato inoltre aggiunto in proposito che la rampa di accesso non può essere utilizzata per la sosta, visto che deve essere consentito l'accesso anche

agli altri due locali compresi nel Lotto 1 (locali 2 e 3), che non sono inclusi nella locazione.

- L'ultima mensilità corrisposta dal conduttore al debitore è quella del mese di settembre 2022 (ultimo mese compreso nell'importo anticipatamente pagato, pari a € 15.050).
- Che i locali 2 e 3 hanno un uso condominiale, aspetto questo confermato sia dal conduttore che dall'Amministratore di condominio.

Il conduttore contattato telefonicamente in un secondo momento (per avere informazioni in merito alle utenze ed agli impianti presenti), ha poi aggiunto che nel caso in cui l'immobile venisse aggiudicato da terzi, procederà con la rimozione delle parti impiantistiche installate e dei componenti fatti posare in opera (come ad esempio la porta sezionale di accesso, installata al posto dell'originaria saracinesca, la realizzazione dell'impianto elettrico, etc). Intenzione che comunque nonostante la richiesta del sottoscritto, non è mai stata di fatto formalizzata. Nel corso della stessa telefonata è stato comunque invitato il conduttore a non apportare modifiche allo stato dei luoghi.

Tutto ciò premesso, lo scorso 7 aprile è stata inviata, mezzo mail, la comunicazione con la quale è stato informato il custode di quanto emerso per il Lotto in oggetto. In seguito al confronto telefonico avuto con dell'Isveg, è stato confermato che:

- per l'uso illegittimo del deposito come autorimessa, il custode procederà a contattare il conduttore;
- che nonostante sia stata inviata la disdetta, il contratto di locazione è da considerarsi opponibile alla procedura esecutiva, e quindi all'eventuale acquirente fino alla scadenza dei successivi sei anni di rinnovo (sei anni dal 28/2/2025), e di conseguenza fino al 28/2/2031;
- che il conduttore non può apportare modifiche rispetto allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi. Le migliorie apportate dallo stesso a proprie spese restano e resteranno a beneficio del bene immobile. Di conseguenza in proposito, non potrà pretendere dalla procedura e quindi dall'eventuale nuovo acquirente alcun compenso e/o rimborso. La stima dovrà pertanto fare riferimento allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi eseguiti.

- Il preliminare di vendita del 2016 non è opponibile all'eventuale nuovo acquirente, poiché scaduto nei termini e non trascritto;
- dal quarantaquattresimo mese (e pertanto dall'ottobre 2022), il conduttore sta pagando l'affitto mensilmente;
- nessun parere è stato espresso in merito al fatto che la locazione sia riferita al solo Locale 1 o anche ai Locali 2 e 3. In proposito il sottoscritto farà riferimento a quanto riferito sia dal conduttore che dalla proprietà. Pertanto solo ai fini delle relative valutazioni estimative si considererà locata la sola porzione costituita dal Locale 1.
- Nessun parere è stato espresso circa l'uso condominiale dei Locali 2 e 3.

La registrazione del contratto (13/3/2019) è antecedente alla trascrizione del pignoramento (11/9/2020), pertanto, così come sopra specificato la locazione sarà da ritenersi conclusa alla scadenza dei sei anni del rinnovo e pertanto alla data del 28/2/2031.

Il canone corrisposto, così come meglio argomentato nell'allegato A09 – Lotto 1 (relativo sia alla stima che alla verifica della congruità del canone di locazione), è da considerarsi più che congruo. Pertanto la locazione è opponibile alla procedura e ovviamente anche all'eventuale nuovo acquirente. Di conseguenza l'unità immobiliare compresa nel Lotto in oggetto è da considerarsi LOCATA. Non è possibile esprimere pareri sul fatto che la locazione sia riferita al solo Locale 1 o anche ai Locali 2 e 3. Infine, per l'uso condominiale dei Locali 2 e 3, si fa presente, che questo possa essere avvenuto successivamente alle opere di frazionamento e cambio di destinazione, eseguite in seguito all'acquisto del 2007 (a quanto riferito dalla proprietà l'impianto è stato realizzato tra il 2008 ed il 2009). Di conseguenza si può solo segnalare che non sono ancora decorsi i venti anni di usucapione. Resta comunque l'eventuale servitù che si potrebbe essere costituita con la formazione del condominio, in merito alla presenza dell'impianto autoclave condominiale. Aspetto questo sul quale il sottoscritto non può esprimersi visto che risulta di ambito prettamente giuridico.

Quesito 6:
(Lotto 1)

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

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

- Tutte le servitù, attive e/o passive, costituiscono sia con la realizzazione del condominio che relative all'attuale stato dei luoghi. Per le spese e gli oneri di natura condominiale, si rimanda a quanto riportato al successivo quesito 8.
- Tutti gli obblighi relativi al contratto di locazione ad oggi in essere.
- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. In proposito è stato riferito dalla proprietà, che non sono presenti aspetti, anche di varia natura, che possono creare pregiudizio al bene compreso nel Lotto in oggetto. Ciò nonostante, se rinvenuti anche dopo l'aggiudicazione, saranno comunque a carico dell'eventuale nuovo acquirente. Restano ovviamente compresi quelli indicati in perizia, riscontrati nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti.
- A quanto riferito dal debitore, non sono presenti, anche in sottosuolo, ulteriori rifiuti speciali, oltre a quelli citati in relazione.
- 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 all'unità compresa nel Lotto in oggetto.
- Saranno a carico dell'acquirente i costi ed i relativi oneri per l'eventuale bonifica

e/o smaltimento delle parti in cemento/amianto presenti nel complesso immobiliare di ubicazione.

- Saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, catastali, urbanistiche, edilizie, e strutturali, inclusi i costi delle eventuali opere di ripristino, conseguenti per definire la conformità, così come meglio trattato negli altri quesiti, con riferimento sia a quelli segnalati nella presente perizia che ad eventuali ulteriori, non riscontrati, che dovessero emergere in futuro.
- Tutti i vincoli conseguenti lo strumento di pianificazione territoriale, inclusi quelli dovuti alla presenza del Cimitero.

Quesito 7:
(Lotto 1)

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

Con riferimento a quanto indicato nella Certificazione notarile presente all'interno del fascicolo, si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, segnalate nello stesso documento:

- A) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta in data 17/1/2008, n. 97 RP, derivante da atto per la concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai rogiti del Notaio *****

del 30/11/2007, repertorio n. 29.160, in favore di Banca Toscana spa, contro ***** sas di ***** & C. L'importo complessivo dell'ipoteca è indicata in € 1.340.000 di cui € 670.000 di capitale.

L'ipoteca è riferita all'unità immobiliare all'epoca censita al CF al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 500, oltre che all'appezzamento di terreno all'epoca censito al CT al foglio di mappa 69, partt. 698 e 799.

In seguito alla variazione del 20/2/2008 (Pratica n. FI0062605, attraverso la quale è stata effettuata la divisione, la diversa distribuzione degli spazi interni e la ristrutturazione, n. 4500.1/2008), dell'originario sub. 500, sono state generate le varie unità immobiliari realizzate, tra le quali anche quella di cui al sub. 511, compresa nel Lotto 1.

Anche se non indicate nella certificazione notarile, si riportano di seguito le varie annotazioni per restrizione beni, emerse in seguito all'ispezione eseguita in data 4/4/2023:

1. del 18/6/2008, n. 812 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio *****

del 14/4/2008, repertorio n. 9.191, riferita all'unità censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 515;
2. del 2/7/2008, n. 898 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio *****

del 28/4/2008, repertorio n. 9.257, riferita all'unità censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 519;
3. del 8/9/2008, n. 1.164 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio *****

del 1/7/2008, repertorio n. 9.529, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 522 e 527;
4. del 8/9/2008, n. 1.177 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio *****

del 14/4/2008, repertorio n. 9.194, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 512 e 513;
5. del 8/9/2008, n. 1.179 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio *****

del 29/5/2008, repertorio n. 9.409, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 518, 524 e 525;
6. del 13/1/2009, n. 64 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio *****

del 17/12/2008, repertorio n. 10.163, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507, 508 e 517;

7. del 26/10/2009, n. 1.408 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 30/9/2009, repertorio n. 11.228, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507, 508 e 514;
8. del 8/2/2011, n. 149 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 14/12/2010, repertorio n. 12.853, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507 e 516.

In relazione a quanto emerso, risultano al momento comprese nell'ipoteca varie unità immobiliari, tra cui anche quella di cui al Lotto in oggetto, oltre alla quota delle relative parti condominiali.

B) IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, iscritta in data 12/4/2017, n. 464 RP, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo di Equitalia Servizi di Riscossione spa del 11/4/2017, repertorio n. 2.092, in favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa contro il debitore. L'importo complessivo dell'ipoteca è indicata in € 405.222,26 di cui € 202.611,13 di capitale.

L'ipoteca è riferita a tutte le unità oggetto di pignoramento, ad eccezione del sub. 534 (Lotto 4).

C) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto in data 11/9/2020, n. 4.360 RP, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 30/7/2020, repertorio 4.321, a favore di Riviera NPL srl, contro il debitore. Riferito alla quota dell'intero delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Dalle ispezioni del 20 e 22 marzo 2023, eseguite rispettivamente sui nominativi del debitore e dei danti causa ([REDACTED] sas di [REDACTED] & C e [REDACTED] sas di [REDACTED] & C), non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

Dall'ispezione eseguita in data 23/4/2023, prima del deposito della CTU, sul nominativo dell'attuale proprietà, non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

Si allega alla presente l'ultima ispezione effettuata sul nominativo della proprietà oltre a quelle eseguite sui danti causa (allegato 08, relativo a tutti i Lotti).

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;*
(Lotto 1)

In relazione a quanto indicato nella comunicazione e nella relativa documentazione ricevute, mezzo pec, in data 16 marzo dall'Amministratore di condominio, oltre quanto specificato dallo stesso stesso per le vie brevi il 18 aprile, con riferimento alla pec trasmessa dal sottoscritto il 7 aprile, si riporta:

- per quanto concerne le quote millesimali sono presenti le seguenti tabelle. Si riportano di seguito le relative quote di spettanza:
 - piazzale condominiale 1 (sub. 507) = 61‰;
 - piazzale condominiale 2 (sub. 508) = 0‰ (non compreso nelle relative parti condominiali);
 - ingresso, scala di accesso al piano primo, oltre relativo corridoio (sub. 509) = 0‰ (non compreso nelle relative parti condominiali);
 - facciate = 0‰;
 - copertura = 86‰;
 - generali = 52‰;
 - fosse biologiche A = 0‰;
 - fosse biologiche C = 0‰;
 - fosse biologiche D = 0‰.

Alle ulteriori domande rivolte l'Amministratore di condominio ha così risposto:

1. i beni di cui ai Lotti 4 e 5 non sono compresi nel complesso condominiale.
2. Le unità immobiliari comprese nella part. 159, di cui ai subb. 502, 535, 536, 537 e 538, non sono compresi nel complesso condominiale.
3. Non sono comprese altre zone condominiali rispetto a quelle indicate. Mentre per quelle comprese sono state trasmesse le relative tabelle.

4. e 5. Per quanto concerne il sub. 506 (che comprende la porzione finale della strada di accesso, oltre alla relativa scarpata), non è presente alcuna tabella, poiché non compreso nella gestione condominiale. La parte residuale della strada di accesso compresa nella particella 159, oltre ai tratti che si sviluppano lungo i mappali 348 e 349, è a comune di tutte le unità che la utilizzano e non è presente alcun Amministratore.
6. Quesito che riguarda sempre le quote delle parti condominiali. In proposito sono state trasmesse le relative tabelle.
7. Per quanto concerne la posizione debitoria, dalla documentazione ricevuta emerge quanto segue:
 - consuntivo gestione ordinaria piano riparto 2021/2022 = risulta un credito di € 209,88 (totale da pagare = € 153,92 – versamenti eseguiti dal 1/9/2021 = € 425,58 – saldo anno precedente = € 61,78 – saldo per chiusura = - € 209,88).
 - previsionale gestione ordinaria 2022/2023 = risulta un debito di € 153,92 (totale da pagare = € 363,80 – versamenti eseguiti = € 0,00 – saldo anno precedente = - € 209,88 – saldo per chiusura = € 153,92).
 - per l'importo medio effettivo, si può fare riferimento a quello del 2021/2022, visto che quello previsionale è sempre più alto.

Il debitore ha una fattura emessa al condominio di € 1.912,96, che non è ancora stata pagata.

Infine, facendo riferimento a quanto emerso dai due bilanci ricevuti, per il Lotto in oggetto è presente un debito, per l'anno in corso e quello precedente, di € 153,92 (ovviamente dovuto al bilancio preventivo, dove non sono ancora riportate le quote dei versamenti eseguiti per l'anno in corso).

8. Non sono state emesse delibere per opere e/o spese straordinarie. E' stato solo richiesto un preventivo per il rifacimento del tetto attualmente in amianto, nonostante sia in buone condizioni (a quanto riferito dall'amministratore). Il preventivo (che prevede due distinte soluzioni per i materiali da utilizzare per il nuovo manto di copertura), è del novembre 2019. L'importo complessivo della soluzione 1 è pari a € 46.724, mentre quello della soluzione 2 è di € 53.420. La quota spettante indicata nella relativa simulazione è di 70%. Gli importi sopra

indicati sono al netto iva.

E' stato specificato in in proposito che il preventivo riguarda tutte le parti in amianto presenti nel Condominio.

9. Non sono presenti aspetti pregiudizievoli o limitativi, anche con riferimento a quanto indicato nel regolamento di condominio.
10. Non sono presenti liti pendenti.
11. Le utenze di gestione condominiale riguardano l'energia elettrica delle parti comuni, oltre utenza dell'acqua, relativa alle parti comuni ed a quelle esclusive. Per l'acqua è presente un unico contatore allacciato all'acquedotto, che è di tipo condominiale. La contabilizzazione avviene pertanto mediante i relativi sub contatori a defalco. L'utenza dell'acqua viene quindi corrisposta con le spese condominiali. Inoltre per il Lotto in oggetto è stato riferito che ha un suo sub contatore dell'acqua, ed è stato confermato che i € 10 indicati nel consuntivo 2021/2022, riguardano la quota fissa, visto che non ci sono stati consumi.
12. Per quanto concerne l'impianto di smaltimento è stata inviata la relativa tabella delle quote millesimali. E' stato inoltre aggiunto:
 - Per le fosse biologiche è a conoscenza solo la posizione della tricamerale indicata con la lettera C, l'unica che dal 2013 (da quando è stato nominato amministratore del condominio), è stata oggetto di manutenzione. Le altre, indicate nella relativa tabella condominiale con le lettere A e D, non sa dove sono ubicate.
 - In merito a ogni quanto vengono vuotate le fosse biologiche, è stato riferito che dal 2013 non sono mai state vuotate.
 - In merito al funzionamento dell'impianto di smaltimento è stato specificato che funziona regolarmente.
13. In merito a quanto riscontrato nel Locale 3, del Lotto in oggetto è stato risposto: *“Si esistono dei serbatoi ma sono inattivi e mai utilizzati, andiamo con l'acqua diretta. Questo locale ha un uso palesemente condominiale, in quanto ci sono i depositi di acqua. Il signor ***** aveva sempre detto che al primo rogito li avrebbe concessi al condominio.”* E' stato inoltre aggiunto di non sapere a quale utenza dell'acqua e dell'energia elettrica è allacciato l'impianto di accumulo.

14. e 16. Riguardano la copertura e il soffitto in cemento/amianto, per le quali si rimanda a quanto riferito dall'Amministratore al punto 8.
17. Nel caso di difformità riferite a recinzione, i cancelli ed i muri a retta, è stato riferito di fare riferimento alle quote della tabella Generali. Tabella alla quale si può fare riferimento per eventuali regolarizzazione di aspetti che riguardano tutte le unità comprese nel complesso condominiale. In alternativa, in caso di porzioni o aspetti non a comune a tutte le unità, si deve fare riferimento alle specifiche tabelle redatte.
18. In merito al muro a retta posto su tergo di delimitazione con l'appezzamento di terreno (Lotto 5), è stato riferito di non sapere se è in comunione o se è di proprietà del Condominio o dell'appezzamento.
19. Nel caso di difformità sulla strada di accesso è stato riferito che non ci sono tabelle che prevedono la ripartizione delle relative spese, visto che non è compresa nel condominio da lei amministrato.

Per quanto concerne la presenza di eventuali ulteriori liti pendenti e/o cause giudiziarie, la proprietà ha riferito che ad eccezione dell'EI in oggetto non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari. Stessa cosa per quanto concerne le liti pendenti, anche di tipo stragiudiziale.

Quesito 9:
(Lotto 1)

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 Montaione (FI) è stato possibile prendere visione dei titoli edilizi di cui al seguente elenco cronologico.

Al fine di acquisire i titoli abilitativi necessari per la ricostruzione dello stato legittimo dei primi tre Lotti compresi nel pignoramento, sono stati scelti quelli che hanno:

- portato l'intero comparto urbanistico ad assumere l'attuale configurazione planivolumetrica;
- modificato, per successive istanze, le singole consistenze superficiali e destinazioni d'uso;
- concluso le attività edilizie, come le attestazioni di agibilità.

In considerazione del numero elevato delle pratiche reperite e delle unità immobiliari costitutesi nel corso degli anni, per i ben noti limiti di mandato sono state consultate le sole pratiche collegate o riconducibili ai Lotti oggetto della procedura giudiziaria in epigrafe.

Le tre sezioni narrative in cui è suddiviso il presente quesito, ovvero l'elenco e descrizione dei titoli edilizi, l'informativa di taglio urbanistico e la disamina sulle fattispecie difformi e procedure di regolarizzazione, saranno trattate nella loro esposizione integrale nel presente Lotto, per poi essere richiamate nel dettaglio in funzione della loro attinenza ai singoli ulteriori Lotti che formano il compendio pignorato.

1. Licenza di costruzione n. 48/1968 rilasciata il 26/8/1968 e relativa ad istanza depositata con prot. n. 5.463 del 21/8/1968 per la realizzazione di un “[...] *opificio industriale (calzaturificio) con uffici ed abitazione guardiano*”, sottoposto alle seguenti condizioni particolari: “[...] *A)-che rispetti la distanza di ml. 70 dal Cimitero; B)-che provveda ad allontanare, con fogna chiusa, tutti gli scarichi, in base agli accordi che dovrà prendere con l'Ufficio Tecnico Com/le; C)-che lo stabile in questione, sia munito di regolare fossa biologica a tre scompartimenti, per una migliore depurazione delle acque, recante un tubo di sfiato che possa arrivare fino al di sopra del tetto della casa; D)-che provveda al pagamento, all'Amm/ne Com/le della spesa che questa stabilirà, per l'allacciamento dell'acqua potabile*”.

Questa pratica edilizia riguarda la costruzione della porzione originaria dell'edificio, porzione in cui non sono presenti le unità immobiliari pignorate. Tuttavia, costituendo la genesi dell'intero complesso produttivo, sarà descritta e analizzata in modo ampio e approfondito.

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

- Domanda di concessione edilizia sottoscritta dal proprietario e dal progettista in data 20/8/1968, recante in calce il visto di rilascio firmato dal Sindaco in data 26/8/1968.

Nel testo sono riportate le caratteristiche generali di progetto.

- Area del terreno: 3.360 mq.
- Area coperta: 1.353 mq.
- Volume:
 - laboratorio: 5.305 mc;
 - servizi igienici: 259 mc;
 - appartamento (5 vani, 105 mq, altezza 3,30 ml): 347 mc;
 - uffici: 424 mc;
 - totale: 6.335 mc.
- Altezza massima: 6,40 ml.
- L'approvvigionamento idrico doveva avvenire tramite l'acquedotto comunale.
- I reflui domestici dovevano essere convogliati nelle fosse settiche e immessi nella rete fognaria pubblica a mezzo di tubazione porta-via in cemento. In quest'ultima dovevano essere recapitate anche le acque meteoriche.
- Modulo allegato al deposito ai fini della determinazione del contributo sulle opere dovuto alla Cassa di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti ai sensi della L n. 179/1958 e del DPR n. 521/1961.
- Atto autorizzativo rilasciato in data 26/8/1968. Nel testo non vi è indicazione del numero delle tavole grafiche allegate al titolo in questione.
- Comunicazione del 27/8/1968 con cui veniva notificato il parere favorevole espresso dalla commissione edilizia sul progetto di variante, con le condizioni già riportate in epigrafe.

- Risposta alla precedente nota con impegno al rispetto delle prescrizioni di rilascio espresse dalla Commissione Edilizia.
 - Elaborati grafici rilasciati (tutti riportanti il visto, data, firma e timbro del Sindaco).
 - Tavola 1, contenente:
 - schema ubicativo dell'intervento sul disegno dell'estratto di mappa (partt. 158 e 161), con la distanza della nuova costruzione dal cimitero di Montaione, al rilascio prescritta in minimo 70 ml;
 - indicazione dei parametri urbanistici: Rc (rapporto di copertura) = 37% e If (indice fondiario) = 1,80 mc/mq;
 - planimetrie dei piani terra e primo;
 - sezioni.
 - Tavola 2, contenente i prospetti frontale e laterale, le sezioni C e D e la planimetria con lo schema di smaltimento dei liquami.
 - Estratto di piano regolatore generale.
 - Quietanza di pagamento del 30/8/1968 del contributo di cui descritto in precedenza.
 - Lettera di trasmissione dei documenti per l'ispezione delle opere in cemento armato del 31/8/1968, con allegata la denuncia alla Prefettura di Firenze del 30/8/1968, protocollata al n. 5.639 del 31/8/1968 (timbro di ingresso apposto dal Comune di Montaione).
 - Comunicazione prot. n. 15.528 del 11/9/1968, inviata dalla Prefettura di Firenze e recante oggetto "*Ispezione opere in cemento armato*", con cui veniva dato incarico di "[...] *verificare, mediante visita di controllo, la regolare esecuzione delle opere in cemento armato previste nella costruzione*". E' apposto il timbro comunale con prot. n. 5.950 del 16/9/1968 ma non è indicato alcun riferimento al progetto strutturale.
 - Espressione di parere favorevole condizionato da parte del Comando dei Vigili del Fuoco del 12/11/1968, con protocollo d'ingresso all'ufficio comunale n. 4.280 del 16/11/1968, sulla richiesta informativa del 30/6/1968.
2. Licenza di costruzione n. 21/1970 rilasciata il 14/4/1970 e relativa ad istanza depositata con prot. n. 2.443 del 9/4/1970 per la realizzazione di una "[...] *variante al progetto già approvato per la costruzione di un Opificio Industriale*",

sottoposto alle seguenti condizioni particolari: “[...] 1) – *Il piano della antistante strada di accesso dovrà convenientemente raccordarsi con il tratto di strada già esistente nella zona che prospetta sul Calzaturificio «*****».* -”.

Come assunto in precedenza, il presente titolo sarà trattato e analizzato anche se riguarda la variante alla costruzione di un edificio in cui non si trova alcuno dei cespiti pignorati.

Nel fascicolo, di cui è stata prodotta copia integrale, risultano allegati i seguenti documenti.

- Istanza al Sindaco per l'ottenimento dell'autorizzazione ad eseguire i lavori di cui alla licenza edilizia n. 48/1968 “[...] *secondo quanto previsto nel progetto di variante allegato in duplice copia [...]*”. Il documento, firmato dal proprietario e dal progettista, è privo di data di sottoscrizione, anche se riporta:
 - un primo timbro datato 9/5/1970, a ricevuta del pagamento dei diritti tecnici;
 - un secondo timbro datato 14/4/1970, apposto dal tecnico comunale, preceduto dalla seguente nota manoscritta: “[...]

Dati di zona

If = 4,50 > 1,95 di cui al progetto

Rc = 40 % > 38,2 % [...]

Distanza minima ml 5 ≥ di quelle di progetto

Trattasi comunque di variante alla Licenza Edilizia N. 48 del 26/8/1968 che risponde ai seguenti dati:

If = 1,80

Rc = 37 %

Distanze minime dai confini ml 4,50”.

Nel testo della domanda vengono indicati i parametri urbanistici del progetto di variante.

- Area terreno: mq 3.650.
- Area coperta.
 - Laboratorio: mq 1.065.
 - Servizi: mq 103.
 - Magazzini: mq 229.
 - Totale area coperta: mq 1.397.
- Volume (cubatura).

- Laboratorio: mc 5.121.
- Servizi: mc 582.
- Magazzini: mc 641.
- Uffici: mc 336.
- Abitazione: mc 441.
- Totale volume: mc 7.121.
- Altezza massima ml 6,40.
- Tipologia: unico corpo di fabbrica.
- Dati urbanistici di progetto:
 - Rc = 38,2 %.
 - If = 1,95 mc/mq.
- Servizi igienico-sanitari. “[...] *I liquami provenienti dai W.C. e dal bagno, saranno chiarificati in fosse settiche per dopo essere immessi – a mezzo tubazione in cemento – nella fognatura stradale. Le acque piovane saranno raccolte ed allontanate mediante tubazione in cemento immettente nella fossa stradale (fossetti colatori)*”.
- Atto autorizzativo rilasciato in data 14/4/1970. Nel testo non vi è indicazione del numero delle tavole grafiche allegate al titolo in questione.
- Elaborati grafici (tutti senza data, timbro e firma di rilascio; si rileva la mancanza in atti della tavola n. 6).
 - Tavola n. 1, piante piano terra e primo.
 - Tavola n. 2, sezione trasversale B-B.
 - Tavola n. 3, prospetto frontale.
 - Tavola n. 4, prospetto laterale (lato Ovest).
 - Tavola n. 5, prospetto laterale (lato Est).
 - Tavola n. 7, sezione A-A.
 - Tavola n. 8, contenente:
 - schema ubicativo dell'intervento sul disegno dell'estratto di mappa (partt. 158 e 161);
 - indicazione dei parametri urbanistici: Ac (area coperta) = 38,2% e If (indice fondiario) = 1,95 mc/mq;
 - planimetria generale con lo schema di smaltimento dei reflui domestici e delle acque meteoriche;

- tabella con le caratteristiche generali di progetto, le stesse già riportate nella descrizione del testo di istanza di variante.
- Tavola di progetto della cabina di trasformazione elettrica, del seguente ingombro planivolumetrico:
 - superficie coperta: $(6,95 \times 3,15) \text{ mq} = 21,90 \text{ mq}$;
 - volume: $(21,90 \text{ mq} \times 2,90 \text{ ml}) = 63,51 \text{ mc}$;
 - indici complessivi:
 - superficie coperta: $(1.397 + 21,90) \text{ mq} = 1.418,90 \text{ mq}$;
 - rapporto di copertura: $1.418,90 : 3.650 = 38,87\% < 40\%$ (indice di PRG);
 - volume: $(7.121 + 63,51) \text{ mc} = 7.184,51 \text{ mc}$;
 - indice fondiario: $(7.184,51 \text{ mc} : 3.650 \text{ mq}) = 1,96 \text{ mc/mq} < 4,5 \text{ mc/mq}$ (indice di PRG; il risultato sarebbe 1,97% approssimato).
- Invito per la riunione della Commissione Edilizia prot. n. 2.504 del 11/4/1970.
- Comunicazione del 22/4/1970 con cui veniva notificato il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia sul progetto di variante, con la condizione già riportata in epigrafe.
- Note di invio dell'elenco delle licenze rilasciate dalla Commissione Edilizia all'INAIL ed all'ENPI, sottoscritte dal Sindaco in data 22/4/1970.
- Nota dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze del 10/10/1970, recante prot. n. 3.483/1968 ed un timbro con altro protocollo (n. 6.542 del 15/10/1970), indirizzata sia alla Prefettura che al Sindaco del Comune di Montaione recante oggetto "*Ispezioni opere in cemento armato. Trasmissione Relazioni*".

Allegati alla nota.

- Relazione sulle ispezioni del 17/9/1970 (RD 16/11/1939 n. 2.229), riportanti i seguenti dati tecnici:
 - riferimenti temporali di esecuzione delle opere:
 - 31/3/1970: "*getto delle travi d'imposta delle volte*";
 - 17/9/1970: "[...] *del 2° solaio del fabbricato destinato a uffici*";
 - tipologia dei solai: misti gettati in opera di altezza 16+3, 20+3 e 12+3;
 - esito dell'ispezione: positiva.
- Notifica di rilascio del 26/3/1973 emessa dal Prefetto, protocollata presso

l'ufficio comunale al n. 1.955 del 4/4/1973.

- Attestazione di versamento del 2/1/1971, inerente il contributo sulle opere.
- Documentazione inerente gli adempimenti ai fini della prevenzione antincendio.
 - Nota prot. n. 272 del 10/5/1973, inviata al Comune di Montaione ed indirizzata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze (reparto prevenzione), per la comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere di cui al rapporto prot. n. 1.225 del 13/4/1973, a mezzo di cui il Comandante provinciale, sulla base dell'esame progetto n. 4.763 del 24/10/1969 ed a seguito della visita tecnica di sopralluogo, indicava alcune lavorazioni da eseguire per poter ottenere il rilascio del CPI.
 - Istanza del 19/8/1969 inviata all'Ufficio Prevenzioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze per raccomandata (n. 61 del 20/8/1969), per la richiesta di parere sul progetto di variante (avendo già ottenuto il nulla osta prot. n. 3.487 del 12/11/1968 all'istanza originaria). Nel testo sono riportati parametri urbanistici diversi da quelli indicati nel progetto di variante rilasciato.
 - Area coperta: 1.460 mq, contro 1.397 mq.
 - Volume: 7.300 mc (7.299 mc arrotondati), contro 7.121 mc.
- Scheda di rilevazione dell'attività edilizia (opere ultimate) del 17/5/1973, compilata sui dati della licenza originaria. Nei documenti allegati a corredo di questa scheda si trova dichiarato che le opere erano iniziate nel mese di giugno 1969.
- Domanda di permesso di abitabilità o d'uso prot. n. 2.941 del 21/5/1973 per la costruzione di opificio industriale sulla base della licenza di costruzione n. 48/1968 e successiva variante n. 21/1970. Il modello è stato firmato ma non debitamente compilato. In allegato l'attestazione di pagamento dei diritti dovuti.
- Ulteriore modello di richiesta del certificato di abitabilità ed uso del 13/6/1973, con riportati i seguenti parametri: Sc (superficie coperta) = 1.397 mq; V (volume) = 7.121 mc, scala n. 1, piani n. 2, appartamento: vani 5, locali con destinazione non residenziale: 3 magazzini e 21 di altra tipologia di uso.
- Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 9.318 del 18/7/1973, rilasciato con prescrizioni e con validità due anni (scadenza al 18/7/1975).

3. Permesso di abitabilità n. 7 rilasciato dal Sindaco in data 13/6/1973, per opificio industriale (calzaturificio), uffici ed abitazione del guardiano, composto da n. 17 vani al piano terreno e n. 12 vani al piano primo, oltre n. 16 vani accessori. Il riconoscimento di abitabilità e di uso del complesso immobiliare è stato autorizzato in forza di sopralluogo effettuato dall'ufficiale sanitario e dal tecnico comunale nello stesso giorno di rilascio.

4. Concessione per la esecuzione delle opere n. 53 rilasciata in data 30/8/1980 e relativa ad istanza depositata con prot. n. 1.282 del 27/2/1980 per la realizzazione di un “[...] *ampliamento del fabbricato aziendale [...]*”, sottoposto alle seguenti prescrizioni speciali: “[...] *a) che il fabbricato sia munito di regolari fosse biologiche a tre scompartimenti della capacità minima complessiva di mc. 3 recante un tubo di sfiato che possa arrivare fino al di sopra del tetto del fabbricato; b) che le acque bianche siano separate da quelle nere e convogliate in apposito pozzetto sifoide degl[r]assatore e quindi immesse nella fognatura; c) che si provveda alla costruzione di un razionale sistema di fognature atte a convogliare gli scarichi emessi dalla camera aerobica nella fognatura esistente; d) il rispetto delle norme di cui alla Legge 10/5/76 n°319 per lo scarico sul suolo e nel sottosuolo o nella fognatura; e) che venga documentata la richiesta del Nulla-Osta al Comando Provinciale dei VV.FF. Ai fini del rilascio del certificato prevenzione incendi; f) che si provveda all'isolamento termico della copertura in materiale idoneo in modo da ottenere una sufficiente coibentazione visto la particolarità della copertura progettata; g) al rispetto delle norme CEE ed alla Legge 18/10/77 n°791 per la posa in opera di materiale elettrico [...]; h) che siano espletate tutte le procedure previste dalla legge in merito agli impianti della fabbrica [...]; i) al pagamento degli oneri di concessione per l'intervento di nuova edificazione [...]; l) [...]; m) l'interessato dovrà dichiarare espressamente se gli scarichi del fabbricato in progetto sono assimilabili a quelli civili perché provenienti esclusivamente dai servizi igienici; in caso contrario dovrà essere presentata la domanda alla Giunta Provinciale per ottenere l'autorizzazione allo scarico delle acque superficiali; n) alla realizzazione dei parcheggi e spazi stradali in conformità alle tavole di progetto; o) dato che la zona interessata è andata soggetta a movimenti franosi si rende necessario un accurato studio*”

geologico sia per quanto si riferisce ai movimenti di terra inerenti la realizzazione dell'opera, che per quelli relativi all'ampliamento e alla formazione dell'antistante sede stradale; [...]"

I lavori dovevano essere iniziati entro il 30/8/1981 e ultimati (resi abitabili o agibili) entro il 30/8/1983.

La presente pratica riguarda una porzione di complesso produttivo attinente i Lotti 1, 2 e 3.

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

- Istanza al Sindaco con la richiesta di concessione per l'esecuzione dei lavori di ampliamento del fabbricato aziendale. Sul modello comunale precompilato sono riportate le seguenti caratteristiche tecniche: fondazioni in plinti in c.a.; strutture portanti: pilastri in c.a.; solai e soffitti prefabbricati in c.a.; copertura a travi prefabbricate a Y; manto di copertura in eternit.
- Relazione tecnica del 10/3/1980. *"Il presente progetto, [...], viene realizzato in adiacenza al fabbricato aziendale esistente, e raccordandosi con esso vuole completare e razionalizzare tutto l'andamento produttivo, nonché le sistemazioni esterne. [...] Sulla strada privata antistante il complesso sono stati predisposti n. 19 posti macchine per uso parcheggio, ed altri 17 nel piazzale interno a fianco dell'ampliamento, sul lato che guarda la [...]. Nella parte terminale di detta strada è stato anche previsto uno slargo per poter effettuare l'inversione di marcia, dato che detta strada è senza sfondo. Tutto ciò è stato realizzato tramite l'allargamento della sede stradale attuale, con gabbionate e riempimento successivo [...]"*.
- Calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, svolto ai sensi della Legge 28/1/1977 n. 10, LR n. 60 del 24/8/1977 e delle DCC n. 135 del 5/10/1977 e n. 210 del 22/12/1978, da computare sulla superficie di calpestio dei locali in ampliamento (1.190,58 mq). Il costo di costruzione è stato escluso per la destinazione di uso artigianale. Il documento, firmato dal tecnico comunale in data 24/5/1980 e vistato dal Sindaco, indica un importo economico da versare pari a Lire 10.378.200.
- Nota interna inviata dall'ufficio tecnico all'amministrazione comunale, redatta in data 27/5/1980, recante oggetto: oneri di concessione. Si riportano alcuni passaggi testuali significativi. *"[...] Dalla relazione allegata al progetto e dalla*

Tav. 5 del progetto stesso di rileva che la norma dell'art. 56/8 del R.E. che stabilisce: "Almeno il 10% della superficie interessata dall'intervento e ricadente nella zona artigianale e per piccole industrie, dovrà essere destinata a spazio Pubblico, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio", viene rispettata sotto il profilo pratico ma non sotto quello formale. Nei conteggi di ammissibilità della costruzione la superficie viene infatti depurata del 10%, mentre sulla porzione di strada antistante l'intervento sono progettati 19 parcheggi la cui superficie è superiore a mq. 180. (10% della superficie di intervento pari a mq. 1800). Se la strada di accesso a questa fabbrica che serve anche il calzaturificio ex [...] e la proprietà [...], divenisse pubblica la norma risulterebbe completamente rispettata ma rimanendo privata viene a mancare il materiale passaggio ai beni demaniali del Comune dello spazio pubblico di cui alla suddetta norma regolamentare. A questo proposito è da tenere presente che la suddetta strada non ha alcuna importanza di pubblico interesse sia perché serve esclusivamente le industrie citate che non comprendono abitazioni sia perché senza sfondo. Il passaggio al Comune costituirebbe quindi esclusivamente un'onere per la collettività ed a suo tempo l'Amministrazione Comunale decise infatti di lasciarla "privata". [...]". E' anche agli atti un documento interamente manoscritto riportante come titolo "atto interno", con note e appunti inerenti la fase istruttoria dell'istanza.

- Documento sottoscritto dal tecnico comunale in data 10/6/1980 e vistato dal Sindaco, inerente la determinazione dell'onere di monetizzazione sulla base della deliberazione di G. M. n. 196 del 4/6/1980.
- Comunicazione di accoglimento della domanda di concessione di esecuzione dei lavori edili del 10/6/1980 (prot. interno di ufficio n. 1.282), notificata in data 30/6/1980, recante le condizioni riportate sul titolo originale.
- Nota del Sindaco prot. n. 1.282 del 26/6/1980 con cui veniva concessa la monetizzazione della superficie determinata dal rapporto degli spazi pubblici, determinata con l'importo di Lire 83.700, da versare alla Tesoreria comunale.
- Comunicazione prot. n. 1.282 del 26/6/1980 inerente il pagamento del contributo per il rilascio della concessione edilizia, determinato con l'importo di Lire 10.378.200, da versare alla Tesoreria comunale.
- Verbale di accertamento redatto dai Vigili Urbani in data 26/8/1980, con cui

veniva constatato l'esercizio di attività di produzione industriale calzaturiera svolto dalla società intestataria della concessione edilizia.

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sottoscritta in data 28/8/1980 dall'avente titolo alla richiesta di rilascio della concessione edilizia.
- Bollettino postale del 28/8/1980, attestante il versamento C/CNPAIA Contributi Indiretti dell'importo di Lire 238.116.
- Quietanza n. 435 del 28/8/1980, rilasciata dalla Tesoreria comunale per l'avvenuto pagamento della somma di Lire 10.378.200 per il contributo di cui alla Legge n. 10/1977, ai fini del rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento di un fabbricato aziendale.
- Bollettino postale del 29/8/1980, attestante il versamento C/CNPAIA Contributi Indiretti dell'importo di Lire 59.529.
- Quietanza n. 437 del 29/8/1980, rilasciata dalla Tesoreria comunale per l'avvenuto pagamento della somma di Lire 83.700 per la monetizzazione della superficie determinata dal rapporto degli spazi pubblici in relazione all'ampliamento del complesso aziendale.
- Atto autorizzativo rilasciato in data 30/8/1980. Allegate al titolo in questione n. 6 tavole grafiche.
- Elaborati grafici allegati alla concessione.
 - Tav. n. 1, pianta piano seminterrato (Lotto 1 per porzione), in cui sono rappresentati i seguenti locali.
 - Ricovero mezzi aziendali: superficie utile 246,58 mq; sagoma interna netta: 16,00 x 15,70 mq; sagoma esterna lorda: 16,60 x 16,30 mq; altezza interna netta 2,70 ml.
 - Vano scala interno alla sagoma di cui sopra, comunicante con il precedente locale.
 - Vano montacarichi, direttamente collegato con il locale ad uso ricovero mezzi.
 - Rampa carrabile esterna (pendenza indicata del 14% circa), da realizzare per il superamento del dislivello tra i vani seminterrati ed il piazzale interno al complesso artigianale.
 - Tav. n. 2, pianta piano terra, in cui risulta già prevista la costruzione della scala interna nella posizione della stessa oggi ad uso condominiale dei locali posti al piano primo, tra cui i Lotti 2 e 3.

Le sagoma totale lorda del piano terra è scomponibile nei seguenti sub elementi geometrici.

- Porzione in gran parte soprastante ai locali seminterrati, ingombro esterno lordo: 25,80 x 16,60 mq; altezza interna netta 4,20 ml.
- Porzione di raccordo con il fabbricato esistente, ingombro esterno lordo: 10,00 x 7,40 mq; altezza interna netta 4,20 ml.
- Porzione ad uso “*stanza mastici*”, ingombro esterno lordo: 4,30 x 5,60 mq; valori nominali dell'altezza interna non indicati, ricavabili solo da misurazione del grafico.
- Tav. n. 3, pianta piano primo, la cui sagoma totale lorda è scomponibile nei seguenti sub elementi geometrici.
 - Porzione posta a Nord-Est, ingombro esterno lordo: 25,80 x 16,60 mq; altezza interna netta 3,20 ml (riferimento sommitale: intradosso trave in calcestruzzo armato precompresso a Y).
 - Porzione in ampliamento e sopraelevazione verso e sul fabbricato artigianale esistente, ingombro esterno lordo: 5,30 x 22,40 mq; altezza interna netta 3,20 ml (riferimento sommitale: intradosso orizzontale del solaio laterocementizio).
 - Porzione relativa al solo vano scala, ingombro esterno lordo: 4,70 x 2,50 mq; altezza interna netta come sopra descritto.
- Tav. n. 4, prospetti e sezioni. In questo elaborato sono espresse le seguenti altezze interne, di rilievo per la disamina.
 - Sezione B-B, che taglia il vano scala di collegamento tra il piano terra ed i vani posti al piano primo:
 - altezza netta interna piano terra: 4,20 ml;
 - altezza netta interna piano primo: 3,20 ml (all'intradosso del solaio piano laterocementizio).
 - Sezione A-A, successiva alla precedente B-B, che taglia il gruppo dei servizi igienici previsti al piano terra, in adiacenza al vano scala di cui sopra:
 - altezza rispetto ai piazzali esterni: 0,10 ml;
 - altezza netta interna piano terra: 4,20 ml;
 - spessore del solaio intermedio: 0,30 ml;

- altezza netta interna piano primo: 3,20 ml (all'intradosso del solaio piano laterocementizio).
- Sezione C-C, che taglia tutto il corpo di fabbrica costruito su tre livelli (due fuori terra ed uno seminterrato):
 - altezza netta interna piano seminterrato: 2,70 ml;
 - spessore del solaio intermedio: 0,30 ml;
 - altezza netta interna piano terra: 4,20 ml;
 - spessore del solaio intermedio: 0,30 ml;
 - altezza netta interna piano primo: 3,20 ml (all'intradosso delle travi in calcestruzzo armato precompresso).

L'estradosso della gronda esterna è ribassato rispetto al riferimento sommitale dell'altezza interna. Dal confronto con le altre sezioni e per quanto potuto appurare nel corso dei vari sopralluoghi, sembra trattarsi un mero errore di rappresentazione.

- Tav. n. 5, planimetrie – urbanistiche, elaborato costituito da:
 - planimetria generale, su base catastale, con rappresentata l'ubicazione di progetto dell'ampliamento;
 - planimetria delle sistemazioni esterne, con individuazione delle aree a parcheggio (17 posti macchina interni e 19 esterni);
 - calcolo del volume dell'ampliamento.
- Tav. n. 6, particolare della sistemazione esterna lato strada provinciale.
- Richiesta di rilascio di nulla osta del 30/8/1980, trasmessa dal direttore delle opere (per conto della proprietà) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per la realizzazione dell'intervento di ampliamento. Nella comunicazione sono riportate le seguenti indicazioni. “[...]: *capannone su due piani fuori terra e parte in seminterrato con struttura in C.A e solai in laterizio armato con portata fino a Kg. 600/mq, copertura in C.AP e manto in fibrocemento, tamponatura in cellulbloc, aggetti e terrazze in c.a, intonaco di tipo civile plastico, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio anodizzato. La centrale termica è quella del complesso già esistente, ubicata sul retro del fabbricato, e già corrispondente alle prescrizioni. [...]*”.
- Studio geologico-tecnico sulla particella 159 del foglio catastale 69, relativo al progetto di ampliamento del complesso industriale, trasmesso al Comune di

Montaione con prot. n. 707 del 28/1/1981. Nella sezione conclusiva, il geologo descriveva così gli interventi da eseguire sul sito.

- Eliminazione delle acque dal piano di sedime edificabile, mediante la realizzazione di una fossa drenante posta a monte di quest'ultimo, della profondità di circa 6 ml.
- Convogliamento delle acque raccolte nel precedente canale artificiale in una rete di smaltimento interna al lotto, con immissione finale nella rete fognaria all'epoca già esistente nella strada provinciale, a valle dell'area di costruzione.
- Rinuncia all'esecuzione di sbancamenti a monte del fabbricato, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del versante.
- Eliminazione del dislivello intercorrente tra le porzioni a monte della particella ed il piazzale posteriore del complesso artigianale mediante la formazione di una rampa carrabile atta al transito e parcheggio degli autoveicoli posteriormente all'ampliamento.
- Compensazione, in aumento, del dislivello con il sottostante vialetto mediante la realizzazione di un parcheggio sul lato anteriore della particella.
- Opere di contenimento del riporto di terreno sopra descritto mediante la messa in opera, a valle del pendio, di gabbionate a protezione del versante.
- Parere favorevole al progetto di ampliamento del fabbricato industriale destinato a calzaturificio, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze con nota interna prot. n. 4.246/7/PREV del 11/2/1981, trasmesso al Comune di Montaione con prot. n. 1.127 del 13/2/1981. Nel testo sono riportate le seguenti due raccomandazioni:
 - realizzazione per gli infiammabili di un apposito locale al piano terra con accesso diretto dall'esterno;
 - installazione di un idrante del tipo UNI da 70 m/m.
- Inizio lavori dichiarato in data 18/5/1981, comunicato alla Pubblica Amministrazione con nota prot. n. 3.431 del 19/5/1981, nei termini fissati dalla licenza edilizia.
- Comunicazione della CNPA per gli Ingegneri e Architetti (Servizio di Vigilanza e Contributi Indiretti), inoltrata alla Pubblica Amministrazione e da questa

registrata al prot. n. 5.258 del 6/8/1981, per la compilazione del modulo ai sensi dell'art. 8 della Legge 11/11/1971 n. 1.046.

5. Concessione per la esecuzione di opere n. 61 rilasciata in data 15/6/1984, pratica edilizia n. 20/1984, relativa ad istanza depositata con prot. n. 894 del 4/2/1984 per la “[...] *variante in corso d'opera all'ampliamento di un fabbricato industriale*”. All'art. 4 del testo dell'atto autorizzativo è indicato che i lavori, in corso di svolgimento, dovevano essere “[...] *ultimati, o resi abitabili e agibili entro il 30.08.1984 [...]*”. All'art. 6 invece le seguenti prescrizioni speciali.

“[...]

- a) alle stesse condizioni contenute nella precedente concessione edilizia;*
- b) al pagamento degli oneri di concessione di cui alla Legge 28.1.1977 n. 10 e L.R. 24/8/1977 n. 60 secondo l'intervento progettato per le nuove superfici di calpestio;*
- c) all'integrazione del nulla-osta al Comando Provinciale dei V.V.F.F. ai fini del rilascio del Certificato Prevenzione Incendi;*
- d) che prima del rilascio del permesso di abitabilità sia richiesto il parere alla Sez. 1 e 2 dell'U.S.L. n. 18 per l'ammissibilità degli interventi e strutture esistenti per l'uso industriale [...]*”.

Come in precedenza, la presente pratica di variante riguarda beni compresi nel pignoramento in epigrafe (Lotti 1, 2 e 3).

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

- Modello precompilato dall'ufficio tecnico per la trasmissione dell'istanza di ottenimento della concessione a variante.
- Relazione tecnica del 30/1/1984.

“[...] *Il presente progetto riguarda alcune modifiche interne ed esterne al progetto originario, che si prevedono come segue:*

- Una nuova localizzazione del deposito mastici, interrato e distante dal fabbricato principale, su prescrizione dei V.V.F.F per motivi di sicurezza; il locale avrà accesso dalla rampa che porta al seminterrato, e presenterà tutti i necessari requisiti di sicurezza, compreso il tagliafuoco.*
- Completo rifacimento della centrale termica, da ubicare sul retro del fabbricato, onde adeguare alle norme tutti i relativi impianti ed accessori.*

- *Un leggero ampliamento degli uffici al p. primo, per una migliore funzionalità pratica degli stessi; l'ampliamento verrà realizzato sul retro fabbricato sia per uno i [n]fluire sul prospetto della costruzione, sia per semplicità di esecuzione pratica.*

- *Piccole modifiche di prospetto, riguardanti forma e posizione delle finestre, e piccole varianti nella copertura della parte di collegamento.*

Si segnala infine che, ai fini di una migliore funzionalità nonché di una onerosità assai minore per la realizzazione, i posti macchina previsti all'esterno della recinzione verranno spostati all'interno, secondo quanto contenuto nella tav. 5 [...].”

- Comunicazione di espressione di parere favorevole del 6/2/1984, trasmesso dall'USL n. 18 nel merito del progetto di ampliamento in questione.
- Richiesta di proroga di un anno ai termini imposti dalla concessione edilizia n. 53 del 30/8/1980, mediante comunicazione prot. n. 952 del 7/2/1984.
- Originale di deliberazione della Giunta Municipale n. 41 in data 8/2/1984, recante oggetto: *“Proroga termine ultimazione lavori concessione edilizia intestata alla Ditta [...],”* con la quale delibera veniva spostato il suddetto termine al giorno 30/8/1984.
- Nota dell'Ufficio del Genio Civile di Firenze prot. n. 2.046/12/A30 del 8/3/1984, redatta e trasmessa all'intestatario della concessione ed al Sindaco del Comune di Montaione ai sensi dell'art. 30 della Legge 2/2/1974 n. 64 e del DM 19/3/1982, con cui visti:
 - i disposti della Legge n. 64/1974, del DM 3/3/1975, del DM 19/3/1982 (aggiornamento delle zone sismiche della Regione Toscana), la circolare Ministeriale n. 895 del 2/11/1981;
 - *“[...] la denuncia presentata dalla Ditta indicata in oggetto, che dichiara di trovarsi nelle condizioni previste dal 1° comma dell'art. 30 della L.64,”*
 - eseguiti gli opportuni riscontri;

l'ufficio predetto certificava ai sensi del citato art. 30 che *“[...] 1) alla data del 1/7/1982 i lavori indicati nell'oggetto erano iniziati, nell'eccezione data a tale concetto dalla predetta Circ. Min. N. 895. 2) che, in relazione alla natura dell'intervento i lavori possono venir ultimati secondo le previsioni risultanti dai progetti approvati.*

Si rammenta che, a norma di legge, le strutture dell'edificio debbono essere

ultimati entro il 30.6.84”.

- Calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, svolto ai sensi della Legge 28/1/1977 n. 10, da computare sulla superficie di calpestio dei locali in ampliamento (104,54 mq). Il costo di costruzione è stato escluso per la destinazione di uso artigianale. Il documento, firmato dal tecnico comunale in data 10/4/1984 e vistato dal Sindaco, indica un importo economico da versare pari a Lire 811.268.
- Comunicazione del 10/4/1984 recante oggetto: *“Pagamento del contributo per il rilascio della concessione”*.
- Comunicazione di accoglimento della domanda di concessione di esecuzione dei lavori edili del 12/4/1984 (prot. Interno di ufficio n. 894), notificata in data 17/4/1984, recante le condizioni riportate sul titolo originale.
- Quietanza di pagamento n. 278 del 22/5/1984, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori.
- Titolo autorizzativo rilasciato in data 15/6/1984.
- Elaborati grafici allegati al rilascio.
 - Tav. n. 1, stato definitivo, pianta piano seminterrato (Lotto 1 per porzione), in cui sono rappresentati i seguenti locali.
 - Ricovero mezzi aziendali: dati invariati rispetto al precedente titolo.
 - Vano scala interno alla sagoma di cui sopra, comunicante con il precedente locale.
 - Vano montacarichi, direttamente collegato con il locale ad uso ricovero mezzi.
 - Rampa carrabile esterna.
 - Locale ad uso deposito mastici, superficie utile 36,49 mq; sagoma interna netta: deposito mastici 6,50 x 4,45 mq e disimpegno 1,60 x 4,45 mq; sagoma esterna lorda: 8,80 x 5,05 mq; altezza interna netta 2,70 ml.
 - Tav. n. 1, stato sovrapposto, pianta piano seminterrato (Lotto 1 per porzione), in cui è evidenziata la nuova costruzione del locale adiacente alla rampa carrabile e l'apertura delle due piccole finestre per l'aeroilluminazione rispettivamente del vano scala e del locale ad uso *“ricovero mezzi aziendali”*.

- Tav. n. 2, stato definitivo, pianta piano terra. Rispetto all'omologo elaborato della concessione originale, non si registrano variazioni alla scala interna, oggi ad uso condominiale dei locali posti al piano primo, tra cui i Lotti 2 e 3.

Le sagoma totale lorda del piano terra è scomponibile nei seguenti sub elementi geometrici.

- Porzione in gran parte soprastante ai locali seminterrati, ingombro esterno lordo: 25,80 x 16,60 mq; altezza interna netta 4,20 ml, parametri invariati rispetto alla concessione originaria.
- Porzione di raccordo con il fabbricato esistente, ingombro esterno lordo: 10,00 x 7,40 mq; altezza interna netta 4,20 ml, parametri invariati rispetto alla concessione originaria.
- Porzione ad uso “*centrale termica*”, ingombro esterno lordo: 5,70 x 5,35 mq; valori nominali dell'altezza interna non indicati, ricavabili solo da misurazione del grafico. Dimensioni maggiorate rispetto alla concessione originaria.
- Tav. n. 2, stato sovrapposto, pianta piano terra. Si registrano alcune modeste modifiche di prospetto in corrispondenza della porta di uscita verso il resede tergale; la traslazione di una campata verso lo spigolo Sud della centrale termica (con aumento delle dimensioni); modifiche di prospetto sul fronte a Sud-Est.
- Tav. n. 3, stato definitivo, pianta piano primo. La sagoma totale lorda è scomponibile nei seguenti sub elementi geometrici.
 - Porzione posta a Nord-Est, ingombro esterno lordo: 25,80 x 16,60 mq; altezza interna netta 3,20 ml (riferimento sommitale: intradosso trave in calcestruzzo armato precompresso a Y). Parametri invariati rispetto alla concessione originaria.
 - Porzione in ampliamento e sopraelevazione verso e sul fabbricato artigianale esistente, ingombro esterno lordo: 6,80 x 22,40 mq; altezza interna netta 3,20 ml (riferimento sommitale: intradosso orizzontale del solaio laterocementizio). Dimensioni aumentate rispetto alla concessione originaria.
 - Porzione relativa al solo vano scala, ingombro esterno lordo: 6,80 x 3,20 mq; altezza interna netta come sopra descritto. Dimensioni

aumentate rispetto alla concessione originaria.

- Tav. n. 3, stato sovrapposto, pianta piano primo. Tra gli interventi significativi si registrano: ampliamento del corpo di fabbrica in sopraelevazione sull'opificio preesistente, con formazione dei servizi igienico sanitari in adiacenza al vano scala interno (oggi di uso comune con gli uffici al piano primo); modifiche di prospetto sui fronti Sud, Sud-Est e Nord-Est del complesso in questione.
- Tav. n. 4, stato definitivo, prospetti e sezioni.
- Tav. n. 4, stato sovrapposto, prospetti e sezioni.
- Tav. n. 5, planimetrie e calcoli urbanistici. Come descritto nella relazione tecnica, i parcheggi posti sulla strada privata non saranno realizzati, ma spostati nell'area tergale di pertinenza dell'opificio artigianale (come rappresentato in sovrapposizione rosso-giallo). Per quanto riguarda il calcolo della volumetria in ampliamento, si riportano i seguenti passaggi.
 - Locale adiacente alla rampa: $8,80 \times 5,05 \times h(2,70 + 0,30)$ mc.
 - Piano seminterrato: $16,60 \times 16,30 \times h(2,70 + 0,30)$ mc.
 - Piano terra:
 - $7,40 \times 10,00 \times h(4,20 + 0,30)$ mc;
 - $16,60 \times 25,80 \times h(4,20 + 0,30)$ mc;
 - $5,70 \times 5,35 \times h(3,00 + 0,20)$ mc.
 - Piano primo:
 - $16,60 \times 25,80 \times h(3,20 + 0,30)$ mc;
 - $19,80 \times 6,80 \times h(3,20 + 0,30)$ mc (è stata introdotta la quota di 19,80 ml anziché 22,40 ml indicati nella planimetria);
 - $6,80 \times 3,20 \times h(3,20 + 0,30)$ mc.

La superficie coperta relativa al progetto di ampliamento, pari alla superficie lorda del piano terra 532,78 mq, risultava minore della superficie coperta massima ammissibile dallo strumento urbanistico (655 mq).

- Certificato di collaudo per ampliamento di edificio industriale, prot. n. 3.486 del 3/10/1984, per opere strutturali realizzate in forza dei seguenti depositi:
 - denunce al Genio Civile n. 2.934 del 3/7/1981 e n. 1.604 del 30/5/1984;
 - relazione finale a strutture ultimate n. 2.547 del 5/7/1984.

- Denuncia di cambiamento n. 106.591 presentata in data 24/6/1986, con allegato lo sviluppo metrico-dimensionale del complesso artigianale, l'estratto di mappa ed il tipo di frazionamento (per maggiori dettagli, si rimanda a quanto indicato nella disamina eseguita per la verifica di conformità catastale).
6. Concessione edilizia n. 18 rilasciata in data 19/2/1994, pratica edilizia n. 8/1994, relativa ad istanza depositata con prot. n. 761 del 22/1/1994 per la “[...] *divisione con aumento di unità immobiliare di un fabbricato industriale*”. Il titolo era assoggettato alle seguenti prescrizioni speciali.
- “[...]
- *al pagamento degli oneri di concessione di cui alla Legge 28/1/1977 e L.R. 30/6/1984 n. 41 [...];*
 - *al rispetto della Legge 5/3/1990 n. 46 con deposito del progetto degli impianti ai sensi dell'art. 4 del regolamento di esecuzione [...];*
 - *occorre sia presentata idonea documentazione dettagliata al servizio 2 (N.I.P.) dell'U.S.L. n. 18 per quanto concerne le attività che saranno installate nel fabbricato ai fini del rilascio dell'agibilità;*
 - *occorre sia richiesta l'agibilità complessiva del fabbricato; [...].*
- [...] *I lavori debbono essere iniziati entro il 19/2/1995 ed ultimati, o resi abitabili e agibili, entro il 19/2/1997*”.

La pratica in parola, inerente la globale trasformazione del complesso produttivo, è attinenti ai Lotti 1, 2 e 3.

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

- Modello precompilato dall'ufficio tecnico per la trasmissione dell'istanza di ottenimento della concessione a variante.
- Fattura n. 2 del 14/12/1993 emessa dal Tribunale di Lucca in riferimento al fallimento della precedente proprietà.
- Scheda istruttoria del 25/1/1994.

Parametri e riferimenti significativi indicati dalla verifica condotta dall'ufficio tecnico.

- Rapporto di copertura: ammesso fino a 0,40.
- Altezza consentita: fino a 8,00 ml.

- Distanza dai confini: ammessi 5,00 ml.
- (RDF) Regolarità della distanza tra i fabbricati: rispettata.
- (RSP) Regolarità superficie a parcheggi: “[...] *Una superficie pari al 15% dell'area edificabile totale dovrà essere destinata a parcheggi e verde pubblico attrezzato ed eventualmente ad attrezzature collettive. In deroga all'art. 78 (superficie territoriale) potranno essere computate anche le aree vincolate dal P.d.F. a tali destinazioni*”.
- Motivazioni: “[...] *Le modifiche non alterano l'assetto globale del fabbricato esistente e quindi risultano opere connesse con la suddivisione delle unità immobiliari. Si esprime parere favorevole anche sulla modifica delle sistemazioni esterne e parcheggi*”.
- Comunicazione di accoglimento della domanda di concessione di esecuzione dei lavori edili del 9/2/1994 (prot. interno di ufficio n. 1.471), notificata in data 11/2/1994, recante due delle condizioni riportate sul titolo originario.
- Documento di definizione degli oneri per il rilascio della concessione edilizia, sottoscritta dal Sindaco in data 9/2/1994 (prot. interno di ufficio n. 1.511), con allegato documento di sintesi relativo alla rateizzazione dei versamenti.
- Quietanza di pagamento n. 233 del 18/2/1994, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (Lire 1.575.605).
- Attestazione sottoscritta in data 19/2/1994 dall'assegnatario dell'istanza nel merito della prevenzione della delinquenza di tipo mafioso.
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritto in data 19/2/1994.
- Titolo autorizzativo rilasciato in data 19/2/1994.
- Documentazione tecnica e grafica allegata al titolo autorizzativo rilasciato.
 - Relazione tecnica. Si riportano i passaggi più rilevanti. “[...] *Il presente progetto ha per scopo la divisione del fabbricato industriale ex proprietà [...] in due unità immobiliari con destinazione produttiva. A seguito del fallimento della società [...] infatti l'edificio è stato assegnato mediante procedura di asta pubblica, alla società richiedente [...]. In base ad un accordo preliminare il [...] si è impegnato a vendere una porzione di fabbricato alla ditta [...], il presente progetto è quindi volto alla divisione dell'immobile onde addivenire all'atto di compravendita promesso*”. Praticamente l'unità divisionale n. 1 comprende tutta la porzione di edificio realizzata in forza delle CE n. 48/1968 e n. 21/1970; l'unità divisionale n. 2

invece il corpo di fabbrica in ampliamento. “[...] *Le opere necessarie per questa suddivisione sono individuate nella tavola grafica relativa alle sole piante, in quanto non sono previste modifiche esterne sui prospetti. [...] Tutte queste modifiche non hanno incidenza alcuna sulle strutture portanti del fabbricato, oltre a non costituire di per sé opere strutturali soggette alla vigente normativa. Il progetto presentato dalla proprietà [...] prevedeva per i parcheggi n. 10 posti macchina da ubicare, all'interno del lotto fabbricativo, nel resede retrostante in prossimità della C.T. Si procede adesso ad una nuova ubicazione dei posti macchina ripartiti fra le due indipendenti unità immobiliari in progetto. In particolare il [...] intende realizzare n. 7 posti auto in adiacenza al confine con la proprietà [...], essendo l'originaria ubicazione estremamente onerosa, andando ad interessare una scarpata di terreno oltre il muro a retta di limitazione del resede pianeggiante. L'altro lotto sarà invece servito da n. 3 posti auto da realizzare in adiacenza al fabbricato nella corte interna*”. L'intervento di divisione prevedeva anche la realizzazione di aree a verde permeabile all'interno degli spazi esterni pertinenziali, con l'introduzione di essenze arboree. Attualmente, sul posto non è stato rilevato alcunché riferito alla precedente previsione progettuale.

- Elaborato grafico relativo al rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al DM n. 236/1989, nel merito ai lavori per rendere accessibili i:
 - servizi dell'unità divisionale n. 2 al piano terra (in adiacenza al vano scala di collegamento oggi a comune con i Lotti 2 e 3 pignorati);
 - servizi dell'unità divisionale n. 1 sempre al piano terra (bene non compreso nel pignoramento in epigrafe).
- Documentazione fotografica, composta da n. 3 riprese.
 - Ripresa n. 1, scattata dal piano esterno adiacente alla rampa carrabile, con vista della porzione di edificio preesistente l'ampliamento. Si intravede sulla destra della ripresa un'area a verde ed un'alberatura verso la zona attualmente occupata dal cancello scorrevole.
 - Riprese n. 2 e 3, scattate dai terreni tergalì posti a monte del complesso artigianale, riprendono l'edificato da due angolature in direzione Ovest che consentono di osservare le coperture della porzione di fabbricato preesistente, la parte realizzata in

sopraelevazione su quest'ultimo e l'edificio in ampliamento a due piani (oltre livello seminterrato) con tetto sommitale in travi in c.a. precompresso. Nella corte tergale a Sud erano presenti delle tettoie, attualmente inesistenti.

- Elaborati grafici.
 - Tav. n. 1, stato attuale, estratto di piano di fabbricazione e piante dei livelli seminterrato, terra e primo dell'intero complesso produttivo.
 - Tav. n.2, stato futuro (di progetto), estratto di mappa catastale e planimetrie come sopra.
 - Tav. n. 3, stato sovrapposto, planimetrie come sopra.
 - Tav. n. 4, planimetria delle sistemazioni esterne e con l'individuazione delle aree di parcheggio delle autovetture. Sulla base della suddivisione proposta in due comparti, all'unità divisionale n. 1 (porzione dell'originario complesso) venivano assegnati n. 3 posti auto; mentre a servizio dell'unità divisionale n. 2 (residua porzione dell'edificio preesistente e l'ampliamento per l'intero) venivano assegnati n. 7 posti auto.
- Cartolina raccomandata con comunicazione di inizio lavori, dichiarata per il giorno 22/2/1994.

7. Concessione edilizia n. 61 rilasciata in data 25/5/1994, pratica edilizia n. 57/1994, relativa ad istanza depositata con prot. n. 4.118 del 19/4/1994 per i lavori di “[...] *variante in corso d'opera per divisione con aumento unità immobiliari di un fabbricato industriale*”. I lavori dovevano iniziare entro il 25/5/1994 e terminare “[...] *o resi abitabili e agibili [...]*” entro il 19/2/1997”.

Come variante alla concessione precedente, anche questo titolo è attinente ai Lotti 1, 2 e 3.

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

- Modello precompilato dall'ufficio tecnico per la trasmissione dell'istanza di ottenimento della concessione in parola.
- Scheda istruttoria del 28/4/1994.

Parametri e riferimenti significativi indicati dalla verifica condotta dall'ufficio tecnico. Il progetto di variante è stato giudicato regolare a seguito della

disamina d'ufficio.

- Rapporto di copertura: ammesso fino a 0,40.
- Altezza consentita: fino a 8,00 ml.
- Distanza dai confini: ammessi 5,00 ml.
- (RDF) Regolarità della distanza tra i fabbricati: regolare.
- (RSP) Regolarità superficie a parcheggi: “[...] *Una superficie pari al 15% dell'area edificabile totale dovrà essere destinata a parcheggi e verde pubblico attrezzato ed eventualmente ad attrezzature collettive. In deroga all'art. 78 (superficie territoriale) potranno essere computate anche le aree vincolate dal P.d.F. a tali destinazioni*”.
- Motivazioni: “[...] *Le modifiche non alterano l'assetto globale dell'edificio e le varianti riguardano una ulteriore modifica interna con la previsione di una ulteriore unità. Si esprime parere favorevole*”.
- Comunicazione di accoglimento della domanda di concessione di esecuzione dei lavori edili del 11/5/1994 (prot. interno di ufficio n. 5.076), notificata in data 16/5/1994.
- Documento di definizione degli oneri per il rilascio della concessione edilizia, sottoscritta dal Sindaco in data 11/5/1994 (prot. interno di ufficio n. 5.077), con allegato schema di sintesi relativo alla rateizzazione dei versamenti e riepilogo della situazione oneri al 11/5/1994.
- Quietanza di pagamento n. 240 del 19/5/1994, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (Lire 2.064.877).
- Titolo autorizzativo rilasciato in data 25/5/1994.
- Documentazione tecnica e grafica allegata al titolo autorizzativo rilasciato.
 - Relazione tecnica. Si riportano i passaggi più rilevanti. “[...] *In particolare il citato progetto prevedeva la suddivisione del fabbricato in n. 2 distinte unità produttive mantenendo inalterate le destinazioni attuali, La più piccola delle due unità che si formano in questo modo verrà utilizzata dalla ditta [...], che vi trasferirà la propria sede di lavoro. [...] è apparsa la necessità di suddividere ulteriormente la porzione più grande in modo da sfruttare l'ampia superficie a disposizione in maniera più flessibile e razionale*”. La soluzione progettuale di variante pertanto prevedeva l'ulteriore frazionamento dell'ex unità divisionale n. 2, nelle ulteriori unità n. 2 e 3, con una riorganizzazione funzionale interna e l'introduzione degli

uffici ed amministrazione al piano primo. Quanto sopra, si legge in relazione, non avrebbe apportato modifiche alle opere di sistemazione esterna indicate nella precedente concessione edilizia, compreso la disposizione e numero dei parcheggi.

- Elaborati grafici.
 - Tav. n. 1, stato attuale, piante.
 - Tav. n. 2, stato futuro (di progetto), piante.
 - Tav. n. 3, stato sovrapposto, piante.
 - Tav. n. 4, stato attuale, futuro e sovrapposto del prospetto orientato a Nord di tutto il complesso produttivo.
 - Tav. n. 5, planimetria delle sistemazioni esterne, invariata rispetto alla prima concessione ad eccezione dell'indicazione della ulteriore unità derivata. Rappresentati anche l'estratto di mappa e lo stralcio dello strumento urbanistico vigente all'epoca di rilascio, con individuazione, con polilinea di contorno rossa, di diverse aree di intervento, in funzione della proprietà catastale o della potenzialità assegnata dalla zona urbanistica.
 - Tav. n. 6, barriere architettoniche.

8. Concessione edilizia n. 125 rilasciata in data 6/12/1994, pratica edilizia n. 163/1994, relativa ad istanza depositata con prot. n. 10.645 del 15/10/1994 per i lavori di “[...] *variante in corso d'opera per divisione di un fabbricato industriale con aumento unità immobiliari*”. Trattasi della seconda variante alla CE n. 18 del 19/2/1994. I lavori dovevano iniziare entro il 6/12/1994 e terminare “[...] *o resi abitabili e agibili [...]*” entro il 19/2/1997”.

Il presente titolo non riguarda alcuno dei Lotti compresi nel pignoramento in epigrafe.

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

- Modello precompilato dall'ufficio tecnico per la trasmissione dell'istanza di ottenimento della concessione in parola.
- Scheda istruttoria del 20/10/1994.

Parametri e riferimenti significativi indicati dalla verifica condotta dall'ufficio tecnico. Il progetto di variante è stato giudicato regolare a seguito della

disamina d'ufficio.

- Rapporto di copertura: ammesso fino a 0,40.
- Altezza consentita: fino a 8,00 ml.
- Distanza dai confini: ammessi 5,00 ml.
- (RDF) Regolarità della distanza tra i fabbricati: regolare.
- (RSP) Regolarità superficie a parcheggi: “[...] *Una superficie pari al 15% dell'area edificabile totale dovrà essere destinata a parcheggi e verde pubblico attrezzato ed eventualmente ad attrezzature collettive. In deroga all'art. 78 (superficie territoriale) potranno essere computate anche le aree vincolate dal P.d.F. a tali destinazioni*”.
- Motivazioni: “[...] *Trattasi di variante in corso d'opera per la realizzazione di una zona per spogliatoi e servizi a seguito del parere della U.S.L. Si esprime parere favorevole*”.
- Documento di definizione degli oneri per il rilascio della concessione edilizia, sottoscritta dal Sindaco in data 19/11/1994 (prot. interno di ufficio n. 12.101), con allegato schema di sintesi relativo alla rateizzazione dei versamenti e riepilogo della situazione oneri al 19/11/1994.
- Comunicazione di accoglimento della domanda di concessione di esecuzione dei lavori edili del 19/11/1994 (prot. interno di ufficio n. 12.102), notificata in data 22/11/1994.
- Quietanza di pagamento n. 2001 del 28/11/1994, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (Lire 90.748).
- Titolo autorizzativo rilasciato in data 6/12/1994.
- Documentazione tecnica e grafica allegata al titolo autorizzativo rilasciato.
 - Relazione tecnica. Il progetto di seconda variante prevedeva i seguenti interventi.
 - Realizzazione di locali ad uso spogliatoio, divisi per genere ed aerati artificialmente mediante impianto meccanizzato, in posizione adiacente al gruppo dei servizi igienici esistenti. Il tutto in conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente per i luoghi di lavoro.
 - Cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra della palazzina abitativa, in uffici e reparto amministrativo, funzionale

all'attività aziendale svolta.

- Cambio di destinazione d'uso senza opere da ex centrale elettrica a magazzino.

Allegato in calce uno schema grafico dimostrativo a verifica della rispondenza delle modifiche introdotte all'interno dei servizi igienici esistenti alla normativa di riferimento per il superamento o abbattimento delle barriere architettoniche.

- Tavola unica, stati attuale, futuro e sovrapposto, pianta piano terra relativa a unità immobiliare non pignorata.
- Comunicazione di ultimazione lavori parziale del 4/1/1995 (raccomandata AR) per porzione di laboratorio al piano terra non compreso nel compendio pignorato. Fine lavori dichiarata al 30/12/1994.

9. Istanza trasmessa ai sensi degli artt. 26 e 48 della L 28/2/1985 n. 47, pratica n. 296, prot. n. 12.482 del 11/10/1995, per la realizzazione, a decorrere dal 10/10/1995, di opere interne nel complesso produttivo.

In considerazione dei seguenti fatti:

- che le modifiche interne si riferivano al trasferimento del reparto uffici ed amministrazione dell'azienda [...] nel piano primo del complesso produttivo, nella porzione ad Est ampliata in forza delle concessioni rilasciate nel 1980 e 1984;
- che era prevista la realizzazione di un zona attesa-reception, n. 7 tra uffici ed archivio, un deposito ed una sala campionario e esposizione prodotti, il tutto con disimpegno centrale;
- che le opere denunciate non avrebbero comportato alcun intervento strutturale;
- che le pareti divisorie sarebbero state costituite da elementi laterizi forati;
- che sarebbe stato modificato e certificato l'impianto elettrico esistente, ma lasciate inalterate le dotazioni tecnologiche relativamente all'impianto di riscaldamento e smaltimento dei reflui;
- che nell'elaborato grafico allegato come tavola unica sono state rappresentate tutte variazioni per la maggior parte e numero riconducibili alle opere di cui alla successiva CE n. 36/1996;
- che, poco meno di un mese dopo il deposito ai sensi dell'art. 26, avvenuto

come detto in data 3/11/1995, è stata richiesta la concessione n. 36 citata, rilasciata poi in data 11/3/1996;

- che nello stato attuale della CE n. 36/1996 non sono riportate le modifiche introdotte con l'istanza ai sensi del citato art. 26;

tutto ciò premesso, si ritiene che la pratica qui analizzata sia priva di significato ai fini della ricostruzione della storia edilizia ed urbanistica dell'intero complesso produttivo. Probabilmente era da annullare, tuttavia la relativa procedura non è stata applicata per questo caso specifico. Ai fini della presente disamina, non sarà preso in considerazione il suo contenuto tecnico-grafico.

10. Concessione edilizia n. 36 rilasciata in data 11/3/1996, pratica edilizia n. 200/1995, relativa ad istanza depositata con prot. n. 13.451 del 3/11/1995 per i lavori di “[...] *variante in corso d'opera per la divisione di un fabbricato industriale*”. Trattasi della terza variante alla CE n. 18 del 19/2/1994. Il presente atto autorizzativo era sottoposto alle seguenti prescrizioni speciali: “[...] - *al pagamento degli oneri di concessione [...]; - che le opere di fognatura ed igienico-sanitarie relative al fabbricato siano concordate preventivamente con l'Ufficio Sanitario dell'U.S.L. n. 18; - che sia presentato il nulla-osta della Regione Toscana Ufficio del Genio Civile per costruzioni in zona sismica ai sensi della Legge 2.2.1974 n. 64 oppure dichiarazione liberatoria da parte del tecnico direttore dei lavori in cui si dichiara che nell'intervento non vengono previste opere in C.A. od altre opere soggette alla presentazione della pratica al Genio Civile; - al rispetto della Legge 5/3/1990 n. 46 del regolamento di esecuzione [...], degli impianti installati ai sensi dell'art. 11 della stessa legge n. 46/90; - che prima del rilascio del permesso di abitabilità sia presentata la dichiarazione resa da tecnico abilitato che le opere realizzate risultano conformi alla Legge 9/1/1989 n. 13 [...]; - alle stesse condizioni contenute nella precedente concessione edilizia; - che la quota parte apribile delle superfici finestrate degli uffici e dei laboratori sia almeno 1/8 della superficie in pianta – che nel laboratorio al primo piano di mq. 85,40 sia apribile anche la finestra sul retro in modo da ottenere un'aerazione contrapposta; - che per utilizzare tale locale come laboratorio di altezza inferiore a mt. 3, si dovrà conseguire autorizzazione in deroga all'art. 6 del D.P.R. 303/56; [...].” I lavori dovevano iniziare entro il giorno 11/3/1996 e terminare “[...] *o resi abitabili e agibili [...]*” entro il 11/3/1998”.*

Il presente titolo è attinente ai Lotti 1, 2 e 3.

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

- Modello precompilato dall'ufficio tecnico per la trasmissione dell'istanza di ottenimento della concessione in parola.
- Parere favorevole condizionato del 24/11/1995, rilasciato dall'azienda USL n. 11, Gruppo Operativo Nuovi Insediamenti Produttivi di Empoli, prot. n. 2.579 del 24/11/1995, in risposta alla pratica presentata dal promotore della richiesta di concessione in data 10/11/1995. Le prescrizioni riguardavano il rispetto del rapporto di 1/8 per la porzione apribile delle finestre e la questione della ventilazione contrapposta per un laboratorio al piano primo, oltre alla necessità di ottenimento di deroga ai sensi del DPR n. 303/1956 per il suddetto laboratorio (vedi testo di rilascio del titolo). Allegate in calce le tavole n. 1, 2, 5 e 6.

Il suddetto parere NIP potrà essere preso in esame e fornire spunti nell'ambito della verifica dei parametri igienico-sanitari relativi alle singole unità pignorate. Tuttavia, dal momento che queste ultime dovranno essere integralmente adeguate alla vigente normativa edilizia ed impiantistica, non si ritiene di valutarne in questa sede la conformità o rispondenza al titolo o allo stato dei luoghi.

- Scheda istruttoria del 5/12/1995.

Parametri e riferimenti significativi indicati dalla verifica condotta dall'ufficio tecnico. Il progetto di variante è stato giudicato regolare a seguito della disamina d'ufficio.

- Rapporto di copertura: ammesso fino a 0,40.
- Altezza consentita: fino a 8,00 ml.
- Distanza dai confini: ammessi 5,00 ml.
- (RDF) Regolarità della distanza tra i fabbricati: regolare.
- (RSP) Regolarità superficie a parcheggi: “[...] *Una superficie pari al 15% dell'area edificabile totale dovrà essere destinata a parcheggi e verde pubblico attrezzato ed eventualmente ad attrezzature collettive. In deroga all'art. 78 (superficie territoriale) potranno essere computate anche le aree vincolate dal P.d.F. a tali destinazioni*”.
- Motivazioni: “[...] *Trattasi di modifiche interne ed esterne per la nuova*

destinazione ad uffici del piano primo oltre ad altra modiche soprattutto di adeguamento delle superfici finestrate. Si ritiene di esprimere parere favorevole alle condizioni del parere sanitario”.

- Comunicazione di accoglimento della domanda di concessione di esecuzione dei lavori edili del 13/2/1996 (prot. interno di ufficio n. 1.989), notificata in data 14/2/1996.
- Documento di definizione degli oneri per il rilascio della concessione edilizia, sottoscritta dal Sindaco in data 13/2/1996 (prot. interno di ufficio n. 1.990), con allegato schema di sintesi relativo alla rateizzazione dei versamenti e riepilogo della situazione oneri al 13/2/1996.
- Delega sottoscritta dal concessionario in data 11/3/1996 per il ritiro dell'atto di concessione.
- Titolo autorizzativo rilasciato in data 11/3/1996.
- Documentazione tecnica e grafica allegata al titolo autorizzativo rilasciato.
 - Relazione tecnica. Il progetto di terza variante riguardava la modifica della distribuzione interna dei locali e funzioni della porzione denominata unità divisionale n. 3, in cui si trovano i cespiti pignorati, con conseguente adeguamento delle superfici aeroilluminanti, senza alcun incremento valutabile in termini di superficie o volume. Per quanto riguarda il piano terra, era prevista attività di laboratorio e magazzino, mentre al piano primo doveva essere dislocata tutta la parte ad uffici e amministrazione d'azienda. Veniva specificato che “[...] *Il montacarichi risulta attualmente inattivo, e la proprietà intende temporaneamente non rimetterlo in funzione, e le aperture verranno quindi tamponate [...] Le modifiche interne alle pareti divisorie o alle aperture sono conseguenti a tale nuova destinazione. Gli ampi locali ad uso uffici da realizzare al piano primo presentano superfici” illuminanti al di sotto del rapporto prescritto, per tanto sono state adeguate le finestre esistenti, attraverso un aumento della loro altezza o demolendo il parapetto e creando delle porte finestre con ringhiera di protezione, e create di nuove nelle stanze sprovviste [...] Tutti i locali ad uso uffici saranno controsoffittati con pannelli in alluminio [...] Con il presente intervento non si modificano gli impianti tecnologici, né quelli di smaltimento. Allo scopo si dichiara che l'esistente fossa biologica bicamerale da mc 6,00 risulta sufficiente per circa 4 ab[ia]nti*

equivalenti (1 ab. eq. ogni 5 dipendenti) previsti considerando un n°20 minimo numero di persone addette. Esiste inoltre un pozzetto degrassatore ove sono convogliate le acque saponose. I reflui sono addotti mediante fognatura mista, alla fognatura pubblica Comunale, ubicata sul lato via L. Da Vinci. [...] Ai fini del rispetto del D.M. 236/89 si dichiara che tutti i locali rispondano al requisito della Adattabilità [...]”.

- Elaborati grafici.
 - Tav. n. 1, stato attuale, piante con individuazione dei locali e sistemazioni dei soli corpi n. 2 e 3.
 - Tav. n. 2, stato attuale, prospetti e sezione.
 - Tav. n. 3, stato futuro (di progetto), piante con individuazione dei locali e sistemazioni dei soli corpi n. 2 e 3.
 - Tav. n. 4, stato futuro (di progetto), prospetti e sezione.
 - Tav. n. 5, stato sovrapposto, piante con individuazione dei locali e sistemazioni dei soli corpi n. 2 e 3.

Con riferimento ai cespiti inclusi nella procedura esecutiva, sono rappresentate le seguenti variazioni.

- Al piano seminterrato (Lotto 1), chiusura dell'apertura di collegamento con il montacarichi. La porta di collegamento rimane invece in essere (anche nello stato di progetto).
- Al piano terra il vano scala “condominiale” oggetto di disamina risulta ancora inserito in un ampio locale.
- Al piano primo sono individuate le divisioni in unità immobiliari plurime.
 - Con riferimento alla porzione che in questa relazione è stata definita come unità divisionale n. 2, nella prima versione il vano è di consistente estensione superficiale, di tipo “mono affaccio” e con destinazione d'uso “*sala campionario*”. Ancora non è presente il locale accessorio, occupato dal disimpegno interno centrale. Dal progetto deriva che la finestra a nastro di interesse è indicata delle dimensioni 5,05 x h 1,50 mq. La verifica espressa nella tabella inclusa nel grafico di fatto non esprime il soddisfacimento del rapporto aeroilluminante di cui al parere NIP, poiché la superficie apribile dichiarata è pari a 6,00 mq

contro una superficie minima regolamentare richiesta pari a 14,23 mq (113,90 / 8 mq).

- Con riferimento alla porzione che in questa relazione è stata definita come unità divisionale n. 3, nella prima versione il vano è di tipo “mono affaccio” e con destinazione d'uso “*ufficio*”. Come sopra non è presente il locale accessorio, occupato dal disimpegno interno centrale. Dal progetto deriva che la finestra a nastro di interesse è indicata delle dimensioni 4,60 x h 1,15 mq. Come sopra, la verifica espressa nella tabella inclusa nel grafico di fatto non esprime il soddisfacimento del rapporto aeroilluminante di cui al parere NIP, poiché la superficie apribile dichiarata è pari a 1,03 mq contro una superficie minima regolamentare richiesta pari a 5,30 mq (42,40 / 8 mq).
- Tav. n. 6, stato sovrapposto, prospetti e sezione.
- Tav. n. 7, smaltimento dei liquami, estratto di mappa catastale, barriere architettoniche. Per quanto riguarda lo schema della rete fognaria interna al lotto, si rimanda al paragrafo inerente la rubricazione delle fattispecie da regolarizzare. Nella cartografia, il percorso della fognatura pubblica corre accanto al “*Borro Orlo*” (identificazione toponomastica desunta dalla mappa catastale pubblicata nel SITA regionale). Il punto in cui la rete privata si immette nel porta via pubblico sembra approssimativamente corrispondere all'ubicazione rintracciata nel corso dei vari sopralluoghi.
- Avviso di scadenza di pagamento prot. n. 2.335 del 27/2/1997, concernente la terza rata di oneri di concessione edilizia pratica n. 200/1995 (Lire 1.428.833).
- Avviso di scadenza di pagamento prot. n. 2.102 del 3/3/1998, concernente la quinta rata di oneri di concessione edilizia pratica n. 200/1995 (Lire 1.428.833).
- Fascicolo relativo alla polizza di fideiussoria ed ai versamenti relativi agli oneri concessori, contenente i seguenti documenti.
 - Quietanza di pagamento n. 485 del 4/3/1996, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (rata n. 1, Lire 1.428.833).

- Avviso di scadenza di pagamento prot. n. 11.292 del 5/9/1996, concernente la seconda rata di oneri di concessione edilizia pratica n. 200/1995 (Lire 1.428.833).
 - Quietanza di pagamento n. 1.668 del 11/9/1996, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (rata n. 2, Lire 1.428.833).
 - Quietanza di pagamento n. 504 del 11/3/1997, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (rata n. 3, Lire 1.428.833).
 - Quietanza di pagamento n. 2.016 del 12/9/1997, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (rata n. 4, Lire 1.428.833).
 - Quietanza di pagamento n. 411 del 9/3/1998, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (rata n. 5, Lire 1.428.833).
 - Comunicazione del 6/4/1998, notificata dall'ufficio tecnico del Comune di Montaione per lo svincolo della fidejussione del 4/3/1996, prestata a garanzia del regolare pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel testo è precisato che con l'ultima quietanza n. 411 del 9/3/1998, il concessionario aveva regolarmente saldato e quindi adempiuto a tale obbligazione. In allegato la copia della polizza del 4/3/1996.
11. Concessione edilizia n. 84 rilasciata in data 12/6/1996, pratica edilizia n. 51/1996, relativa ad istanza depositata con prot. n. 5.335 del 19/4/1996 per i lavori di “[...] *variante in corso d'opera per divisione di un fabbricato industriale per realizzare un quartiere*”. Trattasi della quarta variante alla CE n. 18 del 19/2/1994. Il presente atto autorizzativo era sottoposto alle seguenti prescrizioni speciali: “[...] - *al pagamento degli oneri di concessione [...]; - che il fabbricato sia munito di regolare fossa biologica a tre scompartimenti della capacità minima complessiva di mc. 6 recante un tubo di sfiato che possa arrivare fin al di sopra del tetto del fabbricato; - che le acque bianche siano separate da quelle nere e convogliate in appositi pozzetti sifoidi degli assatori e quindi immesse nella fognatura; - che si provveda alla realizzazione di un razionale sistema di fognature atte a convogliare gli scarichi emessi dalla camera aerobica in*

drenaggi artificiali o naturali che assicurino la completa innocuità biologica dei liquami filtrati ad almeno 100 metri dal più vicino fabbricato o strada pubblica; - che le opere di fognatura ed igienico-sanitarie relative al fabbricato siano concordate preventivamente con l'Ufficio Sanitario [...]; - che il servizio igienico non avente luce ed areazione diretta sia dotato di areazione forzata collegata con l'accensione elettrica con sistema di ventilazione forzata a tempo ad orologeria e che consentano un ricambio d'aria orario pari a 5 volte il volume dell'ambiente; - che gli impianti del servizio igienico siano collegati con l'acquedotto comunale e gli scarichi siano dotati di una efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria e che negli stessi ambienti non siano installati apparecchi a fiamma libera; - che sia presentato il nulla-osta della Regione Toscana Ufficio del Genio Civile per costruzioni in zona sismica ai sensi della Legge 2.2.1974 n. 64 oppure dichiarazione liberatoria da parte del tecnico direttore dei lavori in cui si dichiara che nell'intervento non vengono previste opere in C.A. od altre opere soggette alla presentazione della pratica al Genio Civile; - alle prescrizioni di cui alla Legge 5/3/1990 n. 46 [...]; - che sia presentato e depositato presso il Comune il progetto corredato della relazione tecnica dell'impianto termico da installare; - alle stesse condizioni contenute nella precedente concessione edilizia; - che prima del rilascio del permesso di abitabilità sia presentata la dichiarazione resa da tecnico abilitato che le opere realizzate risultano conformi alla Legge 9/1/1989 n. 13 [...].” I lavori dovevano iniziare entro il giorno 12/6/1996 e terminare “[...] o resi abitabili e agibili [...]” entro il 19/2/1997”.

Il presente titolo non interessa alcuno dei Lotti compresi nel pignoramento.

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

- Modello precompilato dall'ufficio tecnico per la trasmissione dell'istanza di ottenimento della concessione in parola.
- Richiesta di parere igienico-sanitario ai sensi dell'art. 220 delle TULS n. 1.265/1934, depositata contestualmente all'istanza di concessione e ricevuta dall'azienda USL con pratica prot. n. 429/96 del 24/4/1996.
- Parere favorevole condizionato del 9/5/1996, rilasciato dall'azienda USL n. 11, Dipartimento di Prevenzione Empoli, prot. di ricezione del Comune di Montaione n. 6.166 del 9/5/1996, con la sola prescrizione per cui: “[...] la

zona cottura sia munita di canna fumaria per l'espulsione oltre il tetto di fumi e vapori di cottura". Al parere è stata allegata e vistata la relazione tecnica e le cinque tavole di concessione.

Questo parere NIP non sarà preso in esame successivamente poiché tratta contenuti non di interesse per la presente disamina.

- Scheda istruttoria del 10/5/1996.
Parametri e riferimenti significativi indicati dalla verifica condotta dall'ufficio tecnico. Il progetto di variante è stato giudicato regolare a seguito della disamina d'ufficio.
 - Rapporto di copertura: ammesso fino a 0,40.
 - Altezza consentita: fino a 8,00 ml.
 - Distanza dai confini: ammessi 5,00 ml.
 - (RDF) Regolarità della distanza tra i fabbricati: regolare.
 - (RSP) Regolarità superficie a parcheggi: *"[...] Una superficie pari al 15% dell'area edificabile totale dovrà essere destinata a parcheggi e verde pubblico attrezzato ed eventualmente ad attrezzature collettive. In deroga all'art. 78 (superficie territoriale) potranno essere computate anche le aree vincolate dal P.d.F. a tali destinazioni".*
 - Motivazioni: *"[...] Trattasi di modifiche per realizzare una unità abitativa all'interno di un edificio industriale per l'alloggio del custode. Si esprime parere favorevole visto che le modifiche non alterano le caratteristiche del fabbricato stesso".*
- Comunicazione di accoglimento della domanda di concessione di esecuzione dei lavori edili del 24/5/1996 (prot. interno di ufficio n. 6.854), notificata in data 27/5/1996.
- Documento istruttoria del 24/5/1996 recante oggetto la determinazione delle superfici e incrementi alla base del costo di costruzione.
- Situazione oneri al 24/5/1996, contenente il calcolo degli stessi e lo schema di rateizzazione.
- Quietanza di pagamento n. 1.059 del 5/6/1996, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (urbanizzazione, Lire 1.896.212).
- Quietanza di pagamento n. 1.060 del 5/6/1996, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (costo di costruzione,

Lire 1.151.175).

- Titolo autorizzativo rilasciato in data 12/6/1996.
- Documentazione tecnica e grafica allegata al titolo autorizzativo rilasciato.
 - Relazione tecnica. Il progetto di quarta variante prevedeva la realizzazione di un appartamento per il custode addetto alla sorveglianza dello stabilimento, da ricavare all'interno dell'unità immobiliare n. 2, bene non compreso nella procedura esecutiva in epigrafe ed a cui si riferiva la precedente prima variante sopra descritta. “[...] *Ai fini dello smaltimento dei liquami, gli scarichi della nuova abitazione verranno convogliati nella fossa biologica tricamerale esistente sul retro dello stabile e nel relativo pozzetto sifoide degrassatore per le acque chiare, e successivamente convogliati nella fognatura comunale sfruttando un tratto di fognatura mista privata preesistente i cui tracciati sono evidenziati sulla tavola 4. [...] Ai fini della verifica della superficie a parcheggio la tavola 5 di progetto riporta la verifica che soddisfa il requisito di mq. 10/100 mc. di volume abitativo, considerando il garage interno, e la realizzazione di un posto macchina scoperto in prossimità dell'ingresso al quartiere*”.
 - Elaborati grafici.
 - Tav. n. 1, stato attuale, piante, prospetti e sezioni.
 - Tav. n. 2, stato futuro (di progetto), piante, prospetti e sezioni.
 - Tav. n. 3, stato sovrapposto, piante, prospetti e sezioni.
 - Tav. n. 4, schema di smaltimento dei liquami, estratto di mappa catastale, verifica dei requisiti illuminotecnici.
 - Tav. n. 5, estratto di piano di fabbricazione, verifica dei parcheggi, verifiche e schemi ai sensi del DM n. 236/1989.
- Attestazione di deposito del progetto esecutivo dell'impianto di produzione di calore, prot. n. 234 del 28/2/1997, con allegata la relazione tecnica inerente il calcolo dei “*disperdenti invernali*” e lo schema dell'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa.
- Attestazione di deposito del progetto esecutivo dell'impianto per l'isolamento termico, prot. n. 271 del 28/2/1997.
- Parere favorevole condizionato del 24/7/1997, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze, Ufficio Prevenzione, prot. n. 31.576/1.771/97 del 24/7/1997, in risposta alla pratica presentata dal

promotore della richiesta di concessione in data 15/5/1997. Le prescrizioni sono di seguito riportate.

“[...]

- - *Il vano scale di comunicazione col piano interrato sia compartimentato*
- - *Il vano scale di comunicazione tra la [...] lavorazioni ed il primo piano sia compartimentato*
- - *Le porte delle uscite siano conformi al punto 3 dell'art. 33 DLVO 626/94 per ogni ambiente*
- - *Sia compartimentata la zona prospiciente l'accesso alla mensa aziendale per ciò che concerne la parete di separazione con il locale linea di produzione*
- - *Sia eliminata la comunicazione con l'abitazione al piano terra*
- - *La parete di separazione tra la modelleria e l'abitazione sia di classe REI 120*
- - *La zona modelleria sia separata dalla zona uffici/campionario da par(e)te di classe REI 120*
- - *Gli idranti siano posti nelle immediate vicinanze degli accessi e/o uscite*
- - *L'impianto idranti sia esteso in modo da coprire anche i locali al primo piano*
- - *Per quanto concerne il locale adibito a magazzino spedizioni si dovrà provvedere a nuova richiesta di esame progetto essendo cambiate le condizioni di cui al prot. 12307/17515/94*
- - *Per quanto concerne le attività 45 e 91 si conferma il parere espressi prot. 31576/2791*

[...] *Al termine dei lavori, per le attività comprese nell'elenco di cui al D.M. 16/2/1982, il responsabile dell'attività stessa, ai sensi della Legge 26.7.1965, n. 966, dovrà inoltrare a questo Comando istanza per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, completa della documentazione tecnica e delle certificazioni indicate nel foglio allegato”.*

12. Denuncia inizio attività n. 4/2008 del 17/1/2008, pratica edilizia n. 215/2007, presentata con istanza prot. n. 10.442 del 28/12/2007 per intervento di divisione in unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso (“artigianale/ direzionale”). Questa pratica interessa i Lotti 1, 2 e 3 della procedura esecutiva in epigrafe.

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

- Frontespizio del faldone di archiviazione della pratica.
- Modello comunale della denuncia di inizio attività, predisposto per la compilazione dall'ufficio tecnico, unitamente alla relazione di asseveramento.
- Relazione tecnica del 20/12/2007. Nel testo veniva riportato che il complesso produttivo ricadeva nella zona “*BP produttiva*”, secondo l'allora vigente piano urbanistico. “[...] *L'intervento prevede la divisione in unità immobiliari di varie metrature la cui destinazione sarà sia industriale/artigianale che direzionale. Al piano seminterrato sarà individuata un'unica unità ed utilizzata come locale di deposito a servizio della quale sarà anche la rampa carrabile e il locale ad essa aderente di contenute dimensioni. [...] La scala interna dislocata in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica, sarà condominiale a servizio delle quattro unità a destinazione ufficio del piano primo. [...] Al piano terra di prevede la modifica di alcune aperture per consentire l'accesso indipendente a tutte le nuove unità immobiliari, mentre al piano superiore le modifiche saranno volte soprattutto al ridimensionamento di alcune finestre già esistenti per soddisfare i requisiti di areazione e di illuminazione naturale dei nuovi uffici. Si realizzeranno pareti divisorie in blocchi di laterizio con inseriti pannelli coibentanti atti a garantire i livelli di acustica necessari. Si precisa che ogni unità non sarà dotata né di impianto termico né di impianto elettrico per cui, per la loro progettazione e realizzazione, si rimanda alle effettive lavorazioni che in esse vi avranno luogo. [...] Per soddisfare il requisito di permeabilità del lotto, sono state individuate aree da pavimentare in elementi autobloccanti in cls oltre all'aiuola già esistente. Inoltre, come previsto nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montaione (rif. Art. 32) per cui devono essere presenti almeno 8 mq di parcheggio ogni 100 mc di uffici, sono state individuate nel progetto specifiche aree da destinare a tale funzione all'interno del resede di pertinenza”.* Allegato in calce lo stralcio del piano urbanistico vigente e l'estratto di mappa catastale, con individuata l'area di intervento.
- Documentazione fotografica, formata da n. 9 riprese fotografiche.
 - n. 1, prospetto frontale laterale dx.
 - n. 2-3, prospetto frontale lato dx.

- n. 4-5, prospetto frontale lato sx.
- n. 6, prospetto laterale sx.
- n. 7, prospetto tergale.
- n. 8-9, prospetto tergale laterale sx.
- Relazione del 20/12/2007, redatta ai sensi della Legge n. 13/1989 e ssmmii.
- Relazione del 20/12/2007, redatta ai fini della verifica del rispetto dei parametri igienico-sanitari.
- Attestazione di pagamento dei diritti di segreteria del 28/12/2007.
- Computo metrico redatto dal tecnico progettista delle opere architettoniche (senza data) ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione.
- Elaborati grafici.
 - Tav. n. 1, stato attuale, piano seminterrato (Lotto 1).
 - Tav. n. 2, stato attuale, piano terra (comprendente la scala di collegamento ad uso condominiale per i Lotti 2 e 3).
 - Tav. n. 3, stato attuale, piano primo (comprendente la zona di sbarco al piano della scala di collegamento ad uso condominiale e gli uffici di cui ai Lotti 2 e 3).
 - Tav. n. 4, stato attuale, sezioni.
 - Tav. n. 5, stato attuale, prospetti.
 - Tav. n. 6, stato di progetto, verifiche.

In questo elaborato sono stati analizzati e calcolati i seguenti parametri.

- Superficie del lotto: 2.734,44 mq, con la precisazione che non si tratta dell'area collegata al solo ampliamento o al solo edificio originario, ma di una sorta di combinazione tra i due.
- Superficie permeabile: $740,46 \text{ mq} > 0,25 \times 2.734,44 \text{ mq} = 683,61 \text{ mq}$, costituita da 13,06 mq di aiuola e 727,40 mq in pavimentazione a blocchetti in cls (filtrante).
- Volume destinato ad ufficio: 2.235,90 mc.
- Superficie minima regolamentare da destinare a parcheggio: $8 \text{ mq}/100 \text{ mc} \times 2.235,90 \text{ mc} = 178,87 \text{ mq}$.
- Superficie a parcheggio di progetto: 215,53 mq.
- Tav. n. 7, stato di progetto, piano seminterrato.

- Tav. n. 8, stato di progetto, piano terra.
- Tav. n. 9, stato di progetto, piano primo.
- Tav. n. 10, stato di progetto, sezioni.
- Tav. n. 11, stato di progetto, prospetti.
- Tav. n. 12, stato sovrapposto, piano seminterrato. Modifica d'interesse per la disamina: chiusura dell'unico passaggio di collegamento tra il deposito ed il vano scala.
- Tav. n. 13, stato sovrapposto, piano terra. Modifiche d'interesse per la disamina: a) la formazione di una nuova parete divisoria interna e la chiusura di una porta di collegamento, entrambi finalizzate ad isolare il vano scala condominiale dalle confinanti unità immobiliari al livello; b) l'apertura di un passaggio di accesso diretto al precedente vano scala.
- Tav. n. 14, stato sovrapposto, piano primo. Modifiche d'interesse per la disamina: a) realizzazione di locale ad uso archivio nell'ufficio 1 (Lotto 2); b) riduzione della superficie calpestabile netta del precedente locale (anche se è stato usato erroneamente il colore giallo nel sovrapposto); c) chiusura di porzione del corridoio interno per la formazione di due vani ripostiglio accessori agli uffici 1 e 2 (rispettivamente Lotti 2 e 3); d) realizzazione di un piccolo vano ad uso ripostiglio nell'ufficio 2 (Lotto 3); e) modifica del servizio igienico assegnato ai due uffici pignorati mediante la suddivisione del vano antistante i due locali wc in due antibagni autonomi.
- Tav. n. 15, stato sovrapposto, sezioni.
- Tav. n. 16, stato sovrapposto, prospetti.
- Tav. A, stato di progetto ai sensi della Legge n. 13/1989, piano seminterrato. Non è rappresentata alcuna indicazione riferita alla normativa citata.
- Tav. A', stato di progetto ai sensi della Legge n. 13/1989, piano terra. Per quanto riguarda il vano scala condominiale, sono indicate le seguenti misure:
 - larghezza della porta di accesso dal resede: 1,35 ml;
 - larghezza della prima rampa di scala: 1,25 ml;
 - larghezza della porta di accesso dall'area tergale: 0,90 ml.
- Tav. A", stato di progetto ai sensi della Legge n. 13/1989, piano primo. I

servizi igienici accessori agli uffici pignorati sono indicati come accessibili con modifiche.

- Verbale di sorteggio del giorno 8/1/2008, con estrazione della DIA in epigrafe e contestuale avviso di controllo sulla stessa a cura del personale dell'ufficio tecnico.
 - Nota prot. n. 181 del 8/1/2008 con cui l'ufficio tecnico procedeva col notificare l'avvenuto sorteggio della pratica e l'attivazione del controllo del suo contenuto tecnico-grafico, controllo che “[...], *da un primo esame formale, non ha dato luogo ad osservazioni*”. Veniva altresì comunicato che “[...] *Nei prossimi giorni sarà effettuato un sopralluogo per verificare la rispondenza dei lavori alla documentazione presentata ed alle norme di legge*”.
 - Comunicazione prot. n. 2007/10.442 del 10/1/2008, recante oggetto la definizione degli oneri relativi all'intervento denunciato con l'istanza di DIA (con allegati i relativi appunti manoscritti).
 - Quietanza di pagamento n. 64 del 11/1/2008, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (urbanizzazione, € 14.390.60).
 - Quietanza di pagamento n. 65 del 11/1/2008, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento degli oneri concessori (costo di costruzione, € 1.789.35).
 - Quietanza di pagamento n. 66 del 11/1/2008, con cui la Tesoreria comunale attestava l'avvenuto versamento del conguaglio dei diritti di istruttoria (€ 430.40).
 - Comunicazione di inizio lavori con prot. n. 413 del 16/1/2008, data dichiarata 17/1/2008.
13. Denuncia di inizio attività n. 47 del 29/4/2008, pratica edilizia n. 68/2008, presentata con istanza prot. n. 2.897 del 9/4/2008 per intervento di variante alla DIA n. 4/2008 del 17/1/2008, recante oggetto la divisione di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso.
- Come per la prima denuncia, anche la presente istanza è attinente ai Lotti 1, 2 e 3.
- Nel fascicolo, di cui è stata prodotta copia integrale, risultano presenti i seguenti documenti.

- Frontespizio del faldone di archiviazione della pratica.
- Modello comunale della denuncia di inizio attività, predisposto per la compilazione dall'ufficio tecnico, unitamente alla relazione di asseveramento.
- Relazione tecnica redatta in data 7/4/2008, della quale si estrapolano i seguenti passaggi di rilievo: “[...] *La variante in oggetto prevede alcune modifiche interne alle singole unità immobiliari individuate con la DIA n 04 del 17/01/2008 in particolare [...] nel Lotto I si prevedono lievi modifiche alla pareti divisorie, e l'eliminazione del ripostiglio nell'ufficio 2 [...] Si precisa che ogni unità NON sarà dotata né di impianto termico né di impianto elettrico per cui, per la loro progettazione e realizzazione, si rimanda alle effettive lavorazioni che in esse vi avranno luogo. Restano inalterate le aree individuate da pavimentare in elementi autobloccanti per soddisfare il requisito di permeabilità del lotto e le zone a parcheggio*”.
- Dichiarazione resa in data 9/4/2008 dal consigliere delegato della ditta esecutrice dei lavori nel merito della conformità all'originale della copia del DURC allegata all'istanza.
- Quietanza di versamento dei diritti di istruttoria del 9/4/2008.
- Elaborati grafici.
 - Tavola 1, stato approvato, piano seminterrato.
 - Tavola 2, stato approvato, piano terra.
 - Tavola 3, stato approvato, piano primo.
 - Tavola 4, stato approvato, sezioni.
 - Tavola 5, stato approvato, prospetto.
 - Tavola 6, stato progetto, piano seminterrato.
 - Tavola 7, stato progetto, piano terra.
 - Tavola 8, stato progetto, piano primo.
 - Tavola 9, stato progetto, prospetti.
 - Tavola 10, stato progetto, sezioni.
 - Tavola 11, stato sovrapposto, piano seminterrato.
 - Tavola 12, stato sovrapposto, piano terra.
 - Tavola 13, stato sovrapposto, piano primo.
 - Tavola 14, stato sovrapposto, sezioni.
 - Tavola 15, stato sovrapposto, prospetti.

- Tavola A, stato di progetto, Legge n. 13/1989, piano seminterrato.
- Tavola A', stato di progetto, Legge n. 13/1989, piano terra.
- Tavola A", stato di progetto, Legge n. 13/1989, piano primo.
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 4.088 del 23/5/2008, con cui veniva denunciato l'ultimazione delle opere nel giorno 22/5/2008.

Con riferimento ai beni oggetto di pignoramento, dalla presa visione dei grafici inerenti lo stato sovrapposto emergono i seguenti rilievi.

- (Lotto 1, locali di deposito) Al piano seminterrato non si registrano variazioni rispetto al precedente titolo asseverato.
- (Bene comune ai Lotti 2 e 3, vano scala condominiale) Al piano terra è segnalata una modifica sul prospetto principale (demolizione di porzione di muratura in corrispondenza della porta di ingresso al vano scala condominiale), la formazione di un tramezzo in muratura tra le due rampe di scala, l'eliminazione del gradino sul pianerottolo intermedio di quest'ultima.
- (Lotto 3, ufficio al piano primo) Eliminazione del locale ripostiglio nell'ufficio al piano primo, denominato con il n. 2 nella pratica.
- Nella sezione B-B e prospetto Sud-Est: modifica di prospetto al piano primo, riguardante l'unità ad uso ufficio denominata con la lettera A.
- Nella sezione C-C e prospetto Sud-Ovest: demolizione di canna fumaria esterna.
- Prospetto Nord-Est: modifiche alle aperture degli uffici individuati dalle lettere A ed I al piano primo, oltre alla variazione dell'apertura d'ingresso al vano condominiale a comune con i due uffici pignorati.
- Prospetto Nord-Ovest: modifiche di prospetto relative al volume tecnico tergale al piano terra.

Per quanto riguarda invece gli elaborati prodotti ai sensi della Legge n. 13/1989, relativamente ai beni pignorati ed alle aree condominiali si rilevano i seguenti dati.

- Piano seminterrato: non interessato dalla menzionata normativa.
- Piano terra: il vano scala condominiale è rappresentato di larghezza 2,60 ml, con la prima rampa larga 1,25 ml, la porta di accesso dal piazzale 1,50 ml e la porticina attestante l'area tergale di 0,90 ml.

- Piano primo: sul vano scala di cui sopra è indicato il raggiungimento del requisito di accessibilità mediante l'installazione di una pedana servoscala; per quanto riguarda invece i servizi igienici, si trova solo la dicitura "*bagni accessibili con modifiche*", senza alcuna ulteriore indicazione, né testuale, né grafica.
- Non sono inclusi nel faldone né la relazione, né la dichiarazione da redigere ai sensi della normativa in materia di abbattimento e superamento delle barriere architettoniche.

14. Attestazione di agibilità parziale n. 13 del 23/5/2008, resa con deposito prot. n. 4.089 del 23/5/2008 per i subb. 518, 524 e 525, beni a destinazione d'uso artigianale, non compresi nella procedura esecutiva in epigrafe. La presente pratica, collegata ad entrambe le precedenti denunce di inizio attività (n. 4 del 17/1/2008 e n. 47 del 29/4/2008), è stata trasmessa contestualmente alla comunicazione di chiusura dei lavori della citata DIA a variante. Non è stata fornita alcuna informazione nel merito della rispondenza dell'opera alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, contenimento dei consumi energetici, certificato di prevenzione incendi, collaudo impianti tecnologici. Risultano invece agli atti:

- le dichiarazioni di conformità degli impianti (riscaldamento/raffrescamento con sistema radiante a soffitto con pompa di calore; produzione acqua calda, impianto idrico-sanitario e elettrico);
- la dichiarazione giurata nel merito della conformità delle opere eseguite ai sensi della Legge n. 13/1989;
- il progetto e la relazione redatti ai sensi della Legge n. 10/1991.

Di interesse per la disamina è la documentazione fotografica, riferita al sopralluogo effettuato dal tecnico professionista in data 22/5/2008, costituita da due sole riprese dell'angolo esterno a destra del piazzale principale a Nord (per chi accede dal cancello scorrevole), riprendenti uno stato dei luoghi identico a quello accertato nel corso delle operazioni peritali.

15. Comunicazione di fine lavori parziale prot. n. 5.403 del 1/7/2009, trasmessa contestualmente alla data dichiarata di chiusura dei lavori, relativamente ai subb. 506, 507, 508, 509, 511 (Lotto 1), 514, 515, 516, 517, 519, 522, 525, 526, 527,

528, 529 (posto auto associato al Lotto 2), 530 (posto auto associato al Lotto 3), 531 e 532.

16. Attestazione di agibilità parziale n. 21 del 1/7/2009, resa con deposito prot. n. 5.404 del 1/7/2009, riferita alla pratica edilizia n. 215/2007 ed alla citata DIA n. 47/2008 per i subb 509, 511 (Lotto 1), 514 515, 516, 517, 519, 520 (Lotto 2, ufficio al piano primo), 521 (Lotto 3, ufficio al piano primo), 522 e 523, unità immobiliari ritenenti destinazione d'uso laboratori e uffici. Per quanto riguarda la compilazione del modello comunale trasmesso, valgono gli stessi rilievi descritti per l'attestazione n. 13 del 23/5/2008.

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

- Documentazione fotografica riferita alla data 1/7/2009.
 - Ripresa n. 1, prospetto frontale, angolo Nord dell'ampliamento: alla data del sopralluogo il fronte a Nord-Est appare come allo stato odierno, mentre in quello a Nord-Ovest non è ancora presente la tettoia curva soprastante l'ingresso dell'unità immobiliare al piano terra (denominata come "*Lotto A*" nella DIA n. 47/2008). Sembra assente il manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze.
 - Ripresa n. 2, prospetto Nord-Est dell'ampliamento: non si ravvedono differenze con quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi. La pavimentazione dell'area di manovra è in asfalto.
 - Riprese n. 3 e 4, prospetto laterale Sud-Est dell'ampliamento: risultava mancante solo l'apertura a tutta altezza posta in corrispondenza della campata centrale, di accesso all'unità denominata "*Lotto B*" nella citata variante a DIA del 2008.
 - Ripresa n. 5, prospetto tergale Sud-Ovest: vale quanto detto per la seconda ripresa fotografica.
- Dichiarazione giurata in data 3/7/2009 nel merito della conformità delle opere eseguite ai sensi della Legge n. 13/1989.
- Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni dell'intero complesso immobiliare. Risultano evidenziati a pennarello i seguenti cespiti, non tutti compresi nell'elenco delle unità di cui al modello di attestazione di agibilità: sub 509 (vano scala condominiale, a comune con i Lotti 2 e 3), sub 511 (Lotto

1), 512, 513, 514, 515, 517, 518, 519, 522 e 524.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 31/3/2008, relativamente al sub 509, vano scala condominiale, a comune con i Lotti 2 e 3.
- Planimetria catastale del sub 511 (Lotto 1), con la relativa dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 23/6/2009.
- Planimetria catastale del sub 514, con la relativa dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 31/3/2008. Il bene non è compreso nel pignoramento.
- Planimetria catastale del sub 515, con la relativa dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 31/3/2008. Il bene non è compreso nel pignoramento.
- Planimetria catastale del sub 516, con la relativa dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 23/6/2009. Il bene non è compreso nel pignoramento.
- Planimetria catastale del sub 517, con la relativa dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 31/3/2008. Il bene non è compreso nel pignoramento.
- Planimetria catastale del sub 519, con la relativa dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 31/3/2008. Il bene non è compreso nel pignoramento.
- Planimetria catastale del sub 522, con la relativa dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 31/3/2008. Il bene non è compreso nel pignoramento.
- Planimetrie catastali dei sub 525, 526, 527, 528, 529 (porzione Lotto 2) e 530 (porzione Lotto 3), tutti subalterni riferiti a posti auto scoperti.
- Relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge 9/1/1991 n. 10, con allegato il grafico di progetto ed il frontespizio di deposito (attestazione prot. n. 547 del 1/7/2009, pratica edilizia n. 2007/215), trasmessi per l'installazione dell'impianto di climatizzazione a servizio del sub 522, bene non compreso nel pignoramento.

17. Denuncia inizio attività n. 67 del 23/6/2010, pratica edilizia n. 81/2010, presentata con prot. n. 4.606 del 3/6/2010 per *“modifiche interne ed esterne ad un*

laboratorio ed un deposito”, individuati dai subb 511 (Lotto 1) e sub 516, quest'ultimo non compreso tra i beni pignorati.

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

- Frontespizio del faldone di archiviazione della pratica.
- Modello comunale della denuncia di inizio attività, predisposto per la compilazione dall'ufficio tecnico, unitamente alla relazione di asseveramento e ad una relazione sintetica inerente la regolarità edilizia dell'intero complesso immobiliare (sintetica per il fatto che le istanze citate sono in numero minore di quelle reperite per la presente disamina).
- Relazione tecnica del 27/5/2010. L'intervento nel locale ad uso laboratorio (sub 516, “[...] *prevista una nuova distribuzione interna per quanto riguarda i locali wc e spogliatoio al fine di migliorarne la funzionalità*”) non andava a modificare le parti esteriori dell'edificio. Per quanto riguarda invece il bene di cui al Lotto 1 (sub 511), il progetto prevedeva la realizzazione di un servizio igienico con:
 - l'apertura di una finestra sulla parete della rampa carrabile di collegamento tra il piazzale e il deposito posto al piano seminterrato;
 - la posa in opera di nuovi corpi ricettori per il convogliamento e smaltimento dei relativi reflui.

Tale soluzione progettuale non sarà concretizzata.

- Documentazione fotografica del 27/5/2010, costituita da una sola ripresa, scattata in corrispondenza dell'apertura a finestra prospiciente la rampa carrabile.
- Dichiarazione di conformità del 27/5/2010, resa dal progettista ai sensi dell'art. 1 comma 4 della legge n. 13/1989.
- Relazione sulle barriere architettoniche del 27/5/2010.
- Deposito del progetto strutturale n. 144.262 del 6/7/2010 per la realizzazione di una finestra in fabbricato ad uso artigianale, trasmesso ai sensi del DM 14/1/2008 come “*nuovo progetto*” ed inquadrato come “*riparazione o intervento locale*”.
- Elaborati grafici.
 - Tavola n. 1, stato attuale (estratti, piante e prospetto).
 - Tavola n. 2, stato di progetto (piante e prospetto).

- Tavola n. 3, stato sovrapposto (piante e prospetto).
- Tavola n. 4, verifica del requisito di adattabilità per il sub 516 (Legge n. 13/89 e DM n. 236/89).
- Tavola n. 5, schema di smaltimento dei liquami (sub 511, Lotto 1).
- Comunicazione di inizio lavori prot. n. 5.600 del 8/7/2010, con data dichiarata per il giorno 5/7/2010.
- Dichiarazione del 24/6/2010, resa dal rappresentante della ditta esecutrice in merito all'autenticità della copia allegata del DURC.
- Comunicazione dell'ufficio tecnico del Genio Civile prot. n. 246.767 del 27/9/2010, relativamente al deposito progetto di cui sopra, sottoposto a controllo per sorteggio come da verbale interno n. 9/2010 menzionato in oggetto. La nota di ufficio, protocollata anche presso il Comune di Montaione al n. 8.161 del 4/10/2010, descriveva l'esito positivo dell'esame istruttorio della pratica, la quale non dette luogo ad osservazioni di merito.
- Comunicazione di fine lavori parziale prot. n. 8.987 del 29/10/2010, riferita alla pratica in discorso (n. 81/2010) e trasmessa solo per il sub 516, con dichiarazione di ultimazione delle opere contestuale al deposito.
- Dichiarazione del 29/10/210, rilasciata dal rappresentante della ditta esecutrice in merito al DURC.
- Planimetria catastale e ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, relativamente al sub 516.

18. Istanza di volturazione della DIA n. 67 del 23/6/2010, presentata con comunicazione prot. n. 8.248 del 7/10/2010.

La presente istanza non è attinente ad alcun Lotto compreso nella procedura esecutiva in epigrafe.

19. Denuncia di inizio attività n. 106 del 27/10/2010, pratica edilizia n. 147/2010, presentata con prot. n. 8.250 del 7/10/2010 per "*variante in corso d'opera alla DIA n. 67 del 23/6/2010 [...]*". L'attività riguarda sempre i subb 511 (Lotto 1) e sub 516, quest'ultimo non compreso tra i beni pignorati.

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

- Frontespizio del faldone di archiviazione della pratica.

- Modello comunale della denuncia di inizio attività, predisposto per la compilazione dall'ufficio tecnico, unitamente alla relazione di asseveramento e ad una relazione sintetica inerente la regolarità edilizia dell'intero complesso immobiliare.
- Relazione tecnica del 7/10/2010, in cui venivano sommariamente descritte le variazioni apportate rispetto alla pratica originaria, per la maggior parte riguardanti il sub 516 (sempre senza incidere sull'aspetto esteriore del prospetto tergale). Per il sub 511 (Lotto 1), si registra solo una leggera traslazione della porta interna di accesso al servizio igienico (che comunque non sarà mai realizzato).
- Relazione sulle barriere architettoniche del 7/10/2010.
- Dichiarazione di conformità del 7/10/2010, resa dal progettista ai sensi dell'art. 1 comma 4 della legge n. 13/1989.
- Quietanza di pagamento dei diritti di segreteria del 7/10/2010.
- Elaborati grafici.
 - Tavola n. 1, stato approvato (estratti, piante e prospetto).
 - Tavola n. 2, stato di progetto (piante e prospetto).
 - Tavola n. 3, stato sovrapposto (piante e prospetto).
 - Tavola n. 4, verifica del requisito di adattabilità per il sub 516 (Legge n. 13/89 e DM n. 236/89).

20. Segnalazione certificata di inizio attività n. 13 del 24/3/2017, pratica edilizia n. 45/2017, trasmessa con prot. n. 2.789 del 24/3/2017 per “[...] opere di completamento alla DIA n. 67 del 23/06/2010 e DIA n. 106 del 27/10/2010”, riguardanti il sub 511 (Lotto 1).

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

- Frontespizio del faldone di archiviazione della pratica.
- Modello regionale (Allegato D) della segnalazione certificata di inizio attività, presentato unitamente ai soggetti coinvolti.
- Modello regionale (Allegato E) della relazione tecnica di asseverazione.
- Documentazione fotografica del 22/3/2017.
 - Ripresa n. 1: lo scatto riprende la porzione di parete prospiciente la rampa

carrabile, in direzione dello sbarco al livello del piazzale esterno; sono presenti le due aperture tuttora esistenti, una afferente al sub 511 pignorato, l'altra ad un bene non coinvolto nella procedura esecutiva.

- Ripresa n. 2: è stato inquadrato lo spigolo interno a Sud-Est del locale ad uso deposito.

- Relazione tecnica del 22/3/2017.

Si riportano i passaggi testuali significativi. “[...] *Le opere di completamento riguarderanno:*

- Demolizione dei tramezzi per eliminare il servizio igienico e la relativa fossa biologica prevista nei progetti originari.

- Rinuncia alla realizzazione della nuova finestra per l'illuminazione naturale del servizio igienico. Tale opera non risultava ancora eseguita benché fosse stato regolarmente depositato il progetto al Genio Civile di Firenze. Nella presente pratica tale opera non si configura come modifica strutturale ma bensì come un ritorno alla situazione originaria senza esecuzione di lavori, il tutto come dimostrato dalla documentazione fotografica.

- Riapertura della vecchia porta di collegamento con l'unità adiacente per la messa in comunicazione a seguito di futuro atto di vendita. [...]”

- Elaborato grafico.

- Tavola n. 1 (unica), rappresentante tutti gli stati (approvato, progetto e sovrapposto) delle piante e prospetto.

- Inizio lavori del 27/3/2017, comunicato con avviso prot. n. 2.835 del 27/3/2017, con allegato il DURC in corso di validità della ditta esecutrice.
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 3.511 del 12/4/2017, con ultimazione delle opere attestata nello stesso giorno di invio, con allegati i documenti di identità dei soggetti coinvolti, il DURC in corso di validità della ditta esecutrice, la planimetria catastale del sub 511.

21. Attestazione asseverata di agibilità n. 17 del 24/7/2017 (collegata a due precedenti agibilità: n. 13/2008 e n. 21/2009), trasmessa con istanza prot. n. 7.441 del 24/7/2017 per i subb 512 e 513, beni non compresi nel pignoramento.

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

- Frontespizio dell'attestazione su modello regionale compilato.

- Comunicazione di fine lavori prot. n. 7.440 del 24/7/2017 (solo frontespizio del modello regionale).
- Elaborati grafici depositati come 2° variante alla DIA n. 4 del 17/1/2008.
 - Tavola n. 1, stato di variante (piante e sezioni), con la rappresentazione della planimetria del piano terra dei due citati subalterni: vano a destinazione laboratorio artigianale industriale (513) e collegato locale ingresso agli uffici posti al piano primo (512).
 - Tavola n. 2, stato di variante (prospetti lato Nord e Ovest).
 - Tavola n. 3 e 4, stato sovrapposto (piante, sezioni e prospetti), con evidenziate le seguenti variazioni.
 - Chiusura dell'apertura interna di collegamento tra l'ex vano montacarichi ed il laboratorio artigianale.
 - Realizzazione di ispessimento della parete perimetrale posta a Nord-Ovest, sempre all'interno dell'ex vano montacarichi.
 - Demolizione di setto interno gettato in opera per la creazione di nuova apertura di collegamento tra l'ex montacarichi e l'ingresso al piano terra. Trattandosi di unità immobiliare non compresa nel pignoramento, ritenendo che la descritta tipologia di intervento strutturale interessi solo "localmente" una singola porzione di edificio, senza coinvolgimento di interesse "globale" o "condominiale", non si procede con alcun approfondimento specifico.
 - Formazione di tre gradini antistanti la porta d'ingresso al sub 512, con laterale aiuola curvilinea a siepe, a raccordare la prima alzata con il pilastro sinistro della pensilina in c.a.
 - Modestissimo ampliamento delle finestre poste in allineamento verticale con l'accesso di cui al precedente punto (una al piano terra, l'altra al primo). Dal momento che le prime due riprese fotografiche allegate con l'attestazione di agibilità n. 21/2009 mostrano una composizione delle aperture di prospetto invariata rispetto allo stato odierno dei luoghi, si presume che la variazione segnalata potrebbe essere più una correzione grafica degli elaborati in atti che la conseguenza di una reale attività edilizia.
 - Posa in opera di nuova tettoia lineare in metallo e plexiglas, con accostato paravento rettangolare dello stesso materiale, a copertura

del pianerottolo d'ingresso. Il manufatto è posto in sostituzione della precedente, previsto a falda curvilinea, anche se mai presente nei precedenti repertori fotografici.

- Demolizione delle tamponature delle tre campate poste al piano primo, sul prospetto Nord-Ovest prospiciente la rampa carrabile, per l'installazione di infissi vetrati (a tutta altezza e larghezza). Questa modifica di prospetto era già stata ripresa nella citata attestazione di agibilità del 2009 (vedi repertorio fotografico allegato). Per gli aspetti di natura strutturale si rimanda alla specifica disamina.

Nel merito della presenza degli elaborati riferiti alla seconda variante alla prima DIA del 2008 all'interno del fascicolo dell'agibilità, si può solo osservare l'anomalia di ubicazione, poiché o sono tavole di richiamo di un'istanza precedentemente protocollata o rappresentano uno stato finale delle opere tardivamente depositato e, di conseguenza, da sanare per uso scorretto della procedura (senza entrare nel merito del contenuto tecnico). Quanto al precedente periodo sono solo ipotesi perché, come da premesse iniziali, non sono state consultate tutte le pratiche edilizie presentate a vario titolo e da vari soggetti. Si ritiene quindi di non procedere con alcun approfondimento ulteriore.

* * *

Con riferimento alle dotazioni impiantistiche presenti nell'unità immobiliare pignorata, si rimanda a quanto già descritto nel precedente quesito 4 della relazione di CTU.

Dal momento che l'attuale stato di conservazione delle unità immobiliari riferite ai Lotti 2 e 3 suggerisce l'esecuzione di un generale intervento di riqualificazione edilizia, di adeguamento dell'impianto elettrico esistente e di realizzazione di nuove dotazioni impiantistiche, non si procede con alcun approfondimento di merito su quanto rilevato sul posto, in materia di difformità e di eventuali procedure di regolarizzazione.

Fermo restando i limiti insiti nell'ambito operativo della presente CTU e sulla tipologia degli accertamenti condotti, in via generale si avvisa che tutto quanto non sia stato possibile verificare nel corso delle operazioni peritali deve intendersi a carico dell'acquirente in forza di vendita esecutiva che, all'immissione in possesso del cespite, dovrà far eseguire a ditte esercenti nel settore impiantistico ed a tecnici professionisti tutti i necessari controlli e le dovute ispezioni per programmare le lavorazioni necessarie per la ristrutturazione dell'unità immobiliare.

* * *

Nell'“*Elenco delle zone sismiche delle regioni d'Italia*” (Provincia di Firenze, Comuni con grado di sismicità $S = 9$), il Comune di Montaione 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 suddetto Comune è stato classificato sismico in zona 2. In forza della Del. GRT n. 421 del 26/5/2014 è passato alla zona sismica 3.

Il complesso produttivo è stato realizzato in forza di progetti strutturali depositati presso l'ufficio regionale del Genio Civile di Firenze, dei quali è già stata data sintetica menzione nella precedente sezione descrittiva dei titoli abilitativi.

Ai fini della disamina, è stato richiesto e svolto l'accesso ai soli atti riguardanti il progetto e l'esecuzione in opera dell'ampliamento all'edificio originario, poiché le unità immobiliari pignorate sono tutte ubicate in questo comparto edificato.

E' stata quindi accertata l'avvenuta protocollazione dei seguenti fascicoli, di cui è stata prodotta copia integrale.

- Deposito di Progetto n. 2.934 del 3/7/1981, redatto ai sensi della L n. 1.086/1971 in data 29/12/1980, per l'esecuzione di opere in cemento armato da realizzare per la costruzione di ampliamento a edificio produttivo esistente. Allegati alla denuncia l'elaborato grafico di progetto e la relazione sulle caratteristiche, la qualità e dosatura dei materiali.

Nel fascicolo, di cui è stata prodotta copia integrale, è presente la documentazione di seguito descritta.

- Frontespizio del faldone di archiviazione della pratica.
- Modello precompilato dell'istanza.
- Relazione tecnica sui materiali e di calcolo delle strutture in cemento armato.

Il documento riporta le seguenti prescrizioni.

Per quanto riguarda i materiali da impiegare:

- armature (“[...] *Le strutture in cemento armato verranno realizzate impiegando barre ad aderenza migliorata [...], il tutto secondo il D.M. 30/5/72 [...]*”);
- calcestruzzo (“[...] *E' richiesto un calcestruzzo di classe almeno 250. [...]*”);

- laterizi per solai (“[...] I laterizi per solai dovranno possedere le caratteristiche previste dal D.M. 30/5/72 al Capitolo 5 per il tipo di cui al Par. 5/1/1 lettera b)”).

Per quanto riguarda il tipo di costruzione:

- fondazioni a plinti e muri in cemento armato;
- strutture portanti verticali a pilastri e muri sempre in cemento armato;
- dimensione planimetrica: circa 24 ml x 25 ml;
- numero dei piani: due oltre livello seminterrato;
- destinazione: industriale.
- Elaborati grafici.
 - Tav. n. 1, pianta delle fondazioni del livello seminterrato.
 - Tav. n. 2, orizzontamento 1° solaio e fondazioni del piano terra.
 - Tav. n. 3, orizzontamento 2° solaio.
 - Tav. n. 4, carpenteria della copertura.
- Deposito di Progetto n. 1.604 del 30/5/1984, redatto ai sensi della L. n. 1.086/1971 in data 28/5/1984, archiviato come integrazione al precedente deposito n. 2.934/1981, da intendersi come variante per l'esecuzione di ampliamento a edificio produttivo esistente.

Allegati alla denuncia l'elaborato grafico di progetto e la relazione sulle caratteristiche, la qualità e dosatura dei materiali.

Nel fascicolo, di cui è stata prodotta copia integrale, è presente la documentazione di seguito descritta.

- Frontespizio del faldone di archiviazione della pratica.
- Modello precompilato dell'istanza.
- Fascicolo interno al progetto di variante, con intestazione prestampata della ditta di strutture precomprese denominata Vibrosolai (copertura in c.a.v.p. “*vecoper*”), contenente i seguenti elaborati.
 - Tavola strutturale cod. n. 450/13, inerente il progetto della pensilina in c.a., posta sul prospetto frontale laterale dx (sezioni A-A, B-B e C-C).
 - Schede tecniche inerenti le caratteristiche geometriche e meccaniche degli orizzontamenti impiegati per il cantiere in oggetto:
 - solaio a pannelli di interasse 80 cm, luce netta 6,20 ml, altezza laterizio

- 18 cm, spessore soletta 4 cm, con relazione descrittiva, sezione del solaio e schema delle armature.
- solaio a pannelli di interasse 80 cm, luce netta 5,10 ml, altezza laterizio 18 cm, spessore soletta 4 cm, con relazione descrittiva, sezione del solaio e schema delle armature (con allegato un grafico, oltre appunti manoscritti).
- solaio a pannelli di interasse 80 cm, luce netta 4,65 ml, altezza laterizio 16 cm, spessore soletta 3 cm, con relazione descrittiva, sezione del solaio e schema delle armature.
- Tavola strutturale rappresentante l'impalcato della copertura in calcestruzzo armato precompresso, con le sezioni significative A e B.
- Relazione tecnica del 6/11/1981, inerente le caratteristiche tecniche dalla struttura:
 - elementi geometrici (luce, sbalzi, tipo travi a Y - NS_{3A/24} h = 74 cm - interasse 2,75 ml);
 - analisi dei carichi;
 - schema statico;
 - sezione della trave e dimensionamento dell'armatura;
 - certificato di origine;
 - descrizione della struttura e caratteristiche di impiego;
 - criteri di calcolo;
 - caratteristiche dei materiali.
- Relazione a struttura ultimata n. 2.547 del 5/7/1984, riferita al prot. n. 2.934 del 3/7/1981 ed all'integrazione n. 1.604 del 30/5/1984, in cui il direttore dei lavori accertava che: “[...] *La costruzione in oggetto è stata eseguita secondo gli schemi grafici, calcoli e relazioni depositate presso codesto Ufficio e si tratta di un ampliamento di un edificio industriale con 2 piani fuori terra + seminter. a struttura in ca e tetto in travi c.a.p. prefabbricate. I getti delle strutture sono stati fatti in diversi tempi e la costruzione si po' considerare ultimata 28/6/84*”. Allegati alla relazione il certificato di prova a compressione n. 902 del 26/6/1984, relativo al calcestruzzo gettato in opera per la realizzazione dei plinti e muri di fondazione, pilastri e travi degli impalcati in elevazione.

- Certificato di collaudo statico depositato con prot. n. 3.486 del 3/10/1984 per l'ampliamento di edificio industriale esistente, con allegato il documento di nomina del collaudatore. A quanto scritto, la visita di ispezione dei lavori è stata effettuata in data 5/9/1984, nel corso della quale il tecnico incaricato affermava:
 - di aver controllato le opere realizzate basandosi sia sui disegni di progetto, che sulle informazioni fornite dal direttore dei lavori;
 - che le suddette opere erano completamente terminate ed in esercizio, compresi i carichi accidentali;
 - che “[...] *non avendo riscontrato durante la visita di collaudo nessun elemento che possa far dubitare della buona esecuzione e stabilità delle opere realizzate, visti i disegni, le relazioni tecniche e gli altri atti di progetto, viste le risultanze delle prove sui materiali effettuate sotto la sorveglianza del direttore dei lavori, viste le risultanze delle prove effettuate direttamente dallo stesso collaudatore, preso atto che il fabbricato non presenta lesioni, difetti o altro elemento che possa far dubitare della buona stabilità, ritiene che le opere realizzate dalla impresa [...] per conto [...] siano in effetti collaudabili e con il presente atto le COLLAUDA a tutti effetti di legge ed in particolare ai sensi dell'art. N° 7 della legge N° 1086 del 5.11.71*”.

* * *

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Montaione è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione, citati in ordine cronologico di delibera. Ai fini della presente disamina vengono menzionati solo i recenti aggiornamenti agli atti di governo del territorio, acquisiti mediante consultazione dal sito internet istituzionale. Con la precisazione che nel corso dell'ultimo colloquio svolto in presenza presso la sede dell'ufficio tecnico, è stato acquisito uno stralcio del Piano di Fabbricazione diventato efficace, a quanto riferito, nel 1971. Sembra che precedentemente a quest'ultimo il territorio comunale non fosse regolamentato da alcuno strumento urbanistico.

- DCC n. 40 del 27/6/2003: approvazione definitiva del Piano Strutturale di Montaione, redatto in coordinamento con il Comune di Gambassi Terme.
- DCC n. 1 del 3/1/2006: approvazione definitiva del nuovo Regolamento Urbanistico di Montaione, entrato in vigore in data 1/2/2006.

- DCC n. 46 del 3/9/2007: approvazione definitiva della variante al RUC, diventata efficace in data 10/10/2007.
- DCC n. 12 del 10/3/2014: approvazione definitiva del 2° Regolamento Urbanistico, diventato efficace in data 16/4/2014.
- DCC n. 36 del 29/9/2015: approvazione definitiva della 1° variante al Piano Strutturale.
- In data 30/11/2016 è divenuta efficace la 1° variante al 2° RUC.
- In data 17/5/2017 è divenuta efficace la 2° variante al 2° RUC.
- In data 9/10/2019 è divenuta efficace la 3° variante al 2° RUC.

L'ufficio tecnico ha altresì riferito che al momento non è stata ancora avviata la procedura per la formazione del Piano Operativo. Secondo le previsioni al 18/4/2023, entro circa un mese potrebbe avvenire quanto sopra, il tutto per svolgere il percorso partecipativo nei mesi autunnali del corrente anno. Date queste premesse, non è possibile all'attualità stabilire quando sarà approvato in forma definitiva il nuovo strumento di pianificazione.

All'interno del vigente RUC, il complesso immobiliare di cui fanno parte i Lotti 1, 2 e 3 è così inquadrato.

- Interno al perimetro del Centro Abitato.
- Ricadente nella UTOE 3, Capoluogo, Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, stato di variante (luglio 2019), elaborato grafico tav. n. PR.SI02:
 - zone urbanistiche:
 - TS.1, edifici e tessuti specialistici (NTA, art. 72);
 - AIG.st, edifici e/o aree specialistiche per servizi tecnologici (zone F, destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale, di cui all'art. 77 delle NTA);

Si riportano di seguito alcuni estratti testuali salienti inerenti le disposizioni regolamentari che riguardano il complesso produttivo di cui fanno parte i Lotti 1, 2 e 3.

"[...] Art. 72 - Edifici e tessuti specialistici TS.1 Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali. Nei tessuti TS.1 sono ammesse destinazioni artigianali e industriali, direzionali compatibili. Sono escluse nuove destinazioni residenziali, compresi gli alloggi del personale di custodia. Le attività produttive ammesse sono solo quelle

classificabili nella classe IV del DPCM 14.11.1997, e, per quanto riguarda l'emissione di fumi e odori, sono ammesse solo attività per le quali i richiedenti garantiscano la loro tollerabilità e innocuità. Sugli edifici a destinazione produttiva esistenti sono sempre ammesse opere manutentive M, MS, di ampliamento nella misura del 20% della Sul esistente, la realizzazione di tettoie, come definite all'art. 7 delle presenti Norme, fino ad un massimo del 20% della Superficie Coperta dell'edificio principale, a condizione che sia mantenuto un adeguato rapporto tra superfici coperte e aree libere sia rispetto alla permeabilità dei terreni che rispetto alla funzionalità interna i lotti, e inoltre i seguenti interventi:

- di RE nel Capoluogo;

[...] Negli edifici esistenti e nelle aree da P.U.A. approvati e convenzionati sono ammesse le destinazioni e gli interventi previsti dai rispettivi P.U.A. [...]."

Sono stati altresì consultati altri elaborati grafici di interesse al fine dell'inquadramento urbanistico del Lotto in questione, per descrivere quanto segue.

- Piano Strutturale, Tav. n. QC-3, quadro conoscitivo, vincoli sovraordinati e tutela ambientale. Il Lotto di interesse non ricade né all'interno delle aree boschive e forestali, né in fascia di rispetto cimiteriale.
- Cartografia Regionale (SITA).
 - PIT con valenza di Piano Paesaggistico.
 - Solo lettera h) dell'art. 142: *"le zone gravate da usi civici"*.

Il complesso produttivo in cui sono ubicati i Lotti 1, 2 e 3 non ricade all'interno di area sottoposta a vincolo idrogeologico.

* * *

Dall'analisi di tutti i citati titoli abilitativi e dei documenti testuali e grafici ivi contenuti, emergono i seguenti spunti di approfondimento tecnico, appresso descritti all'interno di un elenco ragionato.

Per ogni punto esaminato viene indicato quanto principalmente riferito dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montaione (FI), nel corso degli appuntamenti effettuati nelle date 23/2/2023 e 18/4/2023 con modalità *"in presenza"*.

Durante le citate sessioni tecnico-informative, sono stati acquisiti chiarimenti interpretativi sui singoli casi e su argomenti di natura generale, che saranno meglio illustrati nel prosieguo.

Gli aspetti che sono stati approfonditi in via preliminare e discussi in contraddittorio

ineriscono la storia urbanistica ed evolutiva dell'intero complesso produttivo, la ricostruzione dello stato legittimo dei Lotti 1, 2 e 3, le eventuali procedure amministrative di regolarizzazione delle fattispecie difformi riscontrate nel corso delle operazioni peritali.

Sulla determinazione dello stato legittimo dei Lotti di interesse, sono state incontrate non poche difficoltà, principalmente per il fatto che i titoli edilizi analizzati presentano numerosi errori grafici, errori di costruzione geometrica nel disegno di sezioni e prospetti, rappresentazione di interventi non legittimati dal punto di vista formale. Quanto affermato è stato riscontrato ovunque, da qui la complessità della selezione dell'atto abilitativo di riferimento.

Per questi motivi, con il Responsabile sono stati preliminarmente convenuti i seguenti principi di lettura dei titoli edilizi acquisiti.

Allo scopo di dare notizia alla procedura e al futuro acquirente in forza di vendita esecutiva, in calce a quest'ultimi sono state aggiunte ulteriori indicazioni inerenti la modalità di determinazione dei costi di regolarizzazione delle fattispecie abusive.

- Gli elaborati privi del visto di rilascio da parte del Comune sono comunque da considerarsi validi e efficaci ai fini della ricostruzione della storia urbanistica del complesso edilizio, in quanto posti all'interno del faldone archiviato. Il tutto con riferimento alle tavole grafiche relativa alla pratica edilizia n. 2.
- A quanto riferito, l'ufficio tecnico non dispone di regolamenti o procedure di rettifica per errori di rilievo o restituzione grafica, pertanto le incongruenze eventualmente accertate nei titoli, ancorché sfuggite al tecnico comunale in fase di istruttoria, o rientrano nelle vigenti tolleranze dimensionali o costruttive (come definite dal riformato art. 198 della LR n. 65/2014 e ssmmii) o sono da sanare ai sensi dell'art. 209 della citata LR. Quanto sopra vale per le incongruenze grafiche rilevate nelle planimetrie, prospetti e sezioni, dovute ad una non corretta applicazione dei principi della geometria proiettiva o frutto di refusi o errori di calcolo, soprattutto per quanto riguarda i valori della superfici.
- La richiesta da parte della Pubblica Amministrazione di eventuali somme economiche ad integrazione di oneri che all'epoca furono corrisposti in misura minore, ancorché verificati e calcolati direttamente dall'ufficio tecnico e notificati all'intestatario, deve essere considerata prescritta dopo il termine di cinque anni.
- Qualora gli interventi rappresentati nello stato legittimo della pratica successiva

non risultino nello stato di progetto e nel sovrapposto della pratica precedente, tali interventi sono da considerarsi abusivi, quindi da sanare ai sensi del citato art. 209.

- A quanto riferito è consentita la presentazione della così detta CILA tardiva, con pagamento di una sanzione amministrativa pari a € 1.000, per la regolarizzazione di interventi di manutenzione straordinaria senza interessamento di parti strutturali dell'edificio.
- Nel corso dei vari colloqui tecnici è emerso che, nel caso in cui singole o più unità immobiliari presentino difformità di prospetto, i relativi accertamenti di conformità non sono presentati in forma collettiva, bensì il singolo proprietario deve provvedere autonomamente alla regolarizzazione degli abusi commessi nella propria unità, ancorché interessanti le facciate e quindi perpetrati su parti a comune.

Per quanto riguarda inoltre il tipo di sanzione amministrativa da applicare per le modifiche di prospetto in difformità o in assenza di titolo abilitativo, non è stato possibile avere un'idea chiara sulla modalità di calcolo. Sembra per il fatto che tale casistica non abbia precedenti, a quanto riferito.

Al fine di trattare le fattispecie riscontrate durante le presenti operazioni peritali, per il fatto di non aver visionato tutte le istanze riguardanti il complesso produttivo e per i menzionati limiti operativi, si ritiene opportuno indicare quanto segue.

- Con riferimento alle modifiche di prospetto individuate, né sarà data solo notizia, nell'avviso che l'ufficio tecnico riceverà ed istruirà l'istanza di regolarizzazione promossa dal futuro acquirente come ora prospettata dall'attuale Responsabile. Naturalmente, il compratore in forza di vendita esecutiva, edotto sul tema, si dovrà accollare ogni onere (nessuno escluso) relativo all'ottenimento della concessione in sanatoria per i suddetti eventuali ed accertati abusi.
- Per quanto riguarda invece manufatti a servizio di più unità e sistemazioni esterne tipo pavimentazioni, rete fognaria, etc, questi saranno trattati mediante il deposito di un'istanza di tipo condominiale, poiché trattasi di elementi che non possono essere associati, per esempio, con le difformità interne della singola unità, ovvero a formare una unica pratica da inquadrare giuridicamente sulla base della tipologia di intervento, come più volte ribadito

dall'ufficio tecnico.

- Per quanto riguarda gli edifici dotati di copertura in eternit, il REC fornisce informazioni all'art. 40 (comma 6: “[...] *Negli interventi di manutenzione straordinaria di coperture esistenti costituite da lastre di fibro-cemento (amianto) dovrà essere prevista la sostituzione con coperture di tipo tradizionale o manti di colore simile a quello delle coperture in laterizio e provvedere all'assolvimento di tutte le procedure per il corretto smaltimento, secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia*”) ed all'art. 95, dove si parla di valutazione del rischio. A quanto riferito, in questi casi può essere richiesto il sopralluogo dei tecnici dell'USL, i quali daranno le istruzioni di intervento che potrà essere attivato in forma autonoma dal privato o mediante ordinanza dirigenziale. In caso di adeguamento, devono essere installati i dispositivi per la sicurezza anticaduta (così detta “linea vita”).

Si precisa, ai fini del presente mandato, che nel corso dei sopralluoghi non è stato comunque possibile effettuare accertamenti sullo stato di conservazione e livello di integrità delle strutture costituite da elementi in cemento/amianto, pertanto eventuali necessari interventi di natura manutentiva o protettiva o di qualsiasi altra tipologia dovranno essere determinati a seguito di uno studio approfondito dei manufatti, non eseguibile nei termini di incarico del procedimento in epigrafe.

- A quanto riferito dal Responsabile, per la verifica dei parametri igienico sanitari delle singole unità immobiliari è corretta l'applicazione dell'Allegato A “Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro” (a cura della Dirigenza - Decreti n 7.225 del 18/12/2002, Regione Toscana, Dipartimento Diritto alla Salute e delle Politiche di Solidarietà - Area Sistema Regionale di Prevenzione Collettiva, Giunta Regionale, Aziende USL, Dipartimenti di Prevenzione), in combinato con il regolamento edilizio comunale ed il DM 5/7/1975.

Sulla base delle prescrizioni del dispositivo sopra citato, è stato determinato il corretto numero degli addetti/occupanti per i due uffici posti al piano primo.

- Lotto 2: 11 addetti, in considerazione:
 - della superficie interna calpestabile netta adeguata (vedi paragrafo inerente la verifica dei rapporti aeroilluminanti): 56 mq;
 - della superficie minima per addetto: 5 mq.
- Lotto 3: 8 addetti, in considerazione della:

- superficie interna calpestabile netta attuale 42,48 mq;
 - della superficie minima per addetto: 5 mq.
- Nel merito di aspetti igienico-sanitari legati alla distribuzione delle unità immobiliari poste al piano primo, è stata appurata la conformità della situazione per cui gli uffici pignorati siano dotati di servizi igienici ad essi non direttamente collegati.
 - In linea generale, le unità pignorate ad uso ufficio poste al piano primo, prive di pregressa agibilità, si trovano all'interno di un involucro edilizio non verificato secondo la vigente normativa in materia di contenimento energetico ed acustica. Pertanto si ritiene di avvisare che gli oneri ed i costi necessari per l'adeguamento delle strutture e componenti esistenti alle menzionate normative ricadranno sul futuro acquirente in forza di vendita esecutiva, poiché tale aspetto ha contribuito alla determinazione del valore di mercato stimato del bene in funzione dello stato di manutenzione. Il compratore in forza di vendita esecutiva comunque dovrà intraprendere un intervento di riqualificazione edilizia globale dell'unità immobiliare, date le attuali condizioni e stato di conservazione. Tutto ciò sarà considerato nella formazione di un importo di deprezzamento percentuale da applicare sul valore di mercato stimato dei beni, come meglio spiegato nel prosieguo della narrativa.
 - Fatte tutte le precedenti premesse, come puntualmente argomentato nel prosieguo della descrizione delle fattispecie abusive, avendo accertato numerose difformità di natura condominiale, essendo le unità di cui ai Lotti 2 e 3 completamente da riqualificare dal punto di vista edilizio e impiantistico, non potendo calcolare i singoli deprezzamenti in modo analitico, anche per quanto riguarda gli oneri tecnici e quelli legati alla presentazione delle istanze amministrative per l'elevato livello di discrezionalità emerso nel corso dei colloqui svolti presso l'ufficio tecnico comunale, si anticipa che sarà applicato un deprezzamento di tipo forfettario, espresso a percentuale, da imputare al valore di mercato stimato dei beni pignorati.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, in assenza di ogni garanzia di copertura e protezione che l'importo così determinato possa fornire all'acquirente in forza di vendita esecutiva, in tale aliquota percentuale si ipotizza possano confluire le spese relative agli adeguamenti di natura igienico-sanitaria, alle sanzioni amministrative e/o pecuniarie conseguenti alle istruttorie delle varie sanatorie,

connessi oneri tecnico-professionali, anche di natura interdisciplinare, quanto altro possa emergere dall'attivazione delle singole procedure di regolarizzazione e tutti gli aspetti comunicati allo scrivente nel corso delle operazioni peritali e che per limiti di mandato non è stato possibile approfondire in modo puntuale, come natura, sezioni e tipo di collegamento delle linee elettriche dai contatori alle unità pignorate, eventuali rifiuti speciali nel sottosuolo, reale sviluppo delle canalizzazioni di scarico della rete fognaria privata, etc.

- Data la menzionata assenza di garanzie, non potendo a priori e nelle suddette condizioni stabilire se i costi di regolarizzazione siano del tutto o in parte compresi nella percentuale citata, si ritiene che anche tale aleatorietà sia da intendersi a carico del futuro acquirente che, edotto nel merito, se la assume in toto.
- In aggiunta a quanto sopra, si precisa che per ciò che concerne i costi di regolarizzazione delle difformità geometriche riscontrate sulla scala condominiale a servizio degli uffici al piano primo, di cui sarà dato ampio spazio nel prosieguo narrativo, si ritiene di applicare un deprezzamento di dettaglio il cui importo deriva dalla redazione sia del progetto di adeguamento (allegato 12 – Lotti 2 e 3), che del relativo computo metrico estimativo (allegato 13 – Lotti 2 e 3), entrambi riferiti alle opere necessarie per il ripristino delle condizioni conformi alla vigente normativa tecnica di riferimento. Il costo economico così determinato sarà ripartito secondo le tabelle millesimali in uso nel costituito condominio.

Con riferimento ai sopralluoghi effettuati ed ai titoli edilizi consultati, sono state accertate le seguenti destinazioni d'uso per le unità immobiliari.

- Lotto 1: deposito.
- Lotto 2: ufficio e un posto auto scoperto, oltre servizio igienico al piano non direttamente collegato.
- Lotto 3: ufficio e un posto auto scoperto, oltre servizio igienico al piano non direttamente collegato.

Nei limiti del presente mandato e per quanto risultato possibile, sono state verificate, con esito favorevole, anche le distanze tra fabbricati, limitatamente al prospetto Nord-Est della porzione ampliata tra gli anni 1980 e 1984, il tutto come meglio evidenziato all'allegato 11 – Lotti 1, 2 e 3.

Per quanto riguarda lo stato legittimo dei beni compresi nel procedimento esecutivo, con riferimento alle difficoltà di lettura dell'apparato grafico acquisito nel corso dell'accesso agli atti, si espongono le seguenti riflessioni, sicuramente da rivedere nel momento in cui l'acquirente in forza di vendita esecutiva dovrà concordare con il Responsabile il deposito dei necessari atti di regolarizzazione, esaminati in via presuntiva e riferiti alla data odierna della presente relazione di CTU.

- Sagoma esterna dell'edificio (inteso come ingombro planivolumetrico rilasciato).
 - Piano seminterrato (locale tecnico e rampa):
 - Tav. n. 1 della CE n. 61/1984 (ultimo disegno presentato con la SCIA n. 13/2017, Tavola Unica).
 - Piano terra:
 - Tav. n. 2 della CE n. 61/1984 (ultimo disegno presentato con la DIA n. 4/2008, Tav. n. 2).
 - Piano primo:
 - Tav. n. 3 della CE n. 61/1984 (ultimo disegno presentato con la CE n. 36/1996, Tav. n. 1).
- Unità immobiliari pignorate.
 - Piano seminterrato:
 - deposito: Tav. n. 1 della CE n. 61/1984 (ultimo disegno presentato con la SCIA n. 13/2017, Tavola Unica);
 - deposito (ex locale autoclave): Tav. n. 1 della CE n. 61/1984 (ultimo disegno presentato con la DIA n. 47/2008, Tav. n. 6);
 - rampa carrabile: Tav. n. 1 della CE n. 61/1984 (ultimo disegno presentato con la SCIA n. 13/2017, Tavola Unica).
 - Piano terra (ingresso e scala condominiale):
 - DIA n. 47/2008, Tav. n. 7, stato di progetto.
 - Piano primo:
 - uffici Lotto 2 e 3: Tav. n. 3 della CE n. 36/1996 (ultimo disegno presentato con la DIA n. 47/2008, Tav. n. 8);
 - servizi igienici: Tav. n. 3 della CE n. 61/1984 (ultimo disegno presentato con la DIA n. 47/2008, Tav. n. 8).

In considerazione delle numerose incongruenze grafiche, il sovrapposto è stato effettuato tra lo stato licenziato e quello rilevato.

A seguito dei dati acquisiti ed in considerazione di quanto emerso dalla disamina del repertorio documentale, si evidenziano per punti i seguenti rilievi tecnici, incongruenze e difformità da regolarizzare o ripristinare, unitamente al deprezzamento del valore di mercato stimato del compendio pignorato in funzione delle fattispecie non regolari menzionate nell'elenco seguente.

Con riferimento all'incarico di cui al procedimento esecutivo in epigrafe, per ovvi limiti costituiti dai diritti derivanti dalla proprietà di terzi ed all'oggetto del pignoramento, si premette che non si è potuto condurre alcun rilevamento dimensionale o accertamento tecnico di tipo globale.

Da ciò scaturisce conseguentemente la mancata ed inattuabile esecuzione di tutte le verifiche di prassi, propedeutiche alla determinazione delle incongruenze formali e sostanziali, delle criticità a presupposto delle procedure di regolarizzazione o adeguamento o messa in pristino alla configurazione originaria o licenziata.

A) Nel corso delle operazioni peritali sono emerse alcune difformità all'interno del repertorio documentale inerente le opere strutturali connesse all'edificazione del complesso immobiliare.

Elenco sintetico:

- Nei grafici depositati ad integrazione del progetto originario non è stata rappresentata la configurazione strutturale degli elementi costituenti il corpo di fabbrica da realizzare in sopraelevazione all'edificio preesistente, dichiarato agibile in data 13/6/1973.
- Non è stato disegnato il volume tecnico aderente alla rampa carrabile che collega il piazzale principale con l'accesso al vano deposito di cui al Lotto 1. Pertanto niente può essere detto su come sia stato dimensionato e calcolato.
- Non è stata aggiornata l'avvenuta traslazione del corpo di fabbrica ad un piano ubicato nell'area tergale del complesso produttivo ampliato, posto in aderenza a quest'ultimo.
- Non è stata aggiornata l'altezza interna netta del piano seminterrato (Lotto 1):
 - altezza intercorrente tra l'estradosso della trave di fondazione e l'intradosso dell'orizzontamento: 2,80 ml;
 - altezza interna netta (rilevata su parti architettoniche finite): variabile da un minimo di 2,90 ml ad un massimo di 2,95 ml.

- E' stato presentato, nell'ambito dei titoli edilizi, un progetto per l'esecuzione di opere di consolidamento della scarpata di sostegno della strada privata di accesso al complesso immobiliare. Come accertato nel corso dei vari sopralluoghi sono presenti, non per l'intero sviluppo della scarpata, delle gabbionate in pietra poste al piede di quest'ultima.

Ciò rilevato, si è reso necessario rivolgersi al Dirigente del Settore Sismica (Direzione Ambiente ed Energia, sede di Firenze), mediante appuntamento da remoto, per poter meglio inquadrare quanto sopra descritto.

Dal colloquio tecnico sono emerse le seguenti specifiche riflessioni.

- Nel merito della sopraelevazione, sembra che l'esecutore abbia integrato la nuova struttura con quella originaria, mediante il taglio di porzione della copertura voltata e la realizzazione di doppi pilastri interni paralleli a quelli "originari", con soprastante impalcato di travi e campate di solaio, il tutto probabilmente in assenza di giunti di separazione con la struttura preesistente. Quanto asserito tuttavia deriva da deduzioni di logica costruttiva dell'epoca e dalla lettura di una planimetria (per la questione dei doppi pilastri) e non dall'osservazione diretta sul posto, trattandosi di proprietà di terzi soggetti estranei al pignoramento.
- Nell'elaborato Tav. 4 del progetto strutturale, sono rappresentati dei pilastri al piano primo (numerati come 10, 11 e 12) che sembrano quelli nuovi attinenti la struttura in ampliamento. In realtà, dal confronto con gli altri grafici depositati, in assenza degli stessi al piano inferiore e di una vera e propria tabella dei pilastri, non emerge in modo univoco che il progetto di sopraelevazione sia stato regolarmente formalizzato agli atti. Più probabile il contrario.
- Oltre a quanto detto in precedenza, in linea generale si constata piuttosto che la parte in ampliamento e l'edificio preesistente sono stati realizzati in modo da costituire una unità strutturale, anche se nel progetto depositato è solo abbozzata una sorta di distacco tra gli elementi di impalcato in corrispondenza del punto di intersezione o sovrapposizione dei due corpi di fabbrica.
- Tutti i soggetti professionisti incaricati e all'epoca coinvolti nella realizzazione delle opere strutturali hanno affermato di non avere memoria di quanto accaduto, in fase di progettazione e direzione dei lavori.

Nel corso dell'accesso agli atti è stata acquisita la nota del 8/3/1984, con cui l'ufficio tecnico del Genio Civile certificava ai sensi dell'art. 30 della Legge 2/2/1974 n. 64 che i lavori potevano essere ultimati secondo le previsioni risultanti dai progetti approvati, a condizione che la loro fine fosse denunciata entro il 30/6/1984.

Come riferito dal Dirigente:

- la suddetta comunicazione veniva notificata in occasione dell'introduzione delle zone sismiche, pertanto il progetto strutturale in questione poteva essere formalmente chiuso prescindendo dalla classificazione sismica all'epoca appena entrata in vigore;
- alla luce del contenuto espresso nella nota sopra citata, le difformità riscontrate sono sanabili mediante il deposito di un certificato di idoneità statica, ovvero senza ricorrere alla sanatoria ordinaria, fermo restando tuttavia il principio della dimostrazione della rispondenza delle opere realizzate alle norme dell'epoca;
- l'eventuale assenza del giunto di separazione potrebbe essere un aspetto non favorevole alla soluzione precedentemente fornita;
- ferma restando la certezza che i lavori siano terminati prima del 30/6/1984, esiste la possibilità di scavalcare il precedente ostacolo mediante la verifica, ovviamente con esito positivo, dell'idoneità statica delle parti strutturali dell'intero complesso produttivo, dato dall'unione del fabbricato originario, agibile dal 1973, con la porzione realizzata in ampliamento;
- tale verifica di idoneità deve essere condotta sulla base normativa vigente all'epoca della realizzazione dell'opera strutturale, quindi dovrà essere supportata da indagini approfondite sui materiali impiegati, da una campagna di saggi sulle strutture e dovrà relazionare sulle dimensioni di queste ed argomentare il loro comportamento meccanico ovviamente dal punto di vista statico; il tutto costituirà il repertorio documentale da allegare al certificato stesso, efficace ai sensi del comma 5 dell'art. 182 della LR n. 65/2014 (“[...] 5. *Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica, rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1,*

lettere a) e b), non sono presentati.”);

- nel caso residuale in cui si rendesse necessario realizzare delle opere di adeguamento inquadrabili nella fattispecie degli “interventi locali”, è possibile depositare il progetto sul portale regionale dedicato, provvedere alla loro esecuzione e, successivamente, trasmettere il certificato per come è stato sopra descritto.

Oltre alle precedenti indicazioni, il Dirigente si è espresso anche sulle seguenti questioni minori.

- Per quanto riguarda il profilato metallico posto al disotto di una trave ricalata che porta il solaio di copertura del locale al piano seminterrato (Lotto 1), nell'impossibilità oggettiva di far affidamento sulle notizie fornite dall'esecutato e dal locatore per i ben noti limiti di mandato, di accedere alla proprietà di terzi per condurre appropriate verifiche, di accertare le finalità di tale elemento ed il motivo reale per cui è stato posto in quella ubicazione, si ritiene opportuno di imputare oneri ed azioni a carico del futuro acquirente, che dovrà attivarsi in tal senso con i propri professionisti:
 - per rimuovere tale profilato;
 - per accertare l'uso del soprastante piano di calpestio in funzione dei carichi per i quali è stato progettato ed eseguito.

Nel merito di quest'ultimo accertamento, si avvisa che deve essere parimenti condotto per le autovetture parcheggiate sopra il solaio di copertura del volume tecnico esterno, adiacente alla rampa carrabile e contenente i serbatoi per l'accumulo idrico per l'impianto di autoclave, attualmente non funzionante.

- Tutte le opere di sistemazione esterna come la scarpata, i muri a retta e quanto altro presente nell'area di pertinenza condominiale, possono essere certificati ai soli fini statici in quanto anch'essi ultimati entro il 30/6/1984, a giudicare dal loro stato esteriore e di conservazione.

Non essendo computabili, per via analitica, gli oneri economici relativi alla redazione del certificato di idoneità statica di tutto il complesso produttivo e alla risoluzione degli aspetti trattati nella disamina globale sopra descritta, anche la

presente fattispecie sarà ricompresa nel deprezzamento percentuale sempre richiamato.

B) Nelle prescrizioni al rilascio della licenza n. 48/1968, il nuovo opificio industriale (calzaturificio) doveva rispettare la distanza di 70 ml dal cimitero di Montaione. La minima distanza rilevata sul posto è invece circa 60 ml.

Nei vari estratti di regolamento urbanistico allegati alle pratiche rilasciate, la delimitazione dell'area di rispetto cimiteriale è sempre esterna al lotto edificato (vedi anche la tav. PR.SI 02 della 3° variante al RUC).

Nello stralcio del piano di fabbricazione del 1971, successivo alle licenze del 1968 e 1970, il citato limite di rispetto intersecava invece la porzione di fabbricato riferita al progetto originario e così inserita in mappa.

Date le caratteristiche orografiche e morfologiche dei terreni interstiziali posti tra il complesso cimiteriale e quello produttivo, visto che non sembra essere mai avvenuta alcuna trasformazione dei luoghi - nel merito della pendenza dell'appezzamento, dell'assenza di terrazzamenti o di altre opere -, la minor distanza dal cimitero sembrerebbe da imputare ad un iniziale errata indicazione della rispettiva quota, riscontrabile anche nello stesso elaborato grafico.

Ad ultimazione delle opere, a seguito di sopralluogo svolto in data 13/6/1973, l'ufficiale sanitario ed il tecnico comunale sottoscrivevano il relativo verbale di visita che, sottoposto al Sindaco, veniva da quest'ultimo firmato per il rilascio del permesso di abitabilità (“[...], *i sottoscritti, in seguito al sopralluogo effettuato in data odierna ed all'accertamento della esistenza dei requisiti prescritti dall'art. 69 della legge 1° agosto 1907, n. 636 e del R. decreto-legge 3 aprile 1930, n. 682, nonché dai vigenti Regolamenti d'Igiene e di Edilità, esprimono parere favorevole al rilascio del richiesto permesso*”).

Il Responsabile, durante una conversazione telefonica, edotto sulla precedente questione ha ritenuto di esprimersi favorevolmente sull'opportunità di non applicare alcuna misura sanzionatoria alla difformità rilevata poiché, a suo parere, difficile risulta l'individuazione delle specifiche responsabilità del privato, anche alla luce del fatto che tale aspetto è stato ignorato nel corso dell'ispezione effettuata dal personale del Comune, che ha condotto alla concessione dell'abitabilità. Da qui scaturisce probabilmente il principio del legittimo affidamento del privato cittadino e quindi la non annullabilità delle concessioni

menzionate.

Dal momento che la porzione costruita in ampliamento, che include i beni pignorati, si trova ad una distanza superiore ai 70 ml prescritti nel 1968, date tutte le variabili incognite, sentito il Responsabile si ritiene di comprendere questa fattispecie, di natura prettamente condominiale, all'interno del deprezzamento percentuale sempre richiamato.

C) Nei titoli rilasciati dalla PA dal 1968 al 1996, il lotto fondiario non è mai stato rappresentato con la stessa sagoma. Si espone appresso la seguente sintesi descrittiva (fattispecie riferibile ai Lotti 1, 2 e 3).

- Dalla prima CE del 1968 alla variante del 1984, il lotto originario cambia leggermente la forma (a parità di superficie, in considerazione dei metodi di rilievo dell'epoca).
- Tra la variante del 1984 e le 4 pratiche inerenti la divisione del complesso (anni 1994-1996), le dimensioni del lotto unito vengono ridotte.
- Tra le pratiche degli anni 1994-1996 e la prima DIA del 2008 (pratica sorteggiata), il lotto viene maggiorato della porzione di strada posta all'interno del cancello carrabile con apertura ad ante (zona Nord, Nord-Est).
- Tra la DIA del 2008 (pratica sorteggiata) ed il rilievo della presente CTU non emergono differenze apprezzabili.

Tali discrasie sono state "legittimate" nell'ambito di titoli istruiti, rilasciati, mai contestati o annullati nel tempo, comprendendo nel discorso anche la DIA sorteggiata, per la quale è probabile sia stato effettuato anche il sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico. Per le conclusioni relative alla presente fattispecie e per gli eventuali risvolti critici sulla verifica del rispetto dei parametri di zona, si rimanda alla disamina condotta sulle volumetrie rilevate.

D) Nel corso della verifica delle volumetrie realizzate, sono emerse alcune modifiche della sagoma rispetto alla configurazione licenziata (fattispecie riferibile ai Lotti 1, 2 e 3).

Si è proceduto quindi con il confronto tra il volume legittimo (o concessionato) e quello rilevato sul posto, con le seguenti debite premesse:

- è stato assunto come parametro di riferimento quello attualmente vigente, ovvero il VE (volume edificabile/edificato), pari al prodotto della SE (superficie

edificabile/edificata) per HU (altezza interna netta);

- allo stesso modo è stato rapportato il volume licenziato, corrispondente alle stesse porzioni prese a riferimento di quello rilevato, al VE di cui alla normativa vigente, quindi escludendo i solai intermedi e quelli di copertura (vedi tav. n. 5 della CE n. 61/1994);
- il calcolo del volume è stato condotto solo per quelle porzioni di edificato direttamente rilevate nel corso delle operazioni peritali;
- il valore dell'altezza interna netta al piano terra è stata rilevata solo in corrispondenza del vano scala condominiale, quindi assunta come altezza di piano;
- allo stesso modo, il valore dell'altezza interna netta al piano primo è stata rilevata solo all'interno delle unità immobiliari pignorate.

Dal momento che il telaio strutturale dell'edificio in ampliamento è stato ultimato in data 28/6/1984 e che la sua conformazione sembra quella originaria, la presente verifica ha il solo scopo di accertare se sia stata realizzata una sagoma diversa da quella licenziata, naturalmente in corso d'opera.

Calcolo del volume dello stato licenziato (VL).

- $V1L = 16,60 \times 25,80 \times h (4,20 + 3,20) = 3.169,27 \text{ mc.}$
- $V2L = 5,70 \times 5,35 \times h 3,00 = 91,49 \text{ mc.}$
- $V3L = 7,40 \times 10,00 \times h (4,20 + 3,20) = 547,60 \text{ mc.}$
- $V1L + V2L + V3L = 3.808,36 \text{ mc.}$

Calcolo del volume rilevato (VR).

- $V1Ra = [(26,24 + 16,24) : 2 \times 16,55] \times h (4,20 + 3,27) = 2.625,87 \text{ mc}$
- $V1Rb = (11,18 \times 10,00 : 2) \times h (4,20 + 3,27) = 417,57 \text{ mc}$
- $V1Rc = -1 \times (0,14 \times 11,18 : 2) \times h (4,20 + 3,27) = - 5,85 \text{ mc}$
- $V1Rd = (5,34 \times 10,00 : 2) \times h (4,20 + 3,27) = 199,45 \text{ mc}$
- $V2R = (5,70 \times 5,32) \times h 2,73 = 82,78 \text{ mc}$
- $V3R = (7,45 \times 10,00) \times h (4,20 + 3,00) = 536,40 \text{ mc}$
- $V1Ra + V1Rb + V1Rc + V1Rd + V2R + V3R = 3.856,22 \text{ mc}$

Incremento di volume: $VR - VL = (3.856,22 - 3.808,36) = + 47,86 \text{ mc}$, valore compreso nell'intervallo di tolleranza del 2%, ovvero $3.808,36 \text{ mc} \times 1,02 = 3.884,53 \text{ mc} > 3.856,22 \text{ mc}$.

Purtroppo, alcune misure lineari esterne della sagoma non ricadono nella

tolleranza vigente, pertanto anche il maggior volume sopra determinato diventa una fattispecie da regolarizzare mediante o l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 (se verificata la doppia conformità), o l'applicazione di una sanzione pecuniaria ai sensi degli artt. 6 e 7 del "*Regolamento delle sanzioni relative all'attività edilizia-urbanistica*" del Comune di Montaione.

Tutto quanto premesso:

- senza aver computato il contributo di volume o superficie utile lorda riferito al maggior sbalzo della pensilina in cemento armato;
- tenendo altresì presente che nient'altro può essere affermato nel merito delle porzioni di fabbricato di proprietà di terzi, non accessibili e rilevabili per evidenti limiti di mandato.

Dall'analisi dei primi titoli rilasciati emergono altresì diverse incongruenze in ordine all'osservanza dei vari progetti ai parametri urbanistici di zona, all'epoca prescritti dallo strumento di pianificazione in vigore.

Solo per fare un esempio: l'area edificabile di cui alle concessioni per l'ampliamento del complesso produttivo originario si estendeva per una superficie di 1.364 mq pertanto, applicando l'indice previsto 3 mc / mq si sarebbe dovuto ottenere come volume massimo costruibile 4.092 mc, nettamente inferiore ai 4.404,22 mc autorizzati. Quindi, teoricamente, sarebbero stati realizzati + 312,22 mc sull'ampliamento.

Seppure quanto precedentemente osservato sia rilevante, per il fatto che i permessi di costruire sono stati oggetto di istruttoria e successivo rilascio, non sembra possibile mettere in discussione le consistenze e volumetrie ivi indicate, e questo nonostante i seguenti ulteriori aspetti.

- Nelle CE n. 48/1968 e n. 21/1970 non è riportato alcun calcolo dimostrativo di come siano state individuate le suddette consistenze e volumetrie e, a quanto riferito dal personale dell'ufficio tecnico, sembra perfino che non vi fosse alcuno strumento di pianificazione precedente al piano di fabbricazione del 1971, nel quale risultava il complesso edilizio originale (corrispondente al primo progetto depositato nel 1968) già rappresentato e ricadente, per porzione, nell'area di rispetto cimiteriale, quindi al di fuori dell'area edificabile. Il lotto riferito a questa ultima, al quale si dovevano applicare i parametri urbanistici per ricavare i dati di progetto, riteneva superficie di 2.560 (superficie corrispondente alla zona retinata del citato piano di fabbricazione),

contro i 3.650 mq indicati nella concessione a variante del 1970; di conseguenza non si è in grado di valutare se siano state realizzate o meno porzioni di volumetria oltre i limiti consentiti, dato che c'è discrepanza perfino sui dati di base.

- Per quanto riguarda le CE n. 53/1980 e n. 61/1984, facendo esclusivo riferimento ai parametri edilizi ivi contenuti, pure questi ultimi all'epoca oggetto di istruttoria e rilascio da parte della Pubblica Amministrazione, senza aver modo di verificare se gli stessi fossero corretti o meno si può solo registrare che dai conteggi, probabilmente per mero errore materiale, risulta un incremento volumetrico non dichiarato di 61,88 mc, dato dal prodotto $(22,40 - 19,80) \text{ ml} \times 6,80 \text{ ml} \times 3,50 \text{ ml}$. Aumento dovuto al fatto che la sagoma indicata come $19,80 \text{ ml} \times 6,80 \text{ ml}$ negli schemi di calcolo, in realtà nei disegni di progetto (che in linea di massima trovano riscontro anche nell'attuale stato dei luoghi) risulta $22,40 \text{ ml} \times 6,80 \text{ ml}$. Oltre al fatto che emergono le sopra citate ulteriori variazioni volumetriche legate al raffronto tra questa ultima pratica (nella quale ovviamente la sagoma del complesso immobiliare oggetto di disamina raggiunge la sua conformazione definitiva, visto che i successivi titoli si riferiscono ad interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, frazionamenti, in assenza di aumenti valutabili in termini di superficie e/o volume) e lo stato dei luoghi rilevato, naturalmente per la sola porzione in cui è stato possibile procedere con questi accertamenti.

Non potendo condurre verifiche dimensionali su tutto il complesso produttivo per i ben noti limiti di mandato, viste le numerose proprietà estranee al pignoramento ed al costituito condominio, non è possibile accertare se dette variazioni siano comprese nella tolleranza così come definita dalla vigente normativa.

Di conseguenza, cautelativamente, non potendosi diversamente esprimere e procedere con ulteriori diversi accertamenti, si applicherà un deprezzamento percentuale sia al valore di mercato stimato per il Lotto in questione, che per i due successivi, sempre compresi nello stesso complesso condominiale.

Ovvio che l'acquirente in forza di vendita esecutiva, prima di procedere con qualsiasi intervento di riqualificazione edilizia, dovrà attivarsi con la regolarizzazione di tali aspetti, che si ritengono essere riconducibili all'ambito condominiale e dovranno essere comprensivi e riguardare anche la porzione che

si estende oltre il condominio, in quanto anch'essa parte integrante dell'originario edificio produttivo. La cui sagoma complessiva è stata realizzata in forza dei primi cinque titoli dell'elenco.

Nella suddetta percentuale confluiranno anche i relativi oneri tecnici, eventuali sanzioni (di natura amministrativa e/o pecuniaria).

Il deprezzamento, per come conclusivamente definito, sarà espresso con formula cautelativa, senza ovviamente dare garanzia che sia effettivamente soddisfacente di tutti i numerosi aspetti da regolarizzare.

Quanto sopra detto si intende riferito anche alle incongruenze rilevate sulla sagoma del lotto edificabile, trattate nel precedente paragrafo.

E) La scala in c.a. interna, di collegamento tra il piano terra e gli uffici al piano primo, inizialmente a servizio di un'unica unità immobiliare, che in seguito ai vari frazionamenti in più unità è diventata di uso condominiale, senza tuttavia averne i requisiti (fattispecie riferibile ai Lotti 2 e 3):

- larghezza utile di passaggio tra il muro ed il corrimano: variabile da 1,17 ml a 1,20 ml per la prima rampa e da 1,09 ml a 1,10 ml per la seconda;
- profondità della pedata: 27 cm;
- alzata: 17,5 cm.

La difformità rilevata risulta insanabile e non derogabile, anche per quanto prescritto dal vigente REC, all'art. 43 (Comma 2: *“Le scale condominiali debbono essere progettate nel rispetto dei criteri per l'accessibilità, di cui al D.M. 14.06.1989, n. 236”*. Comma 3: *“In generale, salvo diverse prescrizioni da parte della Commissione Edilizia in relazione al numero degli appartamenti e dei servizi ed all'ampiezza degli stessi, la larghezza netta libera delle rampe non può essere inferiore a mt. 1,20 con rapporto alzata/pedata di cm. 16-19/30-26 (al finito)”*. Comma 4. *“Negli edifici fino a due piani fuori terra l'illuminazione e la ventilazione delle scale potrà avvenire a mezzo di lucernario e contro-lucernario a vetri, avente una superficie non inferiore ai 2/3 della superficie, in proiezione, del vano scala e comunque non inferiore a mq. 2,00”*).

Il precedente comma 4 impartisce delle disposizioni prescrittive riferite ad una tipologia di apertura, a lucernario, diversa dagli infissi presenti nel locale qui esaminato. Detto questo, il vano scala in parola risulta dotato delle seguenti superfici aeroilluminanti:

- porzioni vetrate apribili (compreso le porte-finestre, conteggiate per l'intero):
 - porta di ingresso principale: $1,50 \text{ ml} \times h \text{ } 2,20 \text{ ml} = 3,30 \text{ mq}$;
 - porta di ingresso secondaria (dal piazzale tergale): $0,90 \text{ ml} \times h \text{ } 1,96 \text{ ml} = 1,76 \text{ mq}$;
 - modulo della finestra a nastro (prospetto afferente il piazzale frontale): $(2,535 : 2) \text{ ml} \times h \text{ } 0,72 \text{ ml} = 0,91 \text{ mq}$;
 - per una superficie apribile totale di $5,97 \text{ mq}$;
- porzioni vetrate fisse:
 - moduli fissi interni alla finestra a nastro: $2,535 \text{ ml} \times 1,505 \text{ ml} = 3,82 \text{ mq} - 0,91 \text{ mq} = 2,91 \text{ mq}$;
 - finestra alta posta superiormente il pianerottolo intermedio: $1,38 \text{ ml} \times h \text{ } 1,37 \text{ ml} = 1,89 \text{ mq}$ (misure rilevate in condizioni di disagio, in considerazione dell'altezza intercorrente tra la quota inferiore dell'infisso ed il calpestio del pianerottolo);
 - per una superficie fissa totale di $4,80 \text{ mq}$ e una superficie illuminante complessiva pari a : $5,97 + 4,80 = 10,77 \text{ mq}$.

Il volume occupato dal disimpegno di ingresso e collegamento con le aree tergali, dalle due rampe di scala e dal pianerottolo, compreso anche la minima porzione di sbarco al piano primo, beneficia altresì di una ventilazione di tipo contrapposta, garantita dalle due porte-finestre sopra citate.

Tutto ciò premesso, constatando inoltre che:

- la configurazione spaziale del locale esaminato non sia ordinaria;
- i dispositivi regolamentari di cui al comma 4 citato siano parzialmente, ma non totalmente soddisfatti;
- non sia possibile accertare la piena conformità del vano alla normativa igienico-sanitaria richiamata dal REC, poiché sarebbe necessario richiedere un parere tecnico-discrezionale in deroga al NIP.

Si ritiene opportuno annoverare questa fattispecie all'interno del deprezzamento espresso in forma percentuale, sia per la dipendenza dal parere di soggetti terzi, sia perché, considerando oggettivamente i sopra detti parametri, essendo le aperture consolidate e legittime, è comunque verosimile l'espressione di un giudizio favorevole al mantenimento dello status quo. Sempre nella precisazione che quanto precedentemente esposto è assunto in via ipotetica.

Per quanto invece riguarda il mancato rispetto delle geometrie di entrambe le

rampe di scala, essendo possibile la demolizione della struttura esistente e la realizzazione di una nuova scala conforme alle normative di riferimento, si prevede di regolarizzare la presente fattispecie mediante il deposito, da parte delle unità immobiliari coinvolte nell'uso condominiale del manufatto in parola, di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209, con conseguente ordinanza dirigenziale per adeguamento opere alla normativa tecnica.

Naturalmente, il deprezzamento risultante dalla somma degli importi del computo metrico estimativo e degli oneri tecnico-professionali sarà imputato ai Lotti 2 e 3 sulla base della ripartizione per millesimi prevista e ratificata nelle apposite tabelle e come da regolamento condominiale.

Per quanto riguarda la sanzione amministrativa collegata alla menzionata sanatoria, per le premesse difficoltà talvolta incontrate nel contraddittorio svolto con l'ufficio tecnico comunale, si è applicato cautelativamente la misura minima prevista dal regolamento delle sanzioni relative all'attività edilizia-urbanistica (approvato con DCC n. 51 del 29/12/2021), a valere come indicazione orientativa, in assenza di istruttoria da parte degli organi competenti.

La regolarizzazione della presente fattispecie comporterà la redazione e presentazione di un progetto di adeguamento, per gli effetti del quale la nuova struttura riterrà le seguenti caratteristiche:

- prima rampa composta da n. 15 gradini di larghezza netta tra parapetto e muratura laterale dx di 1,20 ml;
- pianerottolo intermedio di profondità massima di 1,33 ml e minima di 1,03 ml;
- seconda rampa composta da n. 11 gradini di larghezza netta tra parapetto e muratura laterale dx di 1,20 ml;
- profondità della pedata: 30 cm;
- misura dell'alzata: 17,5 cm;
- prima rampa:
 - altezza tra gradino e soprastante manufatto (trave, solaio, etc):
 - distacco massimo: 3,14 ml;
 - distacco minimo: 1,59 ml;
- seconda rampa:
 - altezza tra gradino e soprastante manufatto (trave, solaio, etc):
 - distacco massimo: 4,11 ml;

- distacco minimo: 2,20 ml;
- distacco netto tra intradosso pianerottolo e pavimento del piano terra: 2,36 ml.

Nella seguente tabella sono riepilogati i parametri significativi alla base dell'ipotesi progettuale di adeguamento, messi a confronto con gli elementi che configurano la geometria dell'attuale scala.

La soluzione proposta è comunque da intendersi elaborata in assenza degli appropriati approfondimenti di indagine propedeutici all'impostazione di un intervento di demolizione e ricostruzione di una parte strutturale all'interno di un vano esistente.

| | RILIEVO | | ADEGUAMENTO | |
|---|---------|----------------|-------------|-------------------------|
| | | | | |
| Larghezza 1° rampa | 1,17 ml | non conforme | 1,20 ml | conforme |
| Larghezza 2° rampa | 1,09 ml | non conforme | 1,20 ml | conforme |
| Pedata | 27 cm | non conforme | 30 cm | conforme |
| Alzata | 17,5 cm | conforme | 17,5 cm | conforme |
| H _{SUP MIN} - 1°rampa | 1,93 ml | stato di fatto | 1,59 ml | progetto di adeguamento |
| H _{INF} (PIANEROTTOLO-PAV.PIANO TERRA) | 2,04 ml | non conforme | 2,36 ml | conforme* |

Seppur di profilo decisamente orientativo, il progetto di adeguamento sopra illustrato garantisce il raggiungimento della conformità di sei parametri su sette (intendendo come regolare quello contraddistinto dall'asterisco, poiché ricadente nel vigente intervallo di tolleranza del 2%, rispetto all'altezza minima netta prevista per i disimpegni). L'unica quota che fa registrare una riduzione dimensionale rispetto allo stato di fatto è l'altezza netta di 1,59 ml intercorrente tra il nuovo pianerottolo e l'intradosso della trave ricalata sporgente dalla tamponatura. Tale misura dipende dall'aver dovuto rispettare:

- il punto di arrivo al piano primo, costituito da una trave ricalata in c.a. (ottimo incastro per la nuova struttura);
- la profondità regolamentare della pedata (di entrambi le rampe);
- la profondità del pianerottolo misurata alla partenza della 2° rampa, risultato maggiore di 1,20 ml, conformemente alla buona regola.

Non escludendo che possa essere condotto uno studio diverso al di fuori dei limiti d'incarico esposti, la questione osservata, di tipo residuale, sembra poter

conciliarsi con la realizzazione di una scala di collegamento che, per il resto, è conforme alla vigente normativa in materia di fruizione di spazi ad uso condominiale. Soprattutto in considerazione dell'ulteriore fatto che, a quanto riferito dal Responsabile, il progetto di frazionamento interno del piano primo (2008) non poteva essere asseverato con una scala di collegamento difforme sotto il profilo tecnico ed edilizio. La suddetta modesta altezza interna, presente solo nel punto indicato, per il Responsabile non è sembrata una criticità tale da inficiare la soluzione proposta che, come riferito, sembra essere un buon compromesso ed apportare un sensibile miglioramento rispetto alla configurazione attuale.

Il tutto come meglio evidenziato negli allegati 12 e 13.

- F) Sono state accertate alcune difformità su tutti i prospetti del complesso edilizio, come meglio evidenziato nell'allegato 11 (fattispecie riferibile ai Lotti 1, 2 e 3). Oltre alle classiche modifiche di prospetto (traslazioni di aperture, diverso dimensionamento delle stesse, ecc.), tutte riportate nell'allegato citato, in particolare si segnala sul fronte laterale dx la realizzazione di una pensilina a sbalzo in calcestruzzo armato gettato in opera, sorretta da due pilastri leggermente distaccati dalla parete esterna del corpo di fabbrica, costruita a copertura dell'accesso al fondo artigianale identificato con il sub. 513 (non compreso nel pignoramento. Il manufatto, rappresentato nello stato attuale della CE n. 18/1994 (istanza di frazionamento, tav. n. 1), non è correttamente evidenziato nella lettura sovrapposta degli interventi, quindi risulta realizzato in assenza di titolo, dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Inoltre, trattandosi di una tettoia di sbalzo superiore, anche se di pochissimo, a 2 ml, comporta un aumento di SUL (ancorché modesto, vedi approfondimento sul volume), da inquadrare nel regime dell'accertamento di conformità ai sensi della LR vigente citata. Per quanto invece riguarda la questione strutturale, il progetto della pensilina è stato incluso nel deposito integrativo all'istanza n. 2.934 del 3/7/1981, alla stregua di un intervento a variante introdotto in aggiunta agli elementi trattati nella soluzione originaria. Sul fatto che sia stata collaudata o meno si rimanda alle valutazioni espresse sul tipo di collaudo trasmesso in relazione alle lacune accertate sui documenti, il tutto comunque da ricondurre nelle asserzioni conclusive derivate dalla disamina delle pratiche strutturali.

Trattandosi di parti condominiali prospicienti aree di uso comune, come per la scala di cui al precedente punto sarà necessario presentare un accertamento di conformità art. 209 LR n. 65/2014, per opere realizzate in assenza di titolo su parti comuni; il rilascio di questa istanza prevederà sicuramente il pagamento di una sanzione la cui entità e tipologia non è stato possibile identificare nel corso dei colloqui con il Responsabile. Il relativo importo, per come sarà determinato in fase di istruttoria, deve intendersi compreso nel deprezzamento espresso in forma percentuale.

G) Sulla normativa di sicurezza e prevenzione antincendio e sul certificato di prevenzione incendi.

Dal momento che l'originario complesso produttivo è stato progressivamente frazionato, la presente disamina si concentrerà solo sugli aspetti esclusivamente incidenti sulle unità pignorate.

Per quanto riguarda il bene di cui al Lotto 1, trattasi di un locale ad uso deposito della superficie utile netta di 225,13 mq, ubicato al livello seminterrato, attualmente utilizzato per il parcheggio di autovettore, più alla stregua di uno show room che come una vera e propria autorimessa.

La presenza di veicoli determina tuttavia un uso improprio del vano, assimilabile appunto ad un'autorimessa, in questo caso del tipo "sotto soglia" per il fatto che la superficie utile netta è inferiore a 300 mq. Nell'ambito della classificazione di questi locali, si ricadrebbe nella categoria A2, per la quale devono essere rispettati i seguenti requisiti minimi.

- La classe di resistenza al fuoco per le strutture portanti e di compartimentazione deve essere > 30 per autorimesse non isolate, > 15 per quelle isolate e per quelle isolate fuori terra è sufficiente l'utilizzo di strutture incombustibili.
- Utilizzo di porta metallica piena per eventuali comunicazioni con locali di diversa destinazione (almeno E30 per locali aperti al pubblico). Requisito non soddisfatto, poiché presente un'apertura di collegamento con il vano scala di una proprietà di terzi, non soggetta a pignoramento. Apertura peraltro illegittima dal punto di vista urbanistico e priva di porta di separazione, come già segnalato.
- Le aperture di smaltimento fumi e calore devono aprirsi su spazi aperti e

non deve essere inferiore a 1/40 della superficie lorda dell'autorimessa. Nel caso specifico, la superficie finestrata apribile dovrebbe essere $225,13 / 40 = 5,63$ mq. In realtà è presente una sola finestra delle dimensioni $0,995 \times h 0,925 = 0,92$ mq, apribile solo per metà, quindi $0,46$ mq, valore nettamente inferiore al minimo richiesto. Il serramento ($4,03 \times h 2,545$ mq) è completamente chiuso, quindi non fornisce alcun contributo allo smaltimento dei fumi e calore.

- Il sistema delle vie di esodo devono permettere agli occupanti di raggiungere un luogo sicuro. Non esistono vie di esodo. Nell'unico accesso dall'esterno è stato installato un serramento metallico completamente chiuso, privo di passo d'uomo con maniglione antipanico a spinta.
- Progettazione degli impianti tecnologici e di servizio secondo le normative.
- Installazione di estintore di incendio nelle autorimesse destinate al ricovero di un numero di veicoli > 3 .
- Le vie di esodo devono avere una lunghezza massima di 30 ml.
Il locale è configurato in maniera tale per cui dal serramento di accesso dalla rampa carrabile a qualunque punto opposto la distanza, misurata linearmente e in condizione di locale vuoto, è sempre inferiore a 30 ml. Tuttavia, per quanto sopra specificato, non esistono vie di esodo correttamente configurate. Anche l'immissione nel vano scala di proprietà di terzi, che si ricorda avvenire in modo illegittimo dal punto di vista urbanistico, non conduce ad un luogo sicuro, compartimentato o all'esterno dell'edificio.
- La larghezza delle vie di esodo orizzontali non deve essere inferiore a 800 mm.
- Le singole aperture di smaltimento fumi e calore devono avere una superficie minima non inferiore a $0,10$ mq. La porzione apribile della finestra presente rispetta questo requisito, ma è di superficie nettamente inferiore al rapporto 1/40, pari a $5,63$ mq

Nell'ipotesi teorica di utilizzo del locale come autorimessa, a quanto riferito da un tecnico professionista abilitato alla progettazione e direzione dei lavori in materia di sicurezza e prevenzione antincendio, consultato per meglio inquadrare la fattispecie, all'epoca di costruzione (variante 1984) e fino all'entrata in vigore del

nuovo codice non era necessario dotarsi di CPI.

All'attualità non sarebbe soggetta alla prevenzione incendi perché di superficie inferiore a 300 mq ma deve comunque rispettare tutte le prescrizioni proprie delle autorimesse sotto soglia di categoria A2, come sopra enumerate.

In altra ipotesi, le autovetture presenti potrebbero essere considerate alla stregua di "oggetti" se prive di combustibile nel serbatoio. In questo caso non si configurerebbe l'attività di autorimessa ai sensi della normativa antincendio, ma si entrerebbe in un ambito posto tra il regolamento e le indicazioni orientative di ufficio, che possono variare da comando provinciale all'altro.

Ciò premesso, accertato comunque il mancato rispetto delle prescrizioni riguardanti le autorimesse sotto soglia, considerando improprio l'uso riscontrato nel corso delle operazioni peritali, allo stato attuale dei fatti si ritiene che in questo locale non possano essere introdotte, parcheggiate e/o movimentate autovetture, con l'unica alternativa l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni tecniche sopra enumerate e commentate.

Per quanto riguarda le norme di prevenzione antincendio prescritte per la destinazione d'uso "ufficio", il Codice classifica come attività n. 71.1.A le aziende ed uffici con oltre 300 persone presenti, fino a 500 persone (Codice di Prevenzione Incendi DM 3/8/2015 - norme tecniche di prevenzione incendi ai sensi dell'art. 15 del Dlgs 8/3/2006 n. 139). Fattispecie riferibile ai Lotti 2 e 3.

Se considerassimo la somma delle consistenze superficiali di tutte le unità immobiliari presenti al piano primo del complesso produttivo, e calcolassimo il numero massimo di persone (o occupanti) in funzione della suddetta superficie, con tutta probabilità non si ricadrebbe nell'attività sopra menzionata.

Pertanto, si ritiene che per svolgere attività lavorative di tipologia direzionale sia necessario attenersi alle minime misure di sicurezza da osservare nei luoghi di lavoro.

Salvo eventuali prescrizioni impartite dal Comando dei Vigili del Fuoco, si ritiene altresì che la presente fattispecie sia eventualmente da trattare in ambito condominiale, commissionando ad un tecnico abilitato la verifica generale dei requisiti ed eventualmente, l'elaborazione di un complessivo progetto di adeguamento delle strutture e unità alla normativa antincendio.

Esiste anche una ulteriore criticità da segnalare, ovvero la presenza di lavorazioni di tipo artigianale e/o produttivo al piano sottostante quello degli uffici.

Nel caso in cui un locatore svolga al piano terra un'attività soggetta alla valutazione progetto, SCIA antincendio e rilascio finale di CPI, sono naturalmente da imputare a carico di quest'ultimo tutti i costi di adeguamento dell'unità immobiliare per il rispetto di tutte le misure preventive di sicurezza antincendio.

Tuttavia, il calcolo analitico della resistenza al fuoco degli elementi strutturali o la loro certificazione non può essere svolto prescindendo dalla così detta "unità strutturale". Ciò significa che l'eventuale compartimentazione di un'attività deve essere ovviamente realizzata all'interno del singolo spazio dove viene svolta, ma lo studio delle componenti strutturali e materiche, delle sezioni resistenti e dei comportamenti meccanici non può prescindere dall'analisi delle porzioni contermini e adiacenti. In altre parole, la configurazione strutturale dell'intero edificio non può essere semplificata alla singola unità immobiliare da compartimentare.

Se è vero che chi apre una nuova attività deve porsi il problema della resistenza al fuoco delle strutture di separazione ed assumersi i relativi costi economici, è altrettanto probabile che, dallo studio globale dell'edificio, possa risultare una qualche mancanza o inosservanza o inadeguatezza a carico del costituito condominio. Fatto quest'ultimo non prevedibile per i limiti operativi della procedura. Per tale motivazione, l'approfondimento di questa fattispecie deve intendersi compresa nel citato deprezzamento percentuale nei termini, modalità e condizioni già definite nelle premesse generali.

All'interno del locale ad uso ufficio di cui al Lotto 3 sono presenti alcune tubazioni di ventilazione per la predisposizione dei servizi igienici (interni alle unità di cui al presente Lotto ed al Lotto 2) ed una canna fumaria, installata a servizio della sottostante attività di forno e pasticceria. Sempre applicando un criterio minimo regolamentare in materia di prevenzione e sicurezza, anche allo scopo di impedire la propagazione dei fumi di combustione del sottostante forno o di rendere questi ultimi e gli odori tollerabili ed innocui (come anche indicato nelle NTA del RUC vigente), si prevede che dette tubazioni siano isolate dal resto del locale ufficio, mediante pareti in muratura, cartongesso o alternative idonee strutture di separazione.

Dal momento che l'unità immobiliare dovrà essere completamente ristrutturata successivamente all'acquisto in forza di vendita esecutiva, data la natura marginale dell'adeguamento sopra indicato ed il fatto che possa ritenersi lo

stesso compreso nella valutazione dell'attuale stato di conservazione dell'ufficio, come per gli adeguamenti indicati per il Lotto 2, si ritiene di buon senso far confluire anche la presente fattispecie nel deprezzamento sempre richiamato.

H) Sistema di smaltimento dei reflui domestici o assimilabili (fattispecie riferibile ai Lotti 2 e 3).

Nella tav. n. 7 della CE n. 36/1996 è presente uno schema di rete fognaria interna. Nel successivo titolo rilasciato (CE n. 84/1996) sono riportate le seguenti condizioni di merito specifico:

- che il fabbricato sia munito di regolare fossa biologica tricamerale della capacità minima complessiva di 6 mc, recante un tubo di sfiato che fuoriesca dal tetto del fabbricato;
- che le acque bianche siano separate da quelle nere e convogliate in appositi pozzetti degrassatori;
- che si provveda alla realizzazione di una rete fognaria atta al convogliamento degli scarichi emessi dalla camera aerobica in drenaggi superficiali;
- che le opere di fognatura siano preventivamente concordate con l'USL;
- che i servizi igienici siano dotati di autonomo e efficiente impianto di ventilazione primaria e secondaria.

Nella tav. n. 4 della concessione citata è rappresentato lo schema di smaltimento relativo ad unità immobiliare non compresa nel pignoramento.

Nel corso delle operazioni peritali, l'esecutato ha riferito nel merito dei seguenti punti.

- Dai servizi igienici posti al piano primo ed antistanti l'area esterna tergale, originari e presenti nella porzione in ampliamento, fuoriescono due tubazioni distinte:
 - la prima, che convoglia le acque nere nella prima camera del ricettore tricamerale;
 - la seconda, invece, che recapita le acque saponose nella terza camera della citata fossa biologica esistente.
- Per quanto riguarda le condotte di scarico di tutti gli uffici ubicati al piano primo, comprese quelle predisposte, nel 2016, nei locali accessori interni alle unità di cui ai Lotti 2 e 3, sono state convogliate in una fossa biologica (bicamerale o imhoff) posta in corrispondenza dello spigolo a Sud del

fabbricato, tra la parte terminale della corsia laterale ed il manufatto ex centrale termica (ora sub 515).

- Nella corsia di manovra ubicata lungo il confine a Est del lotto edificato, in corrispondenza dei locali adibiti alla preparazione di cibi (pasticceria, sub 514), nel 2016 è stato installato un pozzetto degrassatore per il ricevimento e la raccolta dei reflui derivanti esclusivamente dalla cucina presente nella suddetta unità immobiliare.

A quanto riferito, i sopra descritti lavori sono stati eseguiti senza aver effettuato una preliminare verifica sulla rete fognaria e sui manufatti che la compongono.

Per limiti di mandato non è stato possibile accertare le dimensioni dei corpi ricettori, né le sezioni o la tenuta delle tubazioni di collegamento tra i singoli pozzetti e fosse biologiche con la condotta principale che convoglia i reflui nella fognatura comunale.

Stanti le criticità accertate, anche in questo caso si prevede che tutta la rete di smaltimento dei liquami debba essere controllata e probabilmente adeguata alla normativa tecnica igienico-sanitaria, il tutto nell'ambito della trasmissione di un'istanza di accertamento di conformità a livello condominiale, con la determinazione di una sanzione amministrativa e l'emissione di un'ordinanza dirigenziale per il ripristino dei minimi requisiti regolamentari.

Non potendo procedere con un calcolo analitico, si ritiene che gli oneri economici derivanti da questa fattispecie ricadano nel deprezzamento sempre richiamato.

l) Aree a parcheggio privato (fattispecie riferibile ai Lotti 1, 2 e 3).

Dall'analisi delle pratiche edilizie acquisite, emerge che le modalità di calcolo dell'area minima a parcheggio privato non sono mai le stesse da un titolo al successivo.

- Nella scheda istruttoria della CE n. 18/1994 era scritto che una superficie pari al 15% dell'area edificabile totale doveva essere destinata a parcheggi e verde pubblico attrezzato ed eventualmente ad attrezzature collettive. In deroga all'art. 78 (superficie territoriale) potranno essere computate anche le aree vincolate dal P.d.F. a tali destinazioni.

Praticamente:

- Parcheggi unità divisionale n. 1: n. 3 sup. 2,50 x 15,00 mq = 37,50 mq.
- Parcheggi unità divisionali n. 2 e 3: n. 7 sup. 2,50 x 36,00 mq = 90 mq.

- Totale parcheggi 127,50 mq.

L'esito dell'istruttoria preliminare al rilascio è sempre favorevole, nel merito delle dotazioni di parcheggio privato di progetto e ciò vale anche per le CE n. 61/1994, n. 125/1994 e n. 36/1996. Ignorata risulta l'assenza di aree destinate a verde pubblico attrezzato o ad attrezzature collettive, comunque menzionate e probabilmente previste dagli strumenti urbanistici dell'epoca.

- Per quanto riguarda invece il calcolo dei parcheggi relativi all'unità oggetto di CE n. 84/1996 (non compresa nel pignoramento), nella tav. n. 5 viene svolto il dimensionamento assumendo come parametro 10 mq / 100 mc di volume relativo a quella sola unità.
- Nella DIA n. 4/2010 (tav. n. 6) invece per il dimensionamento delle aree a parcheggio viene preso come riferimento il RUC art. 32: 8 mq / 100 mc di volume ad uso ufficio, indicato in 2.235,90 mc senza calcoli (sembra che abbiano calcolato tutti gli uffici dell'ampliamento al piano primo ed i vani scala di collegamento al piano terra). Ne derivava che l'area minima a parcheggio da reperire doveva risultare pari a $2.235,90 \times 8 / 100 = 178,88$ mq.
Come superficie a parcheggio invece è stata indicata un'area di 215,53 mq, non comprensiva degli spazi di manovra.

Ai sensi dell'art. 7 della terza variante al 2° RUC (*“Definizioni urbanistiche e edilizie”*), i *“[...] Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le vigenti norme statali o regionali. La misura minima di tali dotazioni è definita dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificata con L. 122/89”*. Nel testo di quest'ultima si legge all'art. 2, comma 2 che l'articolo 41-sexies della Legge 17/8/1942, n. 1.150 è sostituito dal seguente Art. 41-sexies: *“Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione”*. Stesso rapporto confermato dal Responsabile durante gli incontri tecnici in presenza, nel corso dei quali è stato anche appurato che non deve essere reperito un posto auto ogni unità immobiliare (trattando la presente fattispecie un edificio a destinazione non residenziale).

In considerazione dei seguenti ulteriori accertamenti:

- gli attuali posti auto a servizio del complesso produttivo, per come catastalmente identificati, coprono una superficie pari a circa 245 mq (escluso le aree di manovra o transito);
- alcuni resedi privati sono tuttavia utilizzati per il parcheggio delle autovetture a vario titolo;
- nello stesso piazzale principale, nel corso dei vari sopralluoghi è stato constatato il parcheggio casuale di automezzi di varia tipologia, al di fuori della segnaletica a pavimento;
- nel caso del posto auto contrassegnato al n. 16 nella DIA n. 4/2008, l'area indicata è attualmente utilizzata come stoccaggio all'aperto di vari materiali;
- in corrispondenza della rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, esattamente sopra il solaio di copertura dell'ex locale tecnico, sono usualmente parcheggiate autovetture senza alcuna prova di garanzia di tenuta statica della sottostante struttura;
- un posto auto ogni 25 doveva essere reso accessibile e fruibile anche da parte di soggetto diversamente abile, ai sensi della Legge n. 13/1989 e ssmmii;
- il precedente requisito attualmente non è soddisfatto, ovvero il posto auto non risulta né reperito, né in alcun modo individuato da nessuna parte all'interno delle aree esterne condominiali;
- le aree adibite al parcheggio rispettivamente collegate ai Lotti 2 e 3 consentono concretamente il parcheggio di totali due sole autovetture e non quattro;

tutto ciò premesso, si ritiene di non poter entrare nel merito di calcoli e eventuali verifiche di natura globale o specifica (come la verifica della doppia conformità in caso di sanatoria), per limiti di mandato ma anche, e soprattutto, per la rilevata attuale gestione delle aree condominiali ai fini del rispetto dei requisiti legati al parametro urbanistico qui trattato.

Oltre a quanto sopra osservato, dal confronto tra la Tav. n. 6 della DIA n. 4/2008 e lo stato di rilievo, relativamente ai due posti auto assegnati rispettivamente ad altrettanti uffici di cui ai Lotti 2 e 3, emerge la seguente differenza dimensionale:

- Profondità dell'area di parcheggio:
 - DIA n. 4/2008: 4,75 ml (inferiore ai 5,00 ml convenzionalmente prescritti);
 - stato accertato sul posto: 4,68 ml, misura inferiore alla precedente ed al

minimo sopra indicato per un posto auto.

Tutto ciò asseverato e controllato dall'ufficio tecnico a seguito del sorteggio.

In considerazione di questa disamina, eventuali problematiche che dovessero emergere nell'eventuale regolarizzazione delle fattispecie sopra trattate sono da intendersi a carico del futuro acquirente, pertanto comprese nel deprezzamento percentuale sempre richiamato.

J) Aree permeabili (fattispecie riferibile ai Lotti 1, 2 e 3).

Nella tav. n. 6 della DIA n. 4/2008, inerente le verifiche dei parametri urbanistici di progetto, è stata calcolata la superficie del lotto pari a 2.734,44 mq e assunto come superficie permeabile il 25%, pari a 683,61 mq.

Il soddisfacimento del suddetto requisito veniva richiesto a partire dal provvedimento DCRT 21/6/1994 n. 230 del 1994 comma 10. Nel RUC vigente, al paragrafo Rapporto di permeabilità, gli interventi per cui è prescritta la presenza di aree permeabili è la “[...] *realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc)*”.

La prima istanza dopo la variante per l'ampliamento del 1984 è stata protocollata nel Gennaio 1994 (precedentemente alla citata DCR) e, dall'analisi di tutti i sovrapposti non emerge alcun incremento della superficie coperta (dalla CE n. 18/1994 alla DIA n. 47/2008).

Per quanto sopra esposto e come convenuto e confermato dal Responsabile, il reperimento di area permeabile nella misura del 25% della superficie del lotto non è dovuto per il complesso produttivo qui esaminato. E ciò anche in considerazione delle modeste variazioni di sagoma riscontrate sull'ampliamento (zona a Nord, Nord-Est), sicuramente avvenute in corso d'opera, prima della fine lavori strutturale, decretata al 28/6/1984. Ciò nonostante, si ritiene in via prudenziale di comprendere i suddetti rilevamenti all'interno del deprezzamento percentuale sempre richiamato.

K) Accessibilità delle parti comuni (fattispecie riferibile ai Lotti 2 e 3).

Per quanto riguarda il superamento dei dislivelli presenti tra il piazzale esterno, marciapiede perimetrale e porta di accesso al vano scala condominiale, i piani battuti confermano la regolarità di esecuzione ai sensi del DM n. 236/1989 e

ssmmii. Anche il corridoio/disimpegno al piano primo, di distribuzione ed accesso ai vari uffici ed ai servizi igienici, presenta dimensioni planimetriche tali da verificare i requisiti di accessibilità e visitabilità. Per questa fattispecie non si procede con ulteriore approfondimento tecnico.

L) Controsoffitto del disimpegno (fattispecie riferibile ai Lotti 2 e 3).

In alcune zone del corridoio di accesso agli uffici al piano primo, l'altezza interna netta risulta minore di 2,40 ml, a causa della posa in opera di un controsoffitto a quadrotti, atto al contenimento delle tubazioni di distribuzione dell'impianto originario, attualmente non funzionante. Come confermato dal Responsabile, tale fattispecie non è compatibile con le prescrizioni igienico-sanitarie e non sono derogabili altezze inferiori a 2,40 ml per i locali secondari.

L'ispezione dell'intercapedine, seppur effettuata in modo parziale e limitata per impedimenti contingenti e legati alla conformazione del controsoffitto stesso, ha consentito di rilevare che in numerosi punti le canalizzazioni del vecchio impianto sono aderenti al pannello modulare amovibile, tanto da non consentire l'estrazione di quest'ultimo. Inoltre, laddove si verifica ciò, se non venissero rimosse anche le soprastanti tubazioni e, forse, l'intero impianto, sarebbe inutile l'intero intervento sopra descritto, poiché la permanenza delle canalizzazioni impedirebbe il raggiungimento dell'altezza minima regolamentare sopra richiamata.

Inoltre, al di sopra di questi elementi metallici si trova una copertura il cui intradosso presenta porzioni ed elementi costitutivi in cemento amianto, come noto di assai complessa gestione. Del resto è altrettanto ignota la stratigrafia e composizione materica degli stessi canali metallici di conduzione. Potrebbero essere coibentati, con materiale di cui non è nota struttura o provenienza, oppure le sezioni potrebbero essere costituite solo da lamiere metalliche assemblate. Per quanto detto e visto il grado di incertezza dovuti ai limiti di mandato e di indagine, si ritiene di non poter procedere alla determinazione dei costi di adeguamento della fattispecie per via analitica, pertanto tutti gli oneri relativi all'intervento di adeguamento e ripristino di questa difformità edilizia devono intendersi compresi nel deprezzamento sempre richiamato.

M) Nell'unità ad uso deposito posta al piano seminterrato di cui al Lotto 1, sono stati

riscontrati i seguenti interventi realizzati in corso d'opera in difformità dal titolo rilasciato:

- Aumento di superficie utile interna da 222,85 mq (variante del 1984) a 224,86 mq, ricadenti nella tolleranza 2%.
- Aumento di alcune quote lineari interne, dentro la tolleranza 2%.
- Significativo aumento dell'altezza interna, da 2,70 ml ad un valore variabile da un minimo di 2,90 ml ad un massimo di 2,95 ml, altezze quindi non conformi, in eccesso, alla tolleranza 2%.

Trattandosi di modifiche realizzate in corso d'opera in difformità al titolo autorizzativo, il Responsabile ha solo risposto che, nel principio della doppia conformità, le discrepanze rilevate devono soddisfare le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione dell'epoca (1984) e di quelle attualmente vigenti.

In considerazione delle seguenti riflessioni:

- la variante del 1984 è stata rilasciata senza che fosse stato computato il volume del piano seminterrato ai fini delle verifiche dei parametri urbanistici di progetto, rispetto agli indici di zona;
- alla data odierna, la zona TS.1 consente l'ampliamento del 20" della SUL;

tutto ciò premesso e per quanto concluso per altri fattispecie interessanti questioni legate a modifiche di sagoma e volume, si ritiene in via prudenziale di comprendere i suddetti rilevamenti all'interno del deprezzamento percentuale sempre richiamato.

N) Sempre riguardo alla suddetta unità immobiliare di cui al Lotto 1, ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui al DPCM 5/12/1997 in materia di requisiti acustici passivi degli edifici, si può solo constatare che il locale presenta una parete di confine da una unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio. Avendo già concluso, nella disamina specifica inerente la sicurezza antincendio, che l'attuale varco di collegamento debba essere tamponato, o comunque regolarizzato in funzione delle esigenze del futuro acquirente, probabilmente il suddetto muro di separazione, nella sua globalità e conformazione materica, deve verificare la così detta valutazione impatto acustico, affinché le due attività non entrino in conflitto ai sensi della normativa richiamata.

Non potendo avanzare in questo luogo ulteriori diverse ipotesi o valutazioni di dettaglio, eventuali misure di adeguamento dell'opera, unitamente ai relativi oneri

tecnici, saranno da intendersi ricomprese nel deprezzamento percentuale sempre richiamato.

O) Nei due uffici al piano primo, di cui ai Lotti 2 e 3, sono state realizzate delle predisposizioni per la realizzazione di altrettanti nuovi servizi igienici. Come confermato dal Responsabile, l'intervento di predisposizione non è vietato né dal RUC, né tanto meno dal REC vigente.

Naturalmente, nell'ambito del più volte richiamato progetto di riqualificazione post vendita, devono essere osservate, in fase di progettazione, tutte le prescrizioni igienico-sanitarie come la formazione di un disimpegno interposto con il vano ad uso ufficio, l'installazione di canali di ventilazione di sfianto dei sanitari e di ricambio d'aria forzato, etc.

P) Verifica dei rapporti aeroilluminanti per i locali ad uso ufficio e tipologia di ventilazione naturale presente (fattispecie riferibile ai Lotti 2 e 3).

Nel REC sono fornite le prescrizioni attinenti ai citati rapporti dall'art. 34 e seguenti:

- gli uffici sono classificati come A2;
- i locali accessori:
 - i servizi igienici come S1 (rapporto superficie finestrata 1/12, minimo 0,50 mq, superficie calpestabile minima di 1,50 mq e lato minore minimo 0,90 ml, superficie complessiva con antibagno minimo 2,00 mq, altezza rivestimento 1,50 ml);
 - i vani scala colleganti al massimo due piani di abitazione, disimpegni e ripostigli come S3.

Calcolo e verifica del rispetto dei requisiti aeroilluminanti.

- Lotto 2, ufficio al piano primo:
 - superficie calpestabile rilevata: 68,56 mq;
 - superficie finestrata illuminante e aerante (n. 5 specchiature apribili ad anta): $5,02 \text{ ml} \times h \text{ } 1,41 \text{ ml} = 7,08 \text{ mq}$;
 - superficie aeroilluminante minima regolamentare $(S_u / 8) = 68,56 \text{ mq} / 8 = 8,57 \text{ mq}$: il rapporto non è soddisfatto, pertanto la superficie netta calpestabile interna deve essere ridotta della seguente misura: $68,56 - (8 \times 7) = 12,56 \text{ mq}$ (assumendo un valore di superficie finestrata 7

inferiore a quello rilevato).

Tale opera di adeguamento può essere eseguita mediante la realizzazione di un nuovo locale interno, come originariamente previsto. Il calcolo della superficie interna da detrarre è meramente indicativo: per i ben noti limiti di mandato, eventuali diverse soluzioni o proposte sono da intendersi a carico dell'acquirente in forza di vendita esecutiva che, reso edotto, se ne assume ogni onere.

Ciò vale anche per i costi relativi alla realizzazione del locale ad uso archivio per la conformazione del rapporto aeroilluminante, da ritenersi come onere compreso nello stato di conservazione del bene, quindi confluyente nel deprezzamento percentuale sempre richiamato.

- Lotto 3, ufficio al piano primo:
 - superficie calpestabile rilevata: 42,48 mq;
 - superficie finestrata illuminante e aerante rilevata (n. 5 specchiature apribili a vasistas): $4,50 \text{ ml} \times h \ 1,54 \text{ ml} = 6,93 \text{ mq}$; per quanto riguarda però la superficie aerante si ha: $S_L = S \times \sin \gamma = 6,93 \text{ mq} \times 0,5$ (ipotizzando un'apertura di 30°) = 3,465 mq;
 - superficie aeroilluminante minima regolamentare $(S_u / 8) = 42,48 \text{ mq} / 8 = 5,31 \text{ mq}$; il solo rapporto aerante non è soddisfatto, a causa dell'installazione di un sistema di apertura parziale.

Ciò nonostante, il tipo di apertura a vasistas non permette di raggiungere lo scambio dello stesso volume di aria ottenibile mediante il funzionamento di apertura ad anta. Vero è altresì che gli infissi dovranno essere sostituiti al fine del rispetto delle vigenti normative in materia di contenimento energetico (gli attuali presenti sono tutti in alluminio a taglio freddo) e di tenuta acustica, e che tale intervento sarà certamente ricompreso in un insieme di attività edilizie volte alla riqualificazione delle unità immobiliari qui trattate.

Nel merito della tipologia di ventilazione naturale riscontrata, entrambi gli uffici sono vani mono-affaccio. E questo dall'epoca della loro costituzione, che avvenne in modo definitivo con la DIA n. 4/2008 (vedi Tav. n. 9, stato di progetto). Già nella precedente CE n. 36/1996:

- il vano, poi frazionato nell'ufficio di cui al Lotto 2, era ancora un locale di

consistente dimensione superficiale, ad uso “sala campionario”, con il solo affaccio verso il piazzale principale;

- pure il vano di cui al Lotto 3 (al quale poi sarà aggiunto il ripostiglio, come al precedente), riteneva dall'inizio un solo affaccio verso la corsia di parcheggio e manovra verso Est.

In considerazione dei seguenti aspetti:

- che entrambi le unità immobiliari non possono beneficiare dell'aerazione naturale di tipo obliquo, per la particolare conformazione ed ubicazione all'interno dell'edificio;
- che le stesse, come affermato, necessitano di un intervento di riqualificazione edilizia ed impiantistica successivamente all'acquisto per vendita esecutiva;
- che, con il deposito delle varie istanze, non sono escluse richieste di conformazione che prevedano anche la formulazione di pareri tecnico discrezionali rilasciati in deroga dal dipartimento NIP dell'azienda USL competente;
- che il suddetto eventuale parere possa prescrivere l'installazione di un impianto di ventilazione meccanizzata come soluzione ausiliaria alla mancanza del requisito di trasversalità dell'aerazione;

non potendo, per limiti di incarico, prevedere l'esito delle future istruttorie, il tipo di prescrizione richiesta da soggetti terzi ed il tipo di intervento atto alla conformazione igienico sanitaria del locale, si ritiene opportuno comprendere la presente fattispecie all'interno del deprezzamento percentuale sempre richiamato.

Q) Sul rispetto dei parametri tecnico-ambientali di cui alla Legge n. 13/1989 e ssmmii (fattispecie riferibile ai Lotti 2 e 3).

Per quanto riguarda il requisito della visitabilità, questa non è richiesta ai sensi del DM n. 236/1989, art. 3.4, lettera f): *“nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità”*.

Per quanto riguarda invece i due locali wc con antibagno (già presenti nel progetto di variante del 1984) a servizio dei due uffici pignorati, questi non sono adattabili ai sensi della normativa citata, a causa della larghezza interna dei

locali, inferiore in ogni punto a 1,40 ml. Per questo motivo e per la non derogabilità del suddetto requisito, i due menzionati uffici dovranno essere dotati rispettivamente di un proprio servizio igienico, direttamente collegato agli stessi. Anche la presente fattispecie, che coinvolge aspetti normativi interdisciplinari e che potrà essere compiutamente verificata e risolta solo successivamente all'acquisito in forza di vendita esecutiva, è stata ricompresa all'interno del deprezzamento percentuale sempre richiamato.

R) Nel corso dei vari sopralluoghi è stato accertato che i parapetti posti a protezione del vuoto che si forma in corrispondenza della rampa carrabile sono instabili, di altezza inferiore al metro e con maglia tale da consentire il passaggio della sfera di diametro 10 cm (fattispecie riferibile ai Lotti 1, 2 e 3). Tali manufatti non sono quindi conformi alle prescrizioni minime regolamentari e non assolvono correttamente alla funzione di dispositivi anticaduta. Data tuttavia l'incidenza della fattispecie nell'ambito condominiale, richiamate le premesse e per come analizzato altre simili difformità, si ritiene opportuno considerare la messa a norma dei parapetti nell'ambito del deprezzamento percentuale sempre richiamato.

S) Nel primo titolo con cui veniva concesso il frazionamento in più unità edilizie era prescritto l'obbligo di depositare l'agibilità finale per tutto il complesso edilizio (porzione originaria e ampliamento). Fattispecie riferibile ai Lotti 1, 2 e 3.

Riepilogo sintetico cronologico delle istanze, con elenco delle comunicazioni di inizio e fine lavori.

- CE n. 18/1994 (presente scheda istruttoria favorevole), inizio lavori 22/2/1994, ultimazione prescritta entro e non oltre il 19/2/1997.
- CE n. 61/1994 (variante n. 1, presente scheda istruttoria favorevole).
- CE n. 125/1994 (variante n. 2, presente scheda istruttoria favorevole), fine lavori parziale 30/12/1994 “[...] *per la porzione di laboratorio di proprietà [...] al piano terra*”.
- CE n. 36/1996 (variante n. 3, presente scheda istruttoria favorevole), termine di fine lavori spostato al 11/3/1998 (non presente all'interno alcuna richiesta di proroga).
- CE n. 84/1996 (variante n. 4, presente scheda istruttoria favorevole), il

termine di fine lavori ritorna ad essere il 19/2/1997.

Non risulta agli atti la comunicazione di fine lavori per la CE n. 18/1994.

- DIA N. 4/2008, pratica sorteggiata, senza osservazioni da parte dell'ufficio tecnico che avvertiva che avrebbe svolto un sopralluogo di verifica; inizio lavori 17/1/2008, fine lavori parziale 22/5/2008 (per i soli subb. 518-524-525).
- Attestazione agibilità parziale n. 13/2008, legata alle DIA n. 4 e 47/2008, presentata per soli tre subalterni (518-524-525).
- Fine lavori parziale del 1/7/2009, comunicata per i subb 506-507-509-511-514-515-516-517-519-522-525-526-527-528-529-530-531-532. Il sub 531 è in parte a CT, per porzione il sub 534. Il sub 532 è stato soppresso ed ha generato i subb. 535 e 537. Forse l'elaborato planimetrico allegato all'agibilità non è mai stato depositato.
- Attestazione agibilità parziale n. 21/2009, legata alle DIA n. 4 e 47/2008, per i soli subalterni 509*-511-514-515-516-517-519-520*-521*-522-523*.

I subalterni contrassegnati con l'asterisco sono stati aggiunti progressivamente, ma privi della comunicazione di fine lavori e delle dichiarazioni di conformità degli impianti. Tra questi i beni pignorati di cui ai Lotti 2 (sub 520) e 3 (sub 521).

Dichiarazioni di conformità allegate, relative alle sole opere elettriche.

- Sub 509 (vano scala e corridoio piano primo, condominiali).
- Sub 511 (deposito piano S1, Lotto 1 pignorato).
- Sub 514 (laboratorio piano terra).
- Sub 515 (laboratorio piano terra).
- Sub 516 (laboratorio piano terra).
- Sub 517 (laboratorio piano terra).
- Sub 519 (laboratorio piano terra e primo).
- Sub 522 (laboratorio piano primo).

Solo planimetrie catastali per i posti auto subb. 525-526-527-528-529-530.

- Attestazione di agibilità parziale n. 17/2017 (legate alle due precedenti), presentata da terzo soggetto con fine lavori del 24/7/2017 ed allegato uno stato di seconda variante alla DIA n. 4/2008, per opere realizzate nel sub 512.

Per quanto riguarda il compendio pignorato, dalla precedente ricostruzione dei passaggi emergono i seguenti rilievi:

- Lotto 1:
 - sub 511: presente la fine lavori parziale del 1/7/2009, l'agibilità parziale n. 21/2009 e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Lotto 2:
 - sub 520: non risulta comunicata la fine lavori, quindi tanto meno si può ritenere valida l'agibilità del 2009 che lo comprende;
 - sub 529: presente la fine lavori.
- Lotto 3:
 - sub 521: idem come per il sub 520;
 - sub 530: idem come per il sub 529.

Per le fattispecie difformi prima descritte, in materia strutturale, di contenimento energetico ed acustico, igienico-sanitaria, etc, l'agibilità del 2009 non può essere ritenuta oggettivamente efficace e valida. Per il Lotto 1 si profila la necessità di una revisione di quest'ultima, a causa del deposito del certificato di idoneità statica e per alcuni interventi all'impianto elettrico da certificare, come visto nel corso dei vari sopralluoghi.

Per quanto riguarda invece i Lotti 2 e 3, le mancate presentazioni della fine lavori e dell'attestazione di agibilità comportano l'obbligo di presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR citata, per ogni singolo subalterno, al fine di regolarizzare le fattispecie abusive e consentire la ripresa dell'attività edilizia di completamento lavori e adeguamento alla normativa tecnica.

Come convenuto con il Responsabile, successivamente all'intervento di riqualificazione ed adeguamento alle normative di settore (igienica, energetica, acustica, etc), a fine lavori il nuovo proprietario potrà procedere depositando la propria attestazione asseverata di agibilità, fermo restando l'agibilità delle parti condominiali, regolarizzando così tutto il pregresso.

Con riferimento al precedente aspetto, si ritiene che anche la fattispecie qui trattata debba essere compresa nel deprezzamento percentuale sempre richiamato poiché, nel corso delle operazioni peritali, sono emerse problematiche di cui è stata acquisita notizia ma che non è stato possibile verificare approfonditamente per i ben noti limiti di mandato. A titolo esemplificativo e non esaustivo: non è mai stata presentata l'agibilità della strada privata di accesso,

quella relativa alle parti o impianti condominiali, etc.

Per le sopra elencate fattispecie si rimanda alla lettura dei grafici di cui all'allegato 11.

Sulla base di quanto emerso dai colloqui tecnici svolti con il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montaione (FI), per le difficoltà incontrate nella definizione puntuale delle istanze e/o titoli abilitativi da presentare per l'ottenimento dei vari atti di assenso preposti all'esecuzione degli interventi di riqualificazione indicati nel testo della presente relazione di CTU, difficoltà principalmente dovute alle numerosissime incongruenze rilevate nel repertorio documentale di archivio, ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica di quanto riscontrato, il futuro acquirente in forza di vendita esecutiva dovrà attivarsi:

- con l'Amministratore di condominio, allo scopo di sanare con procedura collettiva le rilevate fattispecie abusive di natura condominiale;
- con l'ufficio tecnico comunale, mediante un contraddittorio con cui definire tutte le linee guida degli atti di accertamento di conformità e di intervento di natura privata ed autonoma.

Il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legiferazione, fa sì che le modalità ed i costi sopra indicati siano 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. Nella valutazione di carattere generale sull'analisi svolta si fa presente che per completare questa ricerca sarebbe stato necessario eseguire saggi, campionature di materiale, campagne diagnostiche sulle strutture, video ispezioni, etc, ovvero indagini più approfondite che in questa fase non è stato possibile condurre per limiti di mandato. In seguito all'acquisto dei cespiti compresi nella procedura giudiziaria, il futuro acquirente dovrà, con i propri professionisti, farsi carico dello svolgimento di quanto sopra, al fine di trasmettere le istanze di regolarizzazione come ipotizzato.

Sempre fermo restando l'imperscrutabile giudizio da parte di terzi.

A tale proposito, avendo all'interno della presente disamina riportato anche le considerazioni espresse dal personale qualificato e dipendente della Pubblica Amministrazione, nel cui ambito amministrativo ricade il compendio pignorato, si ritiene opportuno precisare che le suddette riflessioni, poste alla base delle indicate procedure

di regolarizzazione, sono rese in funzione del livello di indagine svolto nell'ambito del mandato sottoscritto ed in funzione della data della relazione di CTU.

Pertanto, successivamente al perfezionamento della vendita esecutiva, tutto il programma illustrato potrebbe subire delle variazioni, sia di ordine procedurale che economico, anche in relazione ad un maggior livello di approfondimento a cura ed onere del futuro acquirente il quale, reso edotto dalla lettura della disamina in discorso, si assume tali eventuali ed imponderabili variazioni, in toto.

Avendo inoltre evidenziato diversi elementi variabili e aleatori nel corso degli accertamenti eseguiti e di eventuali conseguenze imprevedibili, nell'impossibilità di pervenire alla determinazione dei giusti oneri economici di regolarizzazione delle fattispecie difformi riscontrate, permanendo questa indeterminazione anche a seguito della conclusione delle operazioni peritali e, in tutta probabilità, al trasferimento dei cespiti in forza di vendita esecutiva, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento forfettario della misura del 15% del valore di mercato stimato del compendio in oggetto, in considerazione di tutte le criticità e derivate incertezze incontrate durante l'analisi tecnica.

Il deprezzamento sopra descritto è da intendersi non comprensivo del reale onere da imputare a carico dell'acquirente in forza di vendita esecutiva poiché, come già detto in precedenza, potrà essere determinato compiutamente solo a seguito delle indagini successive all'acquisto.

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.*

(Lotto 1)

Il più probabile valore di mercato, determinato sia per confronto che per capitalizzazione, è pari a € 84.000.

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie effettiva che comprende anche quella della rampa esclusiva è pari a 348,93 mq (SIL);
- la superficie commerciale (determinata con riferimento a quella del Locale 1), è pari a 260,96 mq (SIL);
- il prezzo unitario, pari a ca. € 322/mq;
- il prezzo complessivo, pari a € 84.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato nell'allegato A09 – Lotto 1.

L'immobile o quantomeno il Locale 1, è da considerarsi locato fino al 28/2/2031. Ciò nonostante, dal momento che il canone ad oggi corrisposto è da considerarsi più che congruo, non si ritiene di applicare detrazioni al valore di mercato determinato. Il tutto come meglio argomentato nell'analisi estimativa effettuata.

Quesito 11:
(Lotto 1)

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, come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

| Valore stimato | deprezzamento | Valore effettivo |
|----------------|---------------|------------------|
| € 84.000,00 | € 12.730,00 | € 71.270,00 |

Di seguito si riportano i deprezzamenti applicati per l'adeguamento del più probabile valore di mercato stimato:

- deprezzamento relativo ai costi di regolarizzazione catastale = € 130.
- Deprezzamento relativo ai costi di regolarizzazione, di adeguamento e di

ripristino, delle difformità edilizie, urbanistiche e strutturali riscontrate, oltre a tutte quelle, anche di diversa natura, segnalate in perizia, determinato forfettariamente nel 15% del più probabile valore di mercato stimato = € 12.600.

- Per quanto concerne invece la situazione contabile condominiale, non si ritiene necessario applicare alcun deprezzamento, visto che le rate dell'attuale bilancio preventivo non risultano ancora contabilizzate, aggiunto inoltre che per l'esercizio 2021/2022, risulta un credito di € 209,88.

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

Per quanto non previsto e/o prevedibile in fase di determinazione dei deprezzamenti applicati, si rimanda alle indicazioni puntuali fornite al quesito 6, il cui contenuto è qui richiamato integralmente.

Si conferma pertanto, quale prezzo base d'asta, l'importo stimato, pari a € 71.270 arrotondato a € 71.000.

Quesito 12: *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*
(Lotto 1)

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 il bene compreso nel Lotto in oggetto, non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderlo non appetibile sul mercato immobiliare. Fermo restando che, come già

ampiamente segnalato nella stima, per la tipologia immobiliare in oggetto il mercato immobiliare risulta del tutto inesistente. Si aggiunge inoltre l'incertezza dovuta a tutte le varie problematiche riscontrate.

Il pignoramento è riferito alla quota dell'intero.

Il sottoscritto ritiene che l'individuazione del regime di vendita necessiti di un suffragio da parte di persona più competente in materia, che non può essere il mero estimatore, ma un Notaio, un Commercialista o un Avvocato. Si ritiene pertanto più corretto dare al Professionista delegato alla vendita le seguenti informazioni. Il bene compreso nel Lotto in oggetto risulta intestato al debitore come persona giuridica. E' stato realizzato dallo stesso, e/o dalle società ad esso riconducibili, nello svolgimento della propria attività imprenditoriale, attraverso la quale è stato trasformato e frazionato l'originario complesso edilizio. Le opere eseguite hanno pertanto generato l'unità compresa nel Lotto in oggetto. Trattandosi di persona giuridica si può solo ipotizzare che la vendita sia soggetta ad iva.

Quesito 13: *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (Lotto 1) (libero\occupato);*

Si rimanda al riepilogo finale, oltre alla tabella riepilogativa del Lotto in oggetto (allegato A10 – Lotto 1).

Come specificato nel quesito 5, l'immobile o quantomeno il Locale 1, risulta locato. La locazione, che avrà scadenza il 28/2/2031, è opponibile alla procedura e di conseguenza anche all'eventuale nuovo acquirente.

Quesito 14: *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati (Lotto 1) dall'elaborato, alla relazione:*

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

Si rimanda all'elenco allegati riportato alla fine della perizia. Per quanto concerne l'avviso di ricevimento della comunicazione inizio delle operazioni peritali, si rimanda a quanto già ampiamente riportato in premessa.

La parte esecutata, nel corso dell'incontro dello scorso 11 aprile ha chiesto che l'elaborato peritale gli venisse trasmesso al proprio indirizzo di posta elettronica *****@libero.it, il tutto è stato ovviamente messo a verbale.

LOTTO 2

“ *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:*

(Lotto 2)

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

avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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;

Ufficio al piano primo, con servizio igienico non direttamente collegato, oltre ad un posto auto scoperto ubicato nella porzione del piazzale condominiale lato tergo. I beni sono compresi nel complesso condominiale ubicato in via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). Le due unità catastali risultano censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, ed in particolare:

- sub. 520, cat. A10, cl. U, cons. 3,5 vani, sup. cat. 86 mq, rend. € 1.292,43;
- sub. 529, cat. C6, cl. 1, cons. 21 mq, sup. cat. 21 mq, rend. € 47,72.

Ai sensi dell'art. 2912 cc, secondo quanto indicato nella documentazione catastale, anche se non esplicitamente riportati nel pignoramento, risultano inoltre compresi, per quota parte, come beni comuni non censibili:

- sub. 506, porzione finale della strada privata di accesso, oltre relativa scarpata che scende verso la pubblica via;
- sub. 507, piazzale condominiale lato frontale;
- sub. 508, piazzale condominiale laterale e tergale;
- sub. 509, ingresso al piano terra, oltre scala di collegamento al piano primo, oltre disimpegno e corridoio al piano primo.

Si segnala infine, come specificato dall'Amministratore di condominio, che anche la porzione del tratto di strada, oltre relativa scarpata, che ricade all'interno della part. 159, è da considerarsi a comune.

Confini:

- sub. 520:
 - porzione ad ufficio: corridoio a comune (sub. 509 - BCNC), unità ad ufficio (subb. 523, 512 e 521), oltre alla proiezione del piazzale condominiale lato frontale (sub. 507 - BCNC);
 - porzione servizio igienico: corridoio a comune, oltre relativo vano scala (sub. 509 – BCNC), ulteriore servizio igienico (sub. 521), oltre alla proiezione del piazzale condominiale tergale (sub. 508 – BCNC);
- sub. 529: posto auto (sub. 530), piazzale condominiale tergale (sub. 508 – BCNC), porzione appezzamento di terreno (part. 1108).

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento, nella quale non è esplicitamente indicata la quota parte dei beni a comune.

Catastalmente le due unità immobiliari risultano intestate alla parte esecutata, ***** snc di ***** & C, con sede in Montaione (FI), CF *****.

Il tutto come meglio indicato nella relativa documentazione catastale (allegato B02 – Lotto 2).

Le rispettive planimetrie catastali risultano regolarmente depositate presso l'Agenzia del Territorio.

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

- Per l'unità censita in categoria A, è stata condotta una verifica sul solo numero dei vani.
- Per il posto auto è stato eseguito un raffronto della superficie.

Nel caso di discostamento tra il valore riscontrato tra la planimetrie catastale e quello rilevato in loco, sono stati indicati gli adempimenti tecnici necessari per la regolarizzazione catastale, inclusi dei relativi diritti di segreteria.

Per maggior completezza si precisa che, dipendendo l'obbligo della dichiarazione di variazione dall'incidenza delle modifiche sullo stato, consistenza, attribuzione della categoria e della classe del bene, ovvero costituendo rilievo ogni incoerenza che rappresenti fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (ai sensi del citato art. 17, lettera b, del RDL 652 13/4/1939, convertito, con modificazioni, dalla L 1249 del 11/8/1939), sono trascurabili la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Per quanto premesso, non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne purché:

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

Per quanto concerne il sub. 520, le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare che la consistenza, in vani, rideterminata, corrisponde a quella indicata nella visura catastale. Restano comunque delle variazioni, così come meglio evidenziato nel relativo grafico di sovrapposizione (allegato B03 – Lotto 2), ed in particolare:

- mancata realizzazione dell'ulteriore vano ripostiglio;
- minime variazioni delle altezze interne:
 - vano principale: 2,90 ml (catasto), 2,88 ml (rilievo);
 - ripostiglio: 2,60 ml (catasto), 2,63 ml (rilievo);
 - antibagno: 3,00 ml (catasto), 2,99 ml (rilievo);
- minime variazioni della sagoma interna nell'ordine massimo di 14 cm.

Nonostante la mancata realizzazione del secondo ripostiglio, la consistenza in vani è da ritenersi corretta. Per i motivi sopra esposti si ritiene corretta la relativa documentazione catastale.

Per quanto concerne il sub. 529 (posto auto), ad eccezione delle porzioni di muro a retta (limite laterale sx e limite tergale), non sono presenti le ulteriori delimitazioni contrapposte (limite laterale dx di delimitazione con il sub. 530 e limite frontale), necessarie per determinare la consistenza. Considerato però che:

- per la profondità del posto auto si dovrà tenere conto della posizione del colonnino in metallo del cancello di accesso al resede esclusivo di proprietà di terzi, di cui al sub. 519;
- per la larghezza del posto auto si dovrà tenere conto della bisettrice della distanza tra la spigolo del muro a retta e la recinzione di delimitazione del resede esclusivo di proprietà di terzi, di cui al sub. 519.

Con riferimento a quanto argomentato, la consistenza del posto auto è pari a 20,02 mq. Di conseguenza la consistenza utile rilevata dalla planimetria catastale, pari a 20,84 mq, risulta ridotta di 0,82 mq. La variazione è del 3,93%. Pertanto la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Il tutto come meglio rappresentato nel relativo grafico di sovrapposizione (allegato B03 – Lotto 2).

Di conseguenza, nonostante la planimetria catastale risulti depositata, 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 invece le parti condominiali, con riferimento sia a quanto rappresentato all'Elaborato planimetrico che nell'Estratto di mappa catastale, ed alle

incongruenze in proposito riscontrate, si rimanda a quanto ampiamente argomentato per il Lotto 1, così come meglio rappresentato nei relativi grafici di sovrapposizione (allegato B03 – Lotto 2).

Cautelativamente l'importo complessivo necessario a regolarizzare quanto emerso, viene posto a carico del complesso condominiale della part. 159, pertanto verrà suddiviso tra i vari condomini in relazione alle quote millesimali spettanti, secondo quanto comunicato dall'Amministratore di Condominio, che in proposito ha specificato che sarà necessario fare riferimento ai millesimali generali.

Per quanto concerne l'unità oggetto di disamina, è stato riferito che la quota spettante è pari a 41‰, di conseguenza il relativo importo è di € 102,50 (€ 2.500 x 41‰).

All'importo sopra determinato deve essere aggiunto quello necessario per procedere con la regolarizzazione del posto auto scoperto, quantificato in € 350. Di conseguenza l'importo complessivo è pari a € 452,50.

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

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 11/9/2020 al n. 4.360 RP, a favore di Riviera NPL srl, per il diritto di proprietà dell'intero. Il pignoramento, che deriva dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 30/7/2020, repertorio n. 4.321, è riferito alla proprietà dell'intero di vari beni immobili, tra cui anche quelli compresi nel Lotto 2 (subb. 520 e 529).

Quesito 3: *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se (Lotto 2) non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

In proposito si rimanda a quanto trattato nello stesso quesito per il Lotto 1.

Sia nell'atto del 2010 che in quello del 2011, gli identificativi catastali risultano invariati rispetto a quelli attuali. Mentre nel decreto di trasferimento del 2007, per quanto

concerne la porzione di complesso immobiliare interessata, risultava tutto compreso nell'unità catastale censita sempre alla particella attuale, sub. 500.

In seguito alla variazione del 20/2/2008 (Pratica n. FI0062605, attraverso la quale è stata effettuata la divisione, la diversa distribuzione degli spazi interni e la ristrutturazione, n. 4500.1/2008), dell'originario sub. 500, sono state generate le varie unità immobiliari realizzate, tra le quali anche quelle di cui ai subb. 520 (ufficio) e 529 (posto auto).

Quesito 4: *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero (Lotto 2) 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;*

Trattasi di una unità immobiliare destinata ad ufficio, posta al piano primo, ubicata all'interno del complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). Il Lotto comprende inoltre un posto auto scoperto, oltre alle parti esterne ed interne, di tipo condominiale. Per la descrizione sia dell'inquadramento territoriale che del complesso di ubicazione si rimanda a quanto ampiamente trattato per il Lotto 1.

Per l'unità destinata ad ufficio, la porzione di maggiore consistenza, che riguarda l'ufficio vero e proprio, risulta ubicata nel corpo di fabbrica (a), mentre il relativo servizio igienico, non direttamente collegato, è collocato nel corpo di fabbrica (b). Il posto auto scoperto risulta invece ubicato nella porzione tergale del piazzale condominiale 2. Per i beni compresi nel Lotto in oggetto, l'accesso al complesso condominiale è previsto sia dal cancello ai nn. 10/12, che dal successivo, costituito da due ante, con apertura a battente, di tipo automatizzato. Anche in questo caso, per quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi, il cancello viene lasciato perennemente aperto, visto che l'automazione risulta danneggiata.

Dal cancello posto ai nn. 10/12, si prosegue il percorso nel piazzale condominiale 1 (sub. 507), in direzione del corpo di fabbrica (b). Attraverso la porta ubicata sul lato sx della facciata frontale, si accede all'ingresso e quindi al vano scala condominiale di

collegamento con il piano primo (sub. 509). La porta dell'antibagno, e quindi del servizio igienico, è la prima sulla sx per chi si immette nella prima parte del corridoio condominiale (sub. 509). Sempre dopo lo sbarco della scala, proseguendo invece sulla dx, la porta dell'ufficio è la prima sulla sx. Dall'altro cancello (quello privo di numero civico), proseguendo il percorso obbligato attorno al corpo di fabbrica (a), si giunge alla porzione tergale del piazzale condominiale 2 (sub. 508). Il posto auto scoperto, per chi guarda il muro a retta più alto, è quello posto sulla parte sx. Di fronte allo stesso, attraverso la porta posta sulla facciata tergale del corpo di fabbrica (b), si accede allo stesso ingresso condominiale citato nell'altro percorso.

La scala condominiale è composta da due rampe, oltre pianerottolo intermedio. La larghezza utile di passaggio (muro – corrimano), varia da 1,17 a 1,20 per la prima rampa, e da 1,10 ml a 1,09 ml per la seconda. In totale sono presenti ventisei gradini, tredici per ciascuna rampa. La pedata è di 27 cm, mentre l'alzata è di 17,5 cm.

Il primo tratto di corridoio al piano primo presenta una larghezza variabile da 1,40 ml a 1,44 ml. Mentre nella parte successiva la larghezza varia da un minimo di 1,83 ml ad un massimo di 1,86 ml. L'altezza interna della prima porzione, rilevata all'intradosso del controsoffitto varia da un minimo di 2,22 ml ad un massimo di 2,54 ml. Per la parte successiva, il primo tratto del controsoffitto, che termina in prossimità della porta di accesso all'ufficio, varia da un minimo di 2,19 ml, ad un massimo di 2,64 ml. Nella parte successiva l'andamento del controsoffitto è in piano.

La porzione dove è ubicato l'ufficio è composta da due vani. Il principale è quello di accesso (L1, superficie calpestabile, pari a 68,56 mq). L'altezza rilevata all'intradosso del controsoffitto, che si estende in piano per tutta la superficie, è pari a 2,88 ml. L'altezza rilevata all'intradosso delle travi ad Y è di 3,26 ml, mentre quella riferita all'ulteriore soffittatura, costituita da pannelli ondulati in cemento/amianto è di 3,34 ml. L'unica apertura esterna presente è costituita da una finestra a nastro, suddivisa in cinque specchiature, tutte con apertura a battente. L'altezza del davanzale è di 1,21 ml. Nella relativa PE la superficie indicata con la destinazione ad ufficio è di 56 mq, visto che era previsto all'interno del locale attuale la realizzazione di un ulteriore vano destinato ad archivio. Probabilmente proprio per il limiti dettati dal rapporto aeroilluminante. Aspetto che verrà approfondito nell'apposito quesito 9.

L'altro vano (L2, sup. 7,66 mq), destinato nella PE a ripostiglio, risulta invece privo di aperture esterne. L'altezza rilevata all'intradosso del controsoffitto è di 2,63 ml. Per quanto è stato possibile appurare rimuovendo alcune quadrotte del controsoffitto,

l'intercapedine formata tra lo stesso e la soffittatura in eternit, è occupata quasi completamente da una canalizzazione metallica, probabilmente riferita al vecchio impianto di climatizzazione, ad oggi non più in uso. L'altezza minima riferita all'intradosso della canalizzazione è di 2,74 ml.

L'altra parte, non direttamente collegata alla porzione principale, è composta da due vani, l'antibagno (L3, sup. 2,78 mq – h 2,99 ml), ed il servizio igienico (L4, sup. 2,06 – h 3,00 ml) mq. L'altezza interna riportata è riferita all'intradosso del solaio, visto che per questi due locali non è presente la controsoffittatura.

La superficie calpestabile complessiva dei locali compresi nell'unità in oggetto è pari a 80,96 mq.

Tutta l'unità presenta uno stato di conservazione tra il pessimo ed il mediocre. A quanto riferito dalla proprietà, ad eccezione di alcune partizioni interne della porzione ad ufficio, il resto è rimasto inalterato. Dall'analisi delle PE emerge che l'attuale stato è frutto delle opere completate nel 1984, all'epoca della costruzione dei relativi corpi di fabbrica, sui quali è stata modificata la partizione interna nel 1996. Di conseguenza, in seguito al frazionamento ed al cambio di destinazione attuato nel 2008, era necessario procedere con il relativo adeguamento imposto dalle vigenti normative, sia di ambito acustico che termico, oltre a quelle legate al raggiungimento dei requisiti minimi igienico sanitari. Il tutto come meglio argomentato nel quesito 9, relativo alla verifica di conformità.

Per quanto concerne il posto auto scoperto si segnala che non sono presenti elementi di delimitazione della relativa area di proprietà. Di conseguenza, come già specificato al quesito 1, per la consistenza è stato fatto riferimento solo agli altri elementi di delimitazione presenti. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto già argomentato in proposito al quesito 1. Per quanto emerso la larghezza, rilevata con riferimento allo spigolo del muro a retta è pari a 4,12 ml (8,24 ml / 2), mentre la profondità è di 4,68 ml. Di conseguenza è stato fatto riferimento alla superficie di 20,02 mq.

Il sopralluogo eseguito ha inoltre permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti presenti:

- l'impianto di riscaldamento e/o climatizzazione non risulta presente. Nella porzione ad ufficio, la canalizzazione collocata all'interno al controsoffitto, non è più funzionante. Nel servizio igienico è presente un radiatore in ghisa (4 colonne, 2 elementi, L 9 cm x h 90 cm). Anche per il radiatore vale quanto indicato per la

canalizzazione. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico, marca ***** Scaldabagni, capacità 12 litri, della potenza di 1.500 w. Sia il cavo di alimentazione che il tasto di accensione non sono presenti, di conseguenza non è stato possibile verificarne il funzionamento. Sempre nel servizio igienico risulta presente un aspiratore (marca *****), posto a fianco della finestra, con scarico in facciata. Si segnala infine che sul fianco sinistro della porta tergale di accesso all'ingresso condominiale, sono presenti le tubazioni di predisposizione per l'allaccio all'utenza del metano. A quanto riferito da uno dei condomini, il relativo vano contatori predisposto, è ubicato nella sportellatura posta a sx del cancello di accesso nn. 10/12. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile visionare il relativo vano. A quanto riferito si tratta di quello di dx.

Il debitore ha confermato quanto riportato sia per la predisposizione dell'allaccio del metano, che per la dismissione dell'originario impianto di riscaldamento.

- Impianto ed utenza elettrica: a quanto riferito dalla proprietà, il contatore dell'utenza elettrica, predisposto per l'unità in oggetto, è ubicato nella sportellatura posta a sx del cancello nn. 10/12. Si tratta dei due sportelli collocati a sx. In proposito è stato specificato che il contatore predisposto è uno dei due posti all'estremità della prima fila in alto (entrambi al momento non attivi). Ha aggiunto inoltre che la relativa linea tra l'unità ed il vano contatori è stata passata.

Nel corso dei sopralluoghi l'impianto elettrico risultava funzionante. In proposito è stato riferito dalla proprietà che al momento il relativo impianto risulta allacciato all'utenza condominiale.

Nel locale 1 è presente un quadro generale, oltre ad un citofono. Le prese elettriche risultano funzionanti. Risulta funzionante anche l'impianto elettrico del bagno, quantomeno per l'illuminazione. A quanto specificato dal debitore si tratta dell'impianto originario, separato dal resto per le rispettive unità, per le quali sono state realizzate le relative linee di collegamento ai rispettivi contatori. Per ciascuna unità, come per quella in oggetto è stato inserito il quadro generale. Sono state poi apportate minime modifiche ed integrazioni. All'epoca sono state prodotte anche le relative dichiarazioni di conformità, che al momento non sono più nella disponibilità della proprietà. Non è dato invece sapere se gli impianti

elettrici dell'ufficio e del servizio igienico, sono collegati tra loro.

- Impianto ed utenza idrica: a quanto riferito dal debitore il contatore dell'utenza dell'acqua, di tipo condominiale, è ubicato nella sportellatura posta a sx del cancello di accesso nn. 10/12. Si tratta dei due sportelli centrali. E' stato inoltre aggiunto che per ciascuna unità compresa nel complesso condominiale, è presente un sub contatore a defalco, ubicato sempre nello stesso spazio tecnico. Per i beni compresi nel Lotto in oggetto, all'epoca delle opere di frazionamento, è stata realizzata la tubazione di collegamento al relativo sub contatore. Risulta ovviamente collegato solo il servizio igienico, visto che nella porzione ad ufficio non è presente l'impianto idraulico. La proprietà ha inoltre aggiunto di non ricordare quale sia il relativo sub contatore e se al momento l'impianto risulti allacciato allo stesso o al sub contatore condominiale. Ad eccezione della tubazione di collegamento con il contatore, il resto dell'impianto, sia per quanto concerne l'adduzione che lo smaltimento, è quello originario.

Nell'antibagno (L3), è presente un lavabo, mentre il servizio igienico (L4), risulta dotato di un ulteriore lavabo, oltre ad un wc, con sciacquone a zaino in ceramica posto in alto. Visto lo stato di conservazione, il servizio igienico ed il relativo antibagno necessitano di integrale rifacimento. Nel corso dei sopralluoghi entrambi i lavandini risultavano funzionanti, mentre la cassetta di risciacquo del wc no.

- Impianto di smaltimento acque reflue: nel locale 2 arrivano due tubazioni, probabilmente in polipropilene, provenienti dal Locale 1 del Lotto 3. Risultano ubicate più o meno al centro della parete, ai piedi del pavimento. Sono distanziate 8 cm l'una dall'altra. La prima ha un diametro di 10 cm, l'altra di 8,5 cm. A quanto riferito dalla proprietà, si tratta della predisposizione degli scarichi per la realizzazione di un eventuale servizio igienico, sulla quale vi è la servitù che debba essere utilizzata anche dall'unità del Lotto 3. Le due tubazioni, una per le acque chiare e l'altra per quelle scure, proseguono fino al piazzale al piano terra. Inizialmente era stato riferito che erano collegate alla fossa biologica indicata nella planimetria generale con il n. 16. Successivamente, in seguito ai chiarimenti richiesti telefonicamente, è stato riferito che la fossa n. 16 è utilizzata solo dall'unità posta al piano terra, che l'ha realizzata per conto proprio nel 2016.

E' stato inoltre aggiunto che le due tubazioni predisposte, sopra citate, sono collegate alla fossa biologica posta su tergo, riferita ai chiusini indicati nella planimetria generale con i nn. 12 e 13. In proposito è stato specificato che si potrebbe trattare di una fossa imhoff, o in alternativa di una bicamerale, nella quale vengono recapitate sia le acque scure che quelle chiare.

Si prosegue adesso con l'elenco delle lapidi e dei chiusini presenti nei due piazzali condominiali 1 e 2. Sia per quelli compresi nell'impianto di smaltimento che per gli altri, di diversa natura. Il tutto per dare le dovute informazioni utili per la ricostruzione dello schema dell'attuale impianto di smaltimento. Ovviamente, per i limiti del mandato conferito, non è stato possibile accertare la tipologia e la natura degli eventuali, pozzetti e/o fosse sottostanti. Per gli stessi limiti non è stato inoltre possibile verificare sia il funzionamento dell'impianto che l'eventuale conformità rispetto all'attuale normativa vigente, salvo le eventuali considerazioni espresse in proposito all'interno del quesito 9. Per quanto emerso dalle pratiche edilizie l'impianto risulta allacciato alla pubblica fognatura. Il relativo portavia dovrebbe proseguire verso valle dal cancello ai nn. 10/12, per poi allacciarsi alla rete fognaria in prossimità della pubblica via. In proposito si segnala che sono visibili due tubazioni ai piedi della scarpata di sostegno al tratto della strada interna di via Leonardo da Vinci. Una di colore celeste, l'altra di colore arancione. Si può pertanto ipotizzare che riguardino il collegamento alla pubblica fognatura. Si prosegue di seguito, secondo l'ordine riportato nei relativi elaborati grafici, tra virgolette si riporta quanto riferito in proposito dalla proprietà.

- 3: botola in ghisa a sezione quadrata (dim. 35 cm x 35 cm). *“Pozzetto di ispezione degli impianti, non ricorda a cosa si specificamente riferito”.*
- 4: botola in ghisa a sezione quadrata (dim. 60 cm x 60 cm), su lapide in cemento (dim. 80 cm x 80 cm). *“Pozzetto di ispezione della tubazione dell'impianto di smaltimento, di collegamento con le varie fosse biologiche e con la raccolta delle meteoriche, la tubazione ha diametro di 30/40 cm, è in cemento, probabilmente e porta le reflue fino all'esterno del complesso condominiale”.*
- 5: griglia in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche (dim. 45 cm x 45 cm), ubicata all'interno del posto auto scoperto (sub. 529). *“Griglia raccolta meteoriche”.*

- 6: numero tre lapidi in cemento, disposte in linea, una di seguito all'altra (dim. 1,20 ml x 1,20 ml cad. - ispezioni Ø 48 cm e Ø 10/15 cm cad.); si tratta con molta probabilità del primo gruppo di fosse biologiche. *“Fossa tricamerale 1,2 x 1,2 x 1,2 x tre blocchi. E' stato aggiunto che è probabile che le acque chiare vadano direttamente alla III° camera”*.
- 7: lapide in cemento (dim. 50 cm x 50 cm - ispezioni Ø 30 cm), ubicata all'interno della platea in cemento. *“Non sa”*.
- 8: lapide in cemento (dim. 39 cm x 39 cm - ispezioni Ø 28 cm), probabile ispezione relativo pluviale. *“Pozzetto pluviale”*.
- 9: lapide in cemento (dim. 29 cm x 29 cm - ispezioni Ø 24 cm). *“Non sa”*.
- 10: lapide in cemento (dim. 38 cm x 38 cm - ispezioni Ø 30 cm), ubicata all'interno della platea in cemento. *“Non sa”*.
- 11: lapide in cemento (dim. 39 cm x 39 cm - ispezioni Ø 24 cm). *“Non sa”*.
- 12 e 13: botole in ghisa a sezione quadrata (dim. 33 cm x 33 cm). Nel corso dell'incontro messo a verbale era stato riferito che non era a conoscenza della tipologia dei pozzetti presenti. Successivamente, in seguito ai chiarimenti richiesti telefonicamente, è stato riferito che si tratta delle ispezioni di un'ulteriore fossa biologica. In proposito è stato specificato che si potrebbe trattare di una fossa imhoff, o in alternativa di una bicamerale, nella quale vengono recapitate sia le acque scure che quelle chiare.
- 14 e 15: lapide in cemento (dim. 30 cm x 30 cm - ispezioni 20 cm x 20 cm), probabili ispezioni relativi pluviali. *“Pozzetto pluviali”*.
- 16: lapide in cemento (dim. 1,00 ml x 1,24 ml cad. - n. 2 ispezioni 40 cm x 40 cm); si tratta con molta probabilità di un'ulteriore fossa biologica. *“Ulteriore fossa biologica realizzata ex novo per il laboratorio al PT, forno/pasticceria, denominato *****. Non ricorda se si tratta di una bicamerale o di un degrassatore o di una fossa imhoff. E' stata realizzata nel 2016. E' stata inoltre consegnata la relativa scheda tecnica”*. Dalla scheda tecnica risulta invece che si tratta di un degrassatore. In seguito ai chiarimenti richiesti telefonicamente, è stato

specificato che è utilizzata solo dall'unità posta al piano terra, che l'ha realizzata per conto proprio nel 2016.

- 17: lapide in cemento (dim. 30 cm x 30 cm - ispezioni 20 cm x 20 cm), probabile ispezione relativo pluviale. *“Pozzetto pluviali”*.
- 18: lapide in cemento (dim. 30 cm x 30 cm - ispezioni Ø 24 cm), probabile ispezione relativo pluviale. *“Pozzetto pluviali”*.
- 19: botola in ghisa a sezione quadrata (dim. 58 cm x 58 cm), su lapide in cemento (dim. 93 cm x 93 cm). Vedi n. 4.
- 20: lapide in cemento (dim. 39 cm x 39 cm - ispezioni Ø 25 cm). *“Pozzetto alimentazione elettrica lampione”*.
- 21: botola in ghisa a sezione quadrata (dim. 44 cm x 44 cm). *“Non sa”*.
- 22: griglia in metallo (dim. 55 cm x 55 cm). Risulta ubicata nella parte in piano della rampa di collegamento con il L1 relativo all'unità compresa nel Lotto 1. Si segnala inoltre la griglia longitudinale, in metallo, della larghezza della rampa, posta al termine del tratto inclinato (profondità 15 cm). *“Griglie meteoriche”*.
- 23: botola in ghisa a sezione quadrata (dim. 33 cm x 33 cm). *“Si tratta dell'ispezione della rete dei pluviali o della rete elettrica”*.
- 24: lapide in cemento (dim. 39 cm x 39 cm - ispezioni Ø 25 cm). Vedi n. 23.
- 25 e 26: lapidi in ghisa (dim. 80 cm x 80 cm - ispezioni Ø 64 cm). Vedi n. 23.
- 27: botola in ghisa a sezione quadrata (dim. 35 cm x 35 cm). Vedi n. 23.
- 28: botola in ghisa a sezione quadrata (dim. 33 cm x 33 cm). Vedi n. 23.
- 29: lapide in cemento (dim. 47 cm x 47 cm - ispezioni Ø 35 cm), ubicata all'interno del posto auto scoperto (sub. 529). *“Non sa”*.
- 30: botola in ghisa a sezione quadrata (dim. 40 cm x 40 cm). Vedi n. 23.

Per quanto indicato nella documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio, risulta che la fossa biologica dove vengono recapitate le reflue del servizio igienico e antibagno, è denominata con la lettera C.

- Pavimentazione, rivestimento e battiscopa:
 - Locali 1, 2, 3 e 4: piastrelle in monocottura o similare, formato 20 cm x 30 cm, posate a mezza testa. In una porzione del Locale 1 risultano completamente rialzate e distaccate dal sottostante massetto (ca. 1,5 ml x 1,5 ml). Il rivestimento della porzione del servizio igienico, dove presente è costituito da piastrelle smaltate. Il battiscopa nella porzione ad ufficio è in legno, mentre nell'antibagno, nell'unica parete priva di rivestimento, non è presente.
 - Nelle parti condominiali, al piano primo, risulta presente la stessa tipologia sia pavimentazione che di battiscopa, riscontrata nella porzione ad ufficio.
 - Il pavimento dell'ingresso condominiale al piano terra è costituito da piastrelle in gres o similare, formato 43 cm x 43 cm, presenti anche pianerottolo intermedio. Il battiscopa risulta della stessa tipologia.
 - I gradini della scala condominiale risultano rivestiti in pietra, utilizzata anche per i relativi rampanti.
 - Per quanto concerne le parti esterne, condominiali ed esclusive si riporta:
 - la superficie dei piazzali condominiali risulta finita ad asfalto. Lungo la facciata frontale del corpo di fabbrica (b), è presente un marciapiede realizzato con piastrelle in clinker, o similare, oltre elemento perimetrale in pietra.
 - Il piano di calpestio del posto auto scoperto risulta in cemento, gettato in opera.

- Aperture esterne:
 - Locale 1: finestra a nastro, suddivisa in cinque specchiature, con apertura a battente. Gli infissi sono in alluminio a taglio freddo, oltre a vetrocamera. La porta di ingresso, prospiciente il corridoio condominiale, è in tamburato, con finitura a legno. Sulla parte inferiore della porta è presente una griglia di aerazione.
 - Locale 3: la porta di accesso, prospiciente il corridoio condominiale, è in tamburato, con finitura in laminato o similare.
 - Locale 4: la finestra è suddivisa in due specchiature. La porzione superiore presenta apertura a vasistas, mentre l'altra è fissa. L'infisso è in

alluminio a taglio freddo, oltre a vetrocamera satinato.

- Scala condominiale: finestra alta, suddivisa in due specchiature fisse, costituita da infisso, della stessa tipologia di quelli precedentemente descritti.
 - Ingresso condominiale: entrambe le porte sono costituite da infissi in alluminio a taglio freddo, oltre a vetrocamera. Quella frontale è suddivisa in due ante. Internamente è inoltre presente il maniglione antipánico. L'altra risulta invece ad anta unica. La porzione della parete sopra l'ingresso frontale è costituita da una vetrata suddivisa in quattro specchiature. Una è apribile a vasistas, mentre le altre fisse. L'infisso è in alluminio a taglio freddo, oltre a vetro singolo satinato.
- Aperture interne:
 - Locale 1 e 2: porta in legno tamburato, finitura in laminato o similare.
 - Locale 2 e 3: porta costituita da telaio in alluminio, oltre a pannelli in pvc o similari.
 - Finiture superficiali pareti:
 - Locale 1: tutte le pareti presentano finitura ad intonaco civile, ad eccezione di quella di delimitazione con con il sub. 512, che risulta in cartongesso. La parete prosegue oltre in primo controsoffitto, fino all'intradosso della controsoffittatura in cemento/amianto.
 - Locale 2: la parete di delimitazione con in Locale 1 risultano finita ad intonaco civile. Quella di confine con il sub. 512 è in cartongesso. La parete di delimitazione con il ripostiglio del sub. 521 (Lotto 3), che risulta sempre in cartongesso, non prosegue al disopra del controsoffitto. Per l'altra (di delimitazione con il locale principale del sub. 521, ed in parte con l'unità di cui al sub. 512), è presente una controparete in cartongesso, oltre la quale è presente un tramezzo in laterizio.
 - Locali 3 e 4: dove non è presente il rivestimento, la finitura risulta ad intonaco civile, ad eccezione della parete di delimitazione con l'antibagno del Lotto 3, che è in cartongesso.
 - Parti condominiali: nella prima parte del corridoio (quella prospiciente la scala), tutte le pareti risultano finite ad intonaco, ad eccezione di quella dove

è ubicata la porta di accesso al sub. 523, che è in cartongesso. Nella porzione successiva sono presenti contropareti in cartongesso (che si sviluppano fino all'altezza del controsoffitto), poste di fronte ai tramezzi in laterizio. Si segnala inoltre la presenza di minime porzioni con struttura in c.a. a vista.

- Finiture superficiali soffitti:
 - Locale 1: controsoffitto a quadrotte con sovrastante materassino isolante, di spessore ridotto, rivestito da telo di nylon, colore nero. Al disopra risulta presente il soffitto costituito da pannelli ondulati in cemento/amianto, oltre all'intradosso della travi a Y, di sostegno sia del soffitto che della copertura.
 - Locale 2: controsoffitto a quadrotte, sopra il quale, la gran parte della superficie risulta occupata da una canalizzazione metallica del vecchio impianto di climatizzazione. Per il resto vale quanto riportato per il Locale 1, ad eccezione del fatto che non è presente il materassino isolante.
 - Locali 3 e 4: il soffitto è costituito dall'intradosso, con finitura ad intonaco civile, del solaio in laterocemento di sostegno della copertura.
 - Parti condominiali:
 - per tutto il corridoio al piano primo e per la porzione del vano scala, è presente un controsoffitto in quadrotte, della stessa tipologia precedentemente descritta. Anche in questo caso, all'interno dell'intercapedine, risulta presente la canalizzazione metallica del vecchio impianto di climatizzazione. Al disopra del controsoffitto, per la porzione che ricade nel corpo di fabbrica (a), è presente il soffitto costituito da pannelli ondulati in cemento/amianto, oltre all'intradosso della travi a Y. Per la parte che ricade invece nel corpo di fabbrica (b), è invece presente l'intradosso, con finitura ad intonaco civile, del solaio in laterocemento di sostegno della relativa porzione di copertura.
 - Per l'ingresso al piano terra il soffitto è costituito in parte dall'intradosso della scala, ed in parte dall'intradosso del solaio del piano primo. In entrambi i casi la finitura è ad intonaco civile. Sono inoltre presenti minime porzioni con struttura in c.a. a vista.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato

B05 – Lotto 2) che la documentazione fotografica (allegato B06 – Lotto 2).

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 relazione a quanto indicato nella risposta ricevuta in data 15/12/2022 per mezzo pec dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Empoli, a nome della proprietà, in qualità di dante causa, risulta presente un solo contratto di locazione in essere, relativo all'unità immobiliare compresa nel Lotto 1. Non sono pertanto emersi contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari comprese nel Lotto in oggetto.

Il custode ha riferito che nel corso del sopralluogo eseguito con il precedente esperto, ha preso in carico la custodia delle unità comprese nel Lotto 2. In proposito ha specificato che la parte debitrice gli aveva consegnato le chiavi di accesso alle unità non comprese nella locazione, di conseguenza anche di quelle incluse nel Lotto oggetto di analisi.

Il sopralluogo ha confermato quanto indicato dal custode. Infine, nel corso dell'incontro avuto con il debitore, lo stesso ha specificato che per le unità comprese nel Lotto in oggetto non sono presenti contratti di locazione e/o comodato, ad oggi in essere.

In relazione a quanto sopra argomentato, le unità comprese nel Lotto 2 sono da considerarsi LIBERE.

Quesito 6:
(Lotto 2)

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

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

- Tutte le servitù, attive e/o passive, costituiscono sia con la realizzazione del condominio che relative all'attuale stato dei luoghi. Per le spese e gli oneri di natura condominiale, si rimanda a quanto riportato al successivo quesito 8.
- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. In proposito è stato riferito dalla proprietà, che non sono presenti aspetti, anche di varia natura, che possono creare pregiudizio ai beni compresi nel Lotto in oggetto. Ciò nonostante, se rinvenuti anche dopo l'aggiudicazione, saranno comunque a carico dell'eventuale nuovo acquirente. Restano ovviamente compresi quelli indicati in perizia, riscontrati nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti.
- A quanto riferito dal debitore, non sono presenti, anche in sottosuolo, ulteriori rifiuti speciali, oltre a quelli citati in relazione.
- 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 alle unità comprese nel Lotto in oggetto.
- Saranno a carico dell'acquirente i costi ed i relativi oneri per l'eventuale bonifica e/o smaltimento delle parti in cemento/amianto presenti nel complesso

immobiliare di ubicazione.

- Saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, catastali, urbanistiche, edilizie, e strutturali, inclusi i costi delle eventuali opere di ripristino, conseguenti per definire la conformità, così come meglio trattato negli altri quesiti, con riferimento sia a quelli segnalati nella presente perizia che ad eventuali ulteriori, non riscontrati, che dovessero emergere in futuro.
- Tutti i vincoli conseguenti lo strumento di pianificazione territoriale, inclusi quelli dovuti alla presenza del Cimitero.

Quesito 7:
(Lotto 2)

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

Con riferimento a quanto indicato nella Certificazione notarile presente all'interno del fascicolo, si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, segnalate nello stesso documento:

- A) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta in data 17/1/2008, n. 97 RP, derivante da atto per la concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai rogiti del Notaio *****

del 30/11/2007, repertorio n. 29.160, in favore di Banca Toscana spa, contro ***** sas di ***** & C. L'importo complessivo dell'ipoteca è indicata in € 1.340.000 di cui € 670.000 di capitale.

L'ipoteca è riferita all'unità immobiliare all'epoca censita al CF al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 500, oltre che all'appezzamento di terreno all'epoca censito al CT al foglio di mappa 69, partt. 698 e 799.

In seguito alla variazione del 20/2/2008 (Pratica n. FI0062605, attraverso la quale è stata effettuata la divisione, la diversa distribuzione degli spazi interni e la ristrutturazione, n. 4500.1/2008), dell'originario sub. 500, sono state generate le varie unità immobiliari realizzate, tra le quali anche quelle di cui anche quelle di cui ai subb. 520 e 529, comprese nel Lotto 2.

Anche se non indicate nella certificazione notarile, si riportano di seguito le varie annotazioni per restrizione beni, emerse in seguito all'ispezione eseguita in data 4/4/2023:

1. del 18/6/2008, n. 812 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 14/4/2008, repertorio n. 9.191, riferita all'unità censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 515;
2. del 2/7/2008, n. 898 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 28/4/2008, repertorio n. 9.257, riferita all'unità censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 519;
3. del 8/9/2008, n. 1.164 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 1/7/2008, repertorio n. 9.529, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 522 e 527;
4. del 8/9/2008, n. 1.177 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 14/4/2008, repertorio n. 9.194, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 512 e 513;
5. del 8/9/2008, n. 1.179 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 29/5/2008, repertorio n. 9.409, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 518, 524 e 525;
6. del 13/1/2009, n. 64 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 17/12/2008, repertorio n. 10.163, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507, 508 e 517;
7. del 26/10/2009, n. 1.408 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 30/9/2009, repertorio n. 11.228, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507, 508 e 514;

8. del 8/2/2011, n. 149 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED], del 14/12/2010, repertorio n. 12.853, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507 e 516.

In relazione a quanto emerso, risultano al momento comprese nell'ipoteca varie unità immobiliari, tra cui anche quelle di cui al Lotto in oggetto, oltre alla quota delle relative parti condominiali.

B) IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, iscritta in data 12/4/2017, n. 464 RP, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo di Equitalia Servizi di Riscossione spa del 11/4/2017, repertorio n. 2.092, in favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa contro il debitore. L'importo complessivo dell'ipoteca è indicata in € 405.222,26 di cui € 202.611,13 di capitale.

L'ipoteca è riferita a tutte le unità oggetto di pignoramento, ad eccezione del sub. 534 (Lotto 4).

C) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto in data 11/9/2020, n. 4.360 RP, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 30/7/2020, repertorio 4.321, a favore di Riviera NPL srl, contro il debitore. Riferito alla quota dell'intero delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Dalle ispezioni del 20 e 22 marzo 2023, eseguite rispettivamente sui nominativi del debitore e dei danti causa ([REDACTED] sas di [REDACTED] & C e [REDACTED] sas di [REDACTED] & C), non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

Dall'ispezione eseguita in data 23/4/2023, prima del deposito della CTU, sul nominativo dell'attuale proprietà, non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

Si allega alla presente l'ultima ispezione effettuata sul nominativo della proprietà oltre a quelle eseguite sui danti causa (allegato 08, relativo a tutti i Lotti).

Quesito 8: *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di (Lotto 2) 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 indicato nella comunicazione e nella relativa documentazione ricevute, mezzo pec, in data 16 marzo dall'Amministratore di condominio, oltre quanto specificato dallo stesso stesso per le vie brevi il 18 aprile, con riferimento alla pec trasmessa dal sottoscritto il 7 aprile, si riporta:

- per quanto concerne le quote millesimali sono presenti le seguenti tabelle. Si riportano di seguito le relative quote di spettanza:
 - piazzale condominiale 1 (sub. 507) = 47‰;
 - piazzale condominiale 2 (sub. 508) = 63‰;
 - ingresso, scala di accesso al piano primo, oltre relativo corridoio (sub. 509) = 268‰;
 - facciate = 100‰;
 - copertura = 66‰;
 - generali = 41‰;
 - fosse biologiche A = 0‰;
 - fosse biologiche C = 142‰;
 - fosse biologiche D = 0‰.

Per quanto concerne la posizione debitoria, dalla documentazione ricevuta emerge quanto segue:

- consuntivo gestione ordinaria piano riparto 2021/2022 = risulta un debito di € 1.272,16 (totale da pagare = € 213,62 – versamenti eseguiti dal 1/9/2021 = € 0,00 – saldo anno precedente = € 1.058,54 – saldo per chiusura = € 1.272,16).
- previsionale gestione ordinaria 2022/2023 = risulta un debito di € 1.572,56 (totale da pagare = € 300,40 – versamenti eseguiti dal 1/9/2021 = € 0,00 – saldo anno precedente = € 1.272,16 – saldo per chiusura = € 1.572,56).
- per l'importo medio effettivo, si può fare riferimento a quello del 2021/2022, visto

che quello previsionale è sempre più alto.

Il debitore ha una fattura emessa al condominio di € 1.912,96, che non è ancora stata pagata.

Infine, facendo riferimento a quanto emerso dai due bilanci ricevuti, per il Lotto in oggetto è presente un debito, per l'anno in corso e quello precedente, di € 514,02 (ovviamente dovuto al bilancio preventivo).

Per il resto delle informazioni ricevute, si rimanda a quanto puntualmente riportato in proposito per il Lotto 1 nello stesso quesito. Per il quale si aggiunge solamente che la quota di ripartizione relativa all'eventuale rifacimento del tetto attualmente in amianto (opera ad oggi non ancora deliberata), spettante al Lotto in oggetto indicata nella relativa simulazione è di 66%.

Per quanto concerne la presenza di eventuali ulteriori liti pendenti e/o cause giudiziarie, la proprietà ha riferito che ad eccezione dell'EI in oggetto non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari. Stessa cosa per quanto concerne le liti pendenti, anche di tipo stragiudiziale.

Quesito 9:
(Lotto 2)

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 riferimento all'elenco completo delle pratiche edilizie riguardanti la storia evolutiva dell'intero complesso condominiale, l'inquadramento urbanistico e i principi fondamentali alla base della disamina della regolarità dei beni compresi nel Lotto in epigrafe si rimanda alla lettura del quesito 9 del Lotto 1.

Per quanto emerso dalla disamina effettuata sull'intero repertorio documentale, rimandando all'elencazione completa inserita nella relazione di CTU inerente il Lotto 1 (soprattutto per le fattispecie abusive di natura condominiale che riguardano tutti e tre i Lotti), si evidenziano in modalità sintetica i rilievi tecnici, le incongruenze e le difformità di dettaglio da regolarizzare o ripristinare all'interno del solo Lotto 2, stanti tutte le premesse già esplicate per il Lotto 1.

- E) La scala in c.a. interna di collegamento tra il piano terra e gli uffici al piano primo, inizialmente a servizio di un'unica unità immobiliare, a seguito dei vari frazionamenti in più unità è diventata di uso condominiale, senza tuttavia averne i requisiti. Prevista ordinanza per adeguamento opere alla normativa tecnica, con ripartizione dei costi sul presente Lotto e sul Lotto 3, in funzione delle rispettive quote millesimali, sulla base dell'importo espresso dal computo metrico estimativo.
- L) Controsoffitto del disimpegno a comune, la cui rimozione coinvolge anche aspetti legati alla presenza delle originarie canalizzazioni impiantistiche, il tutto da valutare nell'ambito di un deprezzamento forfettario espresso a percentuale.
- P) Rapporti aeroilluminanti per i locali ad uso ufficio e tipologia di ventilazione naturale presente, inerente aspetti tecnici interdisciplinari e soluzioni non definibili in questa fase. Previsto il deprezzamento percentuale sempre richiamato.
- Q) Parametri tecnico-ambientali di cui alla Legge n. 13/1989 e ssmmii. Mancato rispetto del requisito di adattabilità per il servizio igienico di pertinenza del Lotto in epigrafe. Previsto il deprezzamento percentuale sempre richiamato.

Per le sopra elencate fattispecie si rimanda alla lettura dei grafici di cui all'allegato 11.

Limitatamente all'esecuzione delle opere di adeguamento della scala in c.a., ad uso condominiale dell'ufficio al piano primo di cui al Lotto 2 in epigrafe, viene imputato il

costo di regolarizzazione con la modalità seguente.

- Accertamento di conformità ai sensi dei combinati disposti art. 209 e 182 della LR. n. 65/2014 e ssmmii. Pratica amministrativa di natura condominiale.
 - € 3.000 di onorari professionali e spese per la redazione, allestimento e deposito della pratica amministrativa, compreso la direzione dei lavori di adeguamento.
 - € 100 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta – importo puramente indicativo, da sottoporre all'istruttoria preventiva dell'ufficio tecnico).
 - € 32 di marche da bollo (non soggetti a imposta).
 - € 2.000 di sanzione amministrativa pecuniaria (non soggetti a imposta – importo applicato nella misura minima, da considerarsi puramente indicativo, da sottoporre all'istruttoria preventiva dell'ufficio tecnico).
 - € 2.500 di onorari professionali e spese per la redazione, allestimento e deposito della pratica strutturale, compreso la direzione dei lavori di adeguamento.
 - € 50 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta – applicata cautelativamente la misura massima).
 - € 32 di marche da bollo (non soggetti a imposta).
 - € 2.000 di onorari professionali e spese per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori di adeguamento.
 - Costo di lavorazione per le opere di adeguamento della scala esistente di uso comune alla normativa tecnica di riferimento (di cui al computo metrico estimativo incluso nell'allegato 13 ed al progetto di adeguamento di cui all'allegato 12): € 22.742,08 (oltre iva).

Per un costo complessivo di regolarizzazione della fattispecie pari a € 32.456,08 (oltre iva e cassa professionale dove prevista per legge), da imputare per quota parte anche alle altre unità interessate.

Per quanto concerne l'importo a carico del solo Lotto 2, si deve considerare la relativa aliquota derivata dalle tabelle millesimali "*ingresso, scala di accesso al piano primo, oltre relativo corridoio (sub. 509)*", pari a 268‰, per ottenere un costo di regolarizzazione relativo di € 32.456,08 x 0,268 = € 8.698,23 (oltre iva e cassa professionale dove prevista per legge), imputabile a deprezzamento del valore di mercato stimato del cespite pignorato in discorso.

Sono da intendersi inoltre richiamate in toto le note conclusive descritte in calce alla

disamina di cui al Lotto 1, ricordando specificatamente che, visto il rilievo di diversi elementi variabili e aleatori nel corso degli accertamenti eseguiti e di eventuali conseguenze imprevedibili, nell'impossibilità di pervenire alla determinazione dei giusti oneri economici di regolarizzazione delle fattispecie difformi riscontrate, permanendo questa indeterminazione anche a seguito della conclusione delle operazioni peritali e, in tutta probabilità, al trasferimento dei cespiti in forza di vendita esecutiva, si ritiene opportuno applicare un ulteriore deprezzamento forfettario della misura del 15% del valore di mercato stimato del compendio in oggetto, in considerazione di tutte le criticità e derivate incertezze incontrate durante l'analisi tecnica.

Il deprezzamento sopra descritto è da intendersi non comprensivo del reale onere da imputare a carico dell'acquirente in forza di vendita esecutiva poiché, come già detto in precedenza, potrà essere determinato compiutamente solo a seguito delle indagini successive all'acquisto.

Quesito 10: *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa (Lotto 2) 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 il Market Comparison Approach (MCA), è pari a € 38.000.

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie effettiva che comprende anche quella del posto auto scoperto è pari a 101,64 mq (SIL);
- la superficie commerciale (determinata con riferimento a quella dei Locali 1 e 2), è pari a 82,63 mq (SIL);
- il prezzo unitario, pari a ca. € 460/mq;

- il prezzo complessivo, pari a € 38.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato nell'allegato B09 – Lotto 2.

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.*

(Lotto 2)

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

| Valore stimato | deprezzamento | Valore effettivo |
|----------------|---------------|------------------|
| € 38.000,00 | € 15.364,75 | € 22.635,25 |

Di seguito si riportano i deprezzamenti applicati per l'adeguamento del più probabile valore di mercato stimato:

- deprezzamento relativo ai costi di regolarizzazione catastale = € 452,50.
- Deprezzamento relativo ai costi di regolarizzazione, di adeguamento e di ripristino, delle difformità edilizie, urbanistiche e strutturali riscontrate, oltre a tutte quelle, anche di diversa natura, segnalate in perizia, determinato forfettariamente nel 15% del più probabile valore di mercato stimato = € 5.700.
- Ulteriore deprezzamento aggiuntivo, relativo alla quota parte dei costi, determinati attraverso computo metrico estimativo, per l'adeguamento della scala condominiale = € 8.698,23.
- Per quanto concerne invece la situazione contabile condominiale, facendo riferimento all'esercizio dell'anno in corso (previsionale 2022/2023 = € 300,40), ed a quello dell'anno precedente (consuntivo 2021/2022 = € 213,62), emerge un debito di € 514,02.

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

Per quanto non previsto e/o prevedibile in fase di determinazione dei deprezzamenti applicati, si rimanda alle indicazioni puntuali fornite al quesito 6, il cui contenuto è qui richiamato integralmente.

Si conferma pertanto, quale prezzo base d'asta, l'importo stimato, pari a € 22.635,25 arrotondato a € 23.000.

Quesito 12: *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*
(Lotto 2)

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 nel Lotto in oggetto, non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderli non appetibili sul mercato immobiliare. Fermo restando che, come già ampiamente segnalato nella stima, per la tipologia immobiliare in oggetto il mercato immobiliare risulta del tutto inesistente. Si aggiunge inoltre l'incertezza dovuta a tutte le varie problematiche riscontrate.

Il pignoramento è riferito alla quota dell'intero.

Il sottoscritto ritiene che l'individuazione del regime di vendita necessiti di un suffragio da parte di persona più competente in materia, che non può essere il mero estimatore,

ma un Notaio, un Commercialista o un Avvocato. Si ritiene pertanto più corretto dare al Professionista delegato alla vendita le seguenti informazioni. I beni compresi nel Lotto in oggetto risultano intestati al debitore come persona giuridica. Sono stati realizzati dallo stesso, e/o dalle società ad esso riconducibili, nello svolgimento della propria attività imprenditoriale, attraverso la quale è stato trasformato e frazionato l'originario complesso edilizio. Le opere eseguite hanno pertanto generato le unità comprese nel Lotto in oggetto. Trattandosi di persona giuridica si può solo ipotizzare che la vendita sia soggetta ad iva.

Quesito 13: *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (Lotto 2) (libero\occupato);*

Si rimanda al riepilogo finale, oltre alla tabella riepilogativa del Lotto in oggetto (allegato B10 – Lotto 2).

Come specificato nel quesito 5, le due unità sono da considerarsi LIBERE.

Quesito 14: *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati (Lotto 2) dall'elaborato, alla relazione:*

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

Si rimanda all'elenco allegati riportato alla fine della perizia. Per quanto concerne l'avviso di ricevimento della comunicazione inizio delle operazioni peritali, si rimanda a quanto già ampiamente riportato in premessa.

La parte esecutata, nel corso dell'incontro dello scorso 11 aprile ha chiesto che l'elaborato peritale gli venisse trasmesso al proprio indirizzo di posta elettronica

*****@libero.it, il tutto è stato ovviamente messo a verbale.

LOTTO 3

“ *Provveda a*

Quesito 1: *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

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

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

Ufficio al piano primo, con servizio igienico non direttamente collegato, oltre ad un posto auto scoperto ubicato nella porzione del piazzale condominiale lato tergo. I beni sono compresi nel complesso condominiale ubicato in via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). Le due unità catastali risultano censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, ed in particolare:

- sub. 521, cat. A10, cl. U, cons. 2,5 vani, sup. cat. 60 mq, rend. € 923,17;
- sub. 530, cat. C6, cl. 1, cons. 21 mq, sup. cat. 21 mq, rend. € 47,72.

Ai sensi dell'art. 2912 cc, secondo quanto indicato nella documentazione catastale, anche se non esplicitamente riportati nel pignoramento, risultano inoltre compresi, per quota parte, come beni comuni non censibili:

- sub. 506, porzione finale della strada privata di accesso, oltre relativa scarpata che scende verso la pubblica via;
- sub. 507, piazzale condominiale lato frontale;
- sub. 508, piazzale condominiale laterale e tergale;
- sub. 509, ingresso al piano terra, oltre scala di collegamento al piano primo, oltre disimpegno e corridoio al piano primo.

Confini:

- sub. 521:
 - porzione ad ufficio: corridoio a comune (sub. 509 - BCNC), unità ad ufficio (sub. 520, 512 e 522), oltre alla proiezione del piazzale condominiale laterale (sub. 508 - BCNC);
 - porzione servizio igienico: corridoio a comune (sub. 509 - BCNC), ulteriore servizio igienico (sub. 520), ufficio (sub. 523), oltre alla proiezione del piazzale condominiale tergale (sub. 508 - BCNC);
- sub. 530: posto auto (sub. 529), piazzale condominiale tergale (sub. 508 - BCNC), porzione appezzamento di terreno (part. 1108), resede (sub. 519).

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento, nella quale non è esplicitamente indicata la quota parte dei beni a comune.

Catastalmente le due unità immobiliari risultano intestate alla parte esecutata, ***** snc di ***** & C, con sede in Montaione (FI), CF *****.

Il tutto come meglio indicato nella relativa documentazione catastale (allegato C02 - Lotto 3).

Le rispettive planimetrie catastali risultano regolarmente depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Per la verifica della conformità catastale, si precisa che la consistenza è stata

riscontrata attraverso il rilievo delle superfici calpestabili dei singoli vani e dei singoli spazi componenti le unità quindi, in linea generale, mediante una valutazione della complessiva conformazione delle varie planimetrie.

- Per l'unità censita in categoria A, è stata condotta una verifica sul solo numero dei vani.
- Per il posto auto è stato eseguito un raffronto della superficie.

Nel caso di discostamento tra il valore riscontrato tra la planimetrie catastale e quello rilevato in loco, sono stati indicati gli adempimenti tecnici necessari per la regolarizzazione catastale, inclusi dei relativi diritti di segreteria.

Per maggior completezza si precisa che, dipendendo l'obbligo della dichiarazione di variazione dall'incidenza delle modifiche sullo stato, consistenza, attribuzione della categoria e della classe del bene, ovvero costituendo rilievo ogni incoerenza che rappresenti fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (ai sensi del citato art. 17, lettera b, del RDL 652 13/4/1939, convertito, con modificazioni, dalla L 1249 del 11/8/1939), sono trascurabili la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Per quanto premesso, non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne purché:

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

Per quanto concerne il sub. 521, le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare che la consistenza, in vani, rideterminata, corrisponde a quella indicata nella visura catastale. Restano comunque delle variazioni, così come meglio evidenziato nel relativo grafico di sovrapposizione (allegato C03 – Lotto 3), ed in particolare:

- minime variazioni delle altezze interne:
 - vano principale: 2,90 ml (catasto), 2,89 ml (rilievo);

- ripostiglio: 2,60 ml (catasto), 2,63 ml (rilievo);
- antibagno: 3,00 ml (catasto), 2,97 ml (rilievo);
- minime variazioni della sagoma interna nell'ordine massimo di 29 cm.

Per i motivi sopra esposti si ritiene corretta la relativa documentazione catastale.

Per quanto concerne il sub. 530 (posto auto), ad eccezione della porzione sia di muro a retta (limite tergale), che della recinzione (limite laterale dx), non sono presenti le ulteriori delimitazioni contrapposte (limite laterale sx di delimitazione con il sub. 529 e limite frontale), necessarie per determinare la consistenza. Considerato però che:

- per la profondità del posto auto si dovrà tenere conto della posizione del colonnino in metallo del cancello di accesso al resede esclusivo di proprietà di terzi, di cui al sub. 519;
- per la larghezza del posto auto si dovrà tenere conto della bisettrice della distanza tra la spigolo del muro a retta e la recinzione di delimitazione del resede esclusivo di proprietà di terzi, di cui al sub. 519.

Con riferimento a quanto argomentato, la consistenza del posto auto è pari a 19,28 mq. Di conseguenza la consistenza utile rilevata dalla planimetria catastale, pari a 21,07 mq, risulta ridotta di 1,79 mq. La variazione è del 8,50%. Pertanto la planimetria catastale è da considerarsi non conforme. Il tutto come meglio rappresentato nel relativo grafico di sovrapposizione (allegato C03 – Lotto 3).

Di conseguenza, nonostante la planimetria catastale risulti depositata, 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 invece le parti condominiali, con riferimento sia a quanto rappresentato all'Elaborato planimetrico che nell'Estratto di mappa catastale, ed alle incongruenze in proposito riscontrate, si rimanda a quanto ampiamente argomentato per il Lotto 1, così come meglio rappresentato nei relativi grafici di sovrapposizione (allegato C03 – Lotto 3).

Cautelativamente l'importo complessivo necessario a regolarizzare quanto emerso, viene posto a carico del complesso condominiale della part. 159, pertanto verrà suddiviso tra i vari condomini in relazione alle quote millesimali spettanti, secondo quanto comunicato dall'Amministratore di Condominio, che in proposito ha specificato che sarà necessario fare riferimento ai millesimali generali.

Per quanto concerne l'unità oggetto di disamina, è stato riferito che la quota spettante è pari a 26‰, di conseguenza il relativo importo è di € 65,00 (€ 2.500 x 26‰).

All'importo sopra determinato deve essere aggiunto quello necessario per procedere con la regolarizzazione del posto auto scoperto, quantificato in € 350. Di conseguenza l'importo complessivo è pari a € 415,00.

Quesito 2: *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la (Lotto 3) proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 11/9/2020 al n. 4.360 RP, a favore di Riviera NPL srl, per il diritto di proprietà dell'intero. Il pignoramento, che deriva dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 30/7/2020, repertorio n. 4.321, è riferito alla proprietà dell'intero di vari beni immobili, tra cui anche quelli compresi nel Lotto 3 (subb. 521 e 530).

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

In proposito si rimanda a quanto trattato nello stesso quesito per il Lotto1.

Sia nell'atto del 2010 che in quello del 2011, gli identificativi catastali risultano invariati rispetto a quelli attuali. Mentre nel decreto di trasferimento del 2007, per quanto concerne la porzione di complesso immobiliare interessata, risultava tutto compreso nell'unità catastale censita sempre alla particella attuale, sub. 500.

In seguito alla variazione del 20/2/2008 (Pratica n. FI0062605, attraverso la quale è stata effettuata la divisione, la diversa distribuzione degli spazi interni e la

ristrutturazione, n. 4500.1/2008), dell'originario sub. 500, sono state generate le varie unità immobiliari realizzate, tra le quali anche quelle di cui ai subb. 521 (ufficio) e 530 (posto auto).

In seguito alla variazione del 7/4/2008 (Pratica n. FI0214564, attraverso la quale è stata effettuata la diversa distribuzione degli spazi interni, n. 8777.1/2008), il sub. 521 (ufficio), ha acquisito la conformazione e la consistenza attuale.

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;*

Trattasi di una unità immobiliare destinata ad ufficio, posta al piano primo, ubicata all'interno del complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). Il Lotto comprende inoltre un posto auto scoperto, oltre alle parti esterne ed interne, di tipo condominiale. Per la descrizione sia dell'inquadramento territoriale che del complesso di ubicazione si rimanda a quanto ampiamente trattato per il Lotto 1.

Per l'unità destinata ad ufficio, la porzione di maggiore consistenza, che riguarda l'ufficio vero e proprio, risulta ubicata nel corpo di fabbrica (a), mentre il relativo servizio igienico, non direttamente collegato, è collocato nel corpo di fabbrica (b). Il posto auto scoperto risulta invece ubicato nella porzione tergale del piazzale condominiale 2. Per i beni compresi nel Lotto in oggetto, l'accesso al complesso condominiale è previsto sia dal cancello ai nn. 10/12, che dal successivo, costituito da due ante, con apertura a battente, di tipo automatizzato. Anche in questo caso, per quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi, il cancello viene lasciato perennemente aperto, visto che l'automazione risulta danneggiata.

Per le modalità di accesso, dal momento che sono le stesse indicate per il Lotto 2, si rimanda a quanto riportato in proposito. La porta dell'antibagno, e quindi del servizio igienico, è la seconda sulla sx per chi si immette nella prima parte del corridoio condominiale (sub. 509). Dopo lo sbarco della scala, proseguendo invece sulla dx, la porta dell'ufficio è quella in fondo al corridoio, sulla sx. Infine, il posto auto scoperto, per

chi guarda il muro a retta più alto, è quello posto sulla parte dx.

Anche per la descrizione delle parti condominiali, si rimanda a quanto ampiamente trattato per il Lotto 2.

La porzione dove è ubicato l'ufficio è composta da due vani. Quello principale è quello di accesso (L1, superficie calpestabile, pari a 42,48 mq). L'altezza rilevata all'intradosso del controsoffitto, che si estende in piano per tutta la superficie, è pari a 2,89 ml. L'altezza rilevata all'intradosso delle travi ad Y è di 3,27 ml, mentre quella riferita all'ulteriore soffittatura, costituita da pannelli ondulati in cemento/amianto è di 3,35 ml. L'unica apertura esterna presente è costituita da una finestra a nastro, suddivisa in cinque specchiature, tutte apribili con apertura a vasistas. L'altezza del davanzale è di 1,54 ml. Nella relativa PE l'intero locale viene indicato con la destinazione ad ufficio.

L'altro vano (L2, sup. 7,74 mq), destinato nella PE a ripostiglio, risulta invece privo di aperture esterne. L'altezza rilevata all'intradosso del controsoffitto è di 2,63 ml. Per quanto è stato possibile appurare rimuovendo le quadrotte del controsoffitto, l'intercapedine formata tra lo stesso e la soffittatura in eternit, è occupata quasi completamente da una canalizzazione metallica, probabilmente riferita al vecchio impianto di climatizzazione, ad oggi non più in uso.

L'altra parte, non direttamente collegata alla porzione principale, è composta da due vani, l'antibagno (L3, sup. 2,73 mq – h 2,97 ml) ed il servizio igienico (L4, sup. 2,06 – h 3,00 ml) mq. L'altezza interna riportata è riferita all'intradosso del solaio, visto che per questi due locali non è presente la controsoffittatura.

La superficie calpestabile complessiva dei locali compresi nell'unità in oggetto è pari a 55,01 mq.

L'unità presenta uno stato di conservazione tra il pessimo ed il mediocre. In proposito si segnala quanto segue:

- fessurazione tra il telaio in c.a. ed il tamponamento esterno in muratura;
- fenomeni di esfoliazione superficiale nella parte bassa della parete di delimitazione con l'unità di cui al sub. 512;
- guano di piccioni a terra, in prossimità della finestra.

L'unità risulta inoltre attraversata da varie tubazioni, tutte ubicate in prossimità dell'angolo di delimitazione con le unità di cui al sub. 520 (Lotto 2), ed al sub. 512, ed in particolare:

- condotto a sezione circolare (\emptyset 41 cm). in acciaio inox, proveniente dal pavimento, che si estende fino ad oltre il soffitto in cemento/amianto. A quanto riferito dalla proprietà si tratta dell'aspirazione fumi della cappa presente nel

laboratorio posto al piano inferiore, dove viene svolta l'attività di forno e produzione pasticceria. Si segnala in proposito la presenza di odori provenienti dall'attività sottostante.

- Tubazione, probabilmente in polipropilene (\varnothing 9 cm), che si sviluppa per tutta l'altezza interna, oltre a ca. 55 cm lungo il pavimento. In questo caso è stato riferito dalla proprietà che si tratta dell'aerazione dei servizi igienici posti al piano inferiore.
- Condotto in pvc, a sezione variabile (\varnothing_{MAX} 23 cm, \varnothing_{MAX} 20 cm), che attraversa tutta l'altezza interna. A quanto riferito dalla proprietà si tratta sempre di un'aerazione proveniente dal piano inferiore, legata sempre all'attività svolta.
- Numero due tubazioni, probabilmente in polipropilene, provenienti dal sub. 520 (Lotto 2), relative alla predisposizione dell'impianto di smaltimento. Che corrono lungo il pavimento per ca. 45 cm, per poi proseguire al piano inferiore. La prima ha un diametro di 10 cm, l'altra di 8,5 cm. Le due tubazioni, una per le acque chiare e l'altra per quelle scure, proseguono fino al piazzale al piano terra. Inizialmente era stato riferito che erano collegate alla fossa biologica indicata nella planimetria generale con il n. 16. Successivamente, in seguito ai chiarimenti richiesti telefonicamente, è stato riferito che la fossa n. 16 è utilizzata solo dall'unità posta al piano terra, che l'ha realizzata per conto proprio nel 2016. E' stato inoltre aggiunto che le due tubazioni predisposte, sopra citate, sono collegate alla fossa biologica posta su tergo, riferita ai chiusini indicati nella planimetria generale con i nn. 12 e 13. In proposito è stato specificato che si potrebbe trattare di una fossa imhoff, o in alternativa di una bicamerale, nella quale vengono recapitate sia le acque scure che quelle chiare.

L'ingombro complessivo della porzione occupata dalle tubazioni sopra descritte è pari a ca. 56 cm x 124 cm. Ipotizzando uno spessore di 10 cm di un eventuale controparete, la superficie interessata è pari a 0,88 mq. Consistenza che viene arrotondata a 1 mq.

A quanto riferito dalla proprietà, ad eccezione di alcune partizioni interne della porzione ad ufficio, il resto è rimasto inalterato. Dall'analisi delle PE emerge che l'attuale stato è frutto delle opere completate nel 1984, all'epoca della costruzione dei relativi corpi di fabbrica, sui quali è stata modificata la partizione interna nel 1996. Di conseguenza, in seguito al frazionamento ed al cambio di destinazione attuato nel 2008, era necessario

procedere con il relativo adeguamento imposto dalle vigenti normative, sia di ambito acustico che termico, oltre a quelle legate al raggiungimento dei requisiti minimi igienico sanitari. Il tutto come meglio argomentato nel quesito 9, relativo alla verifica di conformità.

Per quanto concerne il posto auto scoperto si segnala che sul posto non sono presenti elementi di delimitazione della relativa area di proprietà. Di conseguenza, come già specificato al quesito 1, per la consistenza è stato fatto riferimento solo agli altri elementi di delimitazione presenti. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto già argomentato in proposito al quesito 1. Per quanto emerso la larghezza è pari a 4,12 ml (8,24 ml / 2), mentre la profondità è di 4,68 ml. Di conseguenza è stato fatto riferimento alla superficie di 19,28 mq.

Il sopralluogo eseguito ha inoltre permesso di rilevare le caratteristiche tipologiche, sia delle finiture che degli impianti presenti:

- l'impianto di riscaldamento e/o climatizzazione non risulta presente. Nella porzione ad ufficio, la canalizzazione collocata all'interno al controsoffitto, non risulta più funzionante. Nel servizio igienico è presente un radiatore in ghisa (4 colonne, 2 elementi, L 9 cm x h 90 cm). Anche per il radiatore vale quanto indicato per la canalizzazione. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico, marca ***** Scaldabagni, capacità 12 litri, della potenza di 1.500 w. Nel corso del sopralluogo è stato verificato che inserendo la spina nella relativa presa elettrica, sia accende la spia. Non è stato però verificato se l'acqua viene di fatto riscaldata. Sempre nel servizio igienico risulta presente un aspiratore (marca *****), posto a fianco della finestra, con scarico in facciata. Si segnala infine che sul fianco sinistro della porta tergale di accesso all'ingresso condominiale, sono presenti le tubazioni di predisposizione per l'allaccio all'utenza del metano. A quanto riferito da uno dei condomini, il relativo vano contatori predisposto, è ubicato nella sportellatura posta a sx del cancello di accesso nn. 10/12. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile visionare il relativo vano. A quanto riferito si tratta di quello di dx.

Il debitore ha confermato quanto riportato sia per la predisposizione dell'allaccio del metano, che per la dismissione dell'originario impianto di riscaldamento.

- Impianto ed utenza elettrica: a quanto riferito dalla proprietà, il contatore dell'utenza elettrica, predisposto per l'unità in oggetto, è ubicato nella sportellatura posta a sx del cancello nn. 10/12. Si tratta dei due sportelli collocati a sx. In proposito è stato specificato che il contatore predisposto è uno dei due posti all'estremità della prima fila in alto (entrambi al momento non attivi). Ha aggiunto inoltre che la relativa linea tra l'unità ed il vano contatori è stata passata.

Nel corso dei sopralluoghi l'impianto elettrico risultava funzionante. In proposito è stato riferito dalla proprietà che al momento il relativo impianto risulta allacciato all'utenza condominiale.

Nel locale 1 è presente un quadro generale, oltre ad un citofono. Le prese elettriche risultano funzionanti. Risulta funzionante anche l'impianto elettrico del bagno, quantomeno per l'illuminazione. A quanto specificato dal debitore si tratta dell'impianto originario, separato dal resto per le rispettive unità, per le quali sono state realizzate le relative linee di collegamento ai rispettivi contatori. Per ciascuna unità, come per quella in oggetto è stato inserito il quadro generale. Sono state poi apportate minime modifiche ed integrazioni. All'epoca sono state prodotte anche le relative dichiarazioni di conformità, che al momento non sono più nella disponibilità della proprietà. Non è dato invece sapere se gli impianti elettrici dell'ufficio e del servizio igienico, sono collegati tra loro.

- Impianto ed utenza idrica: a quanto riferito dal debitore il contatore dell'utenza dell'acqua, di tipo condominiale, è ubicato nella sportellatura posta a sx del cancello di accesso nn. 10/12. Si tratta dei due sportelli centrali. E' stato inoltre aggiunto che per ciascuna unità compresa nel complesso condominiale, è presente un sub contatore a defalco, ubicato sempre nello stesso spazio tecnico. Per il beni compresi nel Lotto in oggetto, all'epoca delle opere di frazionamento, è stata realizzata la tubazione di collegamento al relativo sub contatore. Risulta ovviamente collegato solo il servizio igienico, visto che nella porzione ad ufficio non è presente l'impianto idraulico. La proprietà ha inoltre aggiunto di non ricordare quale sia il relativo sub contatore e se al momento l'impianto risulti allacciato allo stesso o al sub contatore condominiale. Ad eccezione della tubazione di collegamento con il contatore, il resto dell'impianto, sia per quanto concerne l'adduzione che lo smaltimento, è quello originario.

Nell'antibagno (L3), è presente un lavabo, mentre il servizio igienico risulta dotato di un bidet ed un wc, oltre sciacquone a zaino in ceramica posto in alto. Visto lo stato di conservazione, il servizio igienico ed il relativo antibagno necessitano di integrale rifacimento. Nel corso dei sopralluoghi i sanitari risultavano funzionanti. La pressione però risultava alquanto ridotta.

- Impianto di smaltimento acque reflue: nel locale 1 passano due tubazioni, probabilmente in polipropilene, provenienti dal Locale 2 del Lotto 2. Sono poste all'altezza del pavimento sul quale si sviluppano per una lunghezza di ca. 45 cm, per poi proseguire al piano inferiore. Sono distanziate 8 cm l'una dall'altra. La prima ha un diametro di 10 cm, l'altra di 8,5 cm. In proposito si rimanda a quanto già descritto precedentemente.

Inoltre, per quanto concerne la ricostruzione dello schema dell'impianto di smaltimento, si rimanda a quanto ampiamente trattato in proposito per il Lotto 2.

- Pavimentazione, rivestimento e battiscopa:
 - Locali 1, 2, 3 e 4: piastrelle in monocottura o similare, formato 20 cm x 30 cm, posate a mezza testa. Il rivestimento della porzione del servizio igienico, dove presente è costituita da piastrelle smaltate. Il battiscopa nella porzione ad ufficio è in legno, mentre nell'antibagno, nell'unica parete priva di rivestimento, non è presente.
 - Nelle parti condominiali, al piano primo, risulta presente la stessa tipologia sia pavimentazione che di battiscopa, riscontrata nella porzione ad ufficio.
 - Il pavimento dell'ingresso condominiale al piano terra è costituito da piastrelle in gres o similare, formato 43 cm x 43 cm, presenti anche pianerottolo intermedio. Il battiscopa risulta della stessa tipologia.
 - I gradini della scala condominiale risultano rivestiti in pietra, utilizzata anche per i relativi rampanti.
 - Per quanto concerne le parti esterne, condominiali ed esclusive si riporta:
 - la superficie dei piazzali condominiali risulta finita ad asfalto. Lungo la facciata frontale del corpo di fabbrica (b), è presente un marciapiede realizzato con piastrelle in clinker, o similare, oltre elemento perimetrale in pietra.

- Il piano di calpestio del posto auto scoperto risulta in cemento, gettato in opera.
- Aperture esterne:
 - Locale 1: finestra a nastro, suddivisa in cinque specchiature, tutte con apertura a vasistas. Gli infissi sono in alluminio a taglio freddo, oltre a vetrocamera.
La porta di ingresso, prospiciente il corridoio condominiale, è in tamburato, con finitura a legno. Sulla parte inferiore della porta è presente una griglia di aerazione.
 - Locale 3: la porta di accesso, prospiciente il corridoio condominiale, è i tamburato, con finitura in laminato o similare.
 - Locale 4: la finestra è suddivisa in due specchiature. La porzione superiore presenta apertura a vasistas, mentre l'altra è fissa. L'infisso è in alluminio a taglio freddo, oltre a vetrocamera satinato.
 - Scala condominiale: finestra alta, suddivisa in due specchiature fisse, costituita da infisso, della stessa tipologia di quelli precedentemente descritti.
 - Ingresso condominiale: entrambe le porte sono costituite da infissi in alluminio a taglio freddo, oltre a vetrocamera. Quella frontale è suddivisa in due ante. Internamente è inoltre presente il maniglione antipanico. L'altra risulta invece ad anta unica. La porzione della parete sopra l'ingresso frontale è costituita da una vetrata suddivisa in quattro specchiature. Una è apribile a vasistas, mentre le altre fisse. L'infisso è in alluminio a taglio freddo, oltre a vetro singolo satinato.
- Aperture interne:
 - Locale 1 e 2: porta in legno tamburato, finitura in laminato o similare.
 - Locale 2 e 3: porta costituita da telaio in alluminio, oltre a pannelli in pvc o similari.
- Finiture superficiali pareti:
 - Locale 1: tutte le pareti presentano finitura ad intonaco civile, ad eccezione di quella di delimitazione con il sub. 522, dove di fronte al tramezzo in laterizio è

- presente una controparete in cartongesso, che si sviluppa fino al controsoffitto.
- Locale 2: la parete di delimitazione con in Locale 1 risulta finita ad intonaco civile. Quelle di confine con il corridoio e con il Locale 2 del Lotto 2, sono in cartongesso, e si sviluppano solo fino al controsoffitto. Sulla delimitazione con il Locale 1 del Lotto 2, è presente una controparete in cartongesso, oltre la quale è ubicato il tramezzo in laterizio. Anche in questo caso la controparete si sviluppa solo fino al controsoffitto.
 - Locali 3 e 4: dove non è presente il rivestimento, la finitura risulta ad intonaco civile, ad eccezione della parete di delimitazione con l'antibagno del Lotto 3, che è in cartongesso.
 - Parti condominiali: nella prima parte del corridoio (quella prospiciente la scala), tutte le pareti risultano finite ad intonaco, ad eccezione di quella dove è ubicata la porta di accesso al sub. 523, che è in cartongesso. Nella porzione successiva sono presenti contropareti in cartongesso (che si sviluppano fino all'altezza del controsoffitto), poste di fronte ai tramezzi in laterizio. Si segnala inoltre la presenza di minime porzioni con struttura in c.a. a vista.
- Finiture superficiali soffitti:
 - Locale 1: controsoffitto a quadrotte con sovrastante materassino isolante, di spessore ridotto, rivestito da telo di nylon, colore nero. Al disopra risulta presente il soffitto costituito da pannelli ondulati in cemento/amianto, oltre all'intradosso della travi a Y, di sostegno sia del soffitto che della copertura.
 - Locale 2: controsoffitto a quadrotte, sopra il quale, la gran parte della superficie risulta occupata da una canalizzazione metallica del vecchio impianto di climatizzazione. Per il resto vale quanto riportato per il Locale 1, ad eccezione del fatto che non dovrebbe essere presente il materassino isolante.
 - Locali 3 e 4: il soffitto è costituito dall'intradosso, con finitura ad intonaco civile, del solaio in laterocemento di sostegno della copertura.
 - Parti condominiali:
 - per tutto il corridoio al piano primo e per la porzione del vano scala, è presente un controsoffitto in quadrotte, della stessa tipologia

precedentemente descritta. Anche in questo caso, all'interno dell'intercapedine, risulta presente la canalizzazione metallica del vecchio impianto di climatizzazione. Al disopra del controsoffitto, per la porzione che ricade nel corpo di fabbrica (a), è presente il soffitto costituito da pannelli ondulati in cemento/amianto, oltre all'intradosso della travi a Y. Per la parte che ricade invece nel corpo di fabbrica (b), è invece presente l'intradosso, con finitura ad intonaco civile, del solaio in laterocemento di sostegno della relativa porzione di copertura.

- Per l'ingresso al piano terra il soffitto è costituito in parte dall'intradosso della scala, ed in parte dall'intradosso del solaio del piano primo. In entrambi i casi la finitura è ad intonaco civile. Sono inoltre presenti minime porzioni con struttura in c.a. a vista.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato C05 – Lotto 3) che la documentazione fotografica (allegato C06 – Lotto 3).

Quesito 5:
(Lotto 3)

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 relazione a quanto indicato nella risposta ricevuta in data 15/12/2022 per mezzo pec dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Empoli, a nome della proprietà, in qualità di dante causa, risulta presente un solo contratto di locazione in essere, relativo all'unità immobiliare compresa nel Lotto 1. Non sono pertanto emersi contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari comprese nel Lotto in oggetto.

Il custode ha riferito che nel corso del sopralluogo eseguito con il precedente esperto, ha preso in carico la custodia delle unità comprese nel Lotto 3. In proposito ha specificato che la parte debitrice gli aveva consegnato le chiavi di accesso alle unità non comprese nella locazione, di conseguenza anche di quelle incluse nel Lotto oggetto di analisi.

Il sopralluogo ha confermato quanto indicato dal custode. Infine, nel corso dell'incontro avuto con il debitore, lo stesso ha specificato che per le unità comprese nel Lotto in oggetto non sono presenti contratti di locazione e/o comodato, ad oggi in essere.

In relazione a quanto sopra argomentato, le unità comprese nel Lotto 3 sono da considerarsi LIBERE.

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:*
(Lotto 3)

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

- Tutte le servitù, attive e/o passive, costituiscono sia con la realizzazione del condominio che relative all'attuale stato dei luoghi. Per le spese e gli oneri di natura condominiale, si rimanda a quanto riportato al successivo quesito 8.
- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. In proposito è stato riferito dalla proprietà, che non sono presenti aspetti, anche di varia natura, che possono creare pregiudizio ai

beni compresi nel Lotto in oggetto. Ciò nonostante, se rinvenuti anche dopo l'aggiudicazione, saranno comunque a carico dell'eventuale nuovo acquirente. Restano ovviamente compresi quelli indicati in perizia, riscontrati nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti.

- A quanto riferito dal debitore, non sono presenti, anche in sottosuolo, ulteriori rifiuti speciali, oltre a quelli citati in relazione.
- 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 alle unità comprese nel Lotto in oggetto.
- Saranno a carico dell'acquirente i costi ed i relativi oneri per l'eventuale bonifica e/o smaltimento delle parti in cemento/amianto presenti nel complesso immobiliare di ubicazione.
- Saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, catastali, urbanistiche, edilizie, e strutturali, inclusi i costi delle eventuali opere di ripristino, conseguenti per definire la conformità, così come meglio trattato negli altri quesiti, con riferimento sia a quelli segnalati nella presente perizia che ad eventuali ulteriori, non riscontrati, che dovessero emergere in futuro.
- Tutti i vincoli conseguenti lo strumento di pianificazione territoriale, inclusi quelli dovuti alla presenza del Cimitero.

Quesito 7:
(Lotto 3)

verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche

le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Con riferimento a quanto indicato nella Certificazione notarile presente all'interno del fascicolo, si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, segnalate nello stesso documento:

A) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta in data 17/1/2008, n. 97 RP, derivante da atto per la concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai rogiti del Notaio [REDACTED] [REDACTED], del 30/11/2007, repertorio n. 29.160, in favore di Banca Toscana spa, contro [REDACTED] sas di [REDACTED] & C. L'importo complessivo dell'ipoteca è indicata in € 1.340.000 di cui € 670.000 di capitale.

L'ipoteca è riferita all'unità immobiliare all'epoca censita al CF al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 500, oltre che all'appezzamento di terreno all'epoca censito al CT al foglio di mappa 69, partt. 698 e 799.

In seguito alla variazione del 20/2/2008 (Pratica n. FI0062605, attraverso la quale è stata effettuata la divisione, la diversa distribuzione degli spazi interni e la ristrutturazione, n. 4500.1/2008), dell'originario sub. 500, sono state generate le varie unità immobiliari realizzate, tra le quali anche quelle di cui ai subb. 521 e 530, comprese nel Lotto 3.

Anche se non indicate nella certificazione notarile, si riportano di seguito le varie annotazioni per restrizione beni, emerse in seguito all'ispezione eseguita in data 4/4/2023:

1. del 18/6/2008, n. 812 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED], del 14/4/2008, repertorio n. 9.191, riferita all'unità censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 515;
2. del 2/7/2008, n. 898 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED], del 28/4/2008, repertorio n. 9.257, riferita all'unità censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 519;

3. del 8/9/2008, n. 1.164 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 1/7/2008, repertorio n. 9.529, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 522 e 527;
4. del 8/9/2008, n. 1.177 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 14/4/2008, repertorio n. 9.194, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 512 e 513;
5. del 8/9/2008, n. 1.179 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 29/5/2008, repertorio n. 9.409, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 518, 524 e 525;
6. del 13/1/2009, n. 64 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 17/12/2008, repertorio n. 10.163, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507, 508 e 517;
7. del 26/10/2009, n. 1.408 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 30/9/2009, repertorio n. 11.228, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507, 508 e 514;
8. del 8/2/2011, n. 149 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 14/12/2010, repertorio n. 12.853, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507 e 516.

In relazione a quanto emerso, risultano al momento comprese nell'ipoteca varie unità immobiliari, tra cui anche quelle di cui al Lotto in oggetto, oltre alla quota delle relative parti condominiali.

B) IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, iscritta in data 12/4/2017, n. 464 RP, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo di Equitalia Servizi di Riscossione spa del 11/4/2017, repertorio n. 2.092, in favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa contro il debitore. L'importo complessivo dell'ipoteca è indicata in € 405.222,26 di cui € 202.611,13 di capitale.

L'ipoteca è riferita a tutte le unità oggetto di pignoramento, ad eccezione del sub. 534 (Lotto 4).

C) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto in data 11/9/2020, n. 4.360 RP, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 30/7/2020,

repertorio 4.321, a favore di Riviera NPL srl, contro il debitore. Riferito alla quota dell'intero delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Dalle ispezioni del 20 e 22 marzo 2023, eseguite rispettivamente sui nominativi del debitore e dei danti causa (***** sas di ***** & C e ***** sas di ***** & C), non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

Dall'ispezione eseguita in data 23/4/2023, prima del deposito della CTU, sul nominativo dell'attuale proprietà, non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

Si allega alla presente l'ultima ispezione effettuata sul nominativo della proprietà oltre a quelle eseguite sui danti causa (allegato 08, relativo a tutti i Lotti).

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;*
(Lotto 3)

In relazione a quanto indicato nella comunicazione e nella relativa documentazione ricevute, mezzo pec, in data 16 marzo dall'Amministratore di condominio, oltre quanto specificato dallo stesso stesso per le vie brevi il 18 aprile, con riferimento alla pec trasmessa dal sottoscritto il 7 aprile, si riporta:

- per quanto concerne le quote millesimali sono presenti le seguenti tabelle. Si riportano di seguito le relative quote di spettanza:
 - piazzale condominiale 1 (sub. 507) = 29‰;
 - piazzale condominiale 2 (sub. 508) = 39‰;
 - ingresso, scala di accesso al piano primo, oltre relativo corridoio (sub. 509) = 185‰;
 - facciate = 62‰;
 - copertura = 41‰;

- generali = 26‰;
- fosse biologiche A = 0‰;
- fosse biologiche C = 87‰;
- fosse biologiche D = 0‰.

Per quanto concerne la posizione debitoria, dalla documentazione ricevuta emerge quanto segue:

- consuntivo gestione ordinaria piano riparto 2021/2022 = risulta un debito di € 1.082,40 (totale da pagare = € 139,27 – versamenti eseguiti dal 1/9/2021 = € 0,00 – saldo anno precedente = € 943,13 – saldo per chiusura = € 1.082,40).
- previsionale gestione ordinaria 2022/2023 = risulta un debito di € 1.276,80 (totale da pagare = € 194,40 – versamenti eseguiti = € 0,00 – saldo anno precedente = € 1.082,40 – saldo per chiusura = € 1.276,80).
- per l'importo medio effettivo, si può fare riferimento a quello del 2021/2022, visto che quello previsionale è sempre più alto.

Il debitore ha una fattura emessa al condominio di € 1.912,96, che non è ancora stata pagata.

Infine, facendo riferimento a quanto emerso dai due bilanci ricevuti, per il Lotto in oggetto è presente un debito, per l'anno in corso e quello precedente, di € 333,67 (ovviamente dovuto al bilancio preventivo).

Per il resto delle informazioni ricevute, si rimanda a quanto puntualmente riportato in proposito per il Lotto 1 nello stesso quesito, alle quali si aggiunge solamente che la quota di ripartizione relativa all'eventuale rifacimento del tetto attualmente in amianto (opera ad oggi non ancora deliberata), spettante al Lotto in oggetto indicata nella relativa simulazione è di 40‰.

Per quanto concerne la presenza di eventuali ulteriori liti pendenti e/o cause giudiziarie, la proprietà ha riferito che ad eccezione dell'EI in oggetto non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari. Stessa cosa per quanto concerne le liti pendenti, anche di tipo stragiudiziale.

Quesito 9:
(Lotto 3)

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 riferimento all'elenco completo delle pratiche edilizie riguardanti la storia evolutiva dell'intero complesso condominiale, l'inquadramento urbanistico e i principi fondamentali alla base della disamina della regolarità dei beni compresi nel Lotto in epigrafe si rimanda alla lettura del quesito 9 del Lotto 1.

Per quanto emerso dalla disamina effettuata sull'intero repertorio documentale, rimandando all'elencazione completa inserita nella relazione di CTU inerente il Lotto 1 (soprattutto per le fattispecie abusive di natura condominiale che riguardano tutti e tre i Lotti), si evidenziano in modalità sintetica i rilievi tecnici, le incongruenze e le difformità di dettaglio da regolarizzare o ripristinare all'interno del solo Lotto 3, stanti tutte le premesse già esplicitate per il Lotto 1.

- E) La scala in c.a. interna di collegamento tra il piano terra e gli uffici al piano primo, inizialmente a servizio di un'unica unità immobiliare, a seguito dei vari frazionamenti in più unità è diventata di uso condominiale, senza tuttavia averne i requisiti.

Prevista ordinanza per adeguamento opere alla normativa tecnica, con ripartizione dei costi sul presente Lotto e sul Lotto 2, in funzione delle rispettive quote millesimali, sulla base dell'importo espresso dal computo

metrico estimativo.

- L) Controsoffitto del disimpegno a comune, la cui rimozione coinvolge anche aspetti legati alla presenza delle originarie canalizzazioni impiantistiche, il tutto da valutare nell'ambito di un deprezzamento forfettario espresso a percentuale.
- P) Rapporti aeroilluminanti per i locali ad uso ufficio e tipologia di ventilazione naturale presente, inerente aspetti tecnici interdisciplinari e soluzioni non definibili in questa fase. Presenti tubazioni di ventilazione per la predisposizione dei servizi igienici da isolare per rendere innocui fumi ed odori. Previsto il deprezzamento percentuale sempre richiamato.
- Q) Parametri tecnico-ambientali di cui alla Legge n. 13/1989 e ssmmii. Mancato rispetto del requisito di adattabilità per il servizio igienico di pertinenza del Lotto in epigrafe. Previsto il deprezzamento percentuale sempre richiamato.

Per le sopra elencate fattispecie si rimanda alla lettura dei grafici di cui all'allegato 11.

Limitatamente all'esecuzione delle opere di adeguamento della scala in c.a., ad uso condominiale dell'ufficio al piano primo di cui al Lotto 3 in epigrafe, viene imputato il costo di regolarizzazione con la modalità seguente.

- Accertamento di conformità ai sensi dei combinati disposti art. 209 e 182 della LR. n. 65/2014 e ssmmii. Pratica amministrativa di natura condominiale.
 - € 3.000 di onorari professionali e spese per la redazione, allestimento e deposito della pratica amministrativa, compreso la direzione dei lavori di adeguamento.
 - € 100 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta – importo puramente indicativo, da sottoporre all'istruttoria preventiva dell'ufficio tecnico).
 - € 32 di marche da bollo (non soggetti a imposta).
 - € 2.000 di sanzione amministrativa pecuniaria (non soggetti a imposta – importo applicato nella misura minima, da considerarsi puramente indicativo, da sottoporre all'istruttoria preventiva dell'ufficio tecnico).
 - € 2.500 di onorari professionali e spese per la redazione, allestimento e deposito della pratica strutturale, compreso la direzione dei lavori di adeguamento.
 - € 50 di diritti di segreteria (non soggetti a imposta – applicata cautelativamente la misura massima).
 - € 32 di marche da bollo (non soggetti a imposta).

- € 2.000 di onorari professionali e spese per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori di adeguamento.
- Costo di lavorazione per le opere di adeguamento della scala esistente di uso comune alla normativa tecnica di riferimento (di cui al computo metrico estimativo incluso nell'allegato 13 ed al progetto di adeguamento di cui all'allegato 12): € 22.742,08 (oltre iva).

Per un costo complessivo di regolarizzazione della fattispecie pari a € 32.456,08 (oltre iva e cassa professionale dove prevista per legge), da imputare per quota parte anche alle altre unità interessate.

Per quanto concerne l'importo a carico del solo Lotto 3, si deve considerare la relativa aliquota derivata dalle tabelle millesimali "*ingresso, scala di accesso al piano primo, oltre relativo corridoio (sub. 509)*", pari a 185‰, per ottenere un costo di regolarizzazione relativo di € 32.456,08 x 0,185 = € 6.004,37 (oltre iva e cassa professionale dove prevista per legge), imputabile a deprezzamento del valore di mercato stimato del cespite pignorato in discorso.

Sono da intendersi inoltre richiamate in toto le note conclusive descritte in calce alla disamina di cui al Lotto 1, ricordando specificatamente che, visto il rilievo di diversi elementi variabili e aleatori nel corso degli accertamenti eseguiti e di eventuali conseguenze imprevedibili, nell'impossibilità di pervenire alla determinazione dei giusti oneri economici di regolarizzazione delle fattispecie difformi riscontrate, permanendo questa indeterminazione anche a seguito della conclusione delle operazioni peritali e, in tutta probabilità, al trasferimento dei cespiti in forza di vendita esecutiva, si ritiene opportuno applicare un ulteriore deprezzamento forfettario della misura del 15% del valore di mercato stimato del compendio in oggetto, in considerazione di tutte le criticità e derivate incertezze incontrate durante l'analisi tecnica.

Il deprezzamento sopra descritto è da intendersi non comprensivo del reale onere da imputare a carico dell'acquirente in forza di vendita esecutiva poiché, come già detto in precedenza, potrà essere determinato compiutamente solo a seguito delle indagini successive all'acquisto.

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.*

(Lotto 3)

Il più probabile valore di mercato, determinato attraverso il Market Comparison Approach (MCA), è pari a € 27.000.

Come specificato nel quesito si riportano di seguito:

- la superficie effettiva che comprende anche quella del posto auto scoperto è pari a 73,83 mq (SIL);
- la superficie commerciale (determinata con riferimento a quella dei Locali 1 e 2), è pari a 55,49 mq (SIL);
- il prezzo unitario, pari a ca. € 487/mq;
- il prezzo complessivo, pari a € 27.000.

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto specificatamente trattato nell'allegato C09 – Lotto 3.

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.*

(Lotto 3)

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

| Valore stimato | deprezzamento | Valore effettivo |
|----------------|---------------|------------------|
| € 27.000,00 | € 10.803,04 | € 16.196,96 |

Di seguito si riportano i deprezzamenti applicati per l'adeguamento del più probabile valore di mercato stimato:

- deprezzamento relativo ai costi di regolarizzazione catastale = € 415.
- Deprezzamento relativo ai costi di regolarizzazione, di adeguamento e di ripristino, delle difformità edilizie, urbanistiche e strutturali riscontrate, oltre a tutte quelle, anche di diversa natura, segnalate in perizia, determinato forfettariamente nel 15% del più probabile valore di mercato stimato = € 4.050.
- Ulteriore deprezzamento aggiuntivo, relativo alla quota parte dei costi, determinati attraverso computo metrico estimativo, per l'adeguamento della scala condominiale = € 6.004,37.
- Per quanto concerne invece la situazione contabile condominiale, facendo riferimento all'esercizio dell'anno in corso (previsionale 2022/2023 = € 194,40), ed a quello dell'anno precedente (consuntivo 2021/2022 = € 139,27), emerge un debito di € 333,67.

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

Per quanto non previsto e/o prevedibile in fase di determinazione dei deprezzamenti applicati, si rimanda alle indicazioni puntuali fornite al quesito 6, il cui contenuto è qui richiamato integralmente.

Si conferma pertanto, quale prezzo base d'asta, l'importo stimato, pari a € 16.196,96 arrotondato a € 16.000.

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 nel Lotto in oggetto, non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderli non appetibili sul mercato immobiliare. Fermo restando che, come già ampiamente segnalato nella stima, per la tipologia immobiliare in oggetto il mercato immobiliare risulta del tutto inesistente. Si aggiunge inoltre l'incertezza dovuta a tutte le varie problematiche riscontrate.

Il pignoramento è riferito alla quota dell'intero.

Il sottoscritto ritiene che l'individuazione del regime di vendita necessiti di un suffragio da parte di persona più competente in materia, che non può essere il mero estimatore, ma un Notaio, un Commercialista o un Avvocato. Si ritiene pertanto più corretto dare al Professionista delegato alla vendita le seguenti informazioni. I beni compresi nel Lotto in oggetto risultano intestati al debitore come persone giuridica. Sono stati realizzati dallo stesso, e/o dalle società ad esso riconducibili, nello svolgimento della propria attività imprenditoriale, attraverso la quale è stato trasformato e frazionato l'originario complesso edilizio. Le opere eseguite hanno pertanto generato le unità comprese nel Lotto in oggetto. Trattandosi di persona giuridica si può solo ipotizzare che la vendita sia soggetta ad iva.

Quesito 13: *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (Lotto 3) (libero\occupato);*

Si rimanda al riepilogo finale, oltre alla tabella riepilogativa del Lotto in oggetto (allegato C10 – Lotto 3).

Come specificato nel quesito 5, le due unità sono da considerarsi LIBERE.

Quesito 14: *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati (Lotto 3) dall'elaborato, alla relazione:*

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

Si rimanda all'elenco allegati riportato alla fine della perizia. Per quanto concerne l'avviso di ricevimento della comunicazione inizio delle operazioni peritali, si rimanda a quanto già ampiamente riportato in premessa.

La parte esecutata, nel corso dell'incontro dello scorso 11 aprile ha chiesto che l'elaborato peritale gli venisse trasmesso al proprio indirizzo di posta elettronica *****@libero.it, il tutto è stato ovviamente messo a verbale.

LOTTO 4

“ *Provveda a*

Quesito 1: *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

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

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

Secondo quanto indicato nell'elaborato planimetrico, si tratta di un'area esterna di forma triangolare, compresa nella part. 159, di cui fa parte anche il complesso immobiliare ubicato in via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). L'unità catastale risulta censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 534, cat. F1, cl. -, cons. 35 mq, rend. € -.

Il tutto come meglio indicato nella relativa documentazione catastale (allegato D02 – Lotto 4).

Trattandosi solo di area esterna non è presente la planimetria catastale.

Dalla sovrapposizione del rilievo sull'estratto di mappa emerge però che la porzione in oggetto risulta collocata oltre la recinzione di delimitazione del complesso immobiliare dove sono ubicate le altre unità pignorate. Di conseguenza si tratta di un'area esterna di risulta, di forma triangolare, con profondità che varia da 0 a 1,70 ml, che ad oggi risulta in uso alla proprietà confinante, di cui alla part. 160. Il tutto come meglio indicato nei relativi grafici di sovrapposizione (allegato D03 – Lotto 4).

L'area esterna in oggetto, per conformazione, consistenza, ed ubicazione, è da ritenersi non appetibile sul mercato immobiliare. Si segnala inoltre che dalle foto aeree di archivio risulta che il fabbricato della part. 160 è stato realizzato prima della porzione del complesso interessata della part. 159. La foto aerea presente sul SITA della RT, dove risulta per la prima volta ben visibile l'attuale conformazione della porzione di confine oggetto di analisi è quella relativa al volo aereo del 4 ottobre 1996. Si tratta pertanto di una situazione oramai consolidata, che si protrae da oltre venti anni.

Il tutto è stato segnalato anche al custode, con la mail trasmessa lo scorso 7 aprile.

In merito a quanto sopra argomentato si ritiene pertanto inutile procedere con gli ulteriori accertamenti richiesti dal quesito posto in sede di giuramento. Si allega comunque alla presente anche il grafico relativo allo stato rilevato (allegato D05 – Lotto 4), attraverso il quale è stato possibile appurare quanto sopra esposto. A testimonianza di quanto sopra affermato, si allega inoltre il rilievo fotografico (allegato D06 – Lotto 4).

Per il Lotto in oggetto si passerà pertanto ai quesiti conclusivi (12, 13 e 14), nei quali verrà ribadito quanto sopra segnalato, in merito alla non appetibilità sul mercato immobiliare.

Quesito 12: *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*
(Lotto 4)

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;*

L'area esterna in oggetto, per conformazione, consistenza, ed ubicazione, è da ritenersi non appetibile sul mercato immobiliare, di conseguenza non si è proceduto alla stima.

Il pignoramento è riferito alla quota dell'intero.

In relazione a quanto precedentemente argomentato si ritiene inutile procedere con l'individuazione del regime di vendita.

Quesito 13: *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (Lotto 4) (libero\occupato);*

Si rimanda al riepilogo finale, oltre alla tabella riepilogativa del Lotto in oggetto (allegato D10 – Lotto 4).

L'area esterna in oggetto risulta ad oggi in uso alla proprietà confinante, di cui alla part. 160.

Quesito 14: *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati (Lotto 4) dall'elaborato, alla relazione:*

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

Si rimanda all'elenco allegati riportato alla fine della perizia. Per quanto concerne

l'avviso di ricevimento della comunicazione inizio delle operazioni peritali, si rimanda a quanto già ampiamente riportato in premessa.

La parte esecutata, nel corso dell'incontro dello scorso 11 aprile ha chiesto che l'elaborato peritale gli venisse trasmesso al proprio indirizzo di posta elettronica *****@libero.it, il tutto è stato ovviamente messo a verbale.

LOTTO 5

“ *Provveda a*

Quesito 1: *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

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

avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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;

Appezamento di terreno, che si sviluppa oltre il confine tergo del complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12 (di cui alla part. 159), censito al CT al foglio di mappa 69, ed in particolare:

- part. 1101, qual. uliveto – vigneto, cl. 2, sup. 247 mq, rd € 0,89 – ra € 0,70;

- part. 1102, qual. uliveto – vigneto, cl. 2, sup. 140 mq, rd € 0,51 – ra € 0,40;
- part. 1103, qual. uliveto – vigneto, cl. 2, sup. 78 mq, rd € 0,28 – ra € 0,22;
- part. 1106, qual. seminativo, cl. 2, sup. 2.385 mq, rd € 8,62 – ra € 7,39;
- part. 1107, qual. seminativo, cl.3, sup. 200 mq, rd € 0,72 – ra € 0,62;
- part. 1108, qual. seminativo, cl.3, sup. 593 mq, rd € 2,14 – ra € 1,84;
- part. 1109, qual. seminativo, cl.3, sup. 15 mq, rd € 0,05 – ra € 0,05.

Secondo quanto indicato nelle risultanze catastali la consistenza complessiva è pari a 3.658 mq.

Confini: partt. 159 (complesso immobiliare di cui ai Lotti 1, 2, 3 e 4), 160 (complesso immobiliare), partt. 756, 754, 1072 e 1071 (terreno ad uso agricolo), part. A (cimitero comunale), partt. 1100 e 1099 (terreno ad uso agricolo). Si segnala inoltre che all'interno dell'appezzamento risulta presente una porzione, probabilmente di proprietà del Comune, ovviamente esclusa dal pignoramento, ad oggi censita alle partt. 1104 e 1105, quale relitto stradale, della consistenza di 250 mq. Dovrebbe trattarsi della porzione della vecchia strada di accesso al cimitero.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento.

Catastalmente le particelle che costituiscono l'appezzamento risultano intestate alla parte esecutata, ***** snc di ***** & C, con sede in Montaione (FI), CF *****.

Il tutto come meglio indicato nella relativa documentazione catastale (allegato E02 – Lotto 5).

Nel corso del sopralluogo, per la folta vegetazione presente, costituita principalmente da rovi, non è stato possibile accedere e visionare internamente l'appezzamento di terreno. Da quanto emerso attraverso il percorso effettuato lungo tutto il perimetro (ad eccezione di quello ad est), non è stato possibile avere riscontro sulle eventuali colture presenti. Probabilmente quelle indicate in visura (uliveto – vigneto e seminativo), fanno riferimento ad un stato pregresso non più in essere. Dall'analisi delle foto aeree storiche, l'attuale stato di abbandono risultava già in essere dal 1996. Sarà pertanto necessario procedere con la comunicazione per variazione colturale, nella quale dovrà essere indicato che si tratta di un appezzamento attualmente incolto. A tal proposito si

ritiene che la categoria più attinente sia quella di incolto sterile. I costi per tale attività vengono quantificati in € 300 (oltre iva e cassa professionale).

Si rimanda inoltre a quanto specificatamente argomentato nello stesso quesito del Lotto 1, per quanto concerne l'estratto di mappa e le eventuali delimitazioni effettive della particelle 1108 e 1109, la cui consistenza con molta probabilità dovrebbe essere inferiore a quella indicata nelle risultanze catastali. Per l'eventuale quota parte delle relative spese, dal momento che l'appezzamento di terreno in oggetto non è compreso nel condominio del complesso immobiliare dove sono ubicati gli altri Lotti, si ritiene di indicare simbolicamente tale importo facendo riferimento a quello massimo determinato tra i Lotti 1, 2 e 3, pari a € 130 (Lotto 1).

Di conseguenza l'importo complessivo relativo alle attività necessarie per regolarizzare la documentazione catastale è pari a € 430 di onorari e spese di segreteria (oltre iva e cassa professionale).

Quesito 2: *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la (Lotto 5) proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 11/9/2020 al n. 4.360 RP, a favore di Riviera NPL srl, per il diritto di proprietà dell'intero. Il pignoramento, che deriva dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 30/7/2020, repertorio n. 4.321, è riferito alla proprietà dell'intero di vari beni immobili, tra cui anche quelli compresi nel Lotto 5 (partt. 1101, 1102, 1103, 1106, 1107, 1108 e 1109).

Quesito 3: *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se (Lotto 5) non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

In proposito si rimanda a quanto trattato nello stesso quesito per il Lotto1.

Sia nell'atto del 2010 che in quello del 2011, gli identificativi catastali risultano invariati rispetto a quelli attuali. Cosa ben diversa nel decreto di trasferimento del 2007, dove i

beni acquisiti risultavano così censiti:

- al CF: foglio di mappa 69, part. 159 sub. 500;
- al CT: foglio di mappa 69, partt. 698 e 799.

Di seguito, con riferimento ai soli cespiti compresi nel Lotto, si riportano gli identificativi catastali indicati nel decreto di trasferimento, oltre alla relativa ricostruzione della storia catastale.

- Part. 159, sub. 500, che in seguito al tipo mappale del 24/6/1986 (Pratica n. FI0194365 in atti dal 11/6/2009 V. INC. N. 169685/09 - n. 104591.1/1986), è passata dal CT al CF, quale ente urbano, per la consistenza di 6.185 mq. Con variazione del 8/7/2009 n. FI0218240 (in atti dalla stessa data - n. 218240.1/2009), è stata incrementata di 10 mq, poiché di stadio comprendeva già la part. 696 di 10 mq. Precedentemente con variazione del 20/2/2008 n. FI0062605 (in atti dalla stessa data, per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - n. 4500.1/2008), veniva generato all'interno del mappale 159, il sub. 531, della consistenza di 485 mq. Con variazione del 13/7/2009 n. FI0235068 (in atti dalla stessa data per scorporo area urbana - n. 24818.1/2009), una parte del sub. 531 veniva frazionata, generando il sub. 534, della consistenza di 35 mq. Il resto pari a 450 mq, veniva scorporato dalla part. 159, generando in proposito la part. 1098 della consistenza di 608 mq, censita al CF, quale ente urbano censita al CT. Quest'ultima variazione è stata effettuata con il tipo mappale 8/7/2009 sopra indicato. La part. 1098 con tabella di variazione del 24/7/2009 n. FI0260463 (in atti dal 5/8/2009 mod. 26 248719/09 - n. 248719.1/2009), è stata poi passata al CT. In proposito si segnala l'evidente incongruenza tra la consistenza residuale del sub. 531 (450 mq) e quella della part. 1098 (608 mq). Per maggiori chiarimenti, si rimanda a quanto specificando trattato al quesito 1 del Lotto 1.

La part. 1098 è stata poi soppressa in data 7/8/2009 con frazionamento n. FI0260407 (in atti dalla stessa data, presentato il 5/8/2009 - n. 260407.1/2009). Dalla soppressione sono state generate le part. 1108 (593 mq) e 1109 (15 mq), entrambe comprese con la stessa consistenza nel Lotto in oggetto.

- Part. 698, della consistenza di 2.585 mq, soppressa in data 7/8/2009 con frazionamento con il frazionamento indicato al punto precedente. Dalla

soppressione sono state generate le part. 1106 (2.385 mq) e 1107 (200 mq), entrambe comprese con la stessa consistenza nel Lotto in oggetto.

- Part. 799, della consistenza di 465 mq, soppressa in data 7/8/2009 con lo stesso frazionamento indicato al punto precedente. Dalla soppressione sono state generate le part. 1101 (247 mq), 1102 (140 mq) e 1103 (78 mq), tutte comprese con la stessa consistenza nel Lotto in oggetto.

Quesito 4:
(Lotto 5) *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;*

Trattasi di un appezzamento di terreno, che si sviluppa nell'area compresa tra il Cimitero di Montaione (FI) ed il muro a retta del complesso condominiale, di via Leonardo da Vinci nn. 10/12 (Lotti 1, 2 e 3). Per la descrizione dell'inquadramento territoriale si rimanda a quanto ampiamente trattato per il Lotto 1.

Per quanto è stato possibile appurare l'appezzamento di terreno in oggetto risulta intercluso, di conseguenza, ai sensi dell'art. 1051 del cc, *“il proprietario ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo”*. Il sottoscritto, ritenendo di non addentrarsi su aspetti prettamente giuridici, segnala pertanto che le particelle, non comprese nel Lotto in oggetto, che potrebbero essere interessate dall'eventuale servitù di passo sono le seguenti:

- part. 159, ed in particolare piazzale condominiale 2 (sub. 508), così come descritto per il Lotti 2 e 3. In proposito si segnala che il muro a retta di delimitazione con l'appezzamento di terreno compreso nel Lotto 5, presenta in parte un'altezza variabile da 1,08 ml a 1,23 ml, ed in parte un'altezza di 3,73 ml. Si ritiene pertanto che tale accesso sia da considerarsi non agevole.
- Part. 1100, anche mediante la part. A del cimitero (per la porzione che ricade nel relativo piazzale esterno). Accesso quest'ultimo utilizzato anche dal sottoscritto

nel corso del sopralluogo, che risulta sicuramente molto più agevole rispetto a quello dalla part. 159.

In quest'ultimo caso, percorrendo via Leonardo da Vinci in direzione del centro abitato, oltrepassato il complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12, prima della rotonda, si svolta a sinistra in via del Cimitero. Percorsi ca. 230 ml, si giunge al piazzale antistante al Cimitero stesso, e quindi alla part. 1100.

Facendo riferimento alla cartografia della RT (CTR 1998), il salto di quota tra il piazzale antistante al Cimitero (339,4 ml slm) e quello del complesso condominiale di via Leonardo da Vinci 10/12 (319,5 ml slm), è di ca. 20 ml. Si segnala pertanto una pendenza estremamente accentuata.

La consistenza indicata nelle risultanze catastali è pari a 3.658 mq. In proposito, come già segnalato al quesito 1 del Lotto 1, è probabile che la consistenza effettiva sia inferiore. A tal proposito si rimanda a quanto più ampiamente trattato in proposito, nel quesito 1 del Lotto1, proprio in merito alle eventuali delimitazioni effettive della particelle 1108 e 1109.

Si segnala inoltre che all'interno dell'appezzamento risulta presente una porzione, probabilmente di proprietà del Comune, ovviamente esclusa dal pignoramento, ad oggi censita alle partt. 1104 e 1105, quale relitto stradale, della consistenza di 250 mq. Dovrebbe trattarsi della porzione della vecchia strada di accesso al cimitero, ad oggi non più in essere.

Nel corso del sopralluogo, per la folta vegetazione presente, costituita principalmente da rovi, non è stato possibile accedere e visionare internamente l'appezzamento di terreno. Da quanto emerso attraverso il percorso effettuato lungo tutto il perimetro (ad eccezione di quello ad est), non è stato possibile avere riscontro sulle eventuali colture presenti. Probabilmente quelle indicate in visura (uliveto – vigneto e seminativo), fanno riferimento ad un stato pregresso non più presente da svariati anni. Dall'analisi delle foto aeree storiche, l'attuale stato di abbandono risultava già in essere dal 1996. Nella porzione che si sviluppa lungo il confine con il Cimitero, l'unica al momento accessibile, è stata riscontrata la presenza dei resti di una baracca, parzialmente crollata costituita da elementi in legno, oltre lamiera metallica ondulata e pannelli in cemento ed amianto (rif. 1). Il manufatto, completamente avvolto da rovi ed altra vegetazione infestante, risulta completamente inaccessibile. Dalle dimensioni che è stato possibile rilevare, che devono essere considerate del tutto indicative, presenta una sagoma di 6,50 ml x 2,20 ml. L'altezza è di ca. 2 ml. Il manufatto risulta ubicato per gran parte sulla part. 1106, in

prossimità del confine con la part. 1071 (di proprietà di terzi), dal quale risulta staccato di ca. 50 cm (rispetto agli elementi di confine presenti sul posto). Una minima parte potrebbe inoltre ricadere sulla part. 1107.

Sulla part. 1103, è stata invece riscontrata la presenza di tre lapidi in cemento, disposte in linea, una di seguito all'altra (dim. 1,20 ml x 1,20 ml cad. - ispezioni Ø 40 cm e Ø 20 cm cad. - rif. 2), distanziate ca. 1,10 ml dal corpo di fabbrica del Cimitero. E' pertanto ipotizzabile che si tratti della fossa biologica del Cimitero stesso.

Lungo il perimetro che confina con la part. 159, per quanto concerne il solo tratto che riguarda il sub. 508, ed in particolare quello che si sviluppa lungo il muro a retta con altezza variabile più bassa (da 1,08 ml a 1,23 ml), si segnala la presenza di materiali ed oggetti gettati a terra, ed in stato di abbandono, che si intravedono tra la vegetazione, così come meglio indicato nella relativa documentazione fotografica di dettaglio (allegato E15 – Lotto 5). In proposito, solo a titolo esemplificativo e non esaustivo si riporta l'elenco di quanto è stato possibile riscontrare, oltre alle relative dimensioni indicative di ingombro: elemento prefabbricato per copertura (50 x 50 cm), cumulo di piastrelle ed elementi in cotto di varia tipologia (120 x 120 cm), fusto in plastica (altezza 75 cm, di cui non è stato possibile verificare il contenuto), elementi in legno ed in truciolare oltre a due pali in cemento da vigneto (2 x 2 ml), un contenitore in metallo (altezza 60 cm, diametro 40 cm, ***** - carburanti da competizione, di cui non è stato possibile verificare il contenuto), condotto in acciaio (diametro 20 cm, di cui non è stato possibile rilevare la lunghezza, in quanto parzialmente interrato ed immerso nella folta vegetazione, probabilmente si tratta di una vecchia canna fumaria), profili angolari in pvc (ca. 7/8 pezzi, lunghezza 2 ml cad, sezione 3 x 3 cm), bancale di legno (2 x 2 ml), etc.

Il muro a retta a valle, di delimitazione con il complesso condominiale, ed in particolare con il piazzale n. 2 (sub. 508), si estende per un primo tratto in modo lineare, per una lunghezza di 27,74 ml. Si tratta di un muro realizzato con molta probabilità con bozze in cemento, dello spessore, quantomeno in sommità di ca. 30 cm. L'altezza, riferita al piano di calpestio del piazzale, in questo primo tratto varia da 1,08 ml ad un massimo di 1,23 ml. In prossimità del posto auto scoperto censito al sub. 529 (Lotto 2), il muro prosegue con una spezzata (ruotata in senso antiorario di 75° rispetto al tratto precedente), per una lunghezza di 4,22 ml. Questo secondo tratto risulta realizzato in mattoni pieni, per uno spessore quantomeno in sommità di ca. 30 cm. Per una prima parte, che si estende per 1,91 ml, l'altezza del muro varia da 1,06 ml a 1,77 ml. Nella

porzione successiva, della lunghezza di 2,31 ml, l'altezza varia da 2,92 ml a 3,35 ml. Successivamente, con una nuova spezzata, (ruotata in senso orario di 95° rispetto al tratto precedente), in muro prosegue fino ad oltrepassare la part. 1109. Per una prima parte, pari a 8,61 ml, si sviluppa lungo i posti auto scoperti censiti a subb. 529 e 530 (Lotto 2 e Lotto 3). Per questo tratto l'altezza è pari a 3,73 ml, di conseguenza non è stato possibile procedere con il rilievo delle spessore in sommità. Per i primi 2,16 ml è in mattoni pieni, oltre risulta in c.a. faccia a vista. Dopo i posti auto prosegue, sempre in c.a., lungo il resede di proprietà di terzi, censito alla part. 519. Di conseguenza non è stato possibile procedere con l'ulteriore rilievo ed accertamento. Lo stato di conservazione della parte realizzata in muratura (sia con le bozze in cemento che a mattoni pieni), risulta alquanto mediocre. Sensibilmente migliore quello della porzione in c.a.

Si ritiene infine necessario segnalare che non è stato possibile appurare se il muro sia in comunione tra i due fondi (part. 159 da una parte e partt. 1108 e 1109 dall'altra), o sia di proprietà esclusiva di una delle due parti. Anche la proprietà ha riferito di non esserne a conoscenza.

A testimonianza di quanto descritto si allegano sia gli elaborati grafici di rilievo (allegato E05 – Lotto 5) che la documentazione fotografica generale (allegato E06 – Lotto 5), oltre a quella di dettaglio dei materiali e manufatti da rimuovere (allegato E15 – Lotto 5).

Per quanto concerne invece gli ulteriori adempimenti relativi ai diritti di impianto ed ai titoli PAC, trattandosi di appezzamento non vitato, aggiunto inoltre lo stato di abbandono riscontrato, che come precedentemente specificato si protrae quantomeno dal 1996, si è ritenuto inutile procedere con le ulteriori verifiche presso ARTEA.

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 relazione a quanto indicato nella risposta ricevuta in data 15/12/2022 per mezzo pec dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Empoli, a nome della proprietà, in qualità di dante causa, risulta presente un solo contratto di locazione in essere, relativo all'unità immobiliare compresa nel Lotto 1. Non sono pertanto emersi contratti di locazione riferiti all'appezzamento di terreni compreso nel Lotto 5.

Il sopralluogo ha confermato che l'appezzamento di terreno risulta inutilizzato ed in stato di abbandono. Infine, nel corso dell'incontro avuto con il debitore, lo stesso ha specificato che per l'appezzamento di terreno in oggetto sono presenti contratti di locazione e/o comodato, ad oggi in essere.

Il sottoscritto, con la mail trasmessa lo scorso 7 aprile, ha proceduto ad informare il custode in merito allo stato di abbandono riscontrato, che rappresenta un evidente pregiudizio, anche per il rischio di un eventuale incendio. E' stata inoltre segnalata la presenza sia del manufatto abusivo, che dei materiali e dei rifiuti riscontrati nelle minime porzioni ad oggi accessibili e visibili. Resta inoltre l'eventuale pregiudizio dovuto al fatto che l'attuale stato di abbandono non ha permesso di accedere e visionare la gran parte dell'area interessata.

In relazione a quanto sopra argomentato, l'appezzamento di terreno compreso nel Lotto 5 è da considerarsi LIBERO.

- 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:*
- (Lotto 5)
- *domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
 - *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale*

trascrizione;

- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

- Tutte le servitù, attive e/o passive, costituite dallo stato dei luoghi.
- Tutti i vincoli inerenti l'ubicazione.
- Sono a carico dell'acquirente tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. In proposito è stato riferito dalla proprietà, che non sono presenti aspetti, anche di varia natura, che possono creare pregiudizio ai beni compresi nel Lotto in oggetto. Ciò nonostante, se rinvenuti anche dopo l'aggiudicazione, saranno comunque a carico dell'eventuale nuovo acquirente. Restano ovviamente compresi quelli indicati in perizia, riscontrati nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti.
- A quanto riferito dal debitore, non sono presenti, anche in sottosuolo, ulteriori rifiuti speciali, oltre a quelli citati in relazione.
- 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 all'appezzamento di terreno compreso nel Lotto in oggetto.
- Saranno a carico dell'acquirente i costi ed i relativi oneri per l'eventuale bonifica e/o smaltimento delle parti in cemento/amianto riscontrate nel corso del sopralluogo.
- Saranno a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, catastali, urbanistiche, edilizie, inclusi i costi delle eventuali opere di ripristino, conseguenti per definire la conformità, così come meglio trattato negli altri quesiti, con riferimento sia a quelli segnalati nella presente perizia che ad eventuali ulteriori, non riscontrati, che dovessero emergere in futuro.

- Tutti i vincoli conseguenti lo strumento di pianificazione territoriale, inclusi quelli dovuti alla presenza del Cimitero.

Quesito 7: *verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del 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;*

Con riferimento a quanto indicato nella Certificazione notarile presente all'interno del fascicolo, si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, segnalate nello stesso documento:

A) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta in data 17/1/2008, n. 97 RP, derivante da atto per la concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai rogiti del Notaio *****

del 30/11/2007, repertorio n. 29.160, in favore di Banca Toscana spa, contro ***** sas di ***** & C. L'importo complessivo dell'ipoteca è indicata in € 1.340.000 di cui € 670.000 di capitale.

L'ipoteca è riferita all'unità immobiliare all'epoca censita al CF al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 500, oltre che all'appezzamento di terreno all'epoca censito al CT al foglio di mappa 69, partt. 698 e 799.

Per la ricostruzione della storia catastale si rimanda a quanto puntualmente riportato al quesito 3.

Anche se non indicate nella certificazione notarile, si riportano di seguito le varie

annotazioni per restrizione beni, emerse in seguito all'ispezione eseguita in data 4/4/2023:

1. del 18/6/2008, n. 812 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 14/4/2008, repertorio n. 9.191, riferita all'unità censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 515;
2. del 2/7/2008, n. 898 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 28/4/2008, repertorio n. 9.257, riferita all'unità censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 519;
3. del 8/9/2008, n. 1.164 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 1/7/2008, repertorio n. 9.529, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 522 e 527;
4. del 8/9/2008, n. 1.177 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 14/4/2008, repertorio n. 9.194, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 512 e 513;
5. del 8/9/2008, n. 1.179 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 29/5/2008, repertorio n. 9.409, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 518, 524 e 525;
6. del 13/1/2009, n. 64 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 17/12/2008, repertorio n. 10.163, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507, 508 e 517;
7. del 26/10/2009, n. 1.408 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 30/9/2009, repertorio n. 11.228, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507, 508 e 514;
8. del 8/2/2011, n. 149 RP, con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], del 14/12/2010, repertorio n. 12.853, riferita alle unità censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, subb. 506, 507 e 516.

In relazione a quanto emerso, risultano al momento comprese nell'ipoteca varie unità immobiliari, tra cui anche l'appezzamento di terreni compreso nel Lotto in oggetto.

B) IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, iscritta in data

12/4/2017, n. 464 RP, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo di Equitalia Servizi di Riscossione spa del 11/4/2017, repertorio n. 2.092, in favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa contro il debitore. L'importo complessivo dell'ipoteca è indicata in € 405.222,26 di cui € 202.611,13 di capitale.

L'ipoteca è riferita a tutte le unità oggetto di pignoramento, ad eccezione del sub. 534 (Lotto 4).

C) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto in data 11/9/2020, n. 4.360 RP, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 30/7/2020, repertorio 4.321, a favore di Riviera NPL srl, contro il debitore. Riferito alla quota dell'intero dell'appezzamento di terreni compreso nel Lotto in oggetto.

Dalle ispezioni del 20 e 22 marzo 2023, eseguite rispettivamente sui nominativi del debitore e dei danti causa (***** sas di ***** & C e ***** sas di ***** & C), non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

Dall'ispezione eseguita in data 23/4/2023, prima del deposito della CTU, sul nominativo dell'attuale proprietà, non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.

Si allega alla presente l'ultima ispezione effettuata sul nominativo della proprietà oltre a quelle eseguite sui danti causa (allegato 08, relativo a tutti i Lotti).

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;*
(Lotto 5)

L'appezzamento di terreno in oggetto non è compreso in un condominio.

Per quanto concerne la presenza di eventuali ulteriori liti pendenti e/o cause giudiziarie, la proprietà ha riferito che ad eccezione dell'EI in oggetto non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari. Stessa cosa per quanto concerne le liti pendenti, anche di tipo stragiudiziale.

Quesito 9:
(Lotto 5)

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 dichiari 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.

Nel corso dell'accesso agli atti, non sono stati acquisiti titoli abilitativi direttamente riferiti allo svolgimento di una qualsivoglia attività di trasformazione edilizia dei suoli.

Dal punto di vista urbanistico, come già evidenziato nella parte descrittiva inerente il Lotto 1, il Comune di Montaione è dotato di strumenti di pianificazione aggiornati alla 3° variante del RUC (2019) ed alla 1° variante del PS (2015).

All'interno del vigente RUC, i terreni di cui al Lotto 5 sono così inquadrati.

- Interno al perimetro del Centro Abitato.
- Ricadente nella UTOE 3, Capoluogo, Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, stato di variante (luglio 2019), elaborato grafico tav. n. PR.SI02:
 - zone urbanistiche:
 - V.RP, aree verdi per la riqualificazione paesaggistica dei vuoti e dei margini urbani (NTA, art. 69).
 - AIG.re, Cimitero.

Sono stati altresì consultati altri elaborati grafici di interesse al fine dell'inquadramento urbanistico del Lotto in questione, per descrivere quanto segue.

- Piano Strutturale, Tav. n. QC-3, quadro conoscitivo, vincoli sovraordinati e tutela ambientale. Il Lotto di interesse non ricade né all'interno delle aree boschive e forestali, tuttavia è per maggior porzione incluso nella fascia di rispetto cimiteriale.
- Cartografia Regionale (SITA).
 - PIT con valenza di Piano Paesaggistico.
 - Solo lettera h) dell'art. 142: *"le zone gravate da usi civici"*.

Il Lotto 5 non ricade all'interno di area sottoposta a vincolo idrogeologico.

In data 15/3/2023 il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Comune Servizio Gestione del Territorio del Comune di Montaione ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica n. 2.120/2023, individuando per le particelle a terreni (Lotto 5), tutte ricadenti nel foglio di mappa 69, le seguenti prescrizioni di carattere urbanistico.

- Partt. 1101-1102-1106 (per la totalità della superficie):
 - cimitero: aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale;
 - V.RP: aree verdi per la riqualificazione di vuoti e margini urbani.
- Partt. 1103-1107 (per la totalità della superficie):
 - AIG.RE: cimitero;
 - cimitero: aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale;
 - V.RP: aree verdi per la riqualificazione di vuoti e margini urbani.
- Part. 1108-1109 (per la totalità della superficie):
 - cimitero: aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale;
 - TS.1: edifici e/o aree per attività industriali;
 - V.RP: aree verdi per la riqualificazione di vuoti e margini urbani.

Il tutto come meglio indicato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato E14 – Lotto 5).

In considerazione:

- delle ben note tolleranze derivanti dalla sovrapposizione della cartografia catastale su quella regionale a base della formazione dello strumento urbanistico;
- del fatto che i suddetti appezzamenti di terreno si trovano ai margini delle aree

edificate e sono caratterizzati da una forte pendenza, il che rende il loro livello di uso e fruibilità alquanto basso e sicuramente non dipendente dalla precisione con cui è stata attribuita la destinazione urbanistica.

Tutto ciò premesso si prende atto della rispondenza - abbastanza fedele - delle indicazioni contenute nel suddetto certificato alle risultanze derivanti dalle mappe regionali (PIT, vincoli, etc).

Nel corso delle operazioni peritali, è stato possibile accertare quanto di seguito esposto. Le attuali particelle 1108 e 1109, inizialmente comprese nel lotto edificabile individuato nelle CE n. 48/1968 e n. 21/1970, nel piano di fabbricazione del 1971 furono collocate in posizione esterna al precedente e totalmente ricadenti nell'area sottoposta al vincolo di rispetto cimiteriale.

A quanto sopra si aggiunge il ritrovamento di materiali eterogenei abbandonati su porzione di terreno posto in prossimità del muro basso di sostegno prospiciente il prospetto tergale del complesso produttivo, materiali di varia natura e tipologia, oltre di un manufatto precario (baracca) su appezzamento di terra vicino alle pareti del cimitero, il tutto come già descritto al precedente quesito 4, di cui si allega il relativo rilievo fotografico di dettaglio (allegato E15 – Lotto 5).

Al fine di eliminare questa criticità, è stata consultata una ditta specializzata nello smaltimento dei rifiuti e servizi ambientali, tramite la quale è stato possibile determinare i costi relativi alle seguenti attività.

- € 5.500 (iva esclusa) per lo sfalcio della vegetazione, propedeutico per eseguire lo sgombero, pulizia, bonifica dell'amianto, demolizione del manufatto, rimozione dei materiali contenuti nella baracca e smaltimento di tutto, considerando un maggior onere di movimentazione manuale dei carichi a causa del grado di difficoltà di accesso alle aree occupate dai suddetti rifiuti;
- € 4.500 (iva esclusa) per lo sfalcio della vegetazione, la movimentazione, rimozione e smaltimento di elemento prefabbricato per copertura, piastrelle ed elementi con cotto di varia tipologia, un fusto in plastica, elementi in legno ed in truciolare, due pali in cemento da vigneto, contenitore in metallo, condotto in acciaio, profili angolari in pvc, bancale di legno, legname, ect.

Il tutto per un importo complessivo di circa € 10.000 (oltre iva), a costituire il deprezzamento di dettaglio da imputare al valore di mercato stimato dei beni compresi

nel Lotto 5.

Si precisa che i cespiti compresi nel presente Lotto non sono interessati dagli effetti della disamina svolta per i Lotti 1, 2 e 3, quindi non saranno assoggettati ad alcun deprezzamento di tipologia forfettaria o percentuale, ritenendo la sopra indicata bonifica ambientale come l'unica fattispecie difforme riscontrata per l'appezzamento dei terreni in discorso, sempre nei limiti di indagine e perlustrabilità ampiamente argomentati.

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.*

(Lotto 5)

Per la stima del più probabile valore di mercato, vista la marginalità rappresentata dall'appezzamento di terreno in oggetto, è stato fatto riferimento alle indicazioni di prezzo pubblicate da Exeo (edizione 2021). Come argomentato al quesito 1, l'appezzamento al momento risulta in evidente stato di abbandono. La tipologia colturale, tra quelle indicati nella banca dati, con riferimento al Comune di ubicazione, è quella denominata incolto sterile, per la quale vengono indicati i seguenti valori per ettaro:

- valore minimo (v_{MIN}) = € 1.300/ettaro;
- valore massimo (v_{MAX}) = € 2.500/ettaro.

La consistenza complessiva che emerge dalle risultanze catastali è pari a 3.658 mq (0,3658 ettari). In proposito, come già segnalato al quesito 1, è probabile che quella effettiva sia inferiore. Ciò nonostante, visto sia la marginalità del valore unitario, che gli esiti finali degli accertamenti eseguiti, si ritiene che per la determinazione del valore si possa fare riferimento anche alla superficie catastale. Sempre per gli stessi motivi verrà

applicato il valore unitario massimo (v_{MAX}).

- più probabile valore di mercato = consistenza (Sup.) x (v_{MAX})
= (0,3658 ettari) x € 2.500 = € 914,50.

Valore che viene arrotondato a € 1.000.

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.*
(Lotto 5)

In relazione agli adeguamenti ed alle correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, come meglio descritto nei relativi quesiti, si riporta:

| Valore stimato | deprezzamento | Valore effettivo |
|----------------|---------------|------------------|
| € 1.000 | € 10.430 | -€ 9.430 |

Di seguito si riportano i deprezzamenti applicati per l'adeguamento del più probabile valore di mercato stimato:

- deprezzamento relativo ai costi di regolarizzazione catastale = € 430.
- Deprezzamento relativo ai costi di rimozione e smaltimento dei manufatti e degli oggetti riscontrati in stato di abbandono nella minima porzione di cui è stato possibile prendere visione = € 10.000, oltre iva.

Visto gli esiti, si ritiene superfluo applicare ulteriori deprezzamenti.

Quesito 12: *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*
(Lotto 5)

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;*

I costi di adeguamento sono di gran lunga superiori al valore dell'appezzamento di terreno, si ritiene pertanto doveroso evidenziare la totale inappetibilità sul mercato del Lotto in oggetto. Si segnala inoltre che l'attuale stato di abbandono non ha permesso di accedere e visionare la gran parte dell'area interessata, che potrebbe celare al suo interno ulteriori elementi pregiudizievoli.

Il pignoramento è riferito alla quota dell'intero.

In relazione a quanto argomentato si ritiene inutile procedere con l'individuazione del regime di vendita.

Quesito 13: *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (Lotto 5) (libero\occupato);*

Si rimanda al riepilogo finale, oltre alla tabella riepilogativa del Lotto in oggetto (allegato E10 – Lotto 5).

L'appezzamento di terreno in oggetto risulta in stato di completo abbandono. Di conseguenza è da considerarsi LIBERO.

Quesito 14: *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati*

(Lotto 5)

dall'elaborato, alla relazione:

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

Si rimanda all'elenco allegati riportato alla fine della perizia. Per quanto concerne l'avviso di ricevimento della comunicazione inizio delle operazioni peritali, si rimanda a quanto già ampiamente riportato in premessa.

La parte esecutata, nel corso dell'incontro dello scorso 11 aprile ha chiesto che l'elaborato peritale gli venisse trasmesso al proprio indirizzo di posta elettronica *****@libero.it, il tutto è stato ovviamente messo a verbale.

In risposta al quesito 13, si riporta di seguito il riepilogo di tutti i Lotti compresi nel pignoramento immobiliare n. 293/2020.

Lotto 1 - (pagine da 14 a 149).

Locali di deposito, oltre relativa rampa esclusiva di accesso carrabile, posti al piano seminterrato del complesso condominiale ubicato in via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). L'unità immobiliare è censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 511. Sono inoltre comprese, per la quota spettante, le parti condominiali. La consistenza utile complessiva dei tre locali compresi nell'unità è pari a 261,32 mq, mentre quella della rampa carrabile esclusiva è di 87 mq.

I valori determinati sono i seguenti:

| valore stimato | deprezzamento | valore effettivo (prezzo base d'asta) | (prezzo base d'asta) arrotondato |
|----------------|---------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| € 84.000,00 | € 12.730,00 | € 71.270,00 | € 71.000,00 |

Il bene o quantomeno il Locale 1, risulta locato. La locazione, che avrà scadenza il 28/2/2031, è opponibile alla procedura e di conseguenza anche all'eventuale nuovo acquirente.

Lotto 2 - (pagine da 150 a 178).

Ufficio al piano primo, con servizio igienico non direttamente collegato, oltre ad un posto auto scoperto ubicato nella porzione del piazzale condominiale lato tergo. I beni sono compresi nel complesso condominiale ubicato in via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). Le due unità catastali risultano censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, ed in particolare:

- sub. 520 (ufficio e servizio igienico);
- sub. 529 (posto auto scoperto).

Sono inoltre comprese, per la quota spettante, le parti condominiali.

La consistenza utile dei locali è di 80,96 mq, mentre quella del posto auto è di 20,02 mq.

I valori determinati sono i seguenti:

| valore stimato | deprezzamento | valore effettivo (prezzo base d'asta) | (prezzo base d'asta) arrotondato |
|----------------|---------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| € 38.000,00 | € 15.364,75 | € 22.635,25 | € 23.000,00 |

Le due unità comprese nel Lotto sono da considerarsi LIBERE.

Lotto 3 - (pagine da 179 a 205).

Ufficio al piano primo, con servizio igienico non direttamente collegato, oltre ad un posto auto scoperto ubicato nella porzione del piazzale condominiale lato tergo. I beni sono compresi nel complesso condominiale ubicato in via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). Le due unità catastali risultano censite al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, ed in particolare:

- sub. 521 (ufficio e servizio igienico);
- sub. 530 (posto auto scoperto).

Sono inoltre comprese, per la quota spettante, le parti condominiali.

La consistenza utile dei locali è di 55,01 mq, mentre quella del posto auto è di 19,28 mq.

I valori determinati sono i seguenti:

| valore stimato | deprezzamento | valore effettivo (prezzo base d'asta) | (prezzo base d'asta) arrotondato |
|----------------|---------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| € 27.000,00 | € 10.803,04 | € 16.196,96 | € 16.000,00 |

Le due unità comprese nel Lotto sono da considerarsi LIBERE.

Lotto 4 - (pagine da 206 a 209).

Area esterna, compresa nella part. 159, di cui fa parte anche il complesso immobiliare ubicato in via Leonardo da Vinci n. 10/12 a Montaione (FI). Risulta censita al CF, al foglio di mappa 69, part. 159, sub. 534. La superficie indicata dalle risultanze catastali è di 35 mq. Dalla sovrapposizione tra il rilievo eseguito e l'estratto di mappa è emerso che in realtà è collocata oltre la recinzione di delimitazione del complesso immobiliare dove sono ubicate le altre unità pignorate. Di conseguenza si tratta di un'area esterna di

risulta ad oggi in uso alla proprietà confinante, di cui alla part. 160. Gli ulteriori accertamenti eseguiti hanno permesso di riscontrare che l'attuale conformazione della porzione di confine oggetto di analisi risulta oramai consolidata, visto che si protrae quantomeno dal 1996.

Per conformazione, consistenza, ed ubicazione, è da ritenersi non appetibile sul mercato immobiliare. Di conseguenza non si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato.

Lotto 5 - (pagine da 210 a 229).

Appezamento di terreno, scosceso, che si sviluppa tra il Cimitero di Montaione ed il confine tergoale del complesso condominiale di via Leonardo da Vinci n. 10/12 (di cui alla part. 159). Risulta censito al CT al foglio di mappa 69, partt. 1101, 1102, 1103, 1106, 1107, 1108 e 1109. Il tutto per una consistenza catastale complessiva di 3.658 mq. L'attuale stato di abbandono e la folta vegetazione presente ha permesso di accedere solo a minime porzioni, sulle quali è emersa la presenza di un manufatto abusivo (realizzato in parte con elementi in cemento/amianto), oltre a oggetti e materiali, in stato di abbandono, di varia natura e tipologia (rifiuti).

I valori determinati sono i seguenti:

| valore stimato | deprezzamento | valore effettivo (prezzo base d'asta) |
|----------------|---------------|---------------------------------------|
| € 1.000,00 | € 10.430,00 | -€ 9.430,00 |

I costi di adeguamento sono di gran lunga superiori al valore di mercato dell'appezamento. Di conseguenza è da ritenersi non appetibile sul mercato immobiliare.

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. 235 pagine oltre n. 36 allegati.

Allegati:

- 01: Comunicazione e verbale di sopralluogo (per tutti i Lotti)
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- A02: Documentazione catastale – Lotto 1
- B02: Documentazione catastale – Lotto 2
- C02: Documentazione catastale – Lotto 3
- D02: Documentazione catastale – Lotto 4
- E02: Documentazione catastale – Lotto 5
- A03: Verifica conformità catastale – Lotto 1
Grafici di sovrapposizione: rilievo/catasto
- B03: Verifica conformità catastale – Lotto 2
Grafici di sovrapposizione: rilievo/catasto
- C03: Verifica conformità catastale – Lotto 3
Grafici di sovrapposizione: rilievo/catasto
- D03: Verifica conformità catastale – Lotto 4
Grafici di sovrapposizione: rilievo/catasto
- 04: Titoli di provenienza (per tutti i Lotti)
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- A05: Elaborati grafici di inquadramento e rilievo – Lotto 1
- B05: Elaborati grafici di inquadramento e rilievo – Lotto 2
- C05: Elaborati grafici di inquadramento e rilievo – Lotto 3
- D05: Elaborati grafici di inquadramento e rilievo – Lotto 4
- E05: Elaborati grafici di inquadramento e rilievo – Lotto 5

- A06: Rilievo fotografico – Lotto 1
- B06: Rilievo fotografico – Lotto 2
- C06: Rilievo fotografico – Lotto 3
- D06: Rilievo fotografico – Lotto 4
- E06: Rilievo fotografico – Lotto 5
- A07: Contratto di locazione – Lotto 1
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- 08: Ispezioni ipotecarie (per tutti i Lotti)
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- A09: Determinazione del più probabile valore di mercato – Lotto 1
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- B09: Determinazione del più probabile valore di mercato – Lotto 2
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- C09: Determinazione del più probabile valore di mercato – Lotto 3
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- A10: Tabella riepilogativa – Lotto 1
- B10: Tabella riepilogativa – Lotto 2
- C10: Tabella riepilogativa – Lotto 3
- D10: Tabella riepilogativa – Lotto 4
- E10: Tabella riepilogativa – Lotto 5
- 11: Grafici verifica conformità edilizia ed urbanistica – Lotti 1, 2 e 3
- 12: Progetto opere di adeguamento scala condominiale – Lotti 2 e 3
- 13: Computo metrico opere adeguamento scala condominiale –
Lotti 2 e 3
- E14: Certificato di destinazione urbanistica – Lotto 5
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- E15: Foto di dettaglio manufatto e materiali da rimuovere – Lotto 5
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA

Firenze, 28/4/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Roberto Sozzi