

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI proc. n. 44/2022 R.G.

GIUDICE: ILL.MA DOT.SSA PATRIZIA POMPEI

contro XXXXX XXXXX

promosso da XXXXX., XXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

stesura del 31/05/24

APPARTAMENTO SITO IN VIA MONTEBELLO 29 – BORGO SAN LORENZO (FI)

modificata a seguito dell'aggiornamento planimetria catastale

Firenze, 31/05/24

Silvia Bertellotti Architetto

Indice generale

1) ATTIVITA' PRELIMINARI INDICATE IN QUESITO:	5
ESAME DOCUMENTAZIONE IN ATTI.....	5
COMUNICAZIONE INCARICO E DATA INIZIO OOPP.....	5
MODALITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	5
PROROGA DEI TERMINI.....	5
2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	6
ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
DATI CATASTALI.....	6
CONFINI.....	6
CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....	7
3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA	8
REPERIMENTO ATTI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	8
atto BENELLI FRANCO del 12/01/1965 rep 69893, relativo all'intero stabile:.....	8
atto CECCHETTI MARIO del 14/01/1980 rep 6105, relativo all'intero stabile:.....	9
atto CECCHETTI MARIO del 14/01/1980 rep 6106, relativo all'intero stabile:.....	9
4) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE	10
CARATTERISTICHE E STATO DI MANUTENZIONE.....	10
RIEPILOGO SUPERFICI.....	11
LA COPERTURA.....	11
5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	12
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI DELL'ANAGRAFE.....	12
6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE	13
NOTA RELATIVA A PIGNORAMENTO ULTERIORE.....	13
VISURE IPOTACATASTALI.....	13
7) SPESE CONDOMINIALI	13
8A) ACCERTAMENTI DI NATURA EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI	14
CLASSIFICAZIONE DELL'EDIFICIO NEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI.....	14
ACCESSO AGLI ATTI – EDILIZIA PRIVATA.....	14
INFORMAZIONI CONTENUTE NELL'ATTO DI PROVENIENZA.....	15
CRONOLOGIA DELLE RICERCHE DELLE PRATICHE (ACCESSO AGLI ATTI).....	15
PRATICHE FORNITE IN DATA 21/11/22.....	16
PRATICHE FORNITE IN DATA 17/01/23.....	16
PRATICHE FORNITE IN DATA 14/04/23.....	16
ULTIMO STATO LEGITTIMO IN ATTI: LO STATO DI VARIANTE 8-11-1958, ED IL PROVVEDIMENTO 89/1958.....	16
8B) DIFFORMITA' DI NATURA EDILIZIO / URBANISTICA	17
DIFFORMITA' NON SANABILI : AUMENTO DI VOLUMETRIA AL PIANO TERRA.....	17
ULTERIORE INDAGINE – VISIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	19

COLLOQUI CON UFFICIO TECNICO COMUNE DI BORGO SAN LORENZO.....	19
DIFFORMITA' NON SANABILI: SANZIONE PECUNIARIA EX ART 206 L.R. 65/2014.....	20
Da quanto detto, appare evidente che il vero problema è la realizzazione di una porzione di fabbricato (al piano terra), che parrebbe essere stata realizzata in mancanza di titolo abilitante, in particolare la porzione sottostante il terrazzo laterale e quello tergale.....	20
ART. 206 L.R. 10/11/2014, N. 65 - INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	20
ART. 206 BIS L.R. 10/11/2014, N. 65 SANZIONI PER OPERE ED INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO ANTERIORI AL 17 MARZO 1985(181).....	20
NOTA IMPORTANTE.....	21
ULTERIORI DIFFORMITA' RICONTRATE, sia al livello urbanistico che strutturale.....	22
PREMESSA RIGUARDANTE LA DIFFICOLTA' DI LETTURA DEGLI ELABORATI DEI 1958.....	22
DIFFORMITA' RICONTRATE (SECONDO L'INTERPRETAZIONE DELLA SCRIVENTE, DEGLI ELABORATI VISIONATI).....	22
DIFFORMITA' NON SANABILI: DA DEMOLIRE.....	23
OPERE INTERNE ED ESTERNE PROBABILMENTE SANABILI:	23
IMPIANTI	23
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	23
8C) RIASSUMERE LE NUMEROSE PROBLEMATICHE URBANISTICHE DEL BENE.....	24
9) REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI.....	26
10) VALUTAZIONE DI LARGA MASSIMA DEL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.....	27
VOCE 1) STIMA DI MASSIMA DELLA SANZIONE, NELL'IPOTESI DI FISCALIZZAZIONE DELL'ABUSO EDILIZIO NON DEMOLIBILE.....	27
VOCE 2) COMPUTO METRICO OPERE DI RIPRISTINO (OPERE NON SANABILI).....	27
VOCE 3) SANATORIE E SANZIONI	27
VOCE 4) AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE, ED ELABORATO PLANIMETRICO, ALLO STATO ATTUALE.....	28
11) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.....	29
CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE PRELIMINARI, ED APPETIBILITA' SUL MERCATO.....	29
CRITERI ESTIMATIVI.....	29
ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.....	29
ANALISI DEL MERCATO – INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	30
DATI DI CONFRONTO, ANALISI DEL MERCATO E RICERCA COMPARABILI.....	30
APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	30
I COMPARABILI.....	30
COMPARABILE A:	30
COMPARABILE B:	30
COMPARABILI ULTERIORI:	31
ULTERIORI DATI DI RIFERIMENTO:.....	31
APPLICAZIONE DEL METODO	31

RIEPILOGO	34
RISULTATO DELLA STIMA	34
STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	34
14) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA.....	34
15) ELENCO ALLEGATI:.....	35
00 ACCETTAZIONE INCARICO	35
01 AVVISI DI SOPRALLUOGO	35
02 PROVENIENZA + PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	35
03 VERBALE DI SOPRALLUOGO	35
04 ACCESSO AGLI ATTI	35
06 INDAGINE INERENTE LOCAZIONI / COMODATI.....	35
07 AGGIORNAMENTO RELAZIONE NOTARILE IN ATTI.....	35
08 DOC ANAGRAFE	35
10 RELAZIONE FOTOGRAFICA	35
11 URBANISTICA ESTRATTI E NORME	35
12 BENI COMPARABILI, DATI OMI,	35
13 TAVOLA DI RILIEVO.....	35

1) ATTIVITA' PRELIMINARI INDICATE IN QUESITO:

ESAME DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Nel fascicolo, dei documenti sopra elencati, era presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale. La scrivente ha acquisito l'atto di provenienza.

Nel fascicolo in atti è presente estratto mappa catastale

COMUNICAZIONE INCARICO E DATA INIZIO OOPP

- La sottoscritta SILVIA BERTELLOTTI, Architetto, nata a Siena il 03/04/1974, e residente a Firenze, con studio in Via Pisana 72r, Firenze, iscritta all'albo degli Architetti di Firenze con n°6278, e all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze con n°7410 – veniva nominata Consulente Tecnico D'Ufficio per la causa in oggetto in data 22/07/2022; la nomina veniva comunicata in data 25/7/2022
- Veniva fissata l'Udienza per il giorno **23/03/2023** alle ore **11.10**
- In data 29/7/2022 la scrivente inviava, tramite PCT, l'accettazione dell'incarico, ed il Giuramento di CTU.

MODALITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

- Al fine di espletare l'incarico ricevuto ed effettuare pertanto il necessario sopralluogo sull'immobile pignorato, la sottoscritta ha inviato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al debitore all'indirizzo risultante agli atti, contenente data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito di consentire la visita dell'immobile:
 - primo tentativo: 24/11/2022 ore 11:00: il primo tentativo di accesso è stato nullo. La comunicazione via raccomandata (che comunicava il sopralluogo previsto per il giorno giovedì 24 novembre 2022 ore 11:00) era stata inviata in data 07/10/2022, con esito negativo (raccomandata 618623644112 resa al mittente in data 19/12/2022)
 - secondo tentativo: 18/01/2023 ore 14:00 (raccomandata 618630427774 inviata in data 6/12/2022)
- Il sopralluogo è pertanto stato effettuato in data 18 gennaio 2022 ore 14:00, insieme all'incaricato ISVEG.

PROROGA DEI TERMINI¹

A causa dello spostamento della data del sopralluogo al giorno 18/1, come sopra precisato, la scrivente ha dovuto predisporre richiesta di proroga della data dell'Udienza, originariamente prevista per il giorno 23/3.

Tale termine infatti non consentiva la sospensione delle OOPP di 60 gg dopo il sopralluogo, prevista dal mandato della CTU. In data 7/12/22 tale proroga veniva autorizzata.

- In data 06/03/2023 veniva autorizzata la proroga richiesta, finalizzata all'approfondimento di aspetti relativi alle difformità riscontrate, consentendo alla scrivente di **depositare il presente elaborato entro il 23/04/2023.**

L'elaborato peritale veniva depositato in data 23/04/2023

In data 23/02/2024, a seguito della richiesta del Delegato alla Vendita, la scrivente depositava istanza per venir autorizzata al deposito della planimetria catastale aggiornata. A seguito dell'autorizzazione di tale istanza, e

¹ Paragrafo modificato a seguito di deposito aggiornamento planimetria catastale 31/05/24

dell'autorizzazione all'esborso dal parte del Procedente, la scrivente provvedeva a depositare pratica DOCFA (citata in relazione) e depositare il presente elaborato aggiornato.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 5415 del 23/02/2022 a favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX S.P.A con sede in Napoli contro XXXXX XXXXX;

Data di consegna del pignoramento dall'UNEP: 10/02/2022 Numero cronologico del pignoramento: 815

Data notifica pignoramento: 31/01/2021

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento (in atti) il compendio risulta così descritto:

“PIENA PROPRIETA' PER 1/1 di XXXXX XXXXX : abitazione di tipo civile in Comune di Borgo San Lorenzo, Via Montebello n. 29 censito al NCEU di detto Comune al foglio 80 part 529 sub 2 categoria A/2 vani 7,5 piano 1”

DATI CATASTALI²

Al momento del pignoramento l'immobile in oggetto risultava così censito, al Catasto Fabbricati del Comune di BORGIO SAN LORENZO :

FOGLIO 80 PARTICELLA 529 SUB 2 categoria A/2 classe 2, consistenza VANI 7,5, superficie catastale Totale: 144 m2
Totale: escluse aree scoperte**: 133 mq , rendita Euro 581,01 L. 1.125.000 , intestati a XXXXX XXXXX nata a xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx(proprietà per 1/1)

La scrivente CTU, avendo riscontrato difformità catastali, ha provveduto (a seguito di autorizzazione dell'III.mo Giudice) a presentare DOCFA per allineare la rappresentazione catastale allo stato rilevato (seppur difforme rispetto ai titoli):

Si riportano di seguito i dati catastali aggiornati:

FOGLIO 80 PARTICELLA 529 SUB 2 categoria A/2 classe 2, consistenza VANI 7,5, superficie catastale Totale: 171 m2 Totale: escluse aree scoperte: 161 mq , rendita Euro 581,01 L. 1.125.000 , intestati a XXXXX XXXXX nata a xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx(proprietà per 1/1)**

Dati derivanti da: “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/05/2024 Pratica n. FI0084613 in atti dal 28/05/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84613.1/2024) “

CONFINI

L'appartamento confina con Via Montebello, altre proprietà, salvo se altri.

² Paragrafo modificato a seguito di deposito aggiornamento planimetria catastale 31/05/24

CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E DESCRIZIONE

CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano CORRETTI e consentono l'individuazione dei beni.

Al Catasto Fabbricati sono presenti le planimetrie dell'immobile.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale (attuale, come sopra precisato) e il soggetto esecutato.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, né l'immobile oggetto di pignoramento risulta fuso o unito a immobili contigui.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Si evince dal certificato notarile in atti, e dalle visure catastali visionate, che le quote dei beni in oggetto provengono all'esecutato tramite:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito
Dott. Berretti Silvia del 16/07/2007
rep.2591/1360, trascritto presso l'Agenzia del Ter-
ritorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fi-
renze il 17/07/2007 al n. 19064 di formalità; favo-
re: Barberio Stefania nata a Lasezia Terni (CI) il
01/08/1986 per 1/1 di piena proprietà; contro: Bor-
selli Alfredo nato a Borgo San Lorenzo il
13/02/1951 per 1/1 di piena proprietà.

- Atto del 16/07/2007 Pubblico ufficiale BERRETTI SILVIA Sede BORGO SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 2591 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19064.1/2007 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 18/07/2007

REPERIMENTO ATTI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Al fine di fare chiarezza riguardo alle difformità urbanistiche riscontrate (descritte al capitolo 8 della presente relazione), la scrivente ha provveduto ad acquisire gli atti di provenienza precedenti, relativi all'intero stabile, in modo da poter trovare traccia dell'epoca di realizzazione degli abusi, e poter estendere la ricerca di pratiche edilizie a tutti gli altri nominativi dei precedenti intestatari.

La scrivente si è quindi recata presso l'archivio notarile per prendere appuntamento, per la lettura degli atti di seguito elencati (avvenuta in data 14/4/2023):

atto BENELLI FRANCO del 12/01/1965 rep 69893, relativo all'intero stabile:

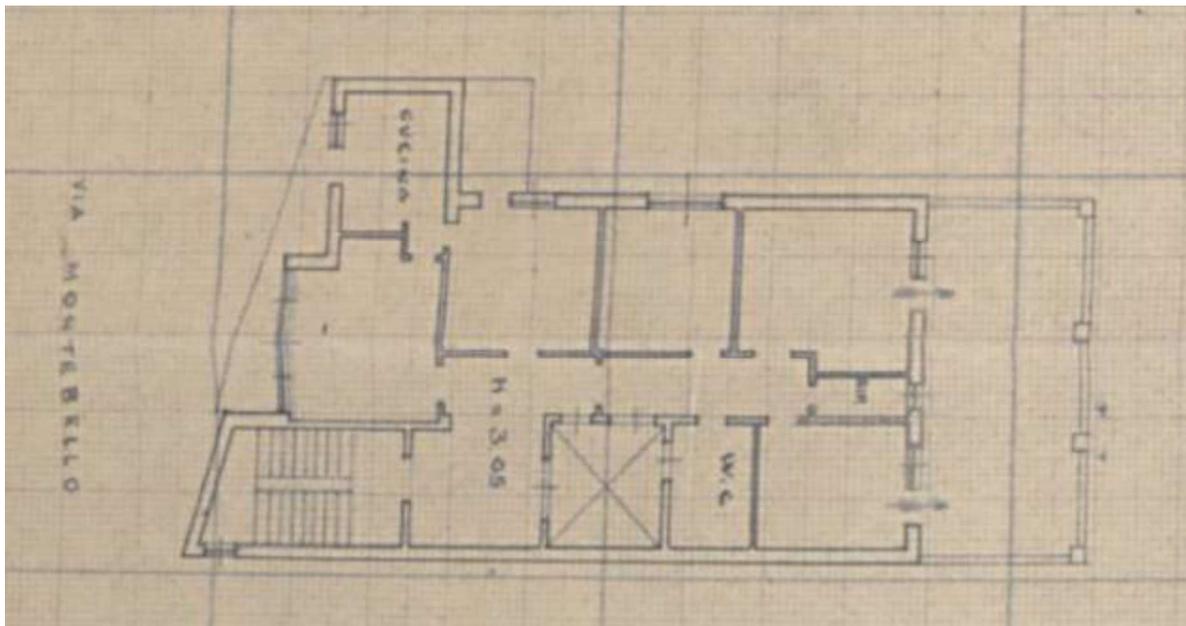
“il venditore dichiara che detto immobile è stato realizzato in forza della licenza di costruzione del Comune di Borgo San Lorenzo del dì 23/04/1959 n°89 di registro, ed è stato dichiarato abitabile³ in data 13/01/1961 come risulta dalla dichiarazione rilasciata in data 12/01/1965 dal Sindaco di Borgo San Lorenzo (...) **dichiara che il progetto è stato realizzato in perfetta osservanza del progetto e della licenza di costruzione**”⁴

Al momento della compravendita, l'immobile non era ancora stato “accertato al vigente nuovo catasto edilizio urbano, e quindi non ha rappresentazione catastale propria, e sono state presentate (..) le prescritte denunce di unità immobiliare urbana con le planimetrie (..) registrate in data 7 gennaio 1965 (..) al n° 223 per l'intero piano primo”

- A tale atto venivano allegate delle planimetrie di cui si riporta estratto:

³ La visione di questo atto ha permesso alla scrivente di venire a conoscenza dell'esistenza dell'abitabilità/agibilità del fabbricato, che non era stato prodotta dagli incaricati del Comune nel corso della ricerca di pratiche edilizie inerenti l'immobile. A seguito di specifica richiesta della scrivente (facendo riferimento alle informazioni contenute nell'atto Benelli), è stata immediatamente inviata copia dell'abitabilità in oggetto.

⁴ Come si vede nel proseguo della presente relazione, dalla documentazione visionata sembrerebbe che il fabbricato NON sia stato realizzato in osservanza del progetto, ovvero – in particolare della variante a cui la licenza fa riferimento.



atto CECCHETTI MARIO del 14/01/1980 rep 6105, relativo all'intero stabile:

- relativo all'intero fabbricato, da cielo a terra: locale al piano terreno, ed appartamento ("di sei stanze oltre servizi e accessori") al piano primo.
- A tale atto non veniva allegata alcuna planimetria.

atto CECCHETTI MARIO del 14/01/1980 rep 6106, relativo all'intero stabile:

- divisione tra Borselli e Toccafondi, del suddetto fabbricato; a tale atto veniva allegata planimetria, di cui si riporta estratto



Si rimanda alla lettura integrale degli atti citati, allegati alla presente.

4) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto è ubicato nel comune di Borgo San Lorenzo, e consiste in un appartamento ubicato al primo piano sottotetto di fabbricato di maggiore consistenza.

Nell'atto di provenienza viene così descritto: "Appartamento per civile abitazione posto in comune di Borgo San Lorenzo, Via Montebello 29, al piano primo con accesso esclusivo dal piano terreno e composto da sei vani, oltre accessori tra cui ingresso, disimpegno, bagno, ripostiglio, chiostrina coperta oltre due balconi ed un'ampia terrazza."

Si accede all'unità immobiliare da portoncino ubicato al civico 29 di via Montebello.

Accedendo nel vano scale (esclusivo), si riscontra, al piano terra, la presenza di locale sottoscala, dove è ubicato il contatore elettrico; Il vano scale risulta illuminato da finestra, e da porzioni in vetrocemento.

In cima alla scala, si trova un ballatoio, dal quale si accede al portoncino di accesso dell'appartamento.

Dal vano di ingresso si accede, di fronte, al locale (ex chiostrina) attualmente adibito a (seconda) cucina: tale locale è finestrato, ed è oggetto di gravi infiltrazioni dalla copertura. Su tale locale affaccia la finestra del bagno, e due finestre del corridoio.

Dall'ingresso a sinistra si accede ad un corridoio, dal quale si accede, in senso orario:

- locale cucina tinello, dal quale si accede al balcone lato strada
- camera "verde", dalla quale si accede a balconcino tergale, dal quale, tramite gradini murati alla marinara (**senza dispositivi di sicurezza, quindi non a norma!**) si accede alla porzione piana della copertura
- camera "rosa" con finestra (affaccio tergale)
- camera "arancio" con finestra (affaccia sul terrazzo)
- corridoio di accesso al terrazzo
- camera "celeste" con finestra (affaccia sul terrazzo) con accesso al palco morto ubicato sopra il corridoio di accesso al terrazzo
- locale "wc" con finestra (affaccia sul la cucina 2 (ex locale chiostrina, di cui al punto seguente)
- ex locale "chiostrina", attualmente adibito a cucina

CARATTERISTICHE E STATO DI MANUTENZIONE

L'appartamento sembrerebbe essere stato oggetto di ristrutturazione in tempi non remoti, come si vede dallo stato delle finiture e degli impianti.

Dall'indagine effettuata presso gli archivi del Comune di Borgo San Lorenzo, non è emersa alcuna pratica edilizia in merito.

Tuttavia, probabilmente a causa dello stato di scarsa manutenzione della copertura, si riscontrano infiltrazioni dalla copertura, e crepe nelle facciate (facciata tergale, vano scale etc).

Non è emersa alcuna documentazione relativa ad eventuali conformità di impianti; non è stato possibile riscontrarne il funzionamento, salvo per quanto riguarda le luci accese per consentire il rilievo. Nel vano corridoio è presente una stufa,

della quale non è stato possibile riscontrare il funzionamento o la correttezza dell'installazione.

E' stata visionata DICO 12/2007 redatta da DITTA BRAZZINI MARCELLO per la sostituzione caldaia. (v allegato 4)

Gli infissi, in parte sono stati rifatti, in parte sono in stato fatiscente.

Tutte le pareti dell'appartamento sono state verniciate con colori vivaci, e varie tipologie di vernici.

I pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura, (in bagno anche i rivestimenti); complessivamente l'unità immobiliare verte in stato DA RISTRUTTURARE.

Si rimanda alla visione della relazione fotografica allegata.

RIEPILOGO SUPERFICI

APPARTAMENTO IN OGGETTO	mq lordi	TOT	coeff	
appartamento (esclusa superficie corte)	150		1	150
Terrazza 1	10			
Terrazza 2 (si ipotizza sanabile)	3,95			
Terrazza 3 (comprensiva della superficie del casotto abusivo che si considera demolito) circa	30			
Corte (una volta ripristinata, rimuovendo la copertura abusiva)	12,2			
	totale aree scoperte	56,15		
	primi 25mq	25	0,3	7,5
	residuo	31,15	0,1	3,115
				160,615

LA COPERTURA

Come sopra precisato, l'accesso alla porzione piana di copertura avviene tramite gradini in ferro alla marinara, non dotati di dispositivi di sicurezza, e pertanto la scrivente non ha potuto effettuare l'accesso alla copertura, e neanche visionare il vano sottotetto ivi ubicato. La signora (non eseguita), che ha consentito il sopralluogo, ha fornito alla scrivente una serie di fotografie ed un video che rappresentano la copertura: da tali immagini, una porzione della copertura (probabilmente il locale ex chiostrina) è realizzata a due falde, in lastre⁵ (l'intradosso è realizzato in cartongesso piano); ulteriore porzione piana, rivestita in guaina (si notano le tracce di varie riparazioni); una porzione a falde in tegole marsigliesi (si rileva, in alcuni punti, la mancanza di converse, e di tegole).

⁵ Non è possibile escludere la presenza di amianto.

5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero (così è stato riferito dal terzo, non esecutato, che ha consentito il sopralluogo). Erano presenti mobili ed effetti personali.

Da accertamento effettuato dalla scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (richiesta del 10/10/2022), risulta "da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, fino alla data odierna, XXXXX XXXXX nato a xxxxx (XXX) il XX/XX/XXXX non è titolare di contratti di locazione o comodato per l'immobile sito in Borgo San Lorenzo Via Montebello 29" (pec ricevuta in data 12/10/2022). (Cfr ALL 06 AGEDP-FI_221570_2022_2493_Livello1.pdf)

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI DELL'ANAGRAFE

Da indagine effettuata presso l'anagrafe del Comune di Borgo San Lorenzo, risulta che, all'indirizzo di Via Montebello 29, risultava (alla data 11/10/2022) iscritta famiglia anagrafica diversa dall'esecutato; in particolare, la famiglia della signora che ha consentito il sopralluogo.

Da indagine effettuata presso l'anagrafe del Comune di xxxxx, e di xxxxx, risulta che l'esecutato è residente in comune diverso da quello dove è ubicato il bene, e risulta essere nubile (alla data del 12/10/2022).

6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ed ISCRIZIONI IPOTECARIE

SI LEGGE DALLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI:

che in base a detti titoli i beni di cui sopra risultano a tutto il 3/3/2022 intestati per la quota pari ad 1/1 in piena proprietà A XXXXX XXXXX, e risultano gravati da:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 35596 del 21/12/2005 a favore di SIENA MORTAGAGES SPA contro BORSELLI ALFREDO (si veda successiva nota)
- IPOTECA VOLONTARIA n. 8142 del 17/7/2007 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro XXXXX XXXXX
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.5415 del 23/2/2022 a favore di AMCO SPA contro XXXXX XXXXX

NOTA RELATIVA A PIGNORAMENTO ULTERIORE

Si legge nell'atto di provenienza (pag 9):

- trascrizione in data 21 dicembre 2005 al n. 35596 rog.
part. di pignoramento immobile a favore di Siena Mortgages
01-2 S.p.A. e contro il Signor Borselli Alfredo che grava pe-
raltro solo formalmente sul bene in oggetto essendo in corso
di annotamento giusta ordine di cancellazione emesso dal Giu-
dice dell'Esecuzione del Tribunale di Firenze, Ufficio esecu-
zioni Immobiliari, in data 16 giugno 2007 cron. n. 464.)

VISURE IPOTACATASTALI

La verifica effettuata dalla scrivente in data 29/03/2023, escludendo le formalità cancellate, conferma l'elenco di formalità indicato nella relazione notarile in atti.

SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DEGLI ATTI, E DELLE NOTE DI TRASCRIZIONE ALLEGATE.

7) SPESE CONDOMINIALI

In occasione del sopralluogo non si è riscontrata la presenza di alcuna targa di amministratore; da informazioni reperite in loco, parrebbe che l'unità immobiliare non formi parte di condominio.

8a) ACCERTAMENTI DI NATURA EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

CLASSIFICAZIONE DELL'EDIFICIO NEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI

L'immobile risulta essere costruito anteriormente al 1967.

Per il vigente Regolamento Urbanistico⁶, l'immobile ricade in zona A – art 66 - non sono ammessi aumenti volumetrici (si veda tavola au-14.pdf allegata, nella quale è stato cerchiato in blu l'immobile in oggetto)

- comma 4: ogni opera che modifichi lo stato esteriore dei luoghi è soggetta alla presentazione di relazione integrativa che dimostri la compatibilità degli interventi proposti
- sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER1
- (si rimanda alla lettura integrale dell'art 66 NTA allegato)

Per il vigente Piano Operativo⁷, disciplina dei suoli, tavola “ALL.32 DIS02.e” l'immobile ricade in zona MORFOTIPO TS1: ⁸ si veda tavola allegata, nella quale è stato cerchiato in rosso l'immobile in oggetto)

- ART.34 dell'allegato 32 (NTA): “MORFOTIPO TS1: URBANO STORICO COMPATTO”, al punto 4 esclude l'addizione volumetrica

Sempre per il vigente Piano Operativo, nel Quadro di localizzazione del patrimonio (all_12_qc-1.03.e_-_quadro_localizzativo_patrimonio.pdf - nella quale è stato cerchiato in verde l'immobile in oggetto)), l'edificio non risulta campito: “Patrimonio edilizio non soggetto a schedatura”

Con riferimento all'ART 16 delle citate NTA ⁹: il comma 1, fa riferimento al morfotipo di appartenenza

- Comma 3 Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato precedentemente agli anni cinquanta del secolo scorso sono ammessi gli interventi consentiti agli edifici ricompresi nella classe di valore 2 di cui all'art. 11 delle presenti norme. ¹⁰
- Comma 4: Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato successivamente agli anni cinquanta del secolo scorso sono ammessi gli interventi consentiti agli edifici ricompresi nella classe 3 di cui all'art. 12 delle presenti norme.

ACCESSO AGLI ATTI – EDILIZIA PRIVATA

Si precisa che le ricerche degli atti presenti negli archivi vengono eseguite dall'ufficio preposto, e che la scrivente non ha modo di verificare la completezza delle ricerche effettuate; in questo caso, ci si è avvalsi anche di quanto dichiarato dalle parti nell'atto di provenienza.

⁶ <https://www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/regolamento-urbanistico-approvato>

⁷ <https://www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/piano-operativo-comunale-adottato>

⁸ https://www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/sites/www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it/files/all_32_dis02_e_-_disciplina_dei_suoli_-_tutela_e_v-1.pdf

⁹ ART 16 all_36_dis04_-_norme_tecniche_di_attuazione

¹⁰Geom. Romano Chiocci, responsabile U.O. Servizi a Territorio e Imprese – Pianificazione Urbanistica - del Comune di Borgo San Lorenzo, in una call del 1/3/2023, ha chiarito alla scrivente che il manufatto (posto in essere tramite titolo edilizio del 1958) possa essere considerato nella classe 2, ovvero “realizzato precedentemente agli anni cinquanta del secolo scorso”, in quanto tale definizione comprende tutti gli anni fino al 1960.

INFORMAZIONI CONTENUTE NELL'ATTO DI PROVENIENZA

Si riportano di seguito le informazioni contenute nell'atto di provenienza, che cita unicamente il permesso di costruire 89 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 4/12/1958:

... una porzione di fabbricato edificata ed utilizzata in data anteriore al 1 settembre 1967 e precisamente in forza di permesso di costruire n. 89 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 4 dicembre 1958;
- che la porzione immobiliare di cui al presente atto non è stata successivamente oggetto di interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione o sanatoria o altro provvedimento da parte delle competenti Autorità;
- che pertanto la porzione immobiliare in oggetto è conforme alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti.

NOTA: Nell'atto di provenienza viene precisato che "la porzione immobiliare in oggetto è conforme alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti" .¹¹

CRONOLOGIA DELLE RICERCHE DELLE PRATICHE (ACCESSO AGLI ATTI)

La CTU ha effettuato le proprie valutazioni sulla base della documentazione prodotta dal Comune di Borgo San Lorenzo, a seguito di ricerche effettuate dagli addetti dell'Ufficio Edilizia Privata. Tali ricerche sono state effettuate in piu' tempi, e da piu' operatori, e le pratiche sono emerse in varie fasi di ricerca.

- Prima richiesta, 21/09/2022
- Risultato ricerca 10/10/2022 (email Sig.ra Paola Buti, archivista) – invio pratica 89 1958 e variante
- Ricerca 17/1/2023 (email Sig.ra Paola Buti, archivista): invio pratica mancante, inerente il piano terra. Aut 41 1983
- Nuova ricerca in data 29/3/2022 (risposta Geom. Nadia Martini, 31/3/2023)
- Ricerca effettuata dal Geom Chiocci (7/4/2023) per nominativi, indirizzo, non è emerso altro.
- NUOVA RICERCA (14/04/2023) a seguito di indicazioni della scrivente, reperite sull'atto di compravendita 12/1/1965 (atto notaio Franco Benelli) che indicava l'esistenza di un'abitabilità: viene inviata alla scrivente l'AGIBILITA' N. 243 del 13/01/1961.

La presente relazione si basa esclusivamente sulle pratiche che sono state fornite a seguito di tali ricerche.

La scrivente non si assume alcuna responsabilità, qualora emergesse l'esistenza di eventuali ulteriori documenti o pratiche edilizie, non fornite nel corso delle (ripetute) ricerche richieste agli Uffici dell'Edilizia Privata, ed all'archivio, del

¹¹Tale affermazione, come dettagliato nel seguito della presente relazione, NON CORRISPONDE CON QUANTO RICONTRATO DALLA CTU.

Comune di Borgo San Lorenzo; di eventuali pratiche edilizie, o condoni¹², e che non siano state reperibili e quindi non fornite alla CTU.

PRATICHE FORNITE IN DATA 21/11/22

La scrivente ha provveduto ad inviare richiesta di ricerca delle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato in oggetto: in data 21/11/2022 veniva inviata alla scrivente il citato permesso a costruire 89/1958, composto di due fascicoli:

- pratica originaria

- stato di variante datato 8/11/1958 – al quale si fa riferimento nel rilascio del permesso a costruire - costituito da soli 4 elaborati sovrapposti, ed una breve relazione, nella quale si indica che: “il progetto a VARIANTE differisce dal precedente **per la minore superficie e cubatura prevista**, onde rientrare nei termini dettati dal nuovo piano regolatore di codesto comune”.

PRATICHE FORNITE IN DATA 17/01/23

Il giorno 17/1/2023, a seguito di ulteriore richiesta di ricerca, veniva inviata alla scrivente la pratica “Autorizzazione Edilizia n. 41/1983 per Opere di Ristrutturazione “ riguardante i locali al pt, quindi non inerente il bene in oggetto.

PRATICHE FORNITE IN DATA 14/04/23

Solo in data 14/04/2023 è stata fornita alla scrivente l'agibilità/abitabilità del 13/01/1961, relativa a fabbricato realizzato.

ULTIMO STATO LEGITTIMO IN ATTI: LO STATO DI VARIANTE 8-11-1958, ED IL PROVVEDIMENTO 89/1958

Lo stato legittimo dell'immobile è descritto dall'ultima pratica in atti, ovvero il citato stato di variante datato 8/11/1958 a cui fa riferimento il rilascio del permesso per la costruzione del fabbricato n 89 del 04/12/1958.

- Si rileva che gli elaborati dello stato di variante riportano una inusuale inversione dei colori giallo e rosso, ovvero, in rosso: “superficie non edificata, in meno rispetto al precedente progetto”, ed in giallo: “murature non esistenti nel precedente progetto” (in maniera inversa alla consuetudine, che detta: in rosso: ricostruzioni, ed in giallo: demolizioni)
- **NOTA IMPORTANTE: l'atto di rilascio del provvedimento n°89 (datato 4 dicembre 1958) “per la costruzione di un fabbricato in via Montebello” fa riferimento al PROGETTO A VARIANTE datato 8 novembre 1958.**
- **Lo stato di variante descriveva un edificio di minore superficie e cubatura, rispetto al progetto iniziale, che era stato ridotto “onde rientrare nei termini dettati da nuovo Piano regolatore di codesto comune”¹³; la variante comprendeva quindi la rinuncia alla costruzione di una porzione del locale al piano terreno, (ed in particolare una porzione a forma di L, lungo i lati nord ed est del fabbricato), e delle porzioni di fabbricato soprastante, al piano primo.**

¹²O qualsiasi atto che legittimi quanto riscontrato come difformità

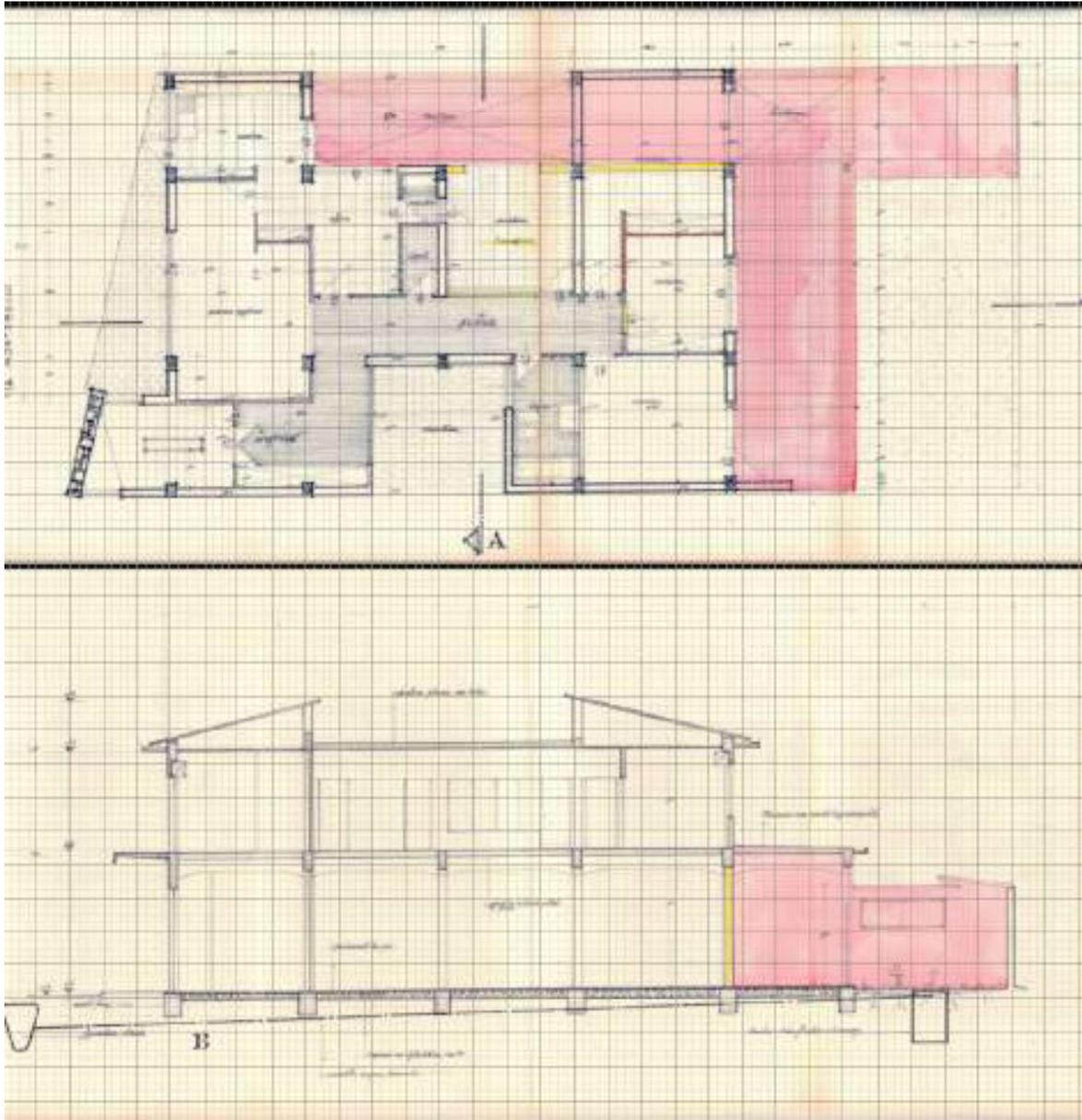
¹³Le tavole di variante sono accompagnate da una lettera :

“in riferimento alla vostra risposta negativa circa l'approvazione del progetto presentato a codesta On.le Commissione, riguardante la costruzione in via Montebello di un edificio di due piani (...), rimetto, allegati alla presente, nr 4 disegni a variante del progetto precedentemente presentato. Resta inalterato il prospetto precedente non avendo apportato alcuna modifica sul davanti dell'edificio.

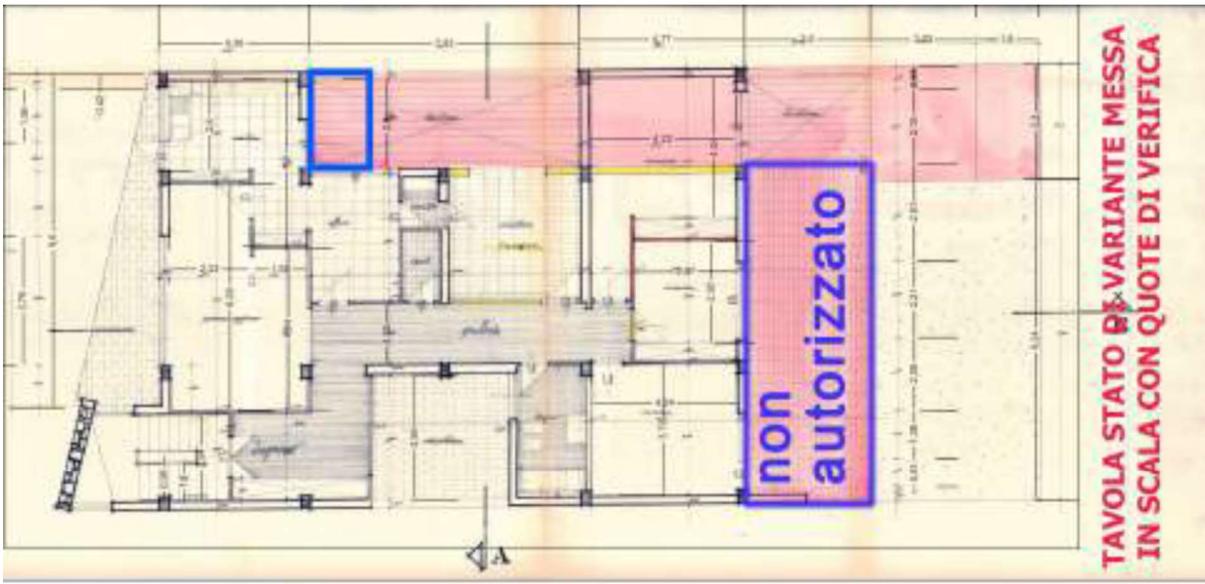
Il progetto a VARIANTE differisce dal precedente per la minore superficie e cubatura prevista, onde rientrare nei termini dettati da nuovo Piano regolatore di codesto comune (rapporto ottenuto mc 3,8 al mq di terreno)”

DIFFORMITA' NON SANABILI : AUMENTO DI VOLUMETRIA AL PIANO TERRA

Al di là delle imprecisioni grafiche, ed altre difformità riscontrate ed opere abusive (che si elencano in seguito), tutta la porzione del fabbricato sottostante, di cui la terrazza dell'appartamento in oggetto costituisce copertura e lastrico solare, ovvero le porzioni indicate in ROSSO negli elaborati in variante, NON sarebbero dovute essere realizzate.

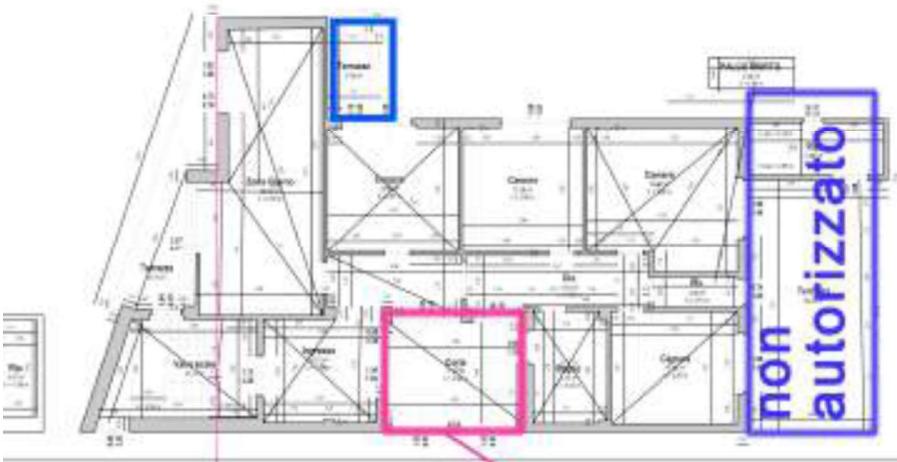


Tali abusi erano già presenti nella planimetria allegata all'atto del 1965, quindi si suppone possano essere stati realizzati al momento dell'edificazione del fabbricato. L'aumento di volumetria rispetto a quanto autorizzato, per il fabbricato in oggetto, costituisce DIFFORMITÀ NON SANABILE: non era ammesso al momento della realizzazione del fabbricato, e non è ammissibile con i vigenti strumenti, che non consentono addizioni volumetriche.



RRA

PIANO PRIMO



RILIEVO

copertura realizzata senza titolo



Nel caso in oggetto, riscontriamo due tipi di aumento di volumetria:

- quello realizzato (probabilmente contestualmente alla costruzione del fabbricato) che ha comportato la realizzazione (al piano terra) dei volumi al piano terreno, le cui coperture costituiscono le terrazze al piano primo. (le terrazze evidenziate in blu nello schema grafico alla pagina precedente, ovvero le terrazze laterale e tergale dell'appartamento (**SI NOTA CHE: il piano terra è di proprietà' di terzo, non eseguito**))
- quello realizzato successivamente, ovvero la chiusura della chiostrina al piano primo (indicata in rosso nello schema alla pagina precedente) , e la realizzazione del ripostiglio sul terrazzo tergale.

ULTERIORE INDAGINE – VISIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'approfondimento effettuato pare confermare quanto ipotizzato, ovvero che – fin dall'inizio – l'immobile sia stato costruito – erroneamente - con le volumetrie indicate nel progetto originario, e non con quelle (ridotte, nei limiti delle volumetrie massime ammesse dagli strumenti vigenti) come indicate nella variante, alla quale fa riferimento il permesso a costruire.

COLLOQUI CON UFFICIO TECNICO COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

- 8-2-2023 appuntamento in presenza con Geom Romano Chiocci
- 2-3-2023 Call con Geom. Romano Chiocci riguardo all'applicazione delle disposizioni del nuovo strumento urbanistico
- 29-3-2023 Call con Geom. Romano Chiocci
- 7-4-2023 Call con Geom. Romano Chiocci (in tale call è stata effettuata una approfonditissima ricerca, dal Geom Chiocci, per cercare un eventuale titolo abilitante della porzione di edificio che parrebbe essere stata realizzata in difformità dal citato permesso. Non è emerso nulla, né riguardo all'u.i in oggetto, né riguardo al piano sottostante, o all'intero fabbricato.

Nei vari colloqui con il Geom Chiocci si è appurato che:

- Tale difformità interessa la terrazza dell'u.i, ma inficia la conformità anche dell'appartamento a cui la terrazza è annessa.
- Ipotizza la possibilità di fiscalizzazione di porzione abusiva non demolibile (si veda al paragrafo successivo)
- L'iter dovrebbe coinvolgere il proprietario del fondo sottostante (terzo non eseguito), per la regolarizzazione della propria parte, ovvero della volumetria abusiva al piano terra, sulla quale insiste il lastrico solare adibito a terrazza della u.i. In oggetto.
- Una volta "fiscalizzato" l'abuso, solo a questo punto l'acquirente potrà procedere alla presentazione di sanatoria degli altri abusi edilizi.

DIFFORMITA' NON SANABILI: SANZIONE PECUNIARIA EX ART 206 L.R. 65/2014

Da quanto detto, appare evidente che il vero problema è la realizzazione di una porzione di fabbricato (al piano terra), che parrebbe essere stata realizzata in mancanza di titolo abilitante, in particolare la porzione sottostante il terrazzo laterale e quello tergale.

Tale abuso non è sanabile, in quanto costituisce aumento di volume, non consentito dagli attuali strumenti urbanistici.

In tal caso ci sono due possibilità:

- la demolizione della volumetria abusiva
- oppure qualora “la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità”, si può optare per la fiscalizzazione delle opere (sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria), come descritto negli art 206 (Art. 206 L.R. 10/11/2014, N. 65 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) e 206bis .¹⁴

Si riportano di seguito i citati articoli:

ART. 206 L.R. 10/11/2014, N. 65 - INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00(300).
3. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter,(510) nonché agli interventi e alle opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla SCIA.(301)
4. Abrogato.(511)

ART. 206 BIS L.R. 10/11/2014, N. 65 SANZIONI PER OPERE ED INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO ANTERIORI AL 17 MARZO 1985(181)

1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo

¹⁴

abilitativo.

2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.

Si nota che **“IL PAGAMENTO DELLE SANZIONI PECUNIARIE, SE ESCLUDE CHE LE OPERE EDILIZIE ABUSIVE POSSANO ESSERE LEGITTIMAMENTE DEMOLITE, NON NE RIMUOVE, PERÒ, IL CARATTERE ANTIGIURIDICO” (CONS. STATO 5412/2011)** : la cosiddetta “fiscalizzazione” dell'abuso edilizio non avrebbe quindi, in base alla sentenza citata, efficacia di sanatoria.

NOTA IMPORTANTE

VISTA LA COMPLESSITÀ DELLA SITUAZIONE RAPPRESENTATA, UNITAMENTE AGLI ALTRI ABUSI E DIFFORMITÀ DESCRITTI AL SEGUENTE PARAGRAFO, SI INVITA PERTANTO L'EVENTUALE ACQUIRENTE AD APPROFONDIRE LE PROPRIE VERIFICHE IN AUTONOMIA, EFFETTUANDO ACCESSO AGLI ATTI NONCHÉ I NECESSARI INCONTRI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI BORGO SAN LORENZO, PER CONCORDARE E VERIFICARE L'ITER DA SEGUIRE, ANCHE IN RELAZIONE AL POSSIBILE MUTARE DEL QUADRO NORMATIVO, OLTRE CHE ALLA VALUTAZIONE GLOBALE DELLE DIFFORMITÀ E DEI RELATIVI ADEGUAMENTI, NONCHÉ PER LA CORRETTA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI.

ULTERIORI DIFFORMITA' RISCOSE, sia al livello urbanistico che strutturale.

PREMESSA RIGUARDANTE LA DIFFICOLTA' DI LETTURA DEGLI ELABORATI DEI 1958

Oltre a quanto già detto, le tavole della variante evidenziano altre difformità, rispetto allo stato attuale, e che si andranno a descrivere nelle pagine successive della presente relazione.

La premessa necessaria è che gli elaborati della variante sono molto imprecisi, e poco dettagliati; riportano alcune quote molto probabilmente errate, ed imprecisioni di restituzione grafica.

La scrivente ha provveduto ad effettuare un confronto tra lo stato attuale, e l'ultimo stato autorizzato: tale confronto ha evidenziato una incongruenza **sostanziale**, al punto che sono difficilmente sovrapponibili, tante sono le difformità, imprecisioni grafiche e differenze. Tali aspetti sono stati approfonditi in vari colloqui con il Geom Chiocci, del Comune di Borgo San Lorenzo.

DIFFORMITA' RISCOSE (SECONDO L'INTERPRETAZIONE DELLA SCRIVENTE, DEGLI ELABORATI VISIONATI)

- Difformità realizzate al momento della costruzione del fabbricato
 - evidenziate a pag 16 e 17 del presente elaborato (come già visto, **NON SANABILI**)
- Difformità a livello di prospetti, tra cui:
 - chiusura parziale finestra tinello (lato via Montebello) tramite apposizione di controparete dall'interno.
 - differenza di sagoma del fabbricato (lato cucina e vano scale), e del balcone, lato via Montebello
 - realizzazione di terrazzino (lato camera "verde" ovvero dietro la cucina) - con conseguente realizzazione di portafinestra **(PRESENTE NEGLI ELABORATI DEL 1965)**
 - realizzazione finestre corridoio con affaccio su chiostrina
 - modifica aperture tra le camere e la terrazza
 - chiusura finestra cucina (verso il retro)
- Difformità a livello di volumetrie e coperture:
 - copertura chiostrina **NON SANABILE, DA DEMOLIRE**¹⁵
 - realizzazione di ripostiglio su terrazza **NON SANABILE, DA DEMOLIRE**¹⁶
- Difformità a livello planimetrico e modifiche interne_
 - modifiche tramezzature interne e disposizione interna (probabilmente sanabile)
 - realizzazione di palco morto, con conseguente altezza sottostante (corridoio accesso terrazza) di h 215

¹⁵La non sanabilità di tale manufatto è stata verificata anche nel corso colloquio 8/2/23 con Geometra Chiocci (ART.34 dell'allegato 32 (NTA): "MORFOTIPO TS1: URBANO STORICO COMPATTO", al punto 4 esclude l'addizione volumetrica)

¹⁶Non sanabile in quanto costituisce addizione volumetrica (vedere nota precedente)

DIFFORMITA' NON SANABILI: DA DEMOLIRE

Ulteriori opere che costituiscono addizioni volumetriche, e che pertanto devono essere demolite:

- casotto realizzato sul terrazzo, con ripristino di parapetti e cimase, pavimenti e battiscopa
- copertura realizzate nella chiostrina, ripristino delle murature perimetrali e ripristino del terrazzo, con rimozione attacchi cucina, e ripristino impermeabilizzazione e raccolta acque piovane
- palco morto sopra il corridoio di accesso al terrazzo tergale con chiusura delle aperture dalla camera da letto, ripristino intonaci e tinteggiature

OPERE INTERNE ED ESTERNE PROBABILMENTE SANABILI:

- difformità interne e di sagoma (con sanatoria strutturale, per quanto riguarda le modifiche di murature e aperture, ove non riconducibili ad imprecisioni grafiche)
- posizione di tramezzi ed imprecisioni grafiche
- terrazzino tergale (L'art 11 comma 6 parrebbe consentire la realizzazione di balconi e terrazze su fronte non prospiciente lo spazio pubblico) : si ritiene che possa essere sanabile,
- trasformazione di portefinestre in finestre (lato terrazza e balconcino)

IMPIANTI

Non sono state fornite alla scrivente copie di dichiarazioni di conformità' degli impianti. In ogni caso, questi ultimi parrebbero essere stati modificati senza titolo edilizio. (non risulta infatti alcuna pratica per lo spostamento della cucina, e per la realizzazione della seconda cucina al posto della corte). Si ritiene che quindi gli impianti siano DIFFORMI, privi di conformità. Non ne è stato possibile verificare il funzionamento.

Nel corridoio, risulta installata una stufa a pellet con relativa canna fumaria: la scrivente non ha potuto verificarne né il funzionamento, né la corretta installazione a norma di legge; qualora non rispondesse ai requisiti di sicurezza, si intende da rimuovere

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta essere dotato di Attestato Prestazione Energetica.

¹⁷Non sanabile in quanto costituisce addizione volumetrica (vedere nota precedente)

8c) RIASSUMERE LE NUMEROSE PROBLEMATICHE URBANISTICHE DEL BENE¹⁸

Vista la peculiarità della casistica in oggetto, in merito alle numerose difformità riscontrate, ogni soluzione o ipotesi deve essere concordata con i tecnici dell'Edilizia Privata del Comune.

1.1 VOLUMETRIA ABUSIVA AL PIANO SOTTOSTANTE, E CONSEGUENTE ILLEGITTIMITA' DEI TERRAZZI

Il fabbricato (compreso dall'u.i. in oggetto, al piano primo, e la sottostante unità immobiliare, di proprietà di terzi non eseguiti) è posto in essere tramite il permesso per la costruzione del fabbricato n° 89 del 4/12/1958, e relativo stato di variante del 8/11/1958, che differisce dal precedente per la minore superficie e cubatura prevista, "onde rientrare nei termini dettati da nuovo Piano regolatore di codesto comune".

Gli elaborati allegati a tale variante riportano un importante errore grafico (inversione di gialli e rossi nelle tavole di variante) che potrebbe aver indotto in errore i tecnici del tempo.

In ogni caso, fu realizzata una volumetria illegittima, al piano terra (in unità immobiliare non oggetto della presente procedura), sottostante i terrazzi dell'unità immobiliare in oggetto: tale aumento di volumetria parrebbe costituire, sulla base delle indagini effettuate dalla scrivente, DIFFORMITA' NON SANABILE in quanto l'aumento volumetrico non era ammesso al momento della realizzazione del fabbricato, e non è ammissibile con i vigenti strumenti, che non consentono addizioni volumetriche. I terrazzi dell'appartamento in oggetto alla presente procedura sono posizionati SOPRA tali volumi, e utilizzano la loro copertura piana come lastrico solare.

La rimozione dell'abuso riguarda principalmente la proprietà del piano terra, titolare della volumetria in eccesso; ed (indirettamente) il piano primo (oggetto della procedura) titolare delle terrazze illegittimamente realizzate sopra tali volumi.

A seguito di colloqui con i Tecnici del Comune, si sono delineate alcune ipotesi che il terzo non eseguito potrebbe attuare per regolarizzare il proprio bene:

- la demolizione della volumetria abusiva (di proprietà di terzi non eseguiti) con i soprastanti terrazzi (che risultano uniti all'appartamento in oggetto)
- oppure qualora "la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità", si può optare per la fiscalizzazione delle opere (sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria), come descritto negli art 206 (Art. 206 L.R. 10/11/2014, N. 65 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) e 206bis .12

Dal punto di vista dell'appartamento in oggetto,

- una terza possibilità (da verificare insieme ai tecnici del Comune) potrebbe essere la chiusura degli accessi alle terrazze citate, prive di titolo, che – prive di accesso - tornerebbero ad essere solamente coperture piane del fabbricato sottostante. Questa ipotesi potrebbe svincolare l'unità immobiliare dalla volumetria abusiva al piano

¹⁸Paragrafo inserito in data 23/02/2024 a seguito della richiesta ricevuta dal Delegato alla Vendita (Dott. Pieraffaele Battaglia)

terreno. Vista la peculiarità della casistica si raccomanda comunque di concordare tale eventuale ipotesi, ove fattibile, con i tecnici del Comune.

1.2 DA SANARE e/o RIPRISTINARE

Difformità a livello di prospetti, tra cui:

- chiusura parziale finestra tinello (lato via Montebello) tramite apposizione di controparete dall'interno.
- differenza di sagoma del fabbricato (lato cucina e vano scale), e del balcone, lato via Montebello (probabile imprecisione grafica)
- **ripristino** finestre al posto di portefinestre sui balconi
- realizzazione finestre corridoio con affaccio su chiostrina
- modifica aperture tra le camere e la terrazza
- chiusura finestra cucina (verso il retro)

Difformità a livello di volumetrie e coperture:

- **rimozione** copertura chiostrina
- **rimozione** realizzazione di ripostiglio su terrazza

Difformità a livello planimetrico e modifiche interne

- modifiche tramezzature interne e disposizione interna (probabilmente sanabile)
- **rimozione** palco morto (corridoio accesso terrazza)
- rimozione o verifica regolare installazione stufa a pellet

9) REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI¹⁹

Dal confronto tra planimetria catastale (datata 07/01/1965), ultima in atti alla data del 21/09/2022, e stato dei luoghi, si riscontravano le seguenti difformità:

- il locale (indicato in planimetria come chiostrina) risulta ad oggi essere stato coperto, chiuso e trasformato in cucina,
- i tramezzi tra cucina e tinello ad oggi risultano essere stati demoliti
- le portefinestre che dalle camere portavano sul terrazzo sono ad oggi delle finestre.
- Su tale terrazzo è presente un ripostiglio in muratura che non risulta in planimetria catastale
- non è rappresentato il piano terra, con il relativo ripostiglio sottoscala.
- Non è rappresentato il palco morto

La scrivente CTU, avendo riscontrato difformità catastali, ha provveduto (a seguito di autorizzazione dell'III.mo Giudice) a presentare DOCFA per allineare la rappresentazione catastale allo stato rilevato (seppur difforme rispetto ai titoli): a seguito del deposito di DOCFA ("DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/05/2024 Pratica n. FI0084613 in atti dal 28/05/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84613.1/2024) ") la planimetria catastale depositata in data 30/05/2024 corrisponde allo stato dei luoghi.

¹⁹ Paragrafo modificato a seguito di deposito aggiornamento planimetria catastale 31/05/24

10) VALUTAZIONE DI LARGA MASSIMA DEL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

VOCE 1) STIMA DI MASSIMA DELLA SANZIONE, NELL'IPOTESI DI FISCALIZZAZIONE DELL'ABUSO EDILIZIO NON DEMOLIBILE (volumetria sottostante i terrazzi)

Quantificazione NON effettuabile in questa sede, perché il terrazzo abusivo di interesse della procedura è strettamente legato all'eventuale fiscalizzazione della volumetria sottostante realizzata da terzi.

VOCE 2) COMPUTO METRICO OPERE DI RIPRISTINO (OPERE NON SANABILI)

Premesso che, al fine di determinare esattamente gli importi delle lavorazioni e il suo più probabile costo sul mercato, sarebbe necessario effettuare dei saggi distruttivi, non attuabili in questa sede; si ipotizza un costo di circa 30000/35000 euro per demolizioni e ripristini (si veda computo metrico allegato, finalizzato ad una valutazione di massima degli interventi)

VOCE 3) SANATORIE E SANZIONI (relative alle sole opere sanabili)

Rilievi e indagini urbanistiche:	euro 1500
Indagini di natura strutturale, sulla necessità di sanatoria	euro 800
eventuale sanatoria strutturale	euro 2000
Sanatoria (accertamento di conformità)	euro 2500
sanzioni stimate per accertamento di conformità, bolli etc	euro 1500

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE PRELIMINARI, ED APPETIBILITA' SUL MERCATO

Nel determinare il piu' probabile valore mercato, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, si è provveduto:

- alla individuazione (qualitativa, quantitativa) delle caratteristiche dei beni in oggetto alla presente relazione: stato degli impianti, stato di conservazione, esposizione, natura e qualità degli accessori, etc.
- all'individuazione del segmento di mercato, come di seguito precisato
- alla ricerca di atti di compravendita relativi a beni comparabili, ed acquisizione dei titoli telematici relativi
- analisi dei titoli telematici, ed individuazione dei parametri: superfici, accessori (che sono stati ragguagliati nel calcolo delle superfici totali)
- all'acquisizione di dati parametrici da varie fonti attendibili (OMI – Agenzia delle Entrate osservatorio CAASA.IT Borsino Immobiliare quotazioni mercato-immobiliare.info) al fine di ricavare alcuni dati di riferimento necessari per l'analisi dei comparabili.

Sono stati applicati i criteri principali del metodo MCA, tenendo conto della difficoltà di reperire i dati di compravendita di piu' beni omogenei veramente comparabili con il bene in oggetto: è stato trovato un solo atto davvero pertinente, riferito alla vendita di uno dei box contigui.

Il prezzo al mq del reale scambio commerciale è stato il dato primario per la presente stima, riferendosi ad un bene identico. È pertanto stato preso come punto di riferimento, con il confronto ed il controllo fornito dagli altri dati reperiti.

CRITERI ESTIMATIVI

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative

indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non si rilevano, a parere della scrivente, particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

ANALISI DEL MERCATO – INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

L'analisi di mercato è mirata a prevedere il prezzo di scambio per un determinato bene, valutando domanda attuale e futura, per un immobile collocato in un determinato segmento di mercato.

Il segmento di mercato in oggetto è formato da unità immobiliari, destinati a civile abitazione di realizzazione anni '50-'60, ubicato nella zona Centrale/capoluogo.

Idealmente, con superficie tra i 100-150 mq commerciali (con balcone, piano primo).

DATI DI CONFRONTO, ANALISI DEL MERCATO E RICERCA COMPARABILI

(vedere tabella)

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili,

attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. E' stato effettuato dal valutatore una verifica in loco per il calcolo della SEL.

Sono state applicate le restrizioni e semplificazioni del metodo come indicate alla pagina precedente.

I COMPARABILI

COMPARABILE A:

(Atto compravendita) : Piazza Dante 28 : Appartamento per civile abitazione sito al piano primo rialzato di fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, due balconi e due soffitte, di cui una con accesso diretto dall'appartamento tramite una scala a chiocciola e l'altra con accesso dal vano scala condominiale, oltre ad una cantina al piano seminterrato ed un garage al piano terreno.

Zona OMI B2

COMPARABILE B:

(Atto compravendita) : Via Caduti di Montelungo: unità immobiliare ad uso civile abitazione, avente accesso dal n.c. 18 di detta Via Caduti di Montelungo mediante spazi condominiali (vano scale ed ascensore), dislocata al piano terzo (quarto fuori terra), composta da: ampio ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno - w.c., due camere, ulteriore bagno e due terrazze a livello, il tutto con annessa cantina dislocata al piano seminterrato.

Zona OMI R2

COMPARABILI ULTERIORI:

(annuncio) Via Massarenti : Appartamento + 120 mq

Piano Terra rialzato, composto da cucina, ingresso grande, salotto, 3 camere, 2 bagni, stanzino interno ed esterno, 2 terrazzi, giardino 130 mq, cantina, (no garage)

Zona OMI B2

ULTERIORI DATI DI RIFERIMENTO:

Le quotazioni OMI indicano, per le abitazioni civili, importi da 1400 a 1800 euro/mq, per la zona Centrale Capoluogo (secondo semestre 2022).

APPLICAZIONE DEL METODO

Oltre a quanto tipicamente applicato nel metodo MCA, è stato calcolato un "aggiustamento UBICAZIONE" calcolato sui valori medi OMI delle zone dove sono ubicati i comparabili. (comparabile 1 e 3 ubicati in zona B2, comparabile 2 ubicato in zona R2)

Si riportano di seguito i valori stimati, alla luce dei dati reperiti.

TABELLA DEI DATI				
caratteristiche	COMPARABILI			SOGGETTO
	A	B	C	
UBICAZIONE (via)	piazza DANTE	MONTELUONGO	MASSERENTI	
CLASSIFICAZIONE	ATTO	ATTO	ANNUNCIO	
PREZZO RILEVATO	150.000,00 €	185.000,00 €	290.000,00 €	7
FONTE DI RILIEVO PREZZO		https://www.immobiliare.it/annunci/99198108/		
DATA (mesi)	1	1	0	0
% TRATTATIVA	0%	0%	30%	0
SUP PRINCIPALE (mq) SI INSERISCE DIRETTAMENTE SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	121,00	111,50	129,00	160
SUP BALCONI/TERRAZZE (mq)	0,00	0,00	0,00	0
SUP LOGGE/PORTICO (mq)	0,00	0,00	0,00	0
SUP CANTINA (mq)	0,00	0,00	0,00	0
SUP SOFFITTA (mq)	0,00	0,00	0,00	0
SUP GIARDINO/RESEDE (mq)	0,00	0,00	0,00	0
SUP AUTORIMESSA (mq)	0,00	0,00	0,00	0
SUP POSTO AUTO (mq)	0,00	0,00	0,00	0
LIVELLO DI PIANO	1,00	3,00	1,00	1
n. SERVIZI (IGIENICI)	1,00	2,00	2,00	1
STATO MANUTENZIONE	1,50	3,00	1,50	2
APPETIBILITA' (AGGIUSTAMENTO UBICAZIONE)	1,00	0,84	1,00	1

Saggio di variazione dei prezzi del mercato locale I=	P2022-P2021 P2021	1600-1600 1600	0%
$P(\text{DatABC}) = P_{\text{comp}} \cdot I / 12$			
$P(\text{DatA}) = 150.000,00 \text{ €}$	- (-3%) 12	=	0,00
$P(\text{DatB}) = 185.000,00 \text{ €}$	- (-3%) 12	=	0,00
$P(\text{DatC}) = 290.000,00 \text{ €}$	- (-3%) 12	=	0,00

sottratto la % relativa alla trattativa:

$P(\text{supA}) =$	150.000,00 €	1.239,67 € al mq
$P(\text{supB}) =$	185.000,00 €	1.659,19 € al mq
$P(\text{supC}) =$	203.000,00 €	1.573,64 € al mq

Saggio di variazione del piano = 2% (FABBRICATO CON ASCENSORE)	PLIV+1 = $P \cdot I$	2%
	PLIV-1 = $P \cdot I / (1+I)$	
Saggio di variazione del piano = 5% (FABBRICATO SENZA ASCENSORE)	PLIV+1 = $P \cdot I / (1+I)$	4%
	PLIV-1 = $P \cdot I$	

Prezzo marginale livello=	CON ASCENSORE		SENZA ASCENSORE	
	LIV +1	LIV -1	LIV +1	LIV -1
COMP A	3.000,00 €	2.941,18 €	7.142,86 €	6.000,00 €
COMP B	3.700,00 €	3.627,45 €	8.809,52 €	7.400,00 €

COMP C	5.800,00 €	5.686,27 €	13.809,52 €	11.600,00 €
--------	------------	------------	-------------	-------------

	$10.000 \times (1 - 10/20) =$	6.666,67 €
Prezzo marginale servizi =	$\left\{ \begin{array}{l} \text{costo a nuovo} \\ \text{Vetustà anni} \\ \text{Vita utile anni} \end{array} \right.$	10.000,00 €
		10
		30
Prezzo marginale manutenzione =	Costo passaggio da 1 a 2 =	40.000,00 € da pessimo a me
	Costo passaggio da 2 a 3 =	40.000,00 € da medio a perfe

TABELLA AGGIUSTAMENTI			
caratteristiche	COMPARABILI		
	A	B	C
Prezzo trattato	150.000,00 €	185.000,00 €	203.000,00 €
Aggiustamento DAT	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aggiustamento Sprinc (sul prezzo trattato)	1.239,67 €	1.659,19 €	1.573,64 €
	scelgo la minore	1.239,67 €	1.239,67 €
Aggiustamento LIV	6.000,00 €	3.700,00 €	11.600,00 €
Aggiustamento SER	6.666,67 €	6.666,67 €	6.666,67 €
Aggiustamento MAN 1-2	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
Aggiustamento MAN 2-3	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
Aggiustamento APPETIBILITA' PER UBICAZIONE	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aggiustamento MANUTENZIONE ESTERNI	0,00 €	0,00 €	0,00 €

TABELLA DI VALUTAZIONE			
caratteristiche	COMPARABILI		
	A	B	C
Prezzo trattato	150.000,00 €	185.000,00 €	203.000,00 €
Data	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sup principale	48.347,13 €	60.124,00 €	38.429,77 €
Livello	0,00 €	-7.400,00 €	0,00 €
Servizi	0,00 €	-6.666,67 €	-6.666,67 €
MANUTENZIONE	20.000,00 €	-40.000,00 €	20.000,00 €
APPETIBILITA' (COEFF ZONA OM)	0,00 €	29.600,00 €	0,00 €
VALORE CORRETTO	218.347,13 €	220.657,33 €	254.763,10 €

VALORE DI STIMA =

231.255,85 €

PREZZO AL MQ **1.445,35 €**

RIEPILOGO

RISULTATO DELLA STIMA

Si stima il più probabile valore di mercato del bene in euro 231000.

Si stima un valore al mq di euro 1445, che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche, estrinseche ed anche dell'appetibilità sul mercato, con esclusione dei costi per le regolarizzazioni che sono stati sottratti dal valore di base d'asta al paragrafo successivo.

Stima del più probabile valore di mercato: € 231000

STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Si ritiene inoltre di sottrarre l'importo complessivo stimato di euro 30000 per le difformità riscontrate e descritte nella presente relazione.

Si scorpora inoltre dal prezzo stimato il valore a corpo della terrazza non sanabile, stimata dalla scrivente in : - 13000 euro
ottenendo un valore di 188000 euro

Inoltre, il prezzo a base d'asta è stato valutato tenendo conto dei meccanismi d'asta, tra cui modalità e tempistiche di pagamento, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene nonché l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa: pertanto **si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.**

ottenendo un valore di 169000 euro

Si precisa che, qualora l'immobile od il compendio risultasse occupato con contratto di locazione da me non reperito, il prezzo a base d'asta subirebbe una decurtazione ulteriore del 10%

Stima del prezzo base d'asta: € 169000

14) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

L'esecutato è persona fisica, pertanto la vendita non è soggetta a imposta di registro e non ad IVA.

ALLEGATI EPURATI:

- VISURE CATASTALI E PLANIMETRIA CATASTALE
- RELAZIONE FOTOGRAFICA