

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

N.R.G. E.I. **6/2020**
data udienza: 21/04/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Avv. Massimo Pinza**

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA RELATIVA ALLA R.G.E.I. 6/2020.

ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA E STRUTTURALE DELL'INTERO EDIFICIO (CONDOMINIO VENTURINI 18), DI CUI FA PARTE L'APPARTAMENTO OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 6/2020

Il sottoscritto Ing. Marco Ceccarelli con studio tecnico in Massa via Taffaria n. 2/a, a seguito di quanto richiesto nell'udienza del 4/5/21, ha provveduto ad effettuare ulteriori ricerche sulla regolarità urbanistica e strutturale, dell'intero palazzo all'interno del quale risulta presente l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Le ricerche sono state effettuate dal sottoscritto presso il settore Urbanistica del Comune di Aulla, presso l'ERP Massa Carrara SPA, presso il Settore Sismica della Regione Toscana (ex Genio Civile) e sono stati eseguiti sopralluoghi in tutte le unità immobiliari, poste all'interno del palazzo costituente il Condominio "Venturini 18". Il motivo di approfondimento della regolarità urbanistica e strutturale dell'intero palazzo, all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, deriva dal fatto che il sottoscritto durante la redazione della perizia estimativa dell'immobile oggetto di pignoramento, ha riscontrato difformità architettoniche e strutturali sull'intero fabbricato costituente il Condominio Venturini 18, difformità (in special modo quelle strutturali), che riguardano indirettamente anche anche l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, pertanto per la regolarizzazione architettonica ed ancor più



strutturale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, necessita coinvolgere l'intero condominio e non solo l'unità oggetto di pignoramento.

Come già evidenziato nella perizia già depositata, l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare fa parte di un palazzo a 4 piani fuori terra oltre il piano sottotetto ed il piano seminterrato, costituente il Condominio "Venturini 18". Dai sopralluoghi effettuati presso il fabbricato costituente il Condominio, il Perito ha rilevato la presenza di difformità tra quanto effettivamente realizzato e presente allo stato attuale e quanto rappresentato nelle pratiche edilizie (presenti presso il Settore Urbanistica del Comune di Aulla) e nella pratica strutturale depositata presso il Settore Sismica (ex Genio Civile) della Provincia di Massa Carrara.

Per maggior chiarimento, a seguito di ulteriori insistenti richieste del sottoscritto, i tecnici del Settore Urbanistica del Comune di Aulla, hanno effettuato una nuova ricerca presso l'archivio comunale, riscontrando la presenza di un'ulteriore variante al Permesso di costruire n. 5882/2007 del 18/01/2007, non emersa dalle prime ricerche effettuate dal personale tecnico comunale e più precisamente è stata riscontrata la presenza del Permesso di costruire in Variante n. 12/2010 del 14/04/2010.

In conclusione le pratiche edilizie attualmente presenti presso il Settore Urbanistica del Comune di Aulla, inerenti il Condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sono le seguenti:

- Permesso a costruire n. 5882/2007 del 18/01/2007
- Variante n. 62/2008 del 05/09/2008 (prima variante al Permesso di Costruire n. 5882/2007 del 18/01/2007) vedi Allegato 7 della Perizia in precedenza depositata
- Variante n. 12/2010 del 14/04/2010 (seconda variante al Permesso di Costruire n. 5882/2007 del 18/01/2007) vedi Allegato 22
- DIA n. 2184/2010 con protocollo del 28/09/2010 vedi Allegato 8 della Perizia in precedenza depositata

Risulta presente presso il Settore Sismica (ex Genio Civile) della Provincia di Massa Carrara, relativamente al fabbricato B costituente l'attuale Condominio Venturini 18, la sola pratica sismica Autorizzazione n. 702 del 30/10/08 Committente ERP Massa Carrara spa (vedi Allegato 9 della perizia precedentemente depositata), mentre a nome di Romano Salvatore non sono state reperite pratiche / varianti strutturali, inerenti il fabbricato B costituente l'attuale Condominio Venturini 18. Dalle ricerche effettuate presso l'ERP Massa Carrara SPA, è emersa solo la presenza della Variante



n. 62/2008 del 05/09/2008 (prima variante al Permesso di Costruire n. 5882/2007 del 18/01/2007) vedi Allegato 7 della Perizia in precedenza depositata.

Nel fascicolo contenente la Variante n. 12/2010 del 14/04/2010 (seconda ed ultima variante vedi allegato 22) presente presso il Settore Urbanistica del Comune di Aulla, risulta presente esclusivamente la tavola 2.B (stato di progetto) e la tavola 2.B.2 (stato di variante), riportanti i prospetti e la sezione del fabbricato. Non risulta però presente nessuna tavola con le piante dei vari piani del fabbricato ed i tecnici comunali non hanno saputo darne spiegazione al sottoscritto. Visionando comunque i prospetti presenti in tale seconda ed ultima variante, si riscontra chiaramente alcune palesi differenze rispetto a quanto effettivamente realizzato in loco, più precisamente mancano al piano rialzato nei prospetti tutti i balconi a sbalzo con le relative scalette, presenti invece sul posto, manca il solaio di copertura a quota inferiore presente attualmente in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato ed alcune delle finestre, risultano avere dimensioni diverse rispetto a quelle effettivamente realizzate. Nella relazione tecnica allegata a tale Variante n.12/2010 viene riportato che le opere oggetto di modifica (vedi allegato 22), consistono nella tramezzatura dei locali del piano seminterrato per realizzare delle cantine, nella tramezzatura al piano sottotetto per la realizzazione di locali adibiti a lavanderia, collegati con scala a chiocciola con gli alloggi del piano sottostante, nella modifica della copertura del vano scala e nella modifica del solaio di copertura del fabbricato, con prolungamento delle gronde. All'interno del fascicolo risulta presente la fine lavori edili terminati in data 10/8/10 a firma dell'Arch. Dino Geloni, ma non risulta presente l'abitabilità. Il documento Certificato di conformità e l'abitabilità a firma entrambi dell'Arch. Dino Geloni, risultano stati forniti al sottoscritto dall'Amministratore del Condominio (vedi allegato 23), ma necessita sottolineare che nel documento denominato "Certificato di Conformità" l'Arch. Geloni Dino certifica che le opere architettoniche sono state ultimate si in data 10/8/10, ma che sono conformi al progetto approvato con Permesso di Costruire n. 47 del 15/09/2008 e col Permesso di costruire in variante n. 62 del 25/09/2008 e non con la Variante n. 12/2010 del 14/04/2010 (seconda ed ultima variante). Necessita inoltre evidenziare che nella pratica sismica presente presso il Genio Civile, Autorizzazione n. 702 del 30/10/08 (presente la Relazione di fine lavori ed anche il certificato di collaudo relativo al fabbricato B), Committente ERP Massa Carrara spa (vedi Allegato 9), il progetto architettonico allegato a tale Autorizzazione n. 702 del 30/10/08, non corrisponde a quello dell'ultima variante n. 12/2010 del 14/04/2010 (seconda ed ultima variante) e nemmeno allo stato rilevato dal Perito durante i sopralluoghi. I grafici architettonici facenti parte dell'Autorizzazione n. 702 del 30/10/08 presso il Genio Civile, risultano uguali a quelli



della prima Variante n. 62/2008 del 05/09/2008 (vedi Allegato 7), presente presso il Comune di Aulla e riportano una situazione ben diversa rispetto a quanto effettivamente costruito. Come già evidenziato, dalle verifiche effettuate dal Perito estimatore presso il Genio Civile, non risultano presenti altre pratiche (varianti), con cui sia stato regolarizzato strutturalmente, quanto riscontrato durante i sopralluoghi dal perito presso il fabbricato (edificio B), nel quale risulta l'immobile oggetto di pignoramento. Quindi in conclusione, confrontando quanto effettivamente realizzato e presente presso il palazzo costituente il Condominio Venturini 18, con quanto autorizzato con la pratica sismica n. 702 del 30/10/08 presente presso il Genio Civile, non risultano regolari dal punto di vista architettonico e strutturale, la copertura dell'intero edificio (quella effettivamente realizzata è molto più lunga), la forma e la copertura della porzione di oggetto costituente l'ingresso, i balconi a sbalzo dotati di relative scalette ed i fori scala presenti nel solaio posto al piano rialzato, necessari per poter accedere alle cantine, presenti allo stato attuale, ma non nei grafici architettonici e strutturali della pratica sismica n. 702 del 30/10/08 al Genio Civile e si riscontrano differenze anche nel numero e posizione di alcune aperture esterne. Per quanto sopra evidenziato, per poter regolarizzare l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare (RGEI 6/2020), necessiterà prima legittimare le difformità strutturali dell'intero palazzo, all'interno del quale si trova l'unità oggetto di pignoramento. Per poter effettuare la sanatoria strutturale dell'intero fabbricato condominiale, occorrerà presentare una pratica sismica in sanatoria, che dovrà rispettare il principio della "doppia conformità", ciò implica che il progetto strutturale in sanatoria che verrà presentato, dovrà essere conforme sia alle norme tecniche sulle costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, sia alle norme in vigore al momento della presentazione della domanda di sanatoria (conformità alle NTC 2018).

Per poter eseguire la sanatoria strutturale sopra detta, necessiterà quindi obbligatoriamente eseguire un dettagliato rilievo architettonico - strutturale dell'intero fabbricato condominiale, dovranno essere fatte indagini estese ed esaustive sulle strutture dell'immobile (indagini pacometriche e sclerometriche, aportazione d'intonaco ecc.), in modo da raggiungere un adeguato livello di conoscenza delle stesse, per permettere di effettuare il calcolo strutturale del fabbricato, come risulta attualmente realizzato, calcolo da effettuare sia con le norme vigenti al momento della realizzazione dell'edificio, sia secondo le attuali norme tecniche sulle costruzioni (NTC 2018). Dall'esito dei calcoli strutturali dell'intero dell'edificio, sarà possibile conoscere se dal punto di vista strutturale, il fabbricato costituente il Condominio Venturini 18, sia sanabile o meno nello stato di



fatto in cui si trova, o se si debba procedere ad eseguite opere di consolidamento/adequamento strutturale.

In conclusione in risposta a quanto richiesto al sottoscritto durante l'udienza del 4/5/21, circa i costi di sanatoria strutturale dell'intero fabbricato, attualmente è possibile quantificare solo i costi relativi al rilievo architettonico e strutturale dell'intero edificio ed i costi per il calcolo strutturale dello stesso, non risulta invece possibile stimare i costi d'impresa necessari per eseguire le indagini (asportazioni d'intonaco, ripristini, prove sui materiali ecc.), tale quantificazione può essere eseguita solo dopo il rilievo architettonico e strutturale e non risulta nemmeno possibile stabilire a priori se le difformità strutturali siano sanabili o meno e neanche preventivare gli eventuali costi di consolidamento/adequamento strutturale, poiché necessita prima eseguire il calcolo strutturale dell'intero edificio. Solo dopo i rilievi sopra detti ed il calcolo strutturale del fabbricato, sarà possibile stabilire se il fabbricato è sanabile strutturalmente ed anche quantificare gli eventuali costi di consolidamento/adequamento strutturale se necessari, interventi che comunque comporterebbero un nuovo progetto strutturale oggetto di deposito presso il Settore Sismica della Provincia di Massa Carrara, con costi attualmente non quantificabili. Si segnala infine, che dalle risultanze del calcolo dell'intero edificio, potrebbe risultare che il fabbricato non è sanabile strutturalmente, poiché antieconomico. La regolarizzazione urbanistica del fabbricato presso il Settore urbanistica del Comune di Aulla, potrà essere ottenuta solo dopo aver effettuato la sanatoria presso il Settore Sismico della Regione Toscana (Ex Genio Civile). Dopo quanto sopra evidenziato, il sottoscritto riporta i costi attualmente preventivabili per la sanatoria strutturale del fabbricato e cioè i costi per il rilievo architettonico e strutturale dell'intero edificio costituente il Condominio Venturini 18 e per le indagini sclerometriche e pacometriche, stimati dal sottoscritto in euro 24.150,00 oltre cassa ed iva di legge ed i costi per il progetto strutturale in sanatoria con la doppia conformità, stimati in euro 46.500,00 oltre cassa ed iva di legge, oltre le spese di presentazione della pratica presso i vari enti.

Dopo quanto sopra riportato il sottoscritto conclude l'incarico e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Massa 15/07/21

Il Perito:

Ing. Marco Ceccarelli

