Luca Bartolini
Geometra

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare 30/2020 R.E.
[redacted]

Il sottoscritto fu incaricato di stimare gli immobili oggetto della procedura in epigrafe.

Nell'udienza del 10.09.2025 il Giudice ha chiesto al sottoscritto di rivedere la perizia *"…con particolare riferimento agli aspetti oggetto delle opposizioni e contestazioni in atti, comprensiva degli eventuali costi per il superamento delle criticità riscontrate."*

Premessa
Per controdedurre alle osservazioni e contestazioni in atti occorre premettere alcune considerazioni peraltro contenute, esplicitamente o implicitamente, nella relazione depositata.
Occorre infatti ricordare che:

- la LR 1/2005 e la successiva LR 64/2015, nonchè I loro regolamenti di attuazione, hanno disciplinato e disciplinano tutt'ora l'attività urbanistica ed edilizia nella Regione Toscana. Le anzidette LLRR sono state attuate con numerosi regolamenti, circolari e direttive che sono a fondamento della disciplina degli strumenti urbanistici comunali;
- il Comune di Subbiano, con delibera di CC n. 9 del 19.04.2007, ha approvato il Regolamento Urbanistico (RU) che è divenuto efficace il 13.06.2007, superando definitivamente il precedente Piano Regolatore Generale (PRG); il RU ha introdotto una nuova disciplina, in coerenza con le norme sovraordinate, che ha modificato le norme di zona, la relativa disciplina ed i parametri urbanistici, compreso la determinazione delle quantità edificabili (indici, volume, altezze, superfici ecc.);
- il 02.05.2025 è stata presentata al Comune di Subbiano una SCIA in sanatoria con la quale è stata sanata la trasformazione di una porzione di edificio, non oggetto di pignoramento, da produttivo a residenziale
- il 25.09.1998 fu depositata dal debitore (*motu proprio)* al Catasto Fabbricati la rappresentazione dell'intero edificio, compreso i subb. 3, 5 e 6 oggetto di pignoramento;
- il 17.03.2025 è stata depositata dal debitore (*motu proprio)* al Catasto Fabbricati la variazione del sub. 4 (C/2), già autorizzato come deposito dell'attività produttiva, in residenziale (A/4);
- la relazione di consulenza è corredata di documenti che ne costituiscono parte integrante;
- l'esecutato è nella disponibilità di una porzione di edificio e di resede (non oggetto di procedura) che, in termini di superficie e di volume supera il 50% dell'intero; detta porzione non era stata trattata nella relazione anche perchè non era stata visitata.

La situazione urbanistica
Osservazione
Nelle opposizioni si afferma che l'edificio ricade in zona D1 (produttiva) riferita al PRG.
Controdeduzione
Il PRG è stato superato dal RU che vige dal 13.06.2007.
Le norme del RU hanno classificato la zona ove ricade l'edificio *de quo* come zona B (residenziale) che, nello specifico, è disciplinata dall'art. 28 delle NTA.
Conclusioni
Pertanto dal 13.06.2007:

- non sono più applicabili le limitazioni previste dalle invocate NTA del PRG che imponevano la presenza di un solo appartamento di 140 mq; ne è prova anche il cambio di destinazione che è stato sanato, con la SCIA del Maggio 2025, per la realizzazione di un altro appartamento, che era già stato accampionato quale A/4 con variazione del 17.03.2025.
  Peraltro il fatto curioso del cambio d'uso del 2025 è la coincidenza tra il tecnico (Ing. [redacted]) che ha sottoscritto tali variazioni ed il professionista che sottoscrisse le osservazioni depositate agli atti di causa il 05.07.2023. Con il cambio di destinazione l'Ing. [redacted] sanato un nuovo appartamento, mentre nelle osservazioni sosteneva che nell'ambito dell'edificio si poteva realizzare una sola abitazione che avesse una superficie massima di 140 mq. Tra il 2023 ed il 2025 è rimasto invariato lo strumento urbanistico.

C.F. BRTLCU66D28I991Y geom.lucabartolini@gmail.com – luca.bartolini@geopec.it P.I. 01367630512
Via Calbenzano 126 – Subbiano (AR) - Tel. 0575/487204 – 338/8748325

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5715c30ead2cbd93688e3ac39695548f2

- sono superate le conseguenze del trasferimento di volume operato con l'atto a rogito del Notaio Fabrizio del 19.05.1995, rep. 116445, in quanto dalla data anzidetta la quantità edificabile si determina con riferimento al resede di pertinenza dell'edificio costituito al momento di efficacia del RU e si misura in Superficie Utile Lorda e non in Volume.

Peraltro la situazione urbanistica è talmente fluida che il Comune ha avviato la progettazione del Piano Operativo che, una volta approvato, sostituirà l'attuale Regolamento Urbanistico.

La situazione edilizia

Osservazione

Alcuni locali all'interno dell'abitazione hanno destinazione produttiva.

Controdeduzioni

I titoli edilizi con i quali fu realizzato l'edificio prevedevano che un locale all'interno dell'appartamento e la mansarda, benchè fossero confusi con la residenza e ne facessero (facciano) parte a tutti gli effetti, avessero destinazione produttiva; l'accorgimento era funzionale al rispetto del limite imposto dal PRG che imponeva che l'a superficie dell'abitazione non superasse i 140 mq.

La questione della destinazione promiscua delle unità immobiliari è stata superata da:

- l'art. 59 della LR 1/2005 che al 2° comma, recitava *"… si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 % della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati…"*
- l'art. 99 della LR 65/2014 (che ha sostituito la LR 1/05) che al comma 4-bis recita *"Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 50 per cento della superficie utile dell'unità stessa…"*

Conclusioni

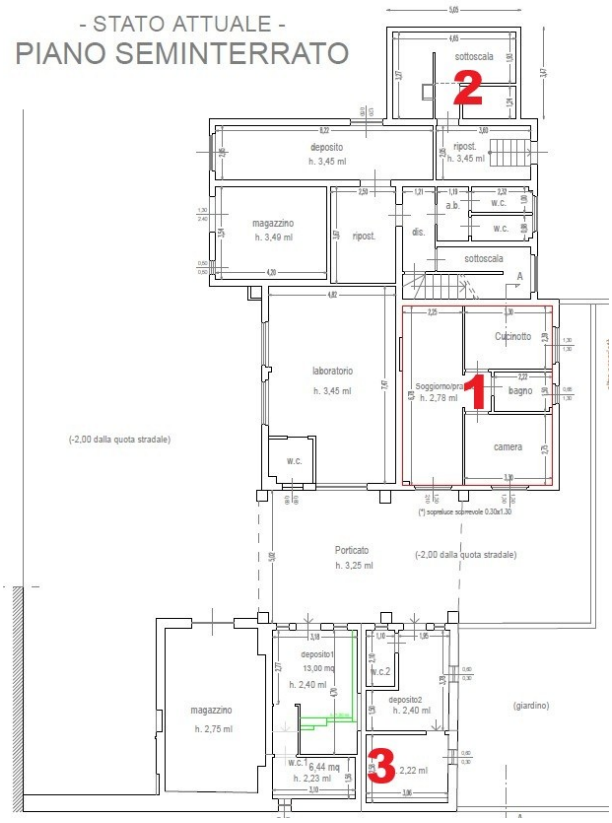
Ne consegue che dall'entrata in vigore della LR 1/2005 l'unità immobiliare è da considerarsi interamente destinata a residenza, ancorchè siano stati legittimati due locali con diversa destinazione.

Non trovano fondamento le interpretazioni che richiedono di accampionare alcune porzioni quale A/10, ovvero le altre che ritengono che sulla scala gravi un di diritto di passo a favore del sottostante laboratorio per raggiungere i locali con destinazione produttiva legittimati all'interno dell'unità imobiliare destinata ad abitazione.

La sanatoria del Maggio 2025

Con la sanatoria del 02.05.2025 sono state legittimate opere nella parte di edificio non pignorato tra cui:

1) la realizzazione di un altro appartamento,
2) realizzazione di un locale tecnico nel sottoscale dell'appartamento pignorato esteso ad alcuni locali sottratti al laboratorio.
3) modifiche alla distribuzione interna del laboratorio e degli accessori;



Le modifiche anzidette sono state dichiarate realizzate nel 2016-2017 ma, verosimilmente, hanno interessato un arco temporale più ampio, ed hanno comportato la modifica degli impianti che hanno avuto riflessi sulle linee di adduzione delle forniture elettriche, idrauliche e del gas metano.

In definitiva gli originari allacciamenti alle reti dei servizi, che in origine erano distinte tra l'appartamento ed il laboratorio, sono state confuse con le modifiche apportate alle linee di adduzione installando alcuni sotto-contatori come descritto nei paragrafi che seguono.

Le variazioni impiantistiche ed edilizie sono verosimilmente funzionali ad accogliere le persone che risiedono nell'edificio come certificato dall'anagrafe del Comune di Subbiano e dai contratti che sono stati registrati all'Agenzia delle Entrate (che, al momento, ha fornito le schede di registrazione ma non i contratti).

In definitiva sono residenti 3 persone ([redacted]) e sono stati registrati 2 contratti di affitto ([redacted]); la documentazione anzidetta potrebbe essere compatibile con due alloggi distinti, di cui uno non rappresentato in sanatoria.

C.F. BRTLCU66D28I991Y geom.lucabartolini@gmail.com – luca.bartolini@geopec.it P.I. 01367630512
Via Calbenzano 126 – Subbiano (AR) - Tel. 0575/487204 – 338/8748325

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5715c30ead2cbd93688e3ac39695548f2

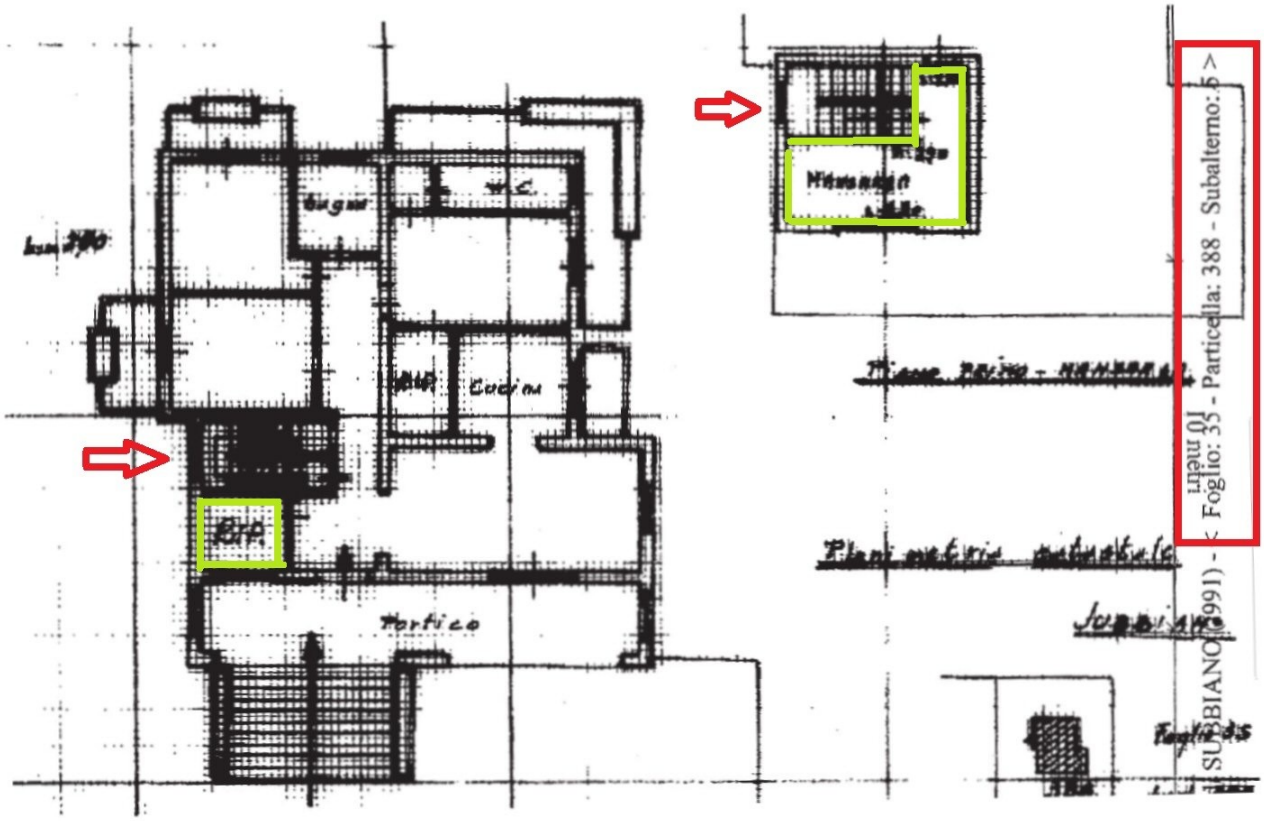
La situazione catastale

Osservazione

Una parte dell'alloggio è destinata ad attività produttiva e sulla scala grava un diritto di passo

Controdeduzioni

Proseguendo la trattazione dell'unicità dell'immobile oggetto di pignormaneto, si riscontra che l'unità edilizia descritta dal sub. 5, è stata accampionata, *motu proprio*, dal debitore nel 1998; l'unità comprende tutto il primo piano ed il sottotetto nonché, per intero, la scala interna di collegamento (quindi comprende anche i due locali legittimati con destinazione produttiva nei titoli edilizi).



L'immagine che precede è tratta dalla scheda del Catasto Fabbricati depositata il 25.09.1998; le frecce rosse evidenziano il vano scale che va dal piano rialzato alla mansarda e le polilinee di colore verde i due locali legittimati con destinazione produttiva.

C'è peraltro da sottolineare che i due locali "produttivi" non possedevano, e non possiedono tutt'oggi, i requisiti normativi per poter essere accampionati come unità immobiliari autonome.

Conclusioni

Non trovano quindi fondamento le osservazioni e le contestazioni in ordine alla destinazione "produttiva" di porzioni dell'unità immobiliare né quelle che delineano un diritto di passo sulla scala sostenendo che la mansarda sia da considerare un'unità immobiliare autonoma o connessa con il laboratorio posto a piano seminterrato.

Al contrario la rappresentazione catastale del laboratorio, così come risultante dalla sanatoria, non è stata aggiornata. Il mancato aggiornamento, relativo alla porzione non pignorata, influisce sugli immobili sottoposti a procedura in quanto il sottoscale ha oggi accesso dal resede pignorato.

Il vincolo paesaggistico

Osservazione

Viene contestato che a pag. 5 si attesta che l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, mentra a pag. 10 si attesta il contrario.

Il refuso è l'attestazione di pag. 10.

Controdeduzioni

A tal proposito è stato eseguito un nuovo accesso agli archivi comunali per verificare se i titoli edilizi che costituiscono lo "stato legittimo" dell'edificio fossero corredati di autorizzazione paesaggistica, stante la

C.F. BRTLCU66D28I991Y geom.lucabartolini@gmail.com – luca.bartolini@geopec.it P.I. 01367630512
Via Calbenzano 126 – Subbiano (AR) - Tel. 0575/487204 – 338/8748325

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5715c30ead2cbd93688e3ac39695548f2

vicinanza del Fiume Arno e l'ipotesi che l'edificio ricadesse nell'ambito del vincolo di cui all'art. 142, 1° comma, lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

Conclusioni

Nessuno dei titoli edilizi è corredato di autorizzazione paesaggistica, nemmeno quelli a sanatoria di recente curati dall'Ing. [redacted] che, come già detto, ha curato anche l'opposizione despositata il 05.07.2023.
Il Comune ha di fatto ritenuto che fosse applicabile la disposizione di cui al 2° comma, lett. b) (o lett. c)), dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.
La questione è comunque dibattuta con la Regione Toscana e con il Ministero dei Beni Culturali in sede di formazione del nuovo Piano Strutturale.

La descrizione dell'unità immobiliare

Osservazioni

Viene contestato che la descrizione è carente in ordine alla struttura ed agli infissi.

Controdeduzioni

La descrizione dell'unità immobiliare è svolta nella relazione e negli allegati.
La struttura portante dell'edificio è descritta, nel dettaglio, nel certificato di collaudo allegato alla certificazione di agibilità (all. 7/a). Il collaudo strutturale fu certificato con riferimento alla normativa sismica ed alla normativa sul cemento armato al termine della costruzione delle strutture che, di consueto, comporta una visita del collaudatore prima della realizzazione delle finiture.
Nella relazione è contenuto un refuso in quanto le persiane esterne alla fiorentina sono di alluminio e non di legno.

Allacciamenti

Osservazioni

Viene contestato che l'edificio sia allacciato alla rete idrica, all'acquedotto, alla rete del gas metano e che sia dotato di fossa biologica.

Controdeduzioni

L'edificio è allacciato a tutti i servizi anzidetti come descritto in relazione.
Il proprietario con una serie di interventi che si sono pratratti nel tempo, e che sono collocabili nella parte di immobile non pignorato, ha modificato la distribuzione delle forniture idrica, del gas metano e dell'energia elettrica. Peraltro parte delle modifiche impiantistiche sono collocate in un locale sanato nel 2025 e posto nella zona interrata che, in precedenza, era accessibile soltanto dal laboratorio non pignorato.
Il proprietario ha stipulato un contratto di fornitura con Nuove Acque, gestore della rete idrica, che ha disdetto il 16.01.2006, alimentando gli impianti idrici con la risorsa proveniente dal pozzo posto nel resede non pignorato.
La distribuzione del gas metano era in origine garantita da due contatori che erano rispettivamente a servizio del laboratorio e dell'abitazione e che tutt'ora sono presenti.



Contatori Centria



Sotto-Contatore Privato

Allo stato attuale le linee di adduzione sono state confuse, con opere impiantistiche realizzate nella zona di resede non pignorato, fino ad installare un paio di sotto-contatori privati che, verosimilmente, misurano le quantità prelevate da soggetti diversi che utilizzano porzioni di edificio la cui presenza è delineata nella sanatoria del Febbraio 2025.

C.F. BRTLCU66D28I991Y geom.lucabartolini@gmail.com – luca.bartolini@geopec.it P.I. 01367630512
Via Calbenzano 126 – Subbiano (AR) - Tel. 0575/487204 – 338/8748325

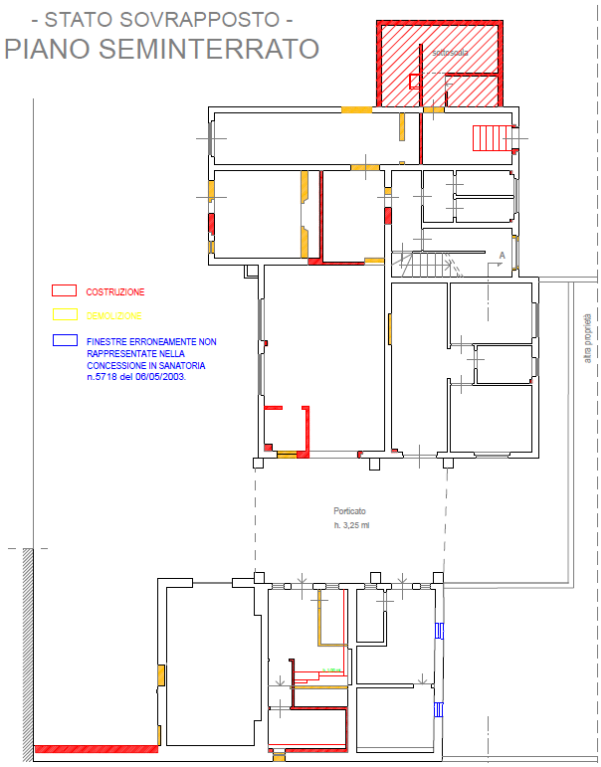
Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5715c30ead2cbd93688e3ac3969548f2

L'energia elettrica vede installati due contatori; soltanto uno è attivo e, secondo quanto dichiarato dal proprietario, serve tutto l'edificio.
Peraltro all'interno del vano, oltre ai due contatori "ENEL" è presente un altro misuratore che, verosimilmente, potrebbe fungere da sotto-contatore per qualche porzione di edificio.



Allacciamenti

Il Giudice chiede al sottoscritto di verificare i "… *costi per il superamento delle criticità riscontrate.".*
I costi sono riferibili alle modifiche agli allacciamenti ed agli impianti descritti nei paragrafi che precedono. Le modifiche sono state realizzate tutte nella parte non pignorata, sia nel resede che nei locali annessi al laboratorio (sub. 2). La porzione di edificio anzidetta soltanto in occasione dell'ultimo accesso avvenuto il 06.11.2025; la visita è stata parziale e si è svolta perlopiù all'esterno. La parziale visita non ha consentito di avere piena contezza delle modifiche impiantistiche. D'altra parte l'esigenza di visitare la porzione di edificio non è emersa fintanto che non è stata riscontrata la presenza di una sanatoria edilizia che ha investito la parte produttiva dell'edificio con le trasformazioni e gli ampliamenti che sono, in parte documentati anche nell'elaborato dello stato sovrapposto depositato in Comune che viene proposto a fianco.
Il complesso delle trasformazioni è verosimilmente rivolto alla locazione "residenziale" di parte del piano seminterrato desumibile dalle registrazioni dei contratti e dai certificati di residenza, che vedono l'occupazione dei locali di almeno 2 nuclei familiari.



Ne consegue che, per quanto è stato possibile accertare, il ripristino degli originari allacciamenti ed il ripristino degli impianti dell'appartamento è quantificabile soltanto in linea di massima e può essere valutato nell'ordine di 3-4.000 €.
E' evidente che le operazioni anzidette dovranno interessare anche la porzione non pignorata, al fine di non isolare gli impianti di detta porzione, e considerato che alcuni allacciamenti originari potevano interessare detta porzione con condotte e cavidotti.

Subbiano 05.12.2025

Geom. Luca Bartolini

C.F. BRTLCU66D28I991Y geom.lucabartolini@gmail.com – luca.bartolini@geopec.it P.I. 01367630512
Via Calbenzano 126 – Subbiano (AR) - Tel. 0575/487204 – 338/8748325

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5715c30ead2cbd93688e3ac39695482