

Tribunale di Pistoia
Esecuzioni Immobiliari
 Proc. N. 293/2010

In riferimento all'ordinanza del 02/07/2019 nella quale veniva incaricato di aggiornare la perizia tecnica riferita alla procedura in oggetto con il seguente quesito:

“Conferisce al CTU geom. Bottai L'incarico di aggiornare, entro gg. 60, la perizia con riferimento alla normativa urbanistica e alla regolarità dell'immobile, verificando in particolare il profilo della sanabilità dei fabbricati ed acquisendo il Certificato di Destinazione urbanistica” (vedi nomina allegato 1)”

Facendo seguito all'incarico ricevuto il sottoscritto ha richiesto ai preposti uffici comunali il **Certificato di Destinazione urbanistica** (vedi allegato 2).

Dal quale si evince che sono di fatto esistenti due strumenti urbanistici:

P.R.G. Adottato in data 16.06.95 Deliberazione CC. 36 ed approvato dalla Regione Toscana con Delibera di C.R. n. 344 del 10.11.1998, pubblicato sul BURT n.49 del 09.12.1998 e approvato con delibera di CC. n. 108 del 30.12.1999 e successive modificazioni;

P.O. Adottato in data 31.05.2019, Deliberazione CC N.12 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019.

Nello specifico si analizza per foglio e particella ogni classificazione a livello urbanistico:

Foglio 76 Particella 41 (fabbricato):

Ai sensi del P.R.G. - Z.T.O. “A” - Sottozona “A_D3”, disciplinata dall'art. 40 delle N.T.A.;

Ai sensi del P.O. In parte Z.T.O. : DM3 – Parti del Territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica – art. 26.9 NTA;

Ai sensi del P.O. In parte Z.T.O. : F3 – Parti del Territorio Urbanizzato destinate a verde privato – art. 26,14 NTA.

Foglio 76 Particella 63 (terreni e serre):

Ai sensi del P.R.G. - Z.T.O. “V – Verde Pubblico Attrezzato per il tempo libero e per attrezzature Sportive”, disciplinata dall'art. 73 delle N.T.A.;

Ai sensi del P.O. - Z.T.O.: DM3 – Parti del Territorio a prevalente destinazione

ortoflorovivaistica – art. 26.9 NTA;

Foglio 76 Particella 64 (terreni e serre):

Ai sensi del P.R.G. - Z.T.O. "A" - Sottozona "A_D3", disciplinata dall'art. 40 delle N.T.A.

Ai sensi del P.R.G. - Z.T.O. "V – Verde Pubblico Attrezzato per il tempo libero e pre Attrezzature Sportive", disciplinata dall'art. 73 delle N.T.A.

Ai sensi del P.O. - Z.T.O.: DM3 – Parti del Territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica – art. 26.9 NTA;

Considerazioni ai fini urbanistiche.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale,

Fermo restando che ai fini catastali risulta sempre fabbricato rurale, e pertanto al momento di una sua sanatoria ai fini urbanistici, visto l'attuale utilizzo sarà portato, all'urbano con pagamento di oneri, per questo aspetto si rimanda alla relazione CTU, dove era già stato considerato all'interno della stima del fabbricato tale eventuale deprezzamento commerciale, in merito alla classificazione dell'immobile, (fabbricato rurale) e al suo stato.

Si rilevano le medesime difformità presenti al momento dell'attività peritale eseguita nel 2014, le considerazioni in relazione ad una sanabilità si rimanda al successivo paragrafo.

Per quanto riguarda le serre, permangono le stesse difformità rilevate al momento dell'attività peritale, in aggiunta nel 2017, è stata rimossa la serra n°1 e modificata la serra n°2 per una loro sanabilità si rimanda al paragrafo successivo.

Pratiche relative alla regolarizzazione

Ai fini della regolarizzazione delle Serre, in riferimento alle difformità rilevate, si ritiene che in relazione all'attuale destinazione urbanistica, di confermare quanto previsto all'interno della relazione, con demolizione e messa ripristino in funzione a quanto previsto dalle autorizzazioni. In quanto ad oggi permane lo stato di non sanabilità delle difformità rilevate.

Per quanto riguarda la rimozione della serra n°1 posta sul retro, non sarà possibile un suo ripristino pertanto dovrà rimanere a campo aperto senza struttura. Mentre la serra n°2 modificata ulteriormente dovrà essere ripristinata come dal titolo autorizzativo.

Ai fini della regolarizzazione dell'abitazione, essendo non solo cambiato lo strumento



urbanistico ma anche la legge regionale a cui si fa riferimento (L.R. 65/14). Si ritiene che le difformità riscontrate, potranno essere sanate con pratica di attestazione in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/14 fatto salvo parere della commissione edilizia, in quanto il fabbricato ricade sempre in zona "A" e l'attestazione in sanatoria avrà una sua approvazione passando dal parere della commissione.

Eccezion fatta per l'annesso esterno denominato C.T. (in rosso all'interno dell'allegato 12) il quale risulta un corpo esterno all'immobile non autorizzato, e dall'analisi di una sua progettazione in sanatoria con le considerazioni della commissione edilizia resta plausibile un eventuale messa in ripristino con pratica di demolizione, di tale manufatto. In relazione a quanto sopra relazionato si può stimare un importo relativo a spese tecniche, di circa **5.000,00 euro per unità**, oltre a sanzioni in relazione all'art. 209 (da un minimo di 1.000,00 euro a un massimo di 5164,00 euro ad unità). Oltre a eventuale demolizione con messa in ripristino del locale centrale termica stimate in € **5.000,00**.

In conclusione si ritiene di aver risposto a quanto richiesto come relazione integrativa alla C.T.U.

Pistoia, li 30 luglio 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II CTU

- Λ Allegati
- Λ Nomina Allegato 1
- Λ C.D.U. Allegato 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

