

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 340 2017 R.G.

Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Gianna Briganti, con studio in Firenze Via de' Giandonati 2, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883 e all'Albo di questo Tribunale al n° 9387, integra la Relazione a suo tempo depositata con quanto richiesto nell'istanza del Delegato del 20/02/04 e con provvedimento del G.E. del 28/6/2024 nel quale "invita il ctu a depositare quanto al lotto 5 integrazione in conformità con quanto indicato in premessa, riservando all'esame della integrazione ogni ulteriore provvedimento".

Nella suddetta istanza del Delegato si descriveva la nuova situazione dei Lotti da mettere in vendita :

".... i LOTTI 1, 3, 4 e 5 possono essere posti nuovamente in vendita con i prezzi base già stabiliti

per il secondo tentativo di vendita fissato per il 21.7.2022 in quanto nonesperito perchè sospeso, con la esclusione del LOTTO 5, tenuto conto di quanto richiesto dalla precedente [REDACTED] in ordine alla esclusione da detto lotto dei sub. 5, 7, 8 e 6 della part.lla 101, fm 19.

A tal proposito la sottoscritta delegata fa presente che la perizia del CTU Arch. Briganti del 3.8.2018, a pag. 14 individua il valore dei singoli cespiti da escludere dal nuovo tentativo di vendita, ma detrae genericamente dal valore complessivo dell'intero LOTTO 5 le spese tecniche per CILA, per aggiornamento catastale, per sanzioni e per smontaggi .." La sottoscritta delegata pertanto c h i e d e che l'Ill.mo Sig. G.E., nell'adottare i provvedimenti che riterrà opportuni in ordine alla prosecuzione delle operazioni di vendita, voglia indicare il criterio per la determinazione del nuovo prezzo base del LOTTO 5."

Al fine quindi di determinare il nuovo valore del Lotto, il CTU precisa che :

*Il Lotto 5 era originariamente costituito dagli immobili elencati in perizia al **punto B)** (**tutti identificati al N.C.E.U. del Comune di Firenze alla p.lla 101 del FM 19**)*

che sono i seguenti :

- 6) corrispondente al sub.4*
- 7) corrispondente al sub.3*
- 8) corrispondente al sub.5*
- 9) corrispondente al sub.7*
- 10) corrispondente al sub.8*
- 11) corrispondente al sub.6*



A seguito di quanto esposto dal Delegato e dal provvedimento del G.E., dal lotto 5 verranno esclusi gli immobili di cui ai numeri 8),9),10),11) corrispondenti ai sub 5,6,7,8.

Il compendio quindi comprenderà solo i residui immobili di cui ai punti 6) e 7) identificati con i sub 3 e 4 . e cioè i seguenti :

- 6) appartamento per civile abitazione posto al piano terreno con accesso dalla Via Montello n° 39 , costituito da un ingresso, quattro locali , un bagno; sul retro tre locali ad uso ripostiglio con accesso dal resede ed una porzione del resede stesso ad uso esclusivo . L'unità immobiliare risulta adibita ad ufficio e collegata al magazzino adiacente . Al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio l'unità immobiliare risulta censita nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.4 , cat.A/3, classe 4 , consistenza vani 6 , superficie catastale mq 122,00, rendita € 464,81 , Via Montello , piano T.
Alla verifica urbanistica si è rilevato una disposizione interna leggermente difforme dai titoli edilizi : alcuni locali originariamente facenti parte dell'adiacente magazzino sono stati accorpati al ripostiglio annesso a questo appartamento anche se con accesso dall'esterno.
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi e riporta una situazione non aggiornata ; per regolarizzare il bene sarà necessaria una pratica di Attività Edilizia Libera tardiva ai sensi art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014 che comporterà circa € 1.500,00 di spese tecniche e il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 ;
successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale con spese tecniche pari a circa € 300,00 .

Il valore del bene risulta originariamente stimato in	€ 167.700,00 -
dalla quale occorre scorporare la cifra	
per spese tecniche e aggiornamento catastale	€ 2.800,00 =
<u>Il valore del bene risulta quindi pari a</u>	<u>€ 164.900,00</u>

- 7) appartamento per civile abitazione posto al piano primo e sottotetto con accesso da Via Montello n° 37 , tramite un vano scala di pertinenza esclusiva e così composto : al piano primo : ingresso, camera, bagno , soggiorno , due cucine , disimpegno,ripostiglio quattro vani, due bagni , balcone sul retro e ampia terrazza tipo lastrico collegata al piazzale del piano terreno con una scala in ferro; da una delle cucine una scala conduce alla porzione di sottotetto adibito a soffitta ; dall'ingresso una scala a chiocciola conduce alla porzione di sottotetto nel quale si trovano una camera, un bagno e una terrazza ; l'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 19 dalla particella 101 , sub.3 , cat.A/3, classe 4 , consistenza vani 10,5 , superficie catastale mq 288,00, rendita € 813,42 , Via Montello , piano T-1 ;
La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato dei luoghi .
L'appartamento è sostanzialmente suddiviso in due separate unità immobiliari ad ognuna delle quali corrisponde una porzione di sottotetto e la distribuzione interna risulta difforme dagli atti amministrativi indicati all'apposto capitolo , con opere anche strutturali . Nel sottotetto risulta realizzato un bagno con altezze inferiori a quelle richieste dai vigenti regolamenti e quindi non sanabile . Per le difformità strutturali , (ai sensi dell'art.Art. 182 L.Regione Toscana 64/2014) si rende necessaria la verifica delle modifiche realizzate per accertare la loro congruità alla normativa antisismica vigente e la presentazione al Genio Civile di un Progetto di adeguamento, il quale potrebbe rendere necessario appunto l'adeguamento delle



modifiche strutturali apportate alla vigente normativa anti- sismica con spese al momento non quantificabili .

L' importo complessivo delle spese e delle sanzioni potrà essere determinato solo alla positiva conclusione dell'iter relativo all'adeguamento antisismico suddetto .

Alla conclusione positiva di tale accertamento e delle eventuali opere di adeguamento , che andranno anche collaudate, si potrà procedere , con una pratica edilizia a sanatoria , di tipologia da definire, ai sensi art.209

L.Regione Toscana 64/2014 .

Tale pratica verrà redatta in base alle opere strutturali di adeguamento eseguite e alla normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento del trasferimento del bene .

Solo alla definizione del l'iter amministrativo , sarà possibile depositare la planimetria catastale aggiornata .

Le spese tecniche e quelle per oneri e/o sanzioni necessarie a sanare le opere difformi strutturali ed urbanistico/edilizie non sono al momento quantificabili .

Si conferma quindi il valore del bene stimato in **€ 306.800,00**

Il valore del Lotto 5 risulta,

dalla somma delle due unità immobiliari

sopraindicate che lo compongono pari a € 471.700,00

Firenze, 25 luglio 2024

In fede

Arch. Gianna Briganti

