

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 147/2015 R.G.

Promosso da:

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Francesca Romana Bisegna

C.T.U. per la parte integrativa Geom. Stefano Forlucci

Prossima Udiienza 27 giugno 2024

* * * * *

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, in data 20 marzo 2024, nominava C.T.U. il sottoscritto geometra Stefano Forlucci, nato a Città di Castello (PG) il 5 gennaio 1975, con studio in Firenze, Via Pier Capponi 53, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5061/15, nella procedura in oggetto ai fini di provvedere alla documentazione integrativa mancante rispetto al deposito della precedente CTU eseguita dall'Arch. Enrico Olivieri datata ottobre 2017, quindi non redatta dallo scrivente.

La richiesta integrativa, è formulata su istanza depositata dall'Avv. Porta Del Lungo in data 18 aprile 2023 e riguarda:

1. mancata produzione di copia dei titoli di provenienza;
2. mancanza indicazione confinanti;
3. mancanza approfondimento difformità catastali e produzione



planimetria;

4. mancanza di specifica trattazione circa la natura dei terreni e mancata produzione del certificato di destinazione urbanistica e foto;
5. mancanza indicazione dei costi per sanatoria degli abusi indicati in CTU ed eventuale valutazione di richiesta di sanatoria ordinaria;
6. mancanza di tabella riepilogativa come da schema allegato all'incarico;

risposta alla richiesta integrativa

il sottoscritto provvede ad integrare la documentazione mancante secondo l'elenco sopra indicato

1. Titoli di provenienza(si provvede ad allegare i titoli di provenienza sotto indicati):

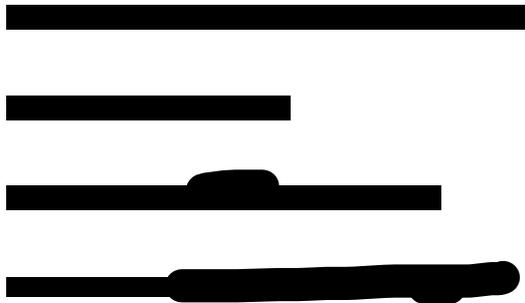
- Nota di trascrizione dell'Atto Not. [REDACTED] di Arezzo del 17 gennaio 1987 rep. 47666, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizi Ipotecari in data 23 marzo 1987 all'Art. 2929 (R.G. 34527);
- Atto Not. [REDACTED] di Arezzo del 4 maggio 1989 rep. 52899 racc. 12456, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizi Ipotecari in data 30 maggio 1989 all'Art. 5152 (R.G. 7420);
- Atto Not. [REDACTED] di Arezzo del 4 maggio 1989 rep. 52900 racc. 12457, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizi Ipotecari in data 30 maggio 1989 all'Art. 5153 (R.G. 7421).

2. Confinanti:

in risposta alla mancanza dei confinanti il sottoscritto ha provveduto



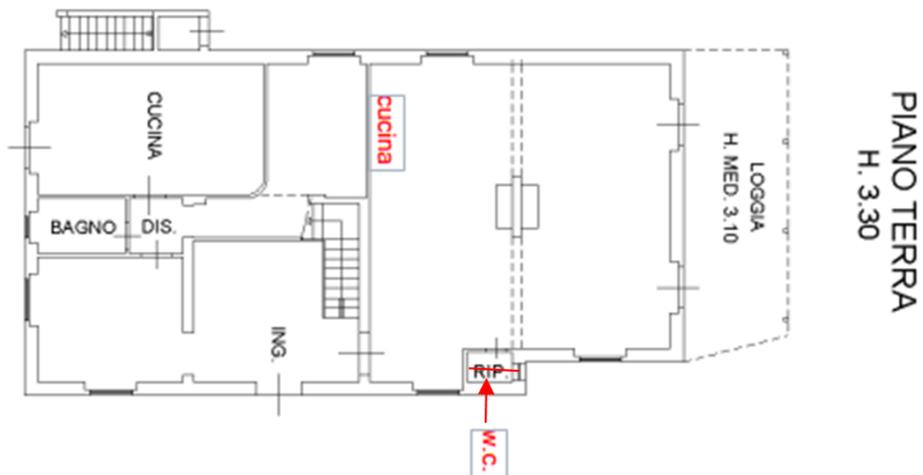
ad individuare il lotto, evidenziato in giallo nell'estratto di mappa che si allega. Il lotto risulta essere confinato da:



(i confinanti sopra descritti, per maggiore chiarezza, sono riportati in colore rosso nell'estratto di mappa evidenziato)

3. mancanza approfondimento difformità catastali e produzione planimetria

nella planimetria attualmente depositata all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Firenze (che in copia si allega con la planimetria del garage e le visure aggiornate anche dei terreni), manca l'indicazione della cucina nell'ampio vano di ingresso-soggiorno-cucina e la rappresentazione del servizio igienico nel piccolo ripostiglio sempre nell'ampio vano di ingresso-soggiorno-cucina (il tutto meglio rappresentato nel grafico indicativo sottostante)



4. natura dei terreni e certificato di destinazione urbanistica

sulla base del Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Figline e Incisa Valdarno in data 18 giugno 2024 al n. 74 (che in copia si allega). Le particelle 5, 6, 7, 8, 9, 104, 106 e 120 del Foglio di mappa 13, risultano nelle zone territoriali omogenee: E

territorio rurale: ambito di paesaggio di bassa e media collina (R2), ambito a morfologia accidentata (R2.2) (Art. 80 NTA - Criteri di articolazione del territorio rurale, Art. 82 NTA - Ambito di paesaggio di bassa e media collina (R2))

tenuto conto dell'ampiezza dei terreni oggetto di esecuzione e della loro conformazione morfologica, si riporta sottostante la foto dall'alto con indicazione in rosso dei confini di proprietà



5. indicazione dei costi per sanatoria degli abusi indicati in CTU

per poter rispondere a quanto richiesto, il sottoscritto ha dovuto provvedere ad eseguire gli accessi al Comune di Figline V.no per verificare i progetti edilizi depositati e regolarmente registrati e, successivamente, il necessario sopralluogo sull'unità abitativa con misurazione completa della stessa.

Dal raffronto eseguito tra la documentazione reperita presso l'ufficio edilizia del Comune e il sopralluogo effettuato, sono emerse le seguenti difformità:

- realizzazione di un piccolo servizio igienico nel ripostiglio posto nella zona di soggiorno;
- la realizzazione di una cucina, sempre nel soggiorno,
- la realizzazione di un camino al piano primo;
- nel resede esclusivo sono state collocati n. 3 locali accessori in legno per il deposito di materiali.

Quanto alle difformità interne, in base al colloquio effettuato con il geom. Bianchi dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune, le stesse possono essere oggetto di Sanatoria attraverso il deposito di una CILA tardiva la cui sanzione è pari ad € 1.000,00. A detto importo dovrà essere aggiunto il costo dei diritti di segreteria pari ad € 70,00 e le spese tecniche necessarie per la redazione della pratica Comunale e del relativo aggiornamento Catastale per un importo pari ad € 4.000,00, quindi cumulativo tra sanzione, diritti e spese tecniche pari a:

$$1.000,00 + 70,00 + 4.000,00 = € 5.070,00$$

Quanto ai 3 annessi presenti sul resede, in base all'art. 18 comma 2 lettera e) delle NTA del Comune, si possono realizzare piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di



elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo, con ingombro massimo di 9 mq. per unità immobiliare e altezza massima (HMax) di 2,30 ml., pertanto due di essi dovranno essere rimossi con n costo complessivo pari ad € 500,00.

6. mancanza di tabella riepilogativa come da schema allegato all'incarico

si provvede ad inserire la tabella riepilogativa, sulla base dei dati reperiti nella relazione peritale del precedente ctu.

Con osservanza,

(Stefano Forlucci)

Firenze, 19 giugno 2024

Allegati:

1. Atti di Provenienza;
 2. Estratto di mappa con individuazione confinanti;
 3. documentazione catastale;
 4. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Tabella riepilogativa.

