

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n°275/2019

G.E. : Dott.ssa Pasqualina Principale

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] con tutrice Sig.ra [REDACTED]

Oggetto: Risposta alle osservazioni depositate da parte esecutata  
Integrazione alla CTU depositata

Lo scrivente CTU presa visione dalla piattaforma del PCT dei Verbali di udienza e delle osservazioni della parte esecutata , risponde alle interrogazioni del Giudice delle EI pur rimanendo fedele a quanto già descritto nelle relazione peritale depositata

Oggetto di perizia sono stati i beni posti in via Borro Tre Fossati, 34 Località San Lorenzo a Colline nel Comune di Impruneta

Premessa

Dai disposti del giudice a seguito dell'incarico lo scrivente CTU deve:

- verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche , edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della licenza/concessione ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967 ; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive , controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.pr. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento , i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40 VI co., L.47/85 o 46 V co., dpr 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....

Genesi

In data 19/12/2001 il signor [REDACTED] coltivatore diretto vende alla [REDACTED] , Amministratore

**piero funis architetto- c.f. fnspr149c15d612a - p.i. 01524260484**  
**49,viale milton 50129 firenze tel 055 485164 e mail pierofunis2011@gmail.com**



## Palazzo dei Pittori

Unico e legale rappresentante non Atto ai rogiti Notaio [REDACTED] Rep.215.967 Fasc. 16.277 vende l'Azienda

L'Azienda ha i terreni agricoli identificati dal foglio 32 particelle 43-44-45 di mq. 44.410 su cui insistono due corpi di fabbrica ad uso di annessi agricolo e un vaso per la raccolta dell'acqua .

Il venditore [REDACTED] aveva a suo tempo presentato alla Provincia un PMAA prot. 703 del 13/01/1998 ai sensi dell'art.4 LR 64/95 e LR 25/97 per la costruzione di un fabbricato rurale in parte ad uso abitativo di mq .110 e in parte ad uso agricolo con superficie mq. 229 ( corrispondente ad un volume pari a 795 mc ) a servizio dell'Azienda agricola [REDACTED] .

Il PMAA suddetto ha ottenuto parere favorevole dalla Provincia a seguito del quale il [REDACTED] ha inoltrato al Comune di Impruneta la **Richiesta di Concessione Edilizia** prot.n. 14660 ai sensi dell'art. 1 Legge 10/77 relativa al piano suddetto .

Il PMAA con richiesta di Concessione Edilizia è stato approvato dal Comune di Impruneta con delibera della giunta comunale n. 218 del 29/12/1999.

Il signor [REDACTED] per ritirare la Concessione Edilizia sottoscrive l' Atto d'obbligo unilaterale ( Notaio [REDACTED] con il quale si impegna ad adempiere ai contenuti del PMAA

La Concessione Edilizia n° 7163/2000 – Pratica n° 173/98 viene rilasciata dal Comune in data **18/09/2000** a cui ha fatto seguito la Variante in c.o.n° 665/2001 del **10/12/2001** con deposito della Fine Lavori e l' Attestazione di Abitabilità prot.n. 28181 del **13/12/2001**. Sull'Atto [REDACTED] del **19/12/2001** si descrive a pagina 5..... *che i lavori di costruzione iniziati nel mese di gennaio 2001 sono in fase di completamento ....*

In data **09/12/2004** Pancrazio Aragiusto inoltra richiesta di definizione degli illeciti edilizi -**Condono Edilizio LR 53/04 – Busta 44/2004** per opere abusive consistenti in :

1. ampliamento di annesso agricolo mediante l'utilizzo di vano interrato intercluso
2. modifiche interne con cambio d'uso per la realizzazione di due abitazioni rurali ;
3. realizzazione di soppalco;
4. costruzione piscina
5. costruzione di tettoia ad uso agricolo.

Per la pratica di sanatoria suddetta il Comune rilascia Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2009/371 ai sensi delle L. 326/2003 e LR. 53/2004 in data 22/07/2009 previo pagamento degli oneri dovuti così definiti:

- € 10.437,95 a titolo di oblazione statale;
- € 1.043,79 a titolo di oblazione comunale;

Richiesta reiterata nel 2011 e nel 09/01/2012 al signor [REDACTED]

**Gli oneri non sono stati corrisposti**

**piero funis architetto- c.f. fnspr149c15d612a - p.i. 01524260484**  
**49,viale milton 50129 firenze tel 055 485164 e mail pierofunis2011@gmail.com**



A seguito degli interventi di cui ai punti 1/3 il subalterno 500 è stato suddiviso catastalmente generando i sub 504/503 ; il subalterno 502 è stato suddiviso catastalmente generando il sub 505.

Quanto descritto sono modifiche ad edifici agricoli

Risposta alle osservazioni

(allegato 1 – Osservazioni alla ctu parte eseguita)

1 - I lotti sono indivisibili separatamente , lo scrivente a causa di un refuso ha erroneamente trascritto l'anno dell' Atto Unilaterale d'obbligo stipulato con il Comune di Impruneta – l' anno è il 2000 anzichè 2004 .

**In ogni modo , ad oggi, alcuni vincoli possono essere anche decaduti, nello specifico quelli relativi alle colture , ai piani colturali , non quelli relativi alla destinazione agricola .**

Secondo i disposti delle Leggi L. 326/2003 e LR. 53/2004 apportando modifiche ai beni oggetto di PMMA **e trattandosi di ampliamenti e modifica di volumi agricoli** , **la destinazione dei nuovi volumi agricoli rimane vincolata per 20 anni dalla data di presentazione dell'istanza di condono edilizio (2004)**

Si allega estratto di comunicazione comunale, inviata al Signor [REDACTED] reperita presso gli archivi comunali in occasione dell'accesso agli atti, dalla quale si evince quanto sopradescritto ( allegato 2)

2- Giusta l'osservazione della controparte; dalla verifica effettuata il resede antistante è risultato a comune

3- l'immobile all'epoca del sopralluogo , della stesura della relazione peritale e ad oggi , mantiene le destinazioni agricole originarie come già descritto per il reiterarsi dei vincoli a seguito delle istanze di Condono depositate .

Lo scrivente tiene a precisare che i tecnici comunali, in sede di accesso alle pratiche edilizie, hanno manifestato perplessità per all'alienazione dei terreni agricoli , vendita effettuata prima della scadenza del piano di miglioramento agricolo aziendale e soprattutto a " soggetti " non agricoli " .

Conclusioni

Allo stato di fatto la perizia estimativa non risulta inficiata

Ad oggi non ci risultano rilasciati Permessi di Costruire in Sanatoria da parte degli organi comunali per le pratiche summenzionate.

**La destinazione dei volumi agricoli rimane vincolata per 20 anni dalla data di presentazione dell'istanza di condono edilizio (anno 2004) ,**

La scadenza è quindi per l'anno 2024



## Palazzo dei Pittori

Il compendio pignorato può essere trasferito solo a soggetto agricolo, imprenditore agricolo oppure ad Azienda Agricola

Lo scrivente ritiene di aver adempito all'incarico conferito

Con osservanza  
Il CTU

Firenze 5 Maggio 2022

piero funis architetto

**piero funis architetto- c.f. fnspr149c15d612a - p.i. 01524260484**  
**49,viale milton 50129 firenze tel 055 485164 e mail pierofunis2011@gmail.com**

