



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Proc. 196/2023 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE

Avv.

contro

ESECUTATI

NOTE DI CHIARIMENTO SU
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU Arch. Angelo Butti

Rev.1

3 Ottobre 2024



NOTE DI CHIARIMENTO
ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DEPOSITATA

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di
Firenze **Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

PREMESSA

In data 20 settembre 2023 la S.V.I. nominava il sottoscritto Arch. Angelo Butti, con studio in Figline e Incisa Valdarno (FI) via Fiorentina (Figline) n.84, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 4203 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 4094, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.196/2023 R.G.E. promossa da

contro

Il sottoscritto dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento promissorio di rito veniva a conoscenza dei **quesiti**, che si riportano in sintesi:

Provveda il consulente al necessario per la vendita dei beni pignorati fornendo i seguenti elementi: 1. Identificazione dei beni; 2. Estremi dell'atto di pignoramento; 3. Estremi dell'atto di provenienza; 4. Descrizione dei beni; 5. Stato di possesso; 6. Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente, quote millesimali, spese di gestione e debiti condominiali; 7. Esistenza di formalità che saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente; 8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica; 9. Stima del valore di mercato e del prezzo base



d'asta dell'intero e delle eventuali quote, indicando se è possibile la divisibilità in caso di comproprietà ed indicando il regime impositivo della vendita; 10. Presenza Certificazione energetica (APE); 11. Riepilogo; 12. Deposito telematico (via PCT) della documentazione.

Il sottoscritto, iniziate le operazioni peritali in data 26 settembre 2023 alle ore 9.00 ed esaminati gli atti di causa, ha proceduto ad effettuare il tutte le necessarie verifiche ed accessi presso i pubblici uffici, quindi i necessari sopralluoghi presso gli immobili, depositando la richiesta Relazione per Consulenza Tecnica d'Ufficio in data 21 maggio 2024 tramite PCT.

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati suddivisi in 11 diversi lotti di seguito esplicitati.

LOTTO 1

-Ubicazione: appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.

-Indirizzo: Castelfiorentino, via Dante di Nanni n.3, piano terreno, zona semiperiferica.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.50, P.IIa 828 Sub.506, categoria A/2, classe 4, vani catastali 4, rendita € 475,14 – intera quota;

LOTTO 2

-Ubicazione: appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.

-Indirizzo: Castelfiorentino, via Dante di Nanni n.1 (altrimenti identificata anche quale Piazza Salvo d'Acquisto n.1), piano terreno, zona semiperiferica.



Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.50, P.IIa 828
Sub.507, categoria A/2, classe 4, vani catastali 4, rendita €
475,14 – intera quota;

LOTTO 3

-Ubicazione: appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.

-Indirizzo: Castelfiorentino, via Dante Alighieri n.8, piano terreno, zona centrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.51, P.IIa 48,
Sub.507, categoria A/3, classe 2, vani catastali 4,5, rendita €
360,23 – intera quota;

LOTTO 4

-Ubicazione: magazzino situato nel Comune di Castelfiorentino.

-Indirizzo: Castelfiorentino, via Dante Alighieri n.8/a, piano terreno, zona centrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.51, P.IIa 48,
Sub.501, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.29, rendita €
92,86 – intera quota;

LOTTO 5

-Ubicazione: magazzino situato nel Comune di Castelfiorentino.

-Indirizzo: Castelfiorentino, via Dante Alighieri n.8/b, piano terreno, zona centrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.51, P.IIa 48,
Sub.506, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.45, rendita €
144,09 – intera quota;



LOTTO 6

-Ubicazione: appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.

-Indirizzo: Castelfiorentino, Piazza del Popolo n.13, piano secondo, zona centrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.52, P.IIa 108, Sub.503, categoria A/4, classe 3, vani catastali 3, rendita € 185,92 – quota pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà;

LOTTO 7

-Ubicazione: negozio situato nel Comune di Castelfiorentino.

-Indirizzo: Castelfiorentino, via Antonio del Pela nn.35-37, piano terreno, zona centrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.52, P.IIa 381, Sub.505, categoria C/1, classe 5, consistenza mq.75, rendita € 1289,85 – quota pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà;

LOTTO 8

-Ubicazione: appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.

-Indirizzo: Castelfiorentino, località Cambiano, via Vittorio Niccoli n.32, piano secondo, zona periferica.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.36, P.IIa 84, Sub.507, categoria A/4, classe 3, vani catastali 3, rendita € 185,92 – quota pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà;

LOTTO 9

-Ubicazione: appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.



-Indirizzo: Castelfiorentino, via Antonio del Pela n.31, piano terreno e primo, zona centrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.52, P.IIa 381, Sub.504, categoria A/2, classe 4, vani catastali 7,5, rendita € 890,89 – intera quota;

LOTTO 10

-Ubicazione: negozio situato nel Comune di Castelfiorentino.

-Indirizzo: Castelfiorentino, via Sant'Antonio n.37/a, piano terreno, zona semicentrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.59, P.IIa 877, Sub.500, categoria C/1, classe 4, consistenza mq.100, rendita € 1477,07 – intera quota.

LOTTO 11

-Ubicazione: magazzino situato nel Comune di Castelfiorentino.

-Indirizzo: Castelfiorentino, via Sant'Antonio n.33/a, piano terreno, zona semicentrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.59, P.IIa 873 graffata alla P.IIa 877 Sub.1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq.27, rendita € 101,79 – intera quota;

B. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Lotti 1-2

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze



risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n.248/77/2 del 30 maggio 1978 e succ. variante 230/81/2 del 14 novembre 1981;
- Permesso di abitabilità n.1/1982 del 29 gennaio 1982;
- Concessione edilizia n.125/89/1 del 3 aprile 1989 e succ. varianti 321/89/2 del 10/02/1990 e n.126/90/3 del 10/10/1990;
- DIA prot. 12778 del 7 ottobre 1997 - pratica edilizia 573/97/1;
- DIA del 17 gennaio 2005 – pratica edilizia 22/2005;
- DIA prot. 3315 del 6 marzo 2006 – pratica edilizia 104/2006;
- Comunicazione prot.24898 del 22 ottobre 2010 – pratica edilizia 442/2010.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità interne (vedi Allegato 1 alla CTU – Elaborati Grafici), con particolare riguardo alle altezze nette interne. Le difformità risultano, a parere dello scrivente, sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di € 1000,00 (Euro Mille/00) per ciascuna unità immobiliare, oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, per ciascuna unità immobiliare, pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00).

Lotti 3-4-5

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, ma successiva al 17 agosto 1942 ed all'interno del centro abitato di Castelfiorentino.

In particolare risulta oggetto dei seguenti titoli abilitativi edilizi:



- Pratica Edilizia n.6 /1945 e Abitabilità 11/1964 (non reperibili) intestata a per la COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE POSTO IN VIA DANTE n.9;
- Pratica Edilizia 408/1952 intestata a per la RICHIESTA DI VARIARE IL PROSPETTO DELLA FACCIATA DEL FABBRICATO IN VIA DANTE;
- Pratica Edilizia 418/1953 intestata a per RICHIESTA DI COSTRUZIONE DI UNA FOSSA BIOLOGICA;
- Pratica Edilizia 8/1969 intestata a per ALLARGAMENTO DI UNA PORTA in via Dante;
- Pratica Edilizia 573/1971 intestata a per SFONDI IN VIA DANTE;
- Pratica Edilizia 266/1985 intestata a per OPERE in VIA D.ALIGHIERI,8;
- CILA prot. 19704 del 14 novembre 2014 – pratica edilizia 1159/2014, intestata a per Attività Edilizia Libera.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità (vedi Allegato 1 della CTU – Elaborati Grafici), in tutte le unità oggetto di pignoramento. Le difformità presenti sul lotto 4 e sul lotto 5, consistenti soprattutto in opere interne, a parere dello scrivente sono sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di € 1000,00 (Euro Mille/00) per ciascuna unità immobiliare, oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima, quindi, un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, per ciascuna unità immobiliare di cui al lotto 4 e 5, pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00). Diversa la situazione del lotto 3 poiché risulta dagli atti che l'immobile è stato realizzato in data successiva all'entrata in vigore della L.1150/1942 all'interno del centro abitato, ma la sagoma dell'edificio risulta invariata dalla mappa del Piano di Ricostruzione (datato 1948) fino alla pratica edilizia n.266/1985, quindi tutto quanto realizzato fuori sagoma rispetto all'edificio principale, ovvero il terrazzo tergaie con la scala di accesso al resede, i due ripostigli ed il capanno presenti nel resede stesso risultano del tutto abusivi e, altresì, non sanabili allo stato attuale e, pertanto, da demolire. Per quanto riguarda, invece, le opere interne all'appartamento, esse risultano sanabili tramite



la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di €1000,00 (Euro Mille/00) per l'intera unità immobiliare, oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale (vedi Allegato Computo Metrico Estimativo) pari a € 11.242,87 (Euro Undicimiladuecentoquarantadue/87).

Lotto 6

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata realizzata in data anteriore al 17 agosto 1942 e successivamente interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Denuncia di inizio attività edilizia in data 8 ottobre 1996, prot. n. 15488, pratica n. 648/96/1;
- Relazione di asseveramento in data 22 dicembre 1999, prot. n. 16011, pratica n. 745/99/1, ex art. 26 legge 47/85;
- Denuncia di inizio attività edilizia in data 16 luglio 2003, prot. n. 8997, pratica n. 2003/433;
- Attestazione di conformità in sanatoria in data 7 marzo 2013, n. 102/2013, successive integrazioni: n. 522/2013/ES;
- Attività di edilizia libera n. 1104/2014 del 3 novembre 2014, fine lavori n. 302/2014/ES del 12 dicembre 2014;
- Parere preventivo n. 211/2015 in data 11 marzo 2015,
- Comunicazione di attività edilizia libera, pratica n. 1076/2015 del 19 novembre 2015, prot. n. 19777.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità interne (vedi Allegato 1 della CTU – Elaborati Grafici), con particolare riguardo alla presenza dell'ingombro di una scala con relativo sottoscala. Le difformità risultano, a parere dello scrivente, sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di



€1000,00 (Euro Mille/00), oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00).

Lotti 7-9

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza edilizia n.1569 del 10 ottobre 1963;
- Licenza edilizia n.2052 del 30 marzo 1966;
- Licenza di abitabilità n.38 del 17 ottobre 1967;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n.2503/88/1 del 5 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2503/88/1 del 8 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2504/88/1 del 8 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2505/88/1 del 5 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2506/88/1 del 8 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2507/88/1 del 5 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2508/88/1 del 8 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2509/88/1 del 8 gennaio 1991.

A seguito dei sopralluoghi effettuati non sono emerse difformità per il lotto n.9, mentre sono emerse alcune piccole difformità per il lotto 7 (vedi Allegato 1 della CTU – Elaborati Grafici). Le difformità inerenti il lotto 7 risultano, a parere dello scrivente, sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di €1000,00 (Euro Mille/00), oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00).



Lotto 8

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Relazione tecnica asseverata in data 28 marzo 1992, prot. n. 4564, ai sensi dell'art. 26 della citata Legge 47/85;
- CILA prot. 20116 del 27/09/2012 – pratica edilizia 791/2012.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità interne (vedi Allegato 1 della CTU – Elaborati Grafici). Le difformità risultano, a parere dello scrivente, sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di €1000,00 (Euro Mille/00), oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00).

Lotti 10-11

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n.434/80/1 del 28 febbraio 1981 e successive varianti n.495/81/2 del 8 gennaio 1983 e n.481/83/3 del 15 dicembre 1983;
- Permesso di abitabilità n.41 del 7 luglio 1984;
- Concessione edilizia n.432/87/1 del 6 febbraio 1988;
- Permesso di abitabilità/uso n.33 del 2 maggio 1988.



A seguito dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità interne riguardanti il lotto 11 (vedi Allegato 1 della CTU – Elaborati Grafici). Le difformità risultano, a parere dello scrivente, sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di €1000,00 (Euro Mille/00), oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00). *E' bene, comunque, precisare che l'unità immobiliare di cui al lotto n.11 ha destinazione d'uso di Magazzino e non di Ufficio: pertanto qualora volesse essere utilizzato quale ufficio o studio privato dovrebbe essere presentata una pratica edilizia asseverata idonea, con contestuale pagamento degli oneri concessori dovuti, nonché una pratica catastale, con relativi tributi, per la variazione di categoria ed il nuovo classamento.*

9. NOTE SULLA STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta di ciascuno dei lotti di cui alla citata Relazione per Consulenza Tecnica d'Ufficio, aggiornato a Maggio 2024, risulta:

- LOTTO 1: € 91.000,00 (Euro Novantunomila/00);
- LOTTO 2: € 93.000,00 (Euro Novantatremila/00);
- LOTTO 3: € 90.000,00 (Euro Novantamila/00);
- LOTTO 4: € 17.000,00 (Euro Diciassettemila/00);
- LOTTO 5: € 33.000,00 (Euro Trentatremila/00);
- LOTTO 6: € 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00);
- LOTTO 7: € 47.000,00 (Euro Quarantasettemila/00);
- LOTTO 8: € 23.000,00 (Euro Ventitremila/00);
- LOTTO 9: € 153.000,00 (Euro Centocinquantatremila/00);
- LOTTO 10: € 126.000,00 (Euro Centoventiseimila/00);
- LOTTO 11: € 47.000,00 (Euro Quarantasettemila/00).

Come già riportato nella medesima Relazione per Consulenza Tecnica d'Ufficio i prezzi di cui sopra sono stati stimati considerando le particolari



modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento e le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, l'assenza di garanzia sul bene venduto ex art.2922 c.c., le spese necessarie per la rimozione degli arredi e per la regolarizzazione edilizia, la presenza di servitù e di locazioni.

In questa sede si precisa, comunque, che la locuzione "spese necessarie per la regolarizzazione edilizia" include tutti gli importi stimati e riportati nella citata Relazione. In particolare si evidenzia che per quanto attiene il Lotto 3 l'importo stimato è stato determinato analiticamente tramite specifico Computo Metrico Estimativo di cui all'Allegato 4 della medesima Relazione rubricato "Ripristino Stato Legittimo Lotto 3", in modo da quantificare analiticamente anche i costi delle opere edilizie con l'utilizzo del Prezziario dei Lavori della Toscana 2024 (provincia di Firenze) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana 1384 del 27 novembre 2023, in vigore dal giorno 1 gennaio 2024 e valido fino al 31 dicembre 2024, mentre per tutti gli altri lotti trattasi di attività di carattere tecnico che non determinano la necessità di realizzazione di opere edilizie.

In ogni caso si sottolinea, comunque, che il prezzo di stima, ancor prima del prezzo base d'asta, è stato determinato tramite la preventiva decurtazione delle spese stimate per la regolarizzazione edilizia con relativi oneri, così come i necessari decrementi generati dalla presenza di servitù e di locazioni.

CONCLUSIONI: le presenti Note alla Relazione per Consulenza Tecnica d'Ufficio vengono depositate tramite servizio telematico PCT in formato digitale. Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, alla richiesta di chiarimenti, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore necessità.

Firenze, li 03-10-2024.

Il C.T.U. Arch. Angelo Butti

