

Tribunale di Firenze

Dati Generici

Esecuzione Immobiliare n. 164/2017 riunita alla 432/2017

Procedura:

Giudice Delegato: Dott. Francesca Romana Bisegna

2° Integrazione della Perizia – LOTTO 1

La sottoscritta arch. Andrea Barbara Susana Juarez, con studio in Firenze via del Caparra, 20, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n.4780 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6979,

Premesso che:

- in data 19/02/2022 il precedente G.E. disponeva integrazione peritale per l'esatta identificazione del confine tra la particella 75 e quella graffata 74 (anche accertando se il casottino eretto insiste nella proprietà) e 295 mediante deposito nota al 15/03/2022 ovvero mediante indicazione di motivi ostantivi all'accertamento richiesto;
- per mero errore di lettura il ctu, di cui al lotto 1 in questione, aveva inteso che fosse riferito all'altro ctu (lotto 11) e quindi non ha provveduto all'integrazione di perizia nei tempi richiesti;
- in data 03/05/2023 nell'Ordinanza di scioglimento di riserva il G.E. sollecita il ctu a rispondere a quanto già richiesto nel precedente provvedimento del 19/02/2022, in ordine alla determinazione con certezza dei confini, assegnando un termine di 60 giorni per il deposito della perizia;

Preso atto

degli elementi tratti dalla Perizia già depositata in data 05/12/2019, dalla successiva documentazione inviata dal Delegato alla Vendita, avv. Ilaria Biagiotti: atto di compravendita del 17/05/2019, l'atto di compravendita del resede e il confinante fornito del 25/05/2017, delle fotografie di giugno 2023 dove si evince lo stato di occupazione del confinante, e dalle notizie verbali fornite dal debitore

Redige

la 2° Relazione Integrativa limitatamente ai confini tra l'adiacente proprietà e il cespite pignorato, identificato come LOTTO 1 di proprietà della società debitrice con sede in , area identificata catastalmente al foglio 36, part.75, così come indicato nel fascicolo oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare n.432/17 successivamente unita alla EI 164/17 presso il Tribunale di Firenze.



1. Quesito del G.E. oggetto della 2° Integrazione

"Si dispone integrazione peritale per l'esatta identificazione del confine tra la particella 75 e quella graffata 74 (anche accertando se il casottino eretto insiste nella proprietà [REDACTED]) e 295 mediante deposito nota al 15/03/2022 ovvero mediante indicazione di motivi ostativi all'accertamento richiesto;

2. Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito del provvedimento del G.E., il ctu ha provveduto a:

1. Telefonata all'Delegato alla Vendita, avv. Ilaria Biagiotti, per chiarimenti e successivo incontro in data 29/05/23 dove si è approfondito grafica e verbalmente lo stato del confine con la proprietà confinante;
2. Sopralluogo del cespite in data 14/06/23 insieme al geom. [REDACTED], quale collaboratore del ctu, per inquadrare lo stato dei luoghi ad oggi;
3. Valutazione della documentazione catastale depositata nelle pratiche edilizie (aggiornamento del tipo mappale del 19/09/1998);
4. Tentativo di reperire ulteriore documentazione catastale dal geometra che ha redatto il suddetto documento, contattato in data 14/06/23 ed ancora senza risposta;
5. Comunicazione intercorsa con il referente della [REDACTED] in data 21/06/23 per risalire alla data di costruzione del muro di confine tra part.75 e 74 che va verso via Tavolese;
6. Ulteriori valutazioni con il geom. [REDACTED] in data 26/06/23 per redigere la presente integrazione.

3. Risposta al quesito

In merito al Confine – LOTTO 1

A seguito dell'indagini svolte su riferite, il ctu procede a descrivere il confine tra la part.75, nella quale insiste la villa Tavolese, oggetto di perizia, la part. 295, quale area urbana venduta al precedente confinante da parte di [REDACTED] con atto del 25/05/2017 rep.45748 e racc.11501, e la part.74 graffata, dove insiste la proprietà dei confinanti [REDACTED] avvalendosi dell'aiuto delle fotografie e una pianta (fuori scala) con la sovrapposizione tra la mappa catastale e il rilievo strumentale eseguito dal collaboratore del ctu:

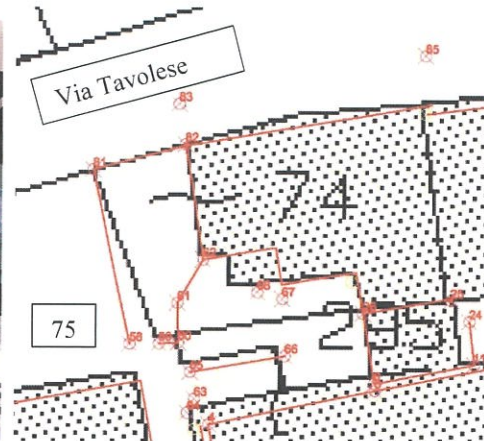
- a) Il confine (tra part.75 e part 295: davanti l'ingresso della centrale termica è delimitato dai punti n.65 e n.66 che corrispondono con dei segni metallici fissi al pavimento del resede, e quindi dal punto n.66 in linea perpendicolare fino al muro della centrale termica (Vedi Foto n.1 e 5). Questo per consentire l'eventuale accesso dei Vigili del Fuoco alla centrale termica e quindi occorre la



non materializzazione in altezza di detto confine con un muro oppure, come risulta dal sopralluogo del 14/06/23 con delle transenne provvisorie;



Foto n.1 confine tra part.75 in basso e part.295



Part pianta n.2: con punti citati nella descrizione

b) Quindi dal punto n.65 al punto n.60, posizionato leggermente a dx del casottino (ovvero pozzo) insistente nella part.74 graffata e quindi di proprietà del confinante ██████, che resta materializzato da una fuga grigia più grossa sul pavimento del resede; (Vedi Foto n.3 e 4 in basso)



Foto n.3: confine tra part.75 e part.74 graffata – fuga grossa sul pavimento



Foto n.4: confine tra part.75 e part.74 graffata – fuga grossa sul pavimento



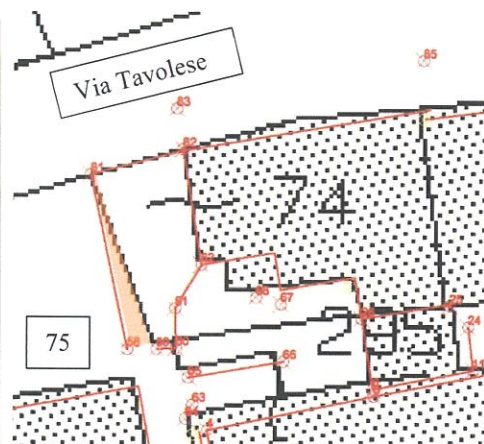


Foto n.5: Particolare dove si vede la fuga grossa sul pavimento davanti ai mattoni appoggiati sul pavimento

- c) Successivamente il confine è materializzato dalla parete del pozzo quali punti n.60 e n.59, facendo una piccola "S" con una parete parallela a quella del pozzo e leggermente spostata indietro, verso via Tavolese, di cui al punto n.58 (Vedi Foto n. 1, 3 e 4), la parete dove appoggia il tubo arrotolato colore verde per annaffiare);
- d) Da quest'ultimo muro a sx delle foto n.1, 3 e 4 e identificato come punto n.58, parte un altro muro che va a finire quasi perpendicolarmente con muro confinante con via Tavolese quale punto n.81.



Foto n.6: Muro con rete verde confinante tra part.75 e part.74 graffiata in corrispondenza con i punti n.58 e 81.



Part pianta n.7: con punti citati nella descrizione



e) Dalla sovrapposizione con l'estratto di mappa catastale (Vedi Particolare della pianta n.7) dove si rappresenta l'estratto di mappa (foglio bianco con righe nere), e i punti battuti con il rilievo strumentale (punti e righe in rosso), emerge una differenza di confine che forma un triangolo (rappresentato in colore arancione) definito tra i punti n.81, 58 e 59. L'area del triangolo è di circa 5mq, con base di c.a. 8.40m e altezza di c.a. 1.20m.

In altre parole, il muro esistente sulla linea definita dai punti n.58 e n.81 doveva erigersi tra i punti n.59 e n.81 secondo la mappa catastale. La differenza di traslazione del muro di confine genera il triangolo (arancione) di 5mq che il confinante detiene e che però secondo l'estratto di mappa appartiene al resede della part.75 oggetto di pignoramento.

In merito al Muro di confine:

Il muro sia per le sue caratteristiche che per quanto riferito dalla [REDACTED] risulta oltre ventennale e quindi ci sarebbero dei diritti acquisiti, e quindi la situazione dal punto di vista tecnico va precedentemente appurata dal punto di vista legale.

Al momento non emerge che sia alcuna pratica di usucapione da parte del precedente proprietario della part.74 graffata e negli atti di compravendita citati non risulta alcun accenno specifico in questo senso.

Il ctu tiene a precisare che nel momento delle attività peritale ha ritenuto, in modo cautelativo, di non apportare rettifica nel tratto di confine tra il punto n.58 e n.81 per non dover ricorrere in pratiche di tipo legale considerando che:

- comunque al momento del deposito della perizia, il confine si rendeva chiaro dal punto di vista materiale anche perché non risultavano né le transenne né il muro a secco *1;
- la spesa per approntare la rettifica supera largamente il valore della porzione di area (triangolo arancione) in questione*2;

per questi motivi e visti altre situazioni catastali ben più importanti, quali il confine tra part.73 e part.75, il magazzino mai accatastato, ecc., aveva ritenuto citare a pag. 10 in basso della perizia la non corrispondenza catastale lasciando al futuro acquirente la scelta da percorrere.

NOTA *1: Le attuali transenne e muro a secco eseguiti dal confinante sono stati realizzati dopo il deposito della perizia e per motivi di sicurezza considerato che la villa ad oggi, risulta in precario stato di manutenzione con evidenti atti vandalici all'interno della villa, ci sono dei coltelli dispersi per il giardino e resede, vetri rotti, finestra aperta, l'erba cresciuta, ecc.

NOTA *2: Si tenga presente che, in merito al costo di detto appezzamento di terreno, facendo un confronto con il valore del resede venduto ai confinanti nell'atto già in atti, identificato come part.295



di 20mq è stato compravenduto a Euro 1.000,00 e quindi facendo un sommario confronto il valore dell'area in questione potrebbe indicarsi di Euro 250,00.

Di seguito si propongono le strade da seguire per procedere alla rettifica oppure alla regolarizzazione dello stato di fatto.

Rettifica o regolarizzazione del confine

Dal punto di vista tecnico occorrerebbe fare:

- 1) una completa verifica consistente nel reperimento delle planimetrie catastali d'impianto sia della part.75 che della confinante part.74 graffiata oltre eventuali e successivi documenti a seguito dello stato di dette planimetrie.

Nella planimetria attuale della part.75, albergo, non risulta disegnato il perimetro della stessa e quindi non è possibile reperire detto confine.

La mappa d'impianto ad oggi, non è stata variata ad accezione della parte confinante con la part.295 (resede del confinante), fatta nel 1998 ma non modificata la linea corrispondente, o che dovrebbe corrispondersi con l'attuale muro di confine (vedi punti n.58 e n.81).

- 2) Provvedere a fare un frazionamento per identificare il triangolo oggetto di sconfinamento;
- 3) Variare le planimetrie catastali di villa Tavolese (part.75) con la creazione della nuova area urbana relativa allo sconfinamento con pratica Docfa. Si precisa che, al non essere stato disegnato il resede nella planimetria di villa Tavolese, in caso che in sede di presentazione della pratica all'A.dE. - Servizi Catastali e questo ufficio non ammetta la suddetta pratica per il solo resede della part.75, potrà rendersi necessario la ripresentazione delle planimetrie. Inoltre è necessario considerare che villa Tavolese risulta con Categoria D/2 – alberghi e pensioni, nel caso che il Servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate chiedesse l'attualizzazione della rendita, questa si renderebbe alquanto articolata;
- 4) Attivare un atto di trasferimento dei diritti con il confinante (compravendita, usucapione, ecc.);
- 5) Sarebbe auspicabile delimitare il confine materialmente;

Per ultimo si accenna che nell'atto di compravendita tra [REDACTED] ed [REDACTED] del 17/05/2019 rep.3232 racc.2213 non risultano aggiornamenti catastali in merito ai confini su descritti.

Il c.t.u. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito posto con ordinanza del 19/02/2022 e successiva del 03/05/23, procede al deposito della presente Relazione ad Integrazione 2° della precedente perizia presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze – Sezione Esecuzioni Immobiliari e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento e/o adempimento.



Con osservanza.

Firenze, li 30 giugno 2023.-

il c.t.u.

arch. Andrea Barbara S. Juarez

ALLEGATI:

A. Piante con sovrapposizione tra estratto di mappa e punti fiduciali;

B. Atti di compravendita citati n.2.

