

**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 nel provvedimento del G.E. del 20/3/2025 nel quale  
*“ invita il ctu a chiarire se vi sia stato un refuso nella descrizione del lotto 5 ovvero se ci siano altri profili che non emergono dalla planimetria “ ; tenuto conto di quanto indicato in motivazione, provveda alla descrizione del lotto 5 .*

Premesso che il Lotto 5, così come già descritto nella relazione integrativa del 25/7/2024 comprende gli immobili di cui ai punti 6) e 7 ) identificati con i sub 3 e 4 ,

**il CTU conferma la loro descrizione come di seguito :**

- 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.

Al fine di rispondere a quanto richiesto dal G.E. , il CTU richiama l'attenzione su quanto già inserito nella descrizione dei beni ed in particolare che :

- nella descrizione dei beni è ben precisato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e quindi non può essere utilizzata come riferimento per la vendita ;
- alla verifica urbanistica la disposizione interna risulta difforme dai titoli edilizi e di conseguenza le planimetrie allegate ai titoli edilizi non sono da utilizzare come riferimento per la vendita ;



- i tre locali indicati nella descrizione corrispondono al locale ad uso di ripostiglio con accesso dal resede esterno attraverso il quale si raggiungono i due locali originariamente facenti parte dell'adiacente magazzino ( sub 5 attualmente escluso dalla procedura come da Relazione integrativa del CTU del 25/7/24) ed attualmente collegati al ripostiglio suddetto ;
- che il bagno indicato nella descrizione ha accesso dall'interno dell'appartamento ;
- infine che la dizione “ *L'unità immobiliare risulta adibita ad ufficio e collegata al magazzino adiacente* “ si riferisce all' apertura esistente fra appartamento e magazzino adiacente ( sub 5 attualmente escluso dalla procedura come da Relazione integrativa del CTU del 25/7/24).

Rimane inalterata la descrizione del bene di cui al seguente punto

- 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.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 .



Il CTU precisa infine che i beni sono da considerarsi nello stato di fatto in cui si trovano e che , come ben specificato nella descrizione contenuta nella relazione integrativa del 25/7/24, sono necessarie pratiche catastali ed edilizie per riportare il bene alla conformità .

Firenze, 14 aprile 2024

In fede

Arch. Gianna Briganti

