

TIZIANA ARCHITETTO MAGLIE  
Via Alfonso La Marmora n° 51 - 50121 Firenze

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

Proc. R.G. 168/2014 - 417/2014 - 2016

Promosso da: Banca Monte dei Paschi di Siena

Contro:

Udienza di rinvio: 04/04/2017

Giudice dell'esecuzione: *dott.ssa Lucia Schiaretti*

C.T.U.: *arch. Tiziana Maglie*

P.IVA 05666680482 [tiziana.maglie@gmail.com](mailto:tiziana.maglie@gmail.com) M 338.8279944 F 055.7349455

1  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



Indice

1 Ordinanza di nomina e udienza di conferimento incarico	pag 3
2 Quesiti	pag 3
3 Premessa	pag 5
4 Sopralluogo	pag 5
5. Risposte ai Quesiti	pag 6
5.1 Risposta al Quesito 1	pag 6
5.2 Risposta al Quesito 2	pag 9
5.3 Risposta al Quesito 3	pag 10
5.4 Risposta al Quesito 4	pag 12
5.5 Risposta al Quesito 5	pag 16
5.6 Risposta al Quesito 6	pag 17
5.7 Risposta al Quesito 7	pag 18
5.8 Risposta al Quesito 8	pag 20
5.9 Risposta al Quesito 9	pag 24
5.10 Risposta al Quesito 9 bis	pag 26
5.11 Risposta al Quesito 10	pag 26
Elenco allegati	pag 27



5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. atto c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione....);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà;

8. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la



necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi); in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal ctu;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;  
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura;

**9. bis.** indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

**10.** effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

### 3 PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. arch. Tiziana Maglie, dopo aver ricevuto l'incarico e presa visione degli atti e dei fascicoli delle parti, ha provveduto in data 12 giugno 2015 alle ore 15:30 sul luogo, a dare avvio alle operazioni peritali con preavviso ai proprietari Sig.ra  
mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Le procedure RG 168/14, RG 417/14 sono state riunite con la procedura del 2016.

### 4 SOPRALLUOGO

La C.T.U. ha compiuti i necessari sopralluoghi per visionare e accertare il fabbricato e i terreni, alla presenza del sig. ed ha redatto un verbale di sopralluogo (**all. n°1**).

La C.T.U. ha eseguito ricerche sul luogo ove si trova l'immobile oggetto della perizia. Ha eseguito un rilievo metrico (**all. n°2**) e fotografico (**all. n°3**) dell'immobile sito nel Comune di Pontassieve, Via Tigliano n°9, località Casalta.

La C.T.U. ha svolto visite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Pontassieve (FI), presso l'Agenzia del Territorio di Firenze e presso la Conservatoria; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari e utili per rispondere compiutamente alle domande sottoposte dal Giudice dell'esecuzione. Al termine di tutte le operazioni condotte, la sottoscritta C.T.U. redige la seguente relazione tecnica, in risposta ai vari punti del quesito.

## 5. RISPOSTE AI QUESITI

## 5.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

1. *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Risp.

I beni individuati nell'atto di pignoramento sono i seguenti beni censiti nel Catasto fabbricati del Comune di Pontassieve (FI) come segue:

a) Bene di proprietà del sig.

immobile facente parte di un fabbricato posto in Comune di Pontassieve, Loc Tigliano n°9-Casalta e precisamente:

appartamento per civile abitazione posto al piano primo e composto da tre vani oltre cucina, bagno, disimpegno e vano di accesso.

Confini : proprietà ' per più lati , strada vicinale, s.s.a.

Detto bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 56, particella 82, sub 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani.

b) Bene di proprietà della sig.ra Berni Sonia

immobile facente parte di un fabbricato posto in Comune di Pontassieve, Loc Tigliano n°9-Casalta e precisamente:

-appartamento per civile abitazione posto al piano terreno con annesso resede esclusivo pertinenziale circostante l'immobile e composto da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio oltre a 4 vani ripostiglio-cantina posti al piano interrato.

Confini : proprietà per più lati , strada vicinale, s.s.a.

Detto bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 56, particella 82, sub 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani.

c) Beni di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ e del sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno:

- Comune di Pontassieve (FI), catasto terreni Foglio 56, part. 62, Natura T- Terreno, consistenza are 27 centiare 60;
- Comune di Pontassieve (FI), catasto terreni Foglio 56, part. 197, Natura T- Terreno, consistenza are 15 centiare 45;
- Comune di Pontassieve (FI), catasto terreni Foglio 56, part. 198, Natura T- Terreno, consistenza centiare 50;
- Comune di Pontassieve (FI), catasto terreni Foglio 56, part. 200, Natura T- Terreno, consistenza are 36 centiare 35;

#### Individuazione catastale

I beni in perizia, cioè le abitazioni (2) e i terreni (4), risultano censiti agli atti dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze come segue:

#### 1) Fabbricato- N.C.E.U. - Comune Censuario di Pontassieve (FI)

Il bene oggetto della perizia, è intestato in giusto conto a \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ (FI) il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Foglio 56, particella 82, subalterno 2; Via Di Tigliano n°9, piano T-1, cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 464,81;

#### 2) Fabbricato- N.C.E.U. - Comune Censuario di Pontassieve (FI)

Il bene oggetto della perizia, è intestato in giusto conto a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Foglio 56, particella 82, subalterno 1; Via Di Tigliano n°9, piano T- S1, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 503,55;

#### 3) Terreni - N.C.T. - Comune Censuario di Pontassieve (FI)

- Foglio 56, particella 62, qualità bosco alto classe 4, Consistenza 27 are 60 ca (mq 2.760)- Redd. Dom. € 0,86- Redd. Agr. € 0,43.



**5.2 RISPOSTA AL QUESITO 2**

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ..... );

Risp.

**Estremi atto di Pignoramento**

Dagli atti di pignoramento, risultano:

- pignoramento immobiliare **a favore** di Unicredit spa. con sede in Roma (codice fiscale 00348170101) **contro**

..... pe nato a ..... l) ..... C.F.: ..... er  
la quota 1/1 del sub 2 e ½ per i terreni)

..... nata a ..... (FI) ..... C.F.: ..... (per la quota  
1/1 del sub 1 e ½ per i terreni).

Trascritto presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 aprile 2014 al n° 9897 registro particolare, n°12951 registro generale.

- pignoramento immobiliare **a favore** di Siena Mortgages 09-6 srl con sede in Conegliano (TV) (codice fiscale 03250660960) **contro**

..... a ..... C.F.: ..... (per  
la quota 1/1 del sub 2)

..... a nata a ..... C.F.: ..... (per la quota  
1/1 del sub 1).

Trascritto presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 luglio 2014 al n° 16446 registro particolare, n°21851 registro generale.

- pignoramento immobiliare **a favore** di Banca di credito cooperativo di Pontassieve soc. coop con sede in Pontassieve (FI) **contro**

..... nato a ..... (FI) il ..... C.F.: ..... er  
la quota 1/1 del sub 2)

..... nata a ..... il ..... C.F.: ..... per la quota  
1/1 del sub 1).

Trascritto presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 febbraio 2016 al n° 3331 registro particolare, n°4915 registro generale.

**5.3 RISPOSTA AL QUESITO**

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Risp.

**Provenienza**

Con atto rogato dal Notaio Giovanni Donnini di Fucecchio il 10 gennaio 2007 Repertorio n° **1 (all. n°6c)**. Si precisa che detti beni sono pervenuti alla parte venditrice con atto ai rogiti del notaio Liberati di Firenze rep. **1** data 24/10/1969 (**all.6a**), successivo atto di rettifica catastale del notaio Liberati il 26/02/1982 rep. **(all.6b)**.

1) Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato posto in Comune di Pontassieve Località Casalta, Via Tigliano 9, posto al piano terreno con annesso resede esclusivo pertinenziale circostante l'immobile e composto da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio oltre a quattro vani ripostigli-cantina posti al piano interrato

Detto bene è censito al Catasto Fabbricati :

-Comune di Pontassieve, Foglio **56**, particella **82**, subalterno **1**, piano **S1-T**, cat. **A/2**, classe **3**, consistenza **6,5 vani**, rendita catastale **€ 503,55**; il tutto a seguito di denuncia di variazione del 03/12/93

2) Appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato posto in Comune di Pontassieve Località Casalta, Via Tigliano 9 , posto al primo piano e composto da tre vani oltre cucina, bagno, disimpegno e vano scala di accesso.

Detto bene è censito al Catasto Fabbricati :

-Comune di Pontassieve, Foglio **56**, particella **82**, subalterno **2**, piano **1**, cat. **A/2**, classe **3**, consistenza **6 vani**, rendita catastale **€ 464,81**; il tutto a seguito di denuncia di variazione del 03/12/93

3) Appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di circa mq 7.999,00. Detto bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 56 con i seguenti dati catastali:

- particella **62**, qualità **bosco alto**, classe **4** , Consistenza **27 are 60 ca** (mq 2.760)-  
Redd. Dom. **€ 0,86**- Redd. Agr. **€ 0,43**.



• particella 197, qualità **seminativo**, classe 4, Consistenza 15 are 45 ca (mq 1.545)-  
Redd. Dom. € 2,79- Redd. Agr. € 2,79.

• particella 198, qualità **seminativo**, classe 4, Consistenza 50 ca (mq 50) - Redd.  
Dom. € 0,09- Redd. Agr. € 0,09.

• particella 200, qualità **uliveto**, classe 3, Consistenza 36 are 35 ca (mq 3.635) - Redd.  
Dom. € 6,57- Redd. Agr. € 12,20.



**5.4 RISPOSTA AL QUESITO 4**

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risp.

**a) Descrizione del contesto**

Il Comune di Pontassieve sorge alla confluenza tra il fiume Sieve e l'Arno e si sviluppa lungo la Strada Statale 67 Aretina che collega Firenze con il Valdarno, si estende in una zona collinare tra la Valdisieve e il Valdarno. Per la sua collocazione di luogo di scambio tra la città di Firenze e le zone del Mugello, Valdisieve e Valdarno, Pontassieve è facilmente raggiungibile da tutte le direttrici stradali oltre che presentare un'importante rete di trasporto pubblico, dal treno al servizio autobus; la cittadina dista circa venti chilometri dal capoluogo fiorentino. L'immobile è posto a circa 10 Km da Pontassieve, attualmente circondato dal verde, si raggiunge l'immobile percorrendo la SS67, in prossimità delle Sieci si prosegue sulla SP84, si attraversa Molin del Piano e dopo circa 5 Km sulla destra si trova la località Casalta e la Via di Tigliano 9.

**b) Terreni**

I terreni individuati dalle particelle 62 (bosco mq 2.760); part.197-198 (seminativo 1.595 mq) e part. 200 (uliveto 3.635 mq) circondano il fabbricato, sono in buono stato e sono da ritenersi parte integrante del fabbricato in quanto strettamente connessi alla tipologia stessa dell'immobile.

**c) Descrizione del fabbricato**

L'immobile si presenta come tipologia atipica rispetto alle classiche dimore poderali, realizzato alla fine dell'ottocento, faceva parte della Fattoria di

Le due unità immobiliari A e B distinte dal sub 1 (PT- PS) e sub 2 (1P) sono al momento un unico appartamento, sono adibite a civile abitazione e risultano infatti allo stato attuale collegate tra loro e con il piano seminterrato. L'ingresso all'unità immobiliare sul lato est, avviene da uno spazio comune destinato a resede, dal quale si può accedere direttamente al (PS) piano seminterrato, poi con la scala interna si raggiungono il P.T. e il 1P. L'ingresso al



-soggiorno di circa 48 mq, si presenta di forma regolare, le pareti sono finemente imbiancate, il pavimento in parquet, è presente un focolare con finiture in pietra serena con all'interno un termocamino.

- cucina/pranzo: di circa 23 mq, le pareti sono imbiancate e con rivestimento nella zona cucina, il soffitto è con travi e piastrelle a vista. Una scala esterna in muratura collega il PT con il resede esterno.

-camera di circa 22 mq, si presenta di forma regolare, non perfettamente ben disimpegnata, le pareti sono imbiancate, il pavimento è in parquet, il soffitto è con travi e piastrelle a vista.

- servizio igienico di circa 6,50 mq, h 2,85 m. Il locale ha il rivestimento con piastrelle di ceramica facilmente lavabili posato fino all'altezza di m 1,20 il pavimento lavabile è in ceramica, la rubinetteria è in acciaio. E' fornito di lavabo, water, bidet e doccia tutti in porcellana, in buono stato conservativo e di buona qualità; le pareti sono intonacate a grassello di calce.

## IMMOBILE B

### Descrizione del primo piano (1P)

Il primo piano di circa 130 mq, è composto da quattro camere, due bagni e vani accessori. Tutto si presenta in ottimo stato conservativo, in tutti gli ambienti gli infissi interni ed esterni sono in legno, con persiane ad ante di legno e il soffitto è con travi e piastrelle a vista e l'altezza non è uniforme

-Camera 1 di circa 24,40 mq si presenta di forma regolare, le pareti sono imbiancate, il pavimento è in parquet.

-Camera 2 di circa 24,20 mq si presenta di forma regolare, le pareti sono imbiancate con effetto spatolato, il pavimento è in parquet.

-Camera 3 di circa 22,00 mq si presenta di forma regolare, le pareti sono imbiancate, il pavimento è in parquet.

-Camera 4 di circa 18,60 mq si presenta di forma irregolare, perché al suo interno è stato ricavato un servizio igienico, con accesso esclusivo, le pareti sono imbiancate, il pavimento è in parquet.

-Il bagno di circa 4,30 mq e h 2,72 m si presenta di forma regolare, è utilizzato ad uso esclusivo della camera 4, le pareti sono rivestite a mosaico fino all'altezza di 1,20 m, il pavimento è ceramica. E' fornito di lavabo, water, bidet e doccia in porcellana, la rubinetteria è in acciaio, il tutto si presenta in buono stato conservativo e di buona

qualità; il locale è areato da una piccola finestra lucifera, le pareti sono intonacate a grassello di calce.

-Il bagno 1 di circa 7,00 mq e h 2,89 m si presenta di forma regolare, le pareti sono rivestite a mosaico fino all'altezza di 1,20 m, il pavimento è ceramica. E' fornito di lavabo, water, bidet e doccia in porcellana, la rubinetteria è in acciaio, il tutto si presenta in buono stato conservativo e di buona qualità; il locale è areato da una finestra, le pareti sono intonacate a grassello di calce.

-Il disimpegno di circa 14 mq include lo spazio della rampa di scale di circa mq 12 a collegamento con il piano terra.

#### Impianti tecnici

-L'impianto elettrico è dotato di dichiarazione di conformità alla regola d'arte relativamente alla linea di alimentazione delle pompe dell' impianto depuratore dell'acqua, non sono state fornite alla C.T.U. altre dichiarazioni di conformità relative all'impianto idrotermosanitario ed elettrico del fabbricato. I contatori elettrici sono posti sul muretto di cinta all'ingresso nel resede sud

-L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e di termo camino ma non è stata depositata la Legge 10/91 per il contenimento del consumo di energia negli edifici. Il contatore del gas è posto nel resede est a lato della scala esterna e la caldaia nel sottoscala all'ingresso del PS.

- L'immobile non è servito da acquedotto comunale, l'acqua viene attinta da un pozzo come risulta nell'atto di rogito (**all. 6c**), nel sottoscala esterno è presente un locale tecnico con impianto di depurazione delle acque, (forse potabile). Nel terreno con uliveti è presente un piccolo manufatto con all'interno l'autoclave Cimm acs ce 24.

- L'impianto di smaltimento delle acque reflue domestiche in zona non servita da pubblica fognatura è stato autorizzato ( il 9/6/09 n°87) attraverso un impianto che attua un trattamento primario abbinato al trattamento secondario mediante un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale e lo smaltimento finale tramite sub irrigazione semplice. Per tale progetto il Comune chiede chiarimenti e un progetto particolareggiato con autorizzazione allo scarico

#### d) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontassieve, (in riferimento al Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n°84 del 28/7/05, approvato con D.C.C. n°154 del 29/12/05 ed efficace dal 1/2/06) i beni hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

-Foglio 56 part 62-198-197-200: Territorio rurale e aperto, Sub sistema dell'alta collina Tav. d1 (Parte II – Titolo I delle Norme)



- Foglio 56 part 82 sub 1 e sub 2: Elementi di rilevanza culturale – Edifici di interesse culturale Tav. d1-d3 art. 37, 39, 66, (Titolo I, Capo III, IV e V delle Norme).

Successivamente al 2006 ci sono state varianti al R.U.C. ma non riguardanti gli aspetti relativi ai contenuti del certificato di destinazione urbanistica (all. n°9).

L'immobile e l'area circostante è sottoposto a vincolo idrogeologico come si evince dal RUC (all. n°10) e sismico.

### Conclusioni

Le due unità interne al fabbricato si presentano in condizioni strutturali buone, fa eccezione nel piano seminterrato la muratura al lato della scala che presenta delle lesioni. Tutti i vani del fabbricato sono in buono stato conservativo e dotati di rifiniture, infissi e pavimenti di pregio. La funzionalità interna e le caratteristiche distributive sono buone. Gli impianti tecnici sono stati eseguiti a seguito degli interventi di ristrutturazione nel 2008 ma non sono state fornite alla scrivente le relative certificazioni.

La scrivente C.T.U., sulla base delle verifiche condotte, ritiene che lo stato di conservazione del fabbricato e dei suoi impianti, si possa definire buono, pertanto non sono da prevedere spese di manutenzione straordinaria salvo sanare eventuali difformità.

### 5.5 RISPOSTA AL QUESITO 5

5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

### Risp.

Al momento del sopralluogo l'accesso all'immobile mi è stato autorizzato dagli il quale mi ha precisato che il bene in oggetto è attualmente occupato dagli esecutati e figli come da



certificato anagrafico (all. n°7) reperito presso il Comune di Pontassieve; l'immobile è pertanto da ritenersi libero.

#### 5.6 RISPOSTA AL QUESITO 6

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- 1-domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- 2-debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. atto c.c.;
- 3-atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- 4-convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- 5- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione....);

**Risp.**

- 1- Si veda come dettagliati al successivo punto 5.7 della presente relazione.
- 2- Non ricorre
- 3- Non ricorre
- 4- Non ricorre
- 5- Gli immobili, dall'esame degli atti di provenienza, (all. n°6 a-b-c) esaminati, sono stati trasferiti all'attuale proprietà con ogni pertinenza e ogni servitù attiva e passiva oltre alle servitù (si veda pagg 5-6 allegato n°6c, atto di provenienza del 10/1/07 rep. 26561).



**5.7 RISPOSTA AL QUESITO 7**

7. verificare l'esistenza di **formalità** vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella C.T.U. in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;

**Risp.**

A seguito dell'esame della documentazione, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (21/05/14 e 21/07/14), è stato redatto il Certificato notarile (ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.) a cura del notaio dott. Vincenzo Gunnella e del notaio dott. Sergio Rovera e dalla personale verifica fino alla data del 24 febbraio 2017 (all. n°8), al nominativo di e i risultano:

**Creditori iscritti:**

1) **Iscrizione in data 18 gennaio 2007 nn.** **ipoteca volontaria** pari ad Euro 800.000,00 a favore della "Banca Toscana SPA" con sede in Firenze (FI), codice fiscale 05272250480, domicilio ipotecario eletto in Compiobbi presso la propria filiale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 400.000,00, da rimborsare a trenta anni, gravante sui beni a e b.

2) **Iscrizione in data 22 novembre 2007 nn.** **- ipoteca volontaria** pari ad Euro 200.000,00 a favore della "Banca Toscana SPA" con sede in Firenze (FI), codice fiscale 05272250480, domicilio ipotecario eletto: in Compiobbi presso la propria filiale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 100.000,00, da rimborsare in trenta anni, gravante sui beni a e b.

3) **Iscrizione in data 12 giugno 2012 nn.** **)- ipoteca giudiziale** per euro 40.000,00 a favore di Unicredit spa, con sede in Roma codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto:-, derivante da **decreto ingiuntivo** del Tribunale di Firenze per euro 26.688,42 in data 28 maggio 2012, gravante sui beni a e b.

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

Trascrizione n in data 29 aprile 2014 portante verbale di pignoramento



immobiliare in data 18 febbraio 2014 a favore della "Unicredit S.P.A.", con sede in Roma gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

Trascrizione n. **11**: data **21 luglio 2014** portante verbale di pignoramento immobiliare a favore della "Siena Mortgages 09-6 srl" con sede in Conegliano, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

Trascrizione n. **11** in data **11 febbraio 2016** portante verbale di pignoramento immobiliare a favore della "Banca di credito cooperativo di Pontassieve Soc. Coop" con sede in Pontassieve (FI), gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

#### **5.8 RISPOSTA AL QUESITO 8**

8. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della



concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

R.

Il fabbricato è privo della dichiarazione di abitabilità, questa potrebbe essere attestata da un tecnico a condizione che ci siano i requisiti. Per la ristrutturazione del fabbricato nel Comune di Pontassieve sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1) L'immobile è stato costruito nel XIX sec. con iniziale destinazione agricola, trattasi di un ante 1967.

2) **Pratica edilizia del 3 marzo 1969.** Tale titolo è relativo alla realizzazione dei servizi igienici al piano terra e primo piano, nelle successive pratiche presentate in Comune verrà chiamata Licenza edilizia. Dai grafici presentati risulta essere un unico appartamento.

3) **Richiesta di variante alla pratica edile del 3/3/69 nel 1970.** La variante non è stata mai rilasciata, vi è rappresentata la scala esterna.

4) **Censimento del patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 10/79**

Da tale censimento il 13/11/79, nella scheda n° 424 risulta presente una scala esterna per l'accesso al 1°P e viene indicata la presenza di un piano seminterrato. L'edificio viene classificato come "saltuaria civile abitazione" ex casa colonica.

5) **Provvedimento della Regione Toscana del 18 settembre 1981**

Nell'espressione di parere sulla casa colonica Catalano la Regione fa presente che i fabbricati ..anche se accampionati al N.T.C. sono in realtà destinati ad uso civile abitazione.

6) Il **03/12/1993** protocollo 12609 il fabbricato viene inserito al Nuovo Catasto edilizio urbano foglio 56 part. 82 sub 1 e sub 2, risultano essere quindi due appartamenti. Non è stata però presentata pratica di frazionamento in Comune.

7) **Attività di edilizia libera del 05/04/2007**

Opere di manutenzione ordinaria ai due appartamenti F56, part 82, sub 1 e sub 2.

8) **Domanda di sanatoria presentata il 23 luglio 2007 per esecuzione di opere edilizie eseguite in difformità alla licenza del 3/3/1969**

Tale sanatoria è richiesta per la scala esterna e il frazionamento in due unità. L'intervento viene classificato di restauro e risanamento conservativo.

9) **Domanda di atto d'assenso propedeutico a DIA (art.79.4.d) del 13/3/07 prot. 8297**

L'intervento prevede opere edilizie ai due appartamenti, opere di sistemazione esterna nel resede, parere sulla categoria attuale di destinazione d'uso ai sensi della L.R. Toscana 1/05 art. 59.

8a) **Rilascio attestazione conformità in sanatoria n°4 del 28 gennaio 2008**

L'attestazione è relativa solo al sub 1, il tecnico comunale riferisce alla scrivente che trattasi di un mero errore materiale l'assenza del sub 2, pertanto la sanatoria si riferisce ad entrambe le unità. Viene sanata la scala esterna e il frazionamento in due unità. Manca l'aggiornamento catastale. Il Comune di Pontassieve considera l'immobile, oggetto di sanatoria ad uso residenziale e non più agricolo ai sensi della L.R. 1/05 art. 59 per l'uso che è stato fatto dell'immobile.

9a) **Rilascio atto di assenso n°50 del 2008 del 18/04/2008**

Il 18 aprile 2008 viene rilasciato atto di assenso, con delle prescrizioni (si veda all. A pag. seguente) a seguito del quale doveva esser presentata pratica DIA per intervento di restauro conservativo che non verrà mai presentata ma i lavori verranno eseguiti abusivamente senza presentare alcun titolo, seguirà pratica di sanatoria il 4/8/09 al momento non ancora definita.

10) **Rilascio autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico n°587 del 12/8/08 da parte della comunità montana**

Per la realizzazione di impianto smaltimento di acque reflue e sistemazioni esterne. Sono presenti delle prescrizioni da rispettare. Verrà di conseguenza presentata pratica DIA il 23/9/08.

11) **DIA del 23/09/08 per la realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque reflue.**

A seguito del sopralluogo dei vigili che emettono un verbale per la mancata corrispondenza con quello dichiarato dal tecnico nella DIA, il primo intervento dei vigili è del 17/10/08 verbale numero 95/08 e relazione di servizio n°851 del 22/10/08 a seguito del quale il Comune emette Ordinanza 117 del 3/4/09 per illecito ambientale (si veda all. B pag. seguente) che consiste nella realizzazione di un impianto di smaltimento e attivazione di uno scarico fuori dalla pubblica fognatura in assenza di autorizzazione allo scarico.

La DIA è dichiarata inefficace dal Comune con AR del 24/04/09 prot. 12848-04/05/09, i vigili rifanno la verifica sul luogo il 3/6/2009 e la situazione è la stessa che ha fatto emettere il verbale PV 95/08 del 17/10/08. La polizia municipale emette la relazione di servizio n°372 il 6/6/09. A seguito dell'ordinanza 117 viene presentata DIA il 28/5/09, dal momento che doveva essere presentata entro 30 giorni.

#### 12) Dia del 28 maggio 2009 prot.15653

Viene presentata Denuncia d'inizio attività per la realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque reflue, a seguito dell'ordinanza 117. L'inizio dei lavori è del 30/6/2009 perché propedeutico al rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- viene rilasciata dal Comune di Pontassieve autorizzazione allo scarico reflue n°87 il 9/6/09;
- viene rilasciato dalla Comunità Montana atto n°776 del 24/06/09 autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico per installazione depuratore smaltimento reflui.

La fine dei lavori è del 18/7/09.

#### 13) Sanatoria il 4 agosto 2009 n° 22359

La domanda di sanatoria, ai sensi della LR 1/05, per opere eseguite in assenza di titolo DIA o in difformità da essa, viene presentata a seguito del verbale dei vigili n° 95/08 del 17/10/08, si intendono sanare le seguenti difformità come riportato nella relazione tecnica agli atti del 18/7/09, (si veda **all. C** pag. seguente) tra lo stato concessionato con il rilascio dell'attestazione conformità in sanatoria n°4 del 28 gennaio 2008 e lo stato attuale.

La sanatoria non è stata rilasciata in quanto non sono state presentate le integrazioni richieste ai proprietari dal Comune in data 15/10/09 prot. 28370 (si veda **all. D** pag. seguente).

Relativamente al primo punto della richiesta di integrazioni è stato acquisito parere favorevole dall'ex Genio civile il 30/07/2012 prot.17124 a seguito della sanatoria presentata il 18/07/12 ai sensi della LR 1/05 art. 118; restano da chiarire gli aspetti urbanistici.

#### DIFFORMITA'

Le difformità presenti nel fabbricato sono quelle cui si fa riferimento nella relazione tecnica della pratica di sanatoria del 04/08/2009, (si veda **all. C** pag. seguente) cui si aggiunge:

- destinazione a vano tecnico del sottoscala con accesso dall'esterno, è presente all'interno l'impianto di depurazione acque e un wc;
- realizzazione di termo camino e impianto di riscaldamento in assenza del deposito della Legge 10/91 per il contenimento del consumo di energia negli edifici;
- manca aggiornamento planimetrie catastali dello stato legittimato con la sanatoria n°4 del 28 gennaio 2008. Quando sarà definita la sanatoria del 04/08/2009 in cui le due unità sono state collegate e quindi risulta una sola unità occorre presentare al catasto pratica

DOCFA con denuncia di variazione a fusione delle due unità, con le relative modifiche interne ed esterne;

- utilizzo della cantina a uso lavanderia;
- manca pratica di abitabilità a seguito degli interventi eseguiti.

Allo stato attuale, ai fini del rilascio della sanatoria, occorre presentare le integrazioni richieste dal Comune, nonostante il termine sia scaduto nel febbraio 2010, il Comune si rende disponibile ad accettare le integrazioni richieste al fine del rilascio della sanatoria, questo è quanto riferito dal tecnico comunale alla scrivente CTU .

### Costi

I costi della sanatoria saranno definiti dal Comune solo in fase di istruttoria. Le spese tecniche sono stimate in circa diecimila euro ( € 10.000,00).

## CONCLUSIONI

Il C.T.U. ha esperito una serie d'indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontassieve e a seguito del rilievo eseguito nel sopralluogo del 12 giugno 2015 e 20 ottobre 2016 dichiara la NON conformità urbanistica del fabbricato individuato dal Foglio 56 part 82 sub 1-sub 2.

Stante gli accertamenti effettuati il C.T.U. esprime la NON conformità della planimetria catastale (all. n° 4).

### 5.9 RISPOSTA AL QUESITO 9

9 .indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi); in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal C.T.U.;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura;

Risp.

**Valore di mercato del fabbricato**

Allo stato attuale i beni sono da considerare liberi. La stima del valore di mercato del fabbricato e annesso resede, viene fatta assumendo quale elemento unitario il metro quadro di superficie complessiva, ottenuta sommando la superficie lorda, dei locali.

Considerate la singolare tipologia e ubicazione, le caratteristiche estrinseche e intrinseche con le relative finiture, nonché lo stato di manutenzione e di conservazione, tenuto conto del mercato, nella zona, allo stato attuale riferito alla legge della domanda e dell'offerta, dove la domanda trova una contrazione sul mercato. Il valore al metro quadro attribuito al fabbricato con annesso resede è di 2.500 €/mq, desunto da un'accurata ricerca di mercato nel settore specifico e dai valori assunti presso l'Agenzia del Territorio (OMI). Per i terreni si indica un valore complessivo, in quanto per una maggiore vendibilità e appetibilità del bene sia preferibile non separare. La C.T.U. farà il calcolo della superficie secondo quanto indicato:

Part.	Sub	S.L. mq	Valore al mq.	Valore finale
82	1	145	€ 2.500	€ 362.500
82	2	130	€ 2.500	€ 325.000
62	bosco	2.760		/
197-198	seminativo	1.595		/
200	uliveto	3.635		/
				€ 9.000

**Totale = € 696.500,00**

Il valore del sub 1 è fissato in € 362.500,00

Il valore del sub 2 è fissato in € 325.000,00

Il valore dei terreni è fissato in € 9.000,00

In base, a quanto indicato nell'atto di pignoramento sono da sottoporre a "esecuzione forzata per espropriazione" la quota (1/1) di piena proprietà della sig.ra [redacted] relativamente al sub 1 e la quota di ½ per i terreni; la quota (1/1) di piena proprietà del sig.ra [redacted] relativamente al sub 2 e la quota di ½ per i terreni.

**Prezzo a base d'asta**



Viste le caratteristiche del bene in esame, il suo stato di manutenzione il C.T.U. ritiene che tale valutazione debba essere ridotta del valore pari al 15% del prezzo a base d'asta e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica.

€ 696.500,00 – 10% = € 592.025,00

€ 592.025,00 – 10.000,00 = € **582.025,00** Totale valore finale

#### Divisibilità

La scrivente C.T.U. ritiene che per una maggiore vendibilità e appetibilità del bene sia preferibile non separare i terreni dal fabbricato, pertanto si considera non divisibile ed è stato individuato un solo lotto.

**LOTTO 1**

**€ 582.025,00 Totale**

#### **5.10 RISPOSTA AL QUESITO 9 bis**

**9. bis.** indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

#### **Risp.**

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A. poiché non risulta che i debitori eseguiti abbiano acquisito e detengano i beni ai fini inerenti ad attività d'impresa nel settore edilizio, trattasi di proprietà di soggetto privato. La vendita è soggetta al regime impositivo ordinario



(imposta ipotecaria, catastale e di registro) con le agevolazioni previste dalle norme vigenti nel caso di acquirente prima casa.

**5.11 RISPOSTA AL QUESITO 10**

10. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

Risp.

I beni sono occupati dagli esecutati. E' stato individuato un solo lotto:

**LOTTO 1:**

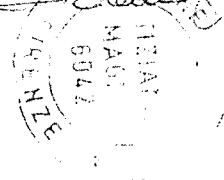
Prezzo a base d'asta = € 582.025,00

La sottoscritta arch. Tiziana Maglie ritenendo esaurito l'incarico affidatole ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e resta a disposizione per ogni chiarimento.

Firenze, li 20/03/2017

C.T.U.

arch. Tiziana Maglie





MOD. AN (CEU) **492**

LINEE **805**

**55** civ. 3

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 13-4-1939, n. 852)

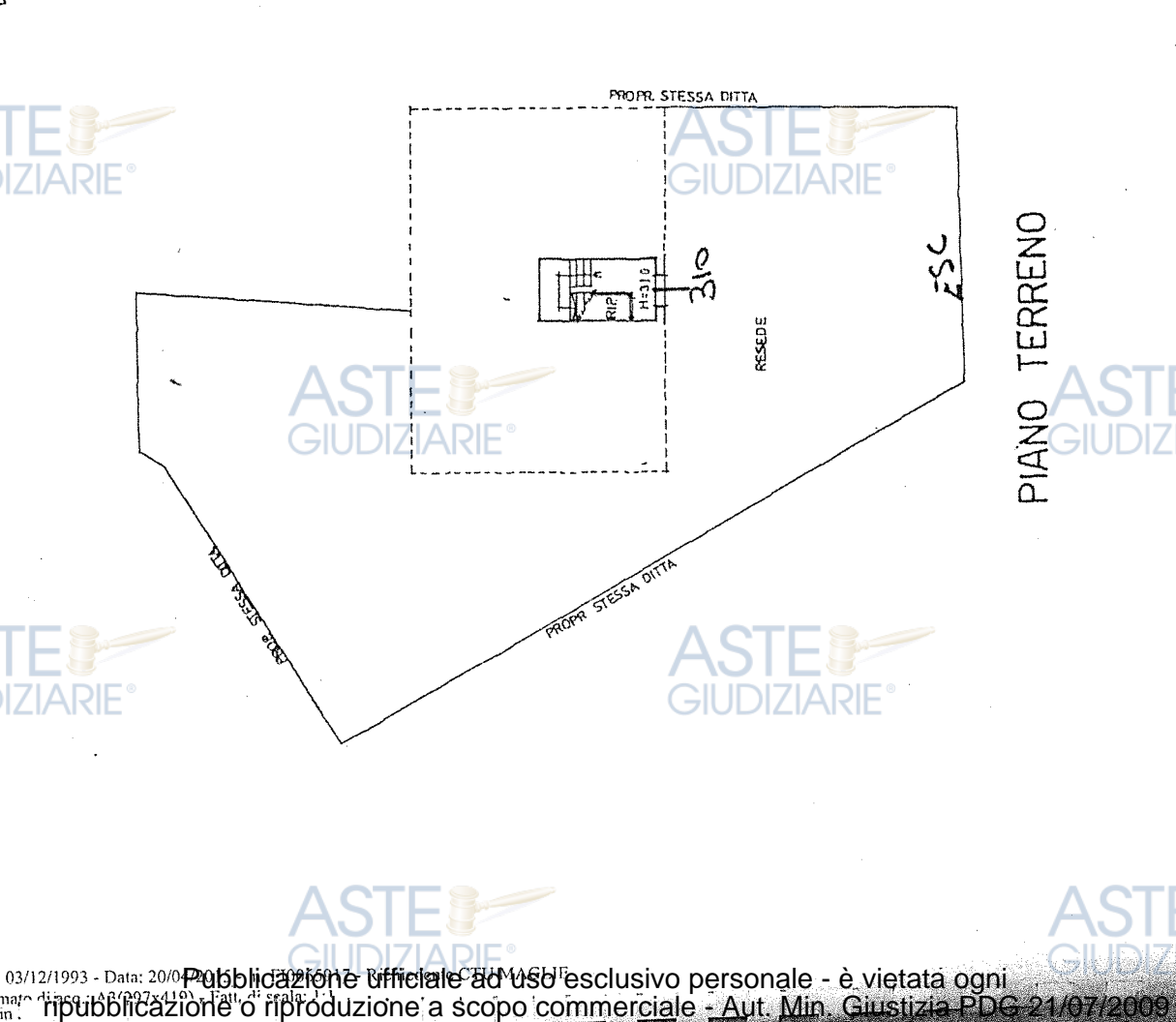
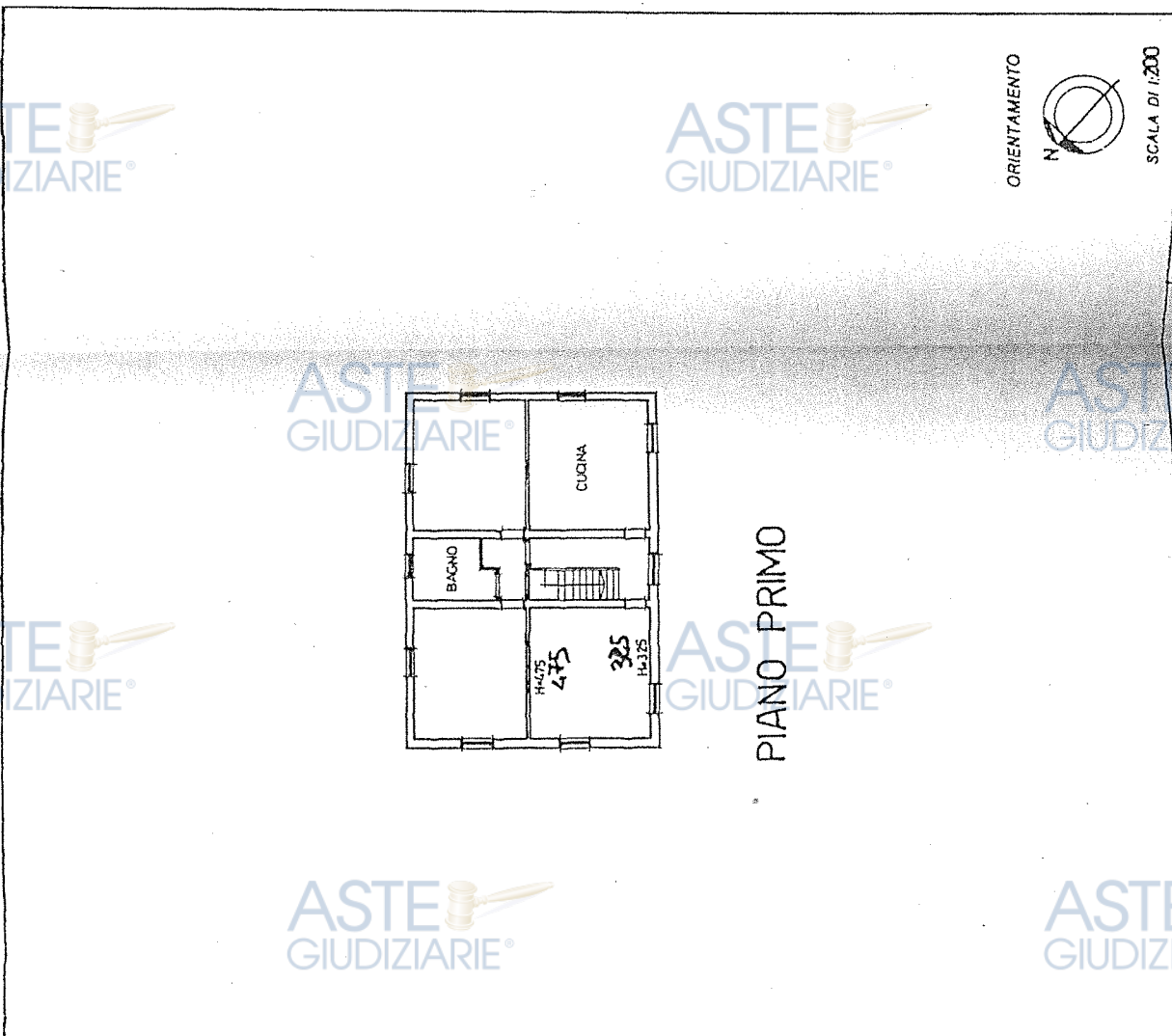
**MOGLIANO**  
P. 19. 1997. 208

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PONTASSIEVE** via **DI TIGLIANO**

MOGLIANO P. 19. 1997. 208

Situazione al 20/04/2015 - Comune di PONTASSIEVE (GR25) - < Foglio: 56 Particella: 82 - Subalterno 2 >

Via DI TIGLIANO n. 9 piano: T-1;



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **GEOMETRA**  
VIGNOZZI VALERIO

Idrografico n. 1562/10

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
della provincia di **FIRENZE**

Dichiarazione di NC

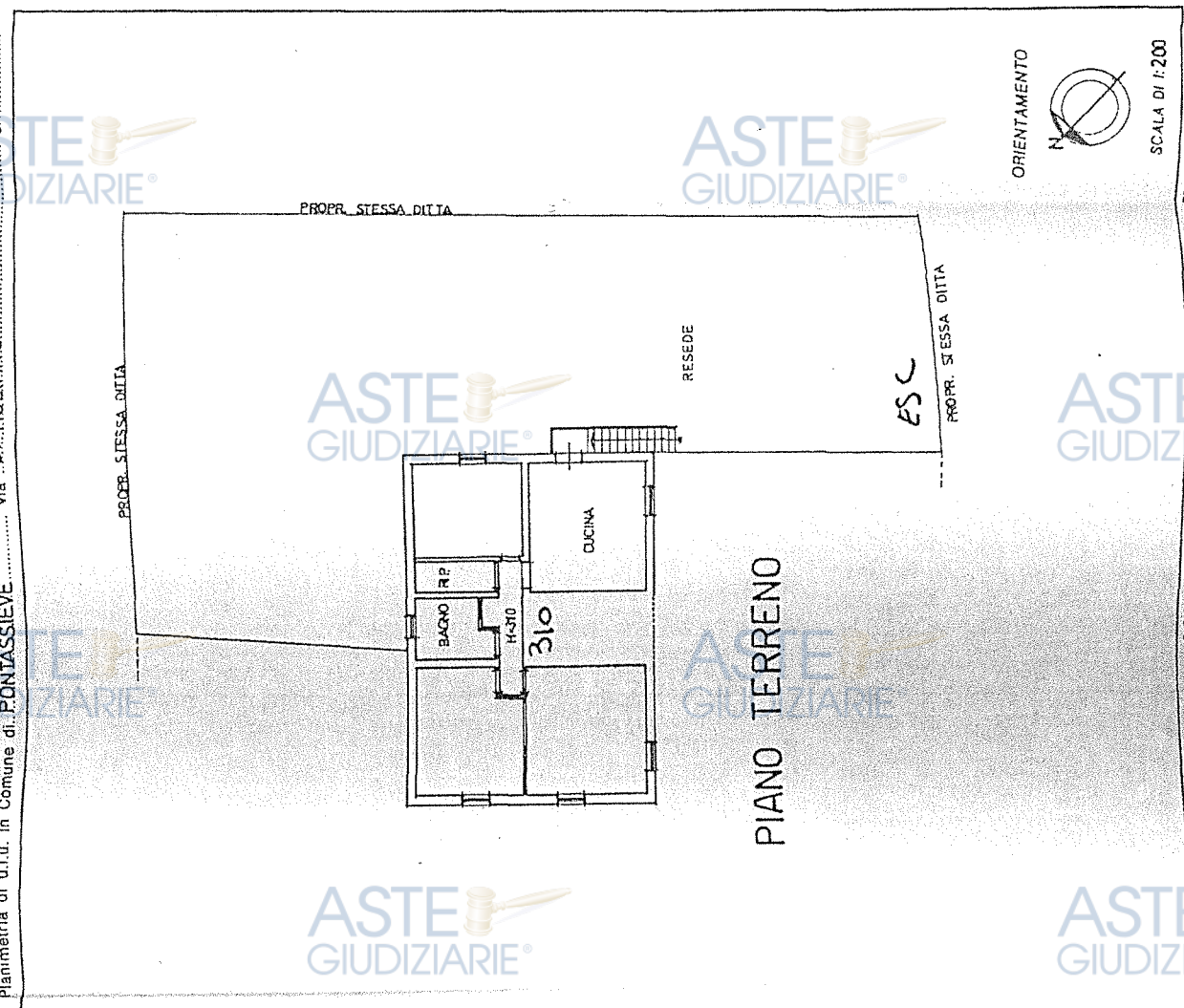
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 56  
S. 82 sub. 2

MOD. AN (CEU)  
LIRE  
905

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.ITTEE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)  
via DI TIGLIANO  
PONTASSIEVE  
Comune di PONTASSIEVE

MODULO  
F. 100/100/04



SCALA DI 1:200

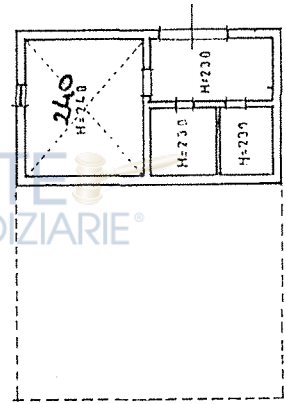
ORIENTAMENTO

RESERVATO ALL'UFFICIO  
1993 126903

Compilata dal  
GEOMETRA  
(libero, cognome e nome)  
VALERIO VIGNOZZI  
Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di FIRENZE  
156270

Dichiarazione di N.C.    
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 56 sub. 1  
P. 82

Situazione al 20/04/2015 - Comune di PONTASSIEVE(G825) - < Foglio: 56 Particella: 82 - Subalterno 1 >  
DI TIGLIANO n. 9 piano: SI-T;



PIANO INTERRATO 230

Con la presente la scrivente C.T.U. arch. Tiziana Maglie intende chiarire quanto richiesto nella memoria dell'avvocato

"Si rileva che nello specifico trattasi di una lesione di frattura presente piano terreno e probabilmente dovuta al cedimento/movimento del terreno sottostante l'intero edificio, tale da rendere verosimilmente necessari un consolidamento delle fondamenta, che potrebbe incidere in modo tutt'altro che irrilevante anche in punto di costi da affrontare per la messa in sicurezza e/o la soluzione del problema, anche da parte dell'eventuale acquirente all'asta"

Il C.T.U. non ha rilevato lesioni al piano terreno salvo dei saggi su un architrave, le uniche lesioni rilevate a seguito dei sopralluoghi del 12/06/15 e 20/10/16 nell'intero fabbricato sono quelle nel piano seminterrato (**all. 1**) in corrispondenza del vano scale.

La distanza di tempo tra i due sopralluoghi ha consentito al CTU di analizzare la lesione oltre allo studio approfondito della documentazione depositata in Comune. Nel sopralluogo del 12 giugno 2015 (**all. 2**) si nota una traccia ma l'intonaco presenta una stuccatura; nel successivo sopralluogo del 20 ottobre 2016 (**all. 3**) a distanza di circa un anno la stuccatura si è leggermente sbollata.

L'andamento della lesioni (**all. 1**) sulla parete A è parallela al pavimento con andamento orizzontale mentre sulla parete B, ha un iniziale andamento parallelo al pavimento per poi dirigersi verso l'alto seguendo parallelamente il profilo della scala.

Premesso che la presenza di una lesione su un paramento murario non necessariamente condiziona la funzionalità di un edificio, è opportuno eseguire una corretta analisi dei quadri fessurativi al fine di poter stabilire se la lesione è passante o se è solo apparente, se è quindi una lesione di assestamento o se la causa va ricercata. Occorre distinguere se trattasi di lesione strutturale o non strutturale, il fatto che l'intonaco di una parete sia lesionato non implica che debba esserlo anche la sottostante muratura. E' necessario

quindi al fine di un corretto iter :

- eseguire rilievo ed analisi delle lesioni con eventuali saggi distruttivi dell'intonaco;
- anamnesi, ovvero studio delle informazioni progettuali relative alle strutture;
- monitoraggio;

La collocazione della lesione non consente di visualizzarla sul prospetto del fabbricato in quanto detta porzione di fabbricato è nel piano seminterrato, difficile quindi dire se siamo o no, in presenza di una lesione passante.

Dall'esame dei progetti di ristrutturazione depositati in Comune, in particolare la Sanatoria 4 agosto 2009 n° 22359 (all. 4) si evidenzia che in questa zona sono state eseguite demolizioni ed è stata costruita una scala. Si possono fare varie ipotesi che hanno causato la lesione:

- l'intervento potrebbe esser stato realizzato con sottofondazione delle murature;
- trattasi della traccia di una scala demolita;
- la parete contro terra priva di scannafosso;
- cedimento fondale;

Le varie ipotesi potranno essere chiarite solo preve indagini accurate, tuttavia in relazione a questo intervento il Comune ha chiesto dei chiarimenti al fine del rilascio della sanatoria pertanto sarà l'esecutato a dover dare dei chiarimenti a riguardo.

Il C.T.U. ha limitato la sua indagine all'esame visivo, per capire se trattasi di lesioni di assestamento o di nuove lesioni, come già chiarito occorre fare indagini più specifiche inoltre non è compito della scrivente stabilire origine e causa di tale fessura.

Non si comprende come possano aver stabilito l'origine della lesione senza aver eseguito alcuna indagine, anche il semplice monitoraggio a mezzo di fessurimetri da installare previa stonacatura dell'intonaco. Il monitoraggio potrebbe consentire di valutare se ci sono dei movimenti in atto nel fabbricato dovuti ad eventuali cedimenti fondali.

Si fa infine presente che nel 2012 è stata presentata sanatoria all'ex Genio Civile e redatto il relativo certificato di idoneità statica e sismica (all. 5) pertanto eventuali chiarimenti circa i lavori strutturali eseguiti potranno essere richiesti agli esecutati.

Quanto esposto evidenzia che la scrivente aveva già considerato nella sua perizia la presenza della lesione e che pertanto nulla altro ha da segnalare o modificare nella sua perizia di stima già agli atti avendone ridotto il valore del 15%.

10 aprile 2017

il CTU

arch. Tiziana Maglie

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

AII. 2- FOTO SOPRALLUOGO DEL 12 GIUGNO 2015

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con la presente la scrivente C.T.U. arch. Tiziana Maglie intende chiarire quanto richiesto dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Principale in data 27/12/2017.

PREMESSA

Premesso che negli anni in cui sono stati eseguiti gli interventi di ristrutturazione nell'immobile dagli esecutati, la normativa prevedeva il regolare smaltimento a discarica dei rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione e durante i lavori ci sono stati numerosi interventi della Polizia Municipale; è probabile che nei verbali qualora fosse stato reso evidente, sarebbe stato segnalato lo scorretto smaltimento dei rifiuti o la presenza di una discarica abusiva.

In elenco gli interventi e relativi verbali:

**1) DIA del 23 settembre 2008 per la realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque reflue.**

Sopralluogo dei vigili che emettono un verbale per la mancata corrispondenza con quello dichiarato dal tecnico nella D.I.A., il primo intervento della Polizia Municipale è del 17/10/08 verbale n° \_\_\_\_\_ e relazione di servizio n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

La D.I.A. è dichiarata inefficace con A/R del 24/04/09 prot. \_\_\_\_\_ a seguito del quale il 03/06/09 la Polizia Municipale rifà la verifica sul luogo e la situazione è la stessa che ha fatto emettere il PV: La Polizia Municipale emette la relazione di servizio n° \_\_\_\_\_ il 06/06/09.

**2) Comune emette Ordinanza 117 del 03/04/09 per lavori eseguiti in assenza di autorizzazione allo scarico**

Emessa a seguito della relazione di servizio n° \_\_\_\_\_ del 22/10/08 della Polizia Municipale.

A seguito di questa ordinanza viene presentata D.I.A. del 28 maggio 2009 prot.15653 che doveva essere presentata entro 30 giorni.

**3) Sanatoria il 4 agosto 2009 n° 22359 a seguito del verbale dei vigili n° 95/08 del 17/10/08.**

Considerato che ricorre il caso art 135.1 L.R. 1/05 opere eseguite in assenza di titolo D.I.A. o in difformità da essa, risulta difforme la scala esterna, il Comune propone in data 28/11/08 l'avvio del procedimento di ripristino dei luoghi e rimanda la sanzione a eventuali sanatorie.

La sanatoria verrà presentata il 04/08/09, non è stata rilasciata in quanto non sono state presentate le integrazioni richieste.

Nel verbale della Polizia Municipale n° \_\_\_\_\_ 3 del 17/10/08 si fa riferimento ad altri tre verbali il n° \_\_\_\_\_ - n° \_\_\_\_\_ - n° \_\_\_\_\_.



I verbali ad oggi non sono stati acquisiti dalla C.T.U. ma sono stati menzionati nelle pratiche edili, oggetto della precedente visura.

#### SOPRALLUOGO

A seguito del sopralluogo concordato con gli esecutati in data 19/01/2018 alle ore 11:00 e conclusosi alle ore 15:00, (all. verbale) del quale evidentemente non era stato informato l'avvocato che li assiste, la C.T.U. redige la presente relazione a chiarimento.

La distanza di tempo tra i due sopralluoghi nei terreni di proprietà degli esecutati (ottobre 2016 e gennaio 2018) ha consentito alla C.T.U. di rilevare una generale alterazione dello stato dei luoghi dalla presenza di rifiuti alla mancata manutenzione all'impianto di smaltimento delle reflue (l'esecutato ha dichiarato di non aver provveduto alla riparazione di una parte dell'impianto).

La C.T.U. ha limitato la sua indagine all'esame visivo, per capire se trattasi di rifiuti smaltibili in discarica (codice CER 170904) o se invece trattasi di rifiuti speciali per i quali occorre avvalersi di aziende certificate, ha inoltre prodotto una documentazione fotografica dei terreni adiacenti al fabbricato eseguendo alcuni saggi al fine di avere un'idea di massima sulla natura e profondità di eventuali rifiuti.

A differenza di quanto verbalizzato dai custodi (ISVEG), i rifiuti visibili in superficie, (nella porzione di scarpata a ridosso del fabbricato lato ingresso piano seminterrato) non sono solo mattoni e calcinacci, indicativamente quantificabili in una cariola ma comprendono anche un frammento di un tubo rotto (all'apparenza in cemento amianto) di circa 10 cm, oltre a porzioni di conglomerato cementizio. L'eventuale presenza di amianto ricondurrebbe i rifiuti a materiale inquinante e pericoloso, all'evidenza depositato negli spazi di proprietà degli esecutati, all'interno dei quali è possibile accedere liberamente in quanto privi di recinzione.

La scrivente C.T.U. esclude che ci possa essere una contaminazione da amianto nei terreni degli esecutati ma se fosse verificata la presenza nel sottosuolo, potrebbe essere necessario prevedere un piano di smaltimento ai sensi del D.Lgs 81/08 con ditta specializzata e analisi approfondite che dovranno essere eseguite ai sensi del D.Lgs 152/2006 e i cui costi auspica possano essere supportati dalla procedura.

Solo dopo aver preso atto delle eventuali quantità di rifiuti sotterrati ed averli esaminati in laboratorio si potrà incaricare una azienda certificata per il trasposto e lo smaltimento e si potrà definire il costo di ripristino con idonei materiali della terra smaltita.

Si precisa comunque che il conferimento a discarica di terra e rocce da scavo è comunque subordinata alla presentazione di alcuni esami.



La C.T.U. ha eseguito personalmente alcuni saggi ad una profondità di circa 20/50 cm al massimo, come si evince dalla documentazione fotografica ma non ha potuto verificare l'effettiva profondità dei rifiuti né l'effettiva presenza, pertanto si rimanda l'indagine avendo mezzi e personale idonei a tale scopo per i quali si chiede autorizzazione alla spesa.

In uno dei saggi, eseguito su espressa richiesta dell'esecutato, in una zona è emersa la presenza di rifiuti speciali (plastica, fili elettrici e mattoni), trattasi probabilmente di rifiuti provenienti dall'attività di cantiere durante i lavori eseguiti sull'immobile dagli esecutati, i quali hanno movimentato per la sistemazione esterna al fabbricato, porzioni di terreno, così come si evince nelle tavole grafiche della sanatoria del 4/8/2009.

Negli altri tre saggi eseguiti dalla C.T.U. sembrerebbe potersi escludere nei terreni la presenza di rifiuti in profondità, se ne costata la sola presenza in superficie ma si rimanda a saggi più specifici.

La C.T.U. successivamente al sopralluogo, ha preso contatto con due aziende affinché potessero fare un preventivo di spesa e degli esami. Ha concordato con queste aziende la data della visita con i custodi dell'ISVEG il 06/02/18 alle 9:30 ed ha ricevuto i loro preventivi che allega alla presente relazione.

La C.T.U. non ha ricevuto incarico di eseguire indagini pertanto rimanda alla decisione del Giudice il proseguo di ogni altra attività che esula dalla stima.

Si fa presente che l'attività effettuata per rispondere ai chiarimenti richiesti si è resa necessaria a causa di una modifica dello stato dei luoghi avvenuta successivamente all'espletamento della C.T.U. Ciò comporterà la necessità quasi di una nuova C.T.U. una sorta di accertamento tecnico preventivo. E' stato necessario effettuare nuovi accessi e rilevare nuovamente tutta la situazione di fatto che era stata modificata nei terreni, dalla presenza dei rifiuti alla mancata manutenzione dell'impianto delle acque reflue.

In sostanza è stato necessario rifare tutta l'attività che era già stata svolta al momento della redazione della prima consulenza. Di ciò si chiede di tenere conto nella liquidazione delle competenze per l'attività della C.T.U.

Quanto esposto non da una risposta al quesito posto dal Giudice, perché mentre per il fabbricato, permane l'ottimo stato di conservazione, sui terreni come evidenziato è opportuno eseguire ulteriori accertamenti, atti a quantificarne la quantità e la natura dei rifiuti.

In data 13/2/18 è stato acquisito il primo preventivo di una azienda certificata (allegato) che in data 06/02/18 ha eseguito il sopralluogo e che ha ipotizzato a seguito della verifica dello stato dei luoghi dei saggi e una serie di indagini.





In data 19/2/18 è stato acquisito il secondo preventivo di una azienda certificata (allegato) che in data 06/02/18 ha eseguito il sopralluogo e che ha ipotizzato a seguito della verifica dello stato dei luoghi dei saggi.

I preventivi sono relativi ai soli costi di indagine, per quantificare i costi dello smaltimento occorre verificare l'eventuale presenza e la quantità di rifiuti nel sottosuolo.  
Tali operazioni dovranno essere svolte alla presenza di un tecnico incaricato dal Giudice e della azienda certificata

La scrivente C.T.U. resta in attesa delle disposizioni del Giudice in merito a quanto esposto.



19 febbraio 2018



C.T.U.

arch. Tiziana Maglie



allegati



- 1- Verbale sopralluogo
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Preventivi aziende certificate

