

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Sezione III Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.SSA LAURA D'AMELIO

E.I. 30/2019

(precedente)

contro

(esecutato)

CONSULENZA TECNICA EPURATA

dal C.T.U. Geom. Daniele Giuntoli

1. Premessa:

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. Daniele Giuntoli, nato a (FI) il, con Studio Tecnico in (FI), via, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n., iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze con il n., riceveva l'incarico in data 09/04/2022 dal Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Romana Bisegna che fissava il giorno 13/09/2022 per l'udienza di giuramento.

La nomina ha ad oggetto il seguente quesito posto al C.T.U.:

“ - Di provvedere all'aggiornamento dei Certificati di Destinazione

Urbanistica dei terreni dei Lotti 4, 5, e 6, allo stato scaduti.

- Di Poter determinare i costi per il recupero dei fabbricati, per l'aggiornamento catastale (e per il Lotto 6 anche per la deruralizzazione).

Costi che dovrebbero essere detratti dal prezzo di base d'asta indicato. ”



2. Svolgimento delle Operazioni Peritali:

In data **09 aprile 2022** ricevevo, tramite PEC, dalla Cancelleria di Firenze, Terza sezione Civile per le Esecuzioni Immobiliari, per conto del G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, la Nomina quale C.T.U per la Procedura n. 30/2019, in seguito alla rinuncia del precedente esperto nominato, con l'incarico di aggiornamento dei Certificati di Destinazione Urbanistica per i Lotti n. 4, 5 e 6, per le problematiche inerenti e descritte nell'istanza del precedente professionista delegato del 26.11.2021.

In data **11 aprile 2022** inviavo, tramite PEC al G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, l'accettazione dell'incarico conferitomi.

In data **21 aprile 2022** inviavo, tramite e-mail all'Avv., comunicazione di effettuate richieste dei nuovi CDU ai Comuni di Figline e Incisa Valdarno e Reggello. Richiedevo inoltre chiarimenti riguardanti i Lotti menzionati nel quesito postomi da Giudice.

In data **26 aprile 2022** ricevevo, tramite email dall'Avv., richiesta di ulteriori informazioni riguardo alcune Particelle menzionate dallo scrivente durante la procedura di richiesta di CDU.

In solita data rispondevo, tramite email all'Avv., riportando precisazioni su quanto richiesto.

In data **27 aprile 2022** inviavo, tramite e-mail all'Avv., l'avviso di avere necessità di ricevere la precisa documentazione comunale alla quale il precedente perito incaricato faceva riferimento nella propria consulenza alle pagine 45,46,47 ed i rilievi dello stato attuale dei beni oggetto di causa. Il tutto di indispensabile importanza per poter procedere con la quantificazione dei costi effettivi per le eventuali sanatorie da presentare sui LOTTI n. 5 e 6.



In data **28 aprile 2022** ricevevo, tramite email dall'Avv., risposta alla richiesta inviata dallo scrivente. Veniva specificato che non era in possesso della documentazione richiestagli e suggeriva di chiederla nuovamente al precedente perito incaricato, l'Arch.. In solita data contattavo telefonicamente l'Arch. per il recupero della documentazione sopracitata, la quale avvisava di non averla disponibile. In seguito inviavo, tramite email dall'Avv., comunicazione di quanto discusso telefonicamente con l'Arch..

In data **28 aprile 2022** inviavo, tramite PEC al Comune di Figline e Incisa Valdarno, la richiesta di accesso agli atti per la consultazione delle pratiche edilizie relative ai beni oggetto di causa. In solita data inviavo tramite e-mail al Comune di Reggello le due marche da bollo ed il pagamento dei diritti di segreteria richiesti dall'ufficio Urbanistica.

In data **29 aprile 2022** ricevevo, tramite Notifiche pda dalla Cancelleria di Firenze delle Esecuzioni immobiliari, informazioni sui seguenti aggiornamenti del fascicolo 30/2019: *Nominato Legale della procedura in data 25/05/2022; Depositata Relazione Periodica da; Concessa Autorizzazione alla consultazione del fascicolo a (parte legale procedura) dal 26/05/2022 sino alle 24:00 del 30/05/2022.*

In data **28 maggio 2022** trasmettevo, tramite e-mail all'Avv., i Certificati di Destinazione Urbanistica aggiornati rilasciati dai Comuni di Figline e Incisa Valdarno e Reggello.

In data **30 maggio 2022** ricevevo, tramite e-mail dall'Avv., la conferma dell'avvenuta ricezione di quanto inviatogli. Si domandava inoltre se detti CDU sarebbero stati in seguito allegati alla prossima relazione che lo scrivente avrebbe depositato in PCT. In solita data rispondevo, tramite e-mail,



che i CDU sarebbero stati allegati.

In data **09 giugno 2022** mi recavo presso gli uffici Comunali di Figline e Incisa Valdarno, per la consultazione delle pratiche edilizie necessarie e ne estraevo copia fotografica per l'archiviazione.

In data **29 giugno 2022** ricevevo, tramite Notifica pda dalla Cancelleria di Firenze delle Esecuzioni immobiliari, informazioni sul seguente aggiornamento del fascicolo 30/2019: *Depositato da Atto/Istanza non codificato Istanza del Delegato in data 28/06/2022.*

In data **23 luglio 2022** mi recavo sul posto per eseguire il sopralluogo dei beni oggetto di causa, per la precisione presso i LOTTI 5 e 6 posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno. Lo scrivente raccoglieva testimonianze fotografiche dello stato dei luoghi.

3) Risposta al quesito del Giudice:

“Di provvedere all'aggiornamento dei Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni dei Lotti 4, 5, e 6, allo stato scaduti”.

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica aggiornati per i beni oggetto di causa ai Comuni di Figline e Incisa Valdarno e Reggello in data 21 aprile 2022, ottenendone copia in data 28 maggio 2022.

- Il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato per il LOTTO 4, sito nel Comune di Reggello, riporta precisamente quanto segue:

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Visto il Decreto del Sindaco n. 8 del 28/02/2022 di nomina Responsabili di Settore per l'anno 2022; Vista l'istanza in data 28/04/2022 protocollo 10409 presentata dal Geometra Daniele Giuntoli con la quale viene richiesta la



destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380; Visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che gli immobili rappresentati al N.C.T. / N.C.E.U. del Comune di Reggello nei Fogli di Mappa e dalle Particelle sotto elencate hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio di mappa n.61, particella n.182

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue: Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica media (G.2) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica elevata (G.3) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.61, particella n.325



La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue: Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica elevata (G.3) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica media (G.2) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica molto elevata (G.4) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.61, particella n.327

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come



segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue: Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica media (G.2) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.61, particella n.329

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come

segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue: Sistemi Territoriali:

Sistema Territoriale Montano (Art. 19, Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25



OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica media (G.2) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica elevata (G.3) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.62, particella n.45

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E1: area montana (Art. 32 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue: Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica molto elevata (G.4) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana - da Piano Assetto Idrogeologico: P.F.3 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.62, particella n.46

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con



delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E1: area montana (Art. 32 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue:

Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica molto elevata (G.4) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana - da Piano Assetto Idrogeologico: P.F.3 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.62, particella n.70

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue: Sistemi Territoriali:



Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica elevata (G.3) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica media (G.2) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.62, particella n.71

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue: Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica elevata (G.3) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica media (G.2) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Pericolosità



geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica molto elevata (G.4) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.62, particella n.72

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel

Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue: Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica media (G.2) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica elevata (G.3) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.62, particella n.73

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive



varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue: Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica media (G.2) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica elevata (G.3) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.62, particella n.74

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come segue: Sottozona: aree boscate (Art. 42 N.T.A.) Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con deliberazione C.C.



28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue: Sistemi Territoriali:

Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49

Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità geologica La

particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25

OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica media (G.2) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art.

27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Pericolosità geologica (D.P.G.R.

N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica elevata (G.3) (Art.

19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)

Foglio di mappa n.62, particella n.201

La particella ricade su: 1) nel Regolamento Urbanistico, approvato

definitivamente con delibera C.C. 07.05.1998 n.40, esecutiva, e successive

varianti generali al Regolamento Urbanistico, approvate definitivamente con

delibere C.C. 27.06.2000 n. 75 e C.C. 30.11.2006 n. 92, esecutive, come

segue: Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed

archeologica (Art. 41 N.T.A.) Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola

produttiva pedemontana (Art. 35 N.T.A.) Zona omogenea "E" extraurbana

(Art. 31 N.T.A.) 2) nel Piano Strutturale, approvato definitivamente con

deliberazione C.C. 28.03.2018 n. 25, esecutiva dal 27.07.2018, come segue:

Sistemi Territoriali: Sistema Territoriale Montano (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27

,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Intersezione particella su Pericolosità

geologica La particella ricade su: Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R

DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica media (G.2) (Art. 19 ,Art.

23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio) Pericolosità geologica

(D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011): Pericolosità geologica elevata

(G.3) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31 ,Art. 49 Statuto del Territorio)



Pericolosità geologica (D.P.G.R. N.53/R DEL 25 OTTOBRE 2011):

Pericolosità geologica molto elevata (G.4) (Art. 19 ,Art. 23 ,Art. 27 ,Art. 31

,Art. 49 Statuto del Territorio) Che le previsioni, i conseguenti vincoli e le

limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a

decorrere dalla data del 3 gennaio 2012 ai sensi della L. 17/08/1942 n° 1150

e dell'art. 95 commi 9, 10, 11, della L.R. 10 novembre 2014 n° 65.

• Con deliberazione C.C. 55 del 22/07/2020 è stata adottata la variante al

Piano Strutturale e con successiva deliberazione C.C. 56 del 22/07/2020 è

stato adottato il Piano Operativo pertanto, da detta data, ai sensi dell'art. 103

della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, sono vigenti le Norme di

Salvaguardia. • Che la classificazione sismica del territorio comunale di

Reggello, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.

3519/2006, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale Toscana

n. 421 del 26 maggio 2014 è "Zona sismica 3". L'attività edilizia e urbanistica

e le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico relativo alle

destinazioni suindicate, sono subordinate alla conformità degli interventi con

le normative nazionali e regionali vigenti in materia nonché alla verifica dei

vincoli esistenti sull'area.;

Si rilascia il presente certificato a richiesta del Geometra Daniele Giuntoli ai

sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 con validità di un

anno della data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli

strumenti urbanistici (art 30 comma 3 D.P.R. 380/2001). Il presente

certificato è valido per un anno dalla data del rilascio, salvo quanto previsto

dall'art. 30 c. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380. Il presente certificato non può

essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati



gestori di pubblici servizi. (Direttiva n. 14 del 22/12/2011 della Presidenza del Consiglio dei Ministri).

Reggello li 19 maggio 2022

• I Certificati di Destinazione Urbanistica aggiornati per i LOTTI 5 e 6, siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, riportano precisamente quanto

segue:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 066

Vista la domanda, pervenuta via PEC in data 28.04.2022 prot. n. 16400 del geom. Giuntoli Daniele (CF: GNTDNL75D09D815G) in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale, e le integrazioni presentate in data 04.05.2022 prot. n. 17487, con la quale chiede il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 c.2 del DPR n.380 del 06.06.2001, relativo all'area distinta al catasto nella Sezione Figline Valdarno A, Foglio di Mappa n. 43 particella 118, Foglio di Mappa n. 51 particelle 21-22-26-27-28-30-31-32-33-34-36-37-38-39-40-42-43-97-108-109-110-111-112-151- 181, Foglio di Mappa n. 67 particella 164 e Foglio di Mappa n. 68 particelle 46-53-54-55-57-75- 78-79-80-82 evidenziata nella planimetria catastale allegata alla richiesta;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti e adottati da questo Comune; Visto lo Statuto di questo Comune; Vista la determinazione Area Gestione e Sviluppo del Territorio n. 1 (R.G. 9) del 07.01.2020, con la quale è stato disposto il rinnovo dell'incarico di posizione organizzativa e delega di funzioni all'arch.

Angela Rosati fino al 30.09.2022;

SI CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette, per



effetto del Regolamento Urbanistico vigente (variante di revisione, modifica e aggiornamento del R.U. approvata con DCC di Figline n. 2 del 14.01.2011 e successive modifiche), sono le seguenti:

Foglio di mappa n. 43 particella 118

ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate (ART. 55 N.T.A.)

Foglio di mappa n. 51 particella 21

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E2: ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE (ART. 52 N.T.A.) parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E2: ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE (ART. 52 N.T.A.) e SITI E MANUFATTI DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE, ARCHITETTONICA, STORICO CULTURALE (ARTT. 39 e 40 N.T.A.) scheda n.16193

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate (ART. 55 N.T.A.)

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate (ART. 55 N.T.A.) e SITI E MANUFATTI DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE, ARCHITETTONICA, STORICO CULTURALE (ARTT. 39 e 40 N.T.A.) scheda n.16193

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate (ART. 55 N.T.A.) e AREA PER SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE (art. 10 N.T.A.) - strada vicinale

Foglio di mappa n. 51 particelle 22-26-27-28-30-31-37-38-39-40-43-109-110-111-151

ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate (ART.



55 N.T.A.)

Foglio di mappa n. 51 particelle 32-33-34-36-42-112

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E2: ZONE AGRICOLE
 PRODUTTIVE (ART. 52 N.T.A.) parte ZONA OMOGENEA E –
 SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate (ART. 55 N.T.A.)

Foglio di mappa n. 51 particella 97

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E2: ZONE AGRICOLE
 PRODUTTIVE (ART. 52 N.T.A.) parte ZONA OMOGENEA E –
 SOTTOZONA E2: ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE (ART. 52 N.T.A.)
 e AREA PER SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE (art. 10 N.T.A.) - strada
 vicinale parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE
 BOScate (ART. 55 N.T.A.) parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA
 EB/EB*: ZONE BOScate (ART. 55 N.T.A.) e AREA

PER SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE (art. 10 N.T.A.) - strada vicinale

Foglio di mappa n. 51 particella 108

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E2: ZONE AGRICOLE
 PRODUTTIVE (ART. 52 N.T.A.) parte ZONA OMOGENEA E –
 SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate (ART. 55 N.T.A.) parte ZONA
 OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate (ART. 55
 N.T.A.) e AREA PER SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE (art. 10 N.T.A.)
 - strada vicinale

Foglio di mappa n. 51 particella 181

parte SITI E MANUFATTI DI PARTICOLARE RILEVANZA
 AMBIENTALE, ARCHITETTONICA, STORICO CULTURALE (ARTT.
 39 e 40 N.T.A.) scheda n.16193



parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E2: ZONE AGRICOLE
 PRODUTTIVE (ART. 52 N.T.A.) e SITI E MANUFATTI DI
 PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE, ARCHITETTONICA,
 STORICO CULTURALE (ARTT. 39 e 40 N.T.A.) scheda n.16193

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E2: ZONE AGRICOLE
 PRODUTTIVE (ART. 52 N.T.A.), SITI E MANUFATTI DI
 PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE, ARCHITETTONICA,
 STORICO CULTURALE (ARTT. 39 e 40 N.T.A.) scheda n.16193 e AREA
 PER SPAZI PUBBLICI DI RELAZIONE (art. 10 N.T.A.) - strada vicinale

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate
 (ART. 55 N.T.A.) e SITI E MANUFATTI DI PARTICOLARE
 RILEVANZA AMBIENTALE, ARCHITETTONICA, STORICO
 CULTURALE (ARTT. 39 e 40 N.T.A.) scheda n.16193

Foglio di mappa n. 67 particella 164

ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate
 (ART. 55 N.T.A.), AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O
 STORICO AMBIENTALE (art. 56 N.T.A.) e AREE SOGGETTE A
 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE MONTANE,
 SVANTAGGIATE E AD ECONOMIA DEBOLE (ART. 57 N.T.A)

Foglio di mappa n. 68 particelle 46-53-54

ONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOScate
 (ART. 55 N.T.A.), AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O
 STORICO AMBIENTALE (art. 56 N.T.A.) e AREE SOGGETTE A
 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE MONTANE,
 SVANTAGGIATE E AD ECONOMIA DEBOLE (ART. 57 N.T.A)



Foglio di mappa n. 68 particella 55

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E1: ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (ART. 50 N.T.A.), AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO AMBIENTALE (art. 56 N.T.A.) e AREE SOGGETTE A NORME PARTICOLARI PER LE ZONE MONTANE, SVANTAGGIATE E AD ECONOMIA DEBOLE (ART. 57 N.T.A)

ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOSCADE (ART. 55 N.T.A.), AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO AMBIENTALE (art. 56 N.T.A.) e AREE SOGGETTE A NORME PARTICOLARI PER LE ZONE MONTANE, SVANTAGGIATE E AD ECONOMIA DEBOLE (ART. 57 N.T.A)

Foglio di mappa n. 68 particella 57

ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA EB/EB*: ZONE BOSCADE (ART. 55 N.T.A.) e AREE SOGGETTE A NORME PARTICOLARI PER LE ZONE MONTANE, SVANTAGGIATE E AD ECONOMIA DEBOLE (ART. 57 N.T.A)

Foglio di mappa n. 68 particella 75-82

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E1: ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (ART. 50 N.T.A.) e AREE SOGGETTE A NORME PARTICOLARI PER LE ZONE MONTANE, SVANTAGGIATE E AD ECONOMIA DEBOLE (ART. 57 N.T.A)

parte ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E1: ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (ART. 50



N.T.A.), AREE SOGGETTE A NORME PARTICOLARI PER LE ZONE MONTANE, SVANTAGGIATE E AD ECONOMIA DEBOLE (ART. 57 N.T.A) e SITI E MANUFATTI DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE, ARCHITETTONICA, STORICO CULTURALE (ARTT. 39 e 40 N.T.A.) scheda n.16293

Foglio di mappa n. 68 particella 79

ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E1: ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (ART. 50 N.T.A.) e AREE SOGGETTE A NORME PARTICOLARI PER LE ZONE MONTANE, SVANTAGGIATE E AD ECONOMIA DEBOLE (ART. 57 N.T.A) e SITI E MANUFATTI DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE, ARCHITETTONICA, STORICO CULTURALE (ARTT. 39 e 40 N.T.A.) scheda n.16293

Foglio di mappa n. 68 particella 78-80

SITI E MANUFATTI DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE, ARCHITETTONICA, STORICO CULTURALE (ARTT. 39 e 40 N.T.A.) scheda n.16293

Le previsioni strategiche del Regolamento Urbanistico, essendo decorsi cinque anni dalla data del 23.03.2011 di pubblicazione dell'avviso di approvazione, e quindi a partire dalla data del 22.03.2016, risultano ad oggi decadute.

Con DCC N. 4 del 20.01.2020 è stato adottato il Piano Operativo del Comune di Figline e Incisa Valdarno pertanto, da detta data, ai sensi dell'art. n. 103 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, sono vigenti le Norme di Salvaguardia.



Il presente certificato è valido per un anno dalla data del rilascio, salvo quanto previsto dall'art. 30 co. 3 del DPR del 06.06.2000 n. 380.

L'attività edilizia e urbanistica e le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico relative alle destinazioni suindicate, sono subordinate alla conformità degli interventi con le normative nazionali e regionali in materia, nonché alla verifica dei vincoli esistenti sull'area.

Figline e Incisa Valdarno, li 24.05.2022

La copia dei sopradescritti CDU è consultabile come allegato alla presente Consulenza con l'Allegato "E".

"Di Poter determinare i costi per il recupero dei fabbricati, per l'aggiornamento catastale (e per il Lotto 6 anche per la deruralizzazione). Costi che dovrebbero essere detratti dal prezzo di base d'asta indicato."

Il CTU ha ritenuto necessario richiedere, visionare ed estrarre copia della documentazione comunale relativa ai lotti 5 e 6 presso gli uffici comunali di competenza del Comune di Figline e Incisa Valdarno, data la non reperibilità di essa attraverso il fascicolo depositato dal precedente consulente tecnico incaricato.

LOTTO 5: I fabbricati ed i Terreni sono siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno. Il Fabbricato denominato "La Buca", è costituito da un edificio di due piani fuori terra, urbanisticamente rurale, al momento del sopralluogo i beni risultano in stato di abbandono, composto da n. 2 unità immobiliari disposte da terra a tetto separate tra loro. Le facciate ed il solaio di copertura risultano ristrutturati, così come gli interni della unità immobiliare di sinistra, per chi guarda la facciata principale, che risulta accessibile per mezzo di una porta divelta sul retro. A tal proposito si tiene a precisare che è stato



possibile verificare il solo piano terra in quanto il piano primo risulta infestato da alcuni favi di calabroni, come evidenziato nelle foto n. 60 e 61.

L'unità immobiliare di destra risulta non accessibile e da una visione esterna risulta ancora allo stato grezzo ed in corso di ristrutturazione, mancante del solaio del piano primo che è stato demolito e non ricostruito.

Il fabbricato, da una comparazione tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia rintracciata, (art. 26 L. 47/85 n. 21/1995 prot. n. 2272 del 06/02/1995), risulta difforme ed oggetto di una ristrutturazione edilizia eseguita abusivamente e non ancora terminata, che ha determinato il frazionamento da una a due unità immobiliari ed il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione. Inoltre risulta completamente demolita la loggia che era localizzata sulla facciata laterale destra del fabbricato.

Come risulta anche dalla precedente Consulenza Tecnica, il fienile localizzato a sinistra dell'edificio, risulta non più presente.

Nel resede di pertinenza dell'edificio, in prossimità della facciata laterale destra, risulta realizzato un manufatto in muratura adibito a loggia e forno avente le seguenti dimensioni di circa mt. 3,85 x 4,10, con tetto a capanna con altezza di colmo di circa mt. 3,00 e 2,45 in gronda. Tale manufatto risulta costruito in assenza di titolo edilizio e non sanabile urbanisticamente, foto n. 13, 14, 15 e 16.

I costi da sostenere da parte dell'aggiudicatario, risulteranno essere i seguenti:

- Per le opere relative alla ristrutturazione edilizia abusiva eseguite che comportano il cambio d'uso da rurale a civile abitazione, sono dovuti gli oneri verdi ed il costo di costruzione determinabili in circa €. 81.000,00.



- Per la sanzione dovuta ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014, è previsto un importo di circa €. 4.000,00.

- Per le spese tecniche relative alla presentazione della documentazione comunale e definizione della sanatoria, risultano quantificabili in circa €. 5.000,00.

- Per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta del manufatto abusivo (loggia-forno), lo scrivente quantifica in un importo di circa €. 6.000,00.

- Per la regolarizzazione catastale con la redazione e presentazione di tipo mappale e nuove planimetrie catastali, lo scrivente quantifica in un importo di circa €. 3.000,00, compreso le spese tecniche.

LOTTO 6: Il fabbricato ed i Terreni sono siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno. Porzione di fabbricato rurale denominato “La Sughera”, costituito da un edificio di due piani fuori terra, urbanisticamente rurale, al momento del sopralluogo i beni risultano in stato di totale abbandono. La parte sinistra del fabbricato di altra proprietà, risulta abitata. La porzione oggetto di perizia appare fatiscente, con la maggior parte dell'edificio crollato e per la restante porzioni in pessime condizioni di stabilità.

Inoltre, secondo lo scrivente, risulta da segnalare lo stato di degrado in cui versa la porzione di fabbricato restante, che potrebbe causare anche a breve scadenza danni rilevanti all'edificio posto in aderenza di altra proprietà, vedasi da foto n. 63, 64, 73 e 77.

In relazione alla conformità dell'immobile non è possibile valutare la necessità di redigere una sanatoria edilizia, dato lo stato attuale dell'immobile che risulta per buona parte crollato e per la restante inaccessibile.



Il fabbricato ad oggi risulta urbanisticamente ad uso rurale non ancora accampionato al catasto urbano.

I costi da sostenere da parte dell'aggiudicatario, risulteranno essere i seguenti:

- Per il cambio d'uso da rurale a civile abitazione, sono dovuti gli oneri verdi ed il costo di costruzione determinabili in circa €. 56.000,00, che potranno essere non dovuti nel caso in cui l'acquisto venga eseguito da imprenditore agricolo od azienda agricola con il mantenimento dell'uso rurale dell'edificio.
- Per le spese tecniche relative alla presentazione della documentazione comunale, risultano quantificabili in circa €. 5.000,00.
- Per la regolarizzazione catastale con nuove planimetrie catastali e quanto altro risulti necessario, lo scrivente quantifica in un importo di circa €. 2.000,00.

Quanto sopra descritto risulta anche dai seguenti allegati forniti in copia:

- Allegato "A" Verbali di Nomina, di Accettazione e di Giuramento. Verbali di Sopralluogo e di presenza.
- Allegato "B" Documentazione Comunale - Pratiche edilizie rintracciate.
- Allegato "C" Documentazione Fotografica e Planimetria con i Punti di Scatto.
- Allegato "D" Planimetria con difformità rilevate del LOTTO 5.
- Allegato "E" Certificati di Destinazione Urbanistica.
- Allegato "F" Estratti di Mappa Catastali.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto ed aver risposto ai quesiti formulati dall'Ill.ma Sig.ra Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale



chiarimento.

Empoli, 19 agosto 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

