

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE DI FIRENZE
PROCEDIMENTO R.G.E. 718/2015 -ESECUZIONE IMMOBILIARE-~~(C.T.U. contro A.T. 10/096 del 06/03/2010)~~

GIUDICE: DOTT.SSA Francesca Romana Bisegna

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: INTEGRAZIONE E ISTANZA

Ill.ma Giudice Bisegna,

le scrivo in qualità di C.T.U. nominato nel presente procedimento e ho preso atto della sua ultima Ordinanza del 28/06/2023 nel quale invitava lo scrivente: *"ad integrare la relazione in ordine alla esistenza di forniture di acqua potabile a servizio dell'immobile pignorato"*.

Ebbene, nel merito si evidenzia che lo scrivente non ha approfondito tale questione in fase di sopralluogo in quanto, presso il Comune di Vicchio, risulta agli atti che parte eseguita, per il tramite del tecnico da essa incaricato, ha presentato una "Attestazione di Conformità in Sanatoria" di cui alla Pratica 10/096 del 06/03/2010.

In tale pratica, e precisamente nella Relazione Tecnica Integrativa (che si allega alla presente istanza), a pagina 3 al punto 7) si dichiara che: *....."La fornitura di acqua potabile avviene tramite un acquedotto consortile-privato che serve la zona di Padulivo;omissis"*.

Avendo parte eseguita stessa dichiarato in tale atto l'approvvigionamento di acqua potabile, lo scrivente C.T.U. non ha reputato opportuno effettuare ulteriori indagini. Inoltre anche in sede di sopralluogo, parte eseguita aveva dichiarato verbalmente che l'immobile era collegato alla fognatura pubblica, alla rete elettrica e alla rete idrica.

In ogni caso, ove l'Ill.ma Giudice non reputasse sufficienti tali informazioni, si dovrà procedere con delle analisi ad hoc dell'acqua corrente al fine di stabilirne la potabilità essendo irrituale che il C.T.U. disponga tali tipi di indagini.

architetto

Martin Russano

15, via renato brogi - 50019 Sesto Fiorentino (Fi)
Cell. 338 7404316 - tel/fax 055-484655 e-mail: martin-russano@iol.itASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In attesa di suo gentile riscontro, porgo i miei più distinti saluti.

Firenze, 28/06/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Martin Russano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



The stamp is circular with the text "INGEGNERE ARCHITETTO" at the top, "MARTIN RUSSANO" in the center, "FIRENZE" at the bottom, and "5699" in the middle. There are also small stars on the sides.

N.B. Si allega "Relazione Tecnica Integrativa" depositata in occasione dell'Attestazione di
Conformità in Sanatoria di cui alla Pratica 10/096 del 06/03/2010.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INGEGNERE architetto

Martin Russano

15, via renato brogi - 50019 Sesto Fiorentino (Fi)
Cell. 338 7404316 tel/fax 055-484655 e-mail: martin-russano@iol.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

PROPRIETA': ~~XXXXXXXXXXXX~~

OGGETTO: Richiesta di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'
ai sensi dell'art. 140 della L.R. n°1 / 2005

UBICAZIONE: Vicchio (FI), Località Padulivo

Fermo restando quanto già fornito e relazionato precedentemente la presente per precisare alcuni aspetti riguardanti quanto richiesto.

1) Avente titolo

- la sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ risulta essere l'unica proprietaria dei beni che formano oggetto della presente per averli acquistati con atti a rogito notaio Mario Cecchetti di Vicchio in data 28-10-1997 rep. 24.612 e successivo atto del 09-10-1998 rep. 25.100 dei quali si allega copia;

2) Conformità ad oggi- Situazione urbanistica

L'edificio ricade in zona agricola in area A/4 classificato come C/2 (anziché C/8 come erroneamente indicato nella precedente relazione) na agricola

L'intervento si configura come restauro e più esattamente il tipo di intervento C/10 "., opere comportanti variazione del numero delle u.i. ove non risultino alterate le caratteristiche architettoniche dell'edificio." e trattandosi di fabbricato non soggetto al vincolo di cui al DL 490/99 art.2 (ex L. 1089/1039) l'intervento risulta conforme alle vigenti normative urbanistiche alla data odierna.

3) Conformità all'epoca dell'abuso-

Nel P.R.G., vigente all'epoca dell'abuso (v. fascicolo "vecchio PRG") approvato dalla Giunta Regionale il 02-04-1990 n° 2913, l'edificio risultava in zona agricola E più esattamente nella Tav. 4 azionamento, di cui allego estratto in formato A/4 (lett.A), trovasi indicato l'agglomerato denominato Padulivo dove affiancato si legge il n° 95 che è riferito all'elenco degli immobili complessi edilizi ed aree con valore ambientale di cui allego copia (B) Al n° 95 risulta elencato: " Villa di Padulivo con chiesa ed annessi."

L'azionamento e i tipi di intervento (C) evidenzia, per il fabbricato in oggetto il tipo di intervento I che prevede il restauro C come descritto di seguito (D) nelle Nta.

Pertanto l'intervento eseguito risultava conforme alle norme urbanistiche trattandosi di fabbricato non soggetto al vincolo di cui al DL 490/99 art.2 (ex L. 1089/1039)

4) Situazione catastale - ultimo stato legittimato -

IIIIIIII architetto

Martin Russano

15, via renato brogi - 50019 Sesto Fiorentino (Fi)
Cell. 338.7404316 tel/fax 055-484655 e-mail: martin-russano@iol.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le porzioni immobiliari, oggetto del presente accertamento, facevano e fanno parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato anteriormente al 1942 risultante già a Catasto Urbano fin dall'anno 1969, ultima planimetria catastale reperibile all'Agenzia del Territorio della quale si è già allegata copia. I vani acquistati con atto Cecchetti M. del 1997 risultavano in origine urbani ed erano, distinti e rappresentati sul F. III part. 273 (il quartiere) e part. 246 (la corte) e poi oggetto di variazione catastale del 03 giugno 1992 prot. 37530 dalla quale si evince, leggendo la medesima, che la variazione fa riferimento a precedenti e consolidate situazioni catastali, come richiamate, risalenti al 18 dicembre 1972. (v. indicato con freccia in rosso nella scheda catastale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli altri vani acquistati successivamente nell'anno 1998 con atto sempre a rogito notaio Cecchetti M. risultavano in origine a F. III part. 63 sub. 4 (v. scheda catastale allegata) dopo di che hanno formato oggetto di variazioni catastale con schede redatte nel 1974 e del 1998.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'atto di acquisto del 09-10-1998 alla seconda pag. riporta "... che i vani oggetto della vendita costituivano u.i. Indipendente già dall'anno 1942" e che i medesimi non hanno subito modifiche o varianti tali da richiedere sanatorie di cui alla L. 47/85 e che risultano conformi alle normative urbanistiche.

5) Le opere difformi hanno consistito nella fusione e accorpamento delle due u.i. Dando luogo alla formazione di unica u.i. di vani utili sei più servizi e accessori.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le opere hanno consistito nella riapertura di due porte, quella della camera con accesso dal soggiorno e l'altra sul disimpegno. Dette porte erano state richiuse nel tempo, su di un lato e quindi non andando ad incidere ed interessare le strutture portanti dell'edificio.

Altre modifiche apportate è stata la demolizione di alcune tramezzature in mattoni forati presenti nell'attuale vano soggiorno (sulla dx entrando) riportando il vano nelle sue originarie condizioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si sono infine realizzate tramezzature, sempre in forati, a divisione e formazione del bagno e del disimpegno camere nonché un soppalco in legno e campigiane in cotto nell'ultima camera.

6) Smaltimento reflui

Lo smaltimento dei reflui avviene come da schema indicato alla Tav. 8 con corpi ricettori primari ubicati nella corte costituiti da fossa biologica, pozzetti sgrassatori e d'ispezione per poi convogliare ed immettersi il tutto (per diritti ormai acquisiti) causa lo stato di fatto esistente ormai da anni), nella rete di smaltimento della sottostante proprietà del sig. ~~Alonso~~ per la quale è già stata rilasciata autorizzazione allo scarico n° 08 del 30-04-2008. Il proprietario ha rilasciato all'uopo dichiarazione sostitutiva di notorietà con la quale conferma l'esistenza degli scarichi della proprietà della sig.ra Alonge

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IIIIIIII architetto

Martin Russano

15, via Renato Brogi - 50019 Sesto Fiorentino (Fi)
Cell. 338.7404316 tel/fax 055-484655 e-mail: martin-russano@iol.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Simona- e di averli trattati nell'impianto realizzato e conseguentemente autorizzato.

7) Reti tecnologiche e impianti

La fornitura di acqua potabile avviene tramite un acquedotto consortile -privato che serve la zona di Padulivo; l'impianto di riscaldamento è dato da stufe a legna e pellet; l'abitazione è fornita di energia elettrica con relativo contratto Enel-

8) LEGGE 13/89- Barriere architettoniche

Per quanto riguarda la Legge 13/89 risulta soddisfatto il requisito di adattabilità come dimostrato nella di progetto. (Tav. 7)

9) Documentazione fotografica: già fornita-

1.

2.

TECNICO RILEVATORE
Geom. Bassi Alessandro

Vicchio li, 08 Novembre 2010

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IIIIIIII architetto

Martin Russano

15, Via Renato Brogi - 50019 Sesto Fiorentino (Fi)
Cell. 338.7404316 tel/fax 055-484655 e-mail: martin-russano@iol.it



TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-



GIUDICE: DOTT.ssa Francesca Romana Bisegna



ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.G.E. 718/2015)

Promossa da ~~ASTE S.p.A.~~

contro



Immobili siti a Vicchio (Fi) in :

- Loc. Padulivo Via Boccagnello 21 (appartamento+corte)
- Loc. Padulivo Via Boccagnello 23 (appartamento)



INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA PER

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Architettato: arch. Martin Russano



architetto
Martin Russano

15, via renato brogi - 50019 Sesto Fiorentino (Fi)
Cell. 338 7404316 - tel/fax 055-484655 e-mail: martin-russano@iol.it

1



Premesso che,

- Il Giudice, Dott.ssa Laura D'Amelio, in data 19/07/2017, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, l'arch. Martin Russano, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze al n°5699, con Studio Professionale a Sesto Fiorentino (Fi) in Via R. Brogi n.15, per redigere la presente Perizia Tecnica di Stima relativa all'Esecuzione Immobiliare promossa da ~~XXXXXXXXXX~~ contro ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ relativa agli immobili di proprietà di quest'ultima siti nel comune di Vicchio (Fi) e precisamente:

- Loc. Padulivo Via Boccagnello 21 (appartamento+corte)
- Loc. Padulivo Via Boccagnello 23 (appartamento)

- terminate le operazioni peritali, lo scrivente CTU, in data 07/02/2023 ha proceduto a depositare la perizia di stima inerente gli immobili eseguiti;
- il giorno 28/06/2023, l'Ill.ma Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, ha accolto le istanze di parte debitrice in merito alle osservazioni sollevate e trascritte ovvero: *"rilevato che la documentazione prodotta da parte debitrice ed allegata alla memoria del 23.5.2023, rende opportuno invitare il ctu ad integrare la relazione in ordine alla esistenza di forniture di acqua potabile a servizio dell'immobile pignorato"*;
- in data 20/10/2023, l'Ill.ma Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna chiede allo scrivente CTU di *"disporre che il ctu, ove necessario coadiuvato dal custode Isveg, provveda ad acquisire due preventivi relativi alla attività di raccolta campioni ed analisi sulla potabilità dell'acqua che viene fornita agli immobili cui si riferiscono i rilievi di parte debitrice nonché ad effettuare, avvalendosi del preventivo più contenuto, tali analisi. Dispone altresì che il ctu, entro 30 giorni dall'acquisizione dei risultati delle analisi, ove emerga una non potabilità, provveda a depositare integrazione della perizia sia rispetto*

architetto
Martin Russano

15, via renato brogi - 50019 Sesto Fiorentino (Fi)

Cell. 338 7404316 tel/fax 055-484655 e-mail: martin-russano@iol.it



alla attuale non potabilità sia rispetto alla eventuale incidenza di tale circostanza sul valore del compendio pignorato."



- in data 15/01/2024, non avendo avuto riscontri dello scrivente, l'Ill.ma Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, rinnova la richiesta al CTU in merito al punto precedente dando tempo fino al 28/02/2024 per depositare le integrazioni richieste;



- in data 16/01/2024, lo scrivente CTU provvedeva a richiedere dei preventivi per il campionamento delle acque ai seguenti laboratori:
- **Biochemie Lab** Via Limite, 27/G, 50013 Campi Bisenzio FI
- **Alpha Ecologia srl –Lifeanalytics-** Piazza Artom, 12 50127 Firenze (FI)



e che, dei due preventivi, è risultato più conveniente quello di **Alpha Ecologia srl** per un ammontare di **€300,00+IVA** a campione analizzato.



- in data 18/01/2024, lo scrivente CTU provvedeva a presentare istanza al Giudice circa i risultati dell'indagine di mercato chiedendo, al contempo, autorizzazione a procedere a dare l'incarico al miglior offerente;



- in data 01/02/2024, l'Ill.ma Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna autorizzava lo scrivente CTU a procedere con l'incarico di campionamento dell'acqua come esposto al punto precedente a favore di **Alpha Ecologia srl –Lifeanalytics-** Piazza Artom, 12 50127 Firenze (FI)



- in data 08/02/2024, lo scrivente CTU, unitamente al personale del laboratorio incaricato ha effettuato il prelievo di due campioni d'acqua corrente all'interno dell'immobile eseguito;



- in data 19/02/2024, lo scrivente CTU ha ricevuto il risultato delle analisi effettuate risultando che i campioni prelevati hanno dato il seguente esito:



architetto
Martin Russano

15, via renato brogi – 50019 Sesto Fiorentino (FI)

Cell. 338 7404316 tel/fax 055-484655 e-mail: martin-russano@iol.it



"il campione, come riportato nella nota in calce a RdP n° 202403144 (che si allega alla presente), limitatamente alle prove analizzate e alle quali è associato un limite nella colonna relativa e ad esclusione delle prove per cui il limite prevede un confronto con dati storici e che pertanto non è possibile valutare, è **non conforme** ai requisiti dell'allegato I del D.Lgs. 18/2023 e s. m. i. per i parametri Conta Batteri coliformi a 37°C, Conta Escherichia coli e Conta colonie a 22°C; quindi l'acqua in oggetto risulta essere **NON POTABILE**. La contaminazione microbiologica presente nel campione può essere eliminata, rendendo l'acqua atta al consumo umano secondo il D.Lgs. 18/2023 e s. m. i., tramite trattamenti di potabilizzazione come, ad esempio, clorazione e/o utilizzo di lampade UV.

tutto ciò premesso

stanti le risultanze della analisi effettuate si dichiara che i campioni prelevati indicano una **non potabilità** dell'acqua.

Pertanto, visti i risultati delle analisi effettuate, lo scrivente CTU ha effettuato un'indagine di mercato per fornire l'immobile esecutato di un apparato di depurazione e potabilizzazione dell'acqua.

Da tale ricerca si evince che il costo per l'acquisto e l'installazione di un impianto di tali caratteristiche si aggira sui **€ 4.000,00**.

Premesso che nella perizia depositata in data 07/02/2023, si era stabilito in **€ 194.000,00** il valore a base d'asta dell'immobile esecutato, detraendo il costo dell'impianto di potabilizzazione pari a **€ 4.000,00**, il nuovo valore a base d'asta dell'immobile risulterebbe **€ 190.000,00**.

Firenze, 20/02/2024

Il C.T.U. (Arch. Martin Russano)

architetto
Martin Russano

15, via renato brogi - 50019 Sesto Fiorentino (Fi)
Cell. 338 7404016 tel/fax 055-484655 e-mail: martin-russano@iol.it