

SIMONE LUCARINI

Geometra

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Del rondinino 1/i - 50135 - Firenze

tel. 055/6813322 – fax. 055/6810544 – cell 3479532128 - E-mail: s.lucar@virgilio.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione immobiliare nei
confronti di:



ASTAlegale.net

Promossa da:

Banca del credito cooperativo di
Impruneta s.c.

n°:

458 del 2010

Riunita al n. 649 / 2011

Giudice Esecutore:

dott. Domenico Ammirati

integrazione alla ctu

II CTU

Geom. Simone Lucarini

SIMONE LUCARINI

Geometra

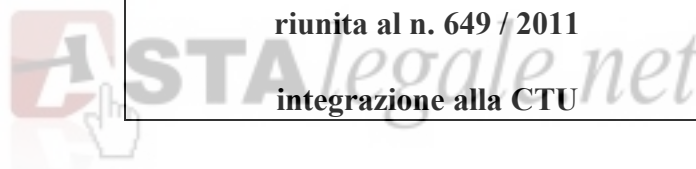
consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Del rondinino 1/i - 50135 - Firenze

tel. 055/6813322 – fax. 055/6810544 – cell 3479532128 - E-mail: s.lucar@virgilio.it

**Esecuzione immobiliare
nei confronti dei sig.ri**

**n. 458 / 2010
riunita al n. 649 / 2011
integrazione alla CTU**



▪ **Estremi del procedimento**

promossa da B.C.C. di Impruneta s.c.

Procedimento n.RG 458 / 2010 riunita al n.RG 649 / 2011

Scadenza per il deposito della integrazione alla CTU: 29 agosto 2012.

▪ **Cronologia delle operazioni**

9 maggio 2013 - Giuramento ed inizio dei lavori per l'integrazione della CTU precedentemente depositata.

27 maggio 2013 - Inizio delle verifiche presso le pubbliche amministrazioni.

05 agosto 2013 – acquisizione di documentazione presso l'agenzia delle entrate di Piombino.

09 luglio 2013 – deposito proroga del termine di consegna dei chiarimenti alla Ctu.

09 agosto 2013 – deposito proroga del termine di consegna dei chiarimenti alla Ctu.

29 agosto 2013 – Termine di deposito della Ctu.

Nell'udienza del 9 maggio 2013, il giudice ha sottoposto al C.T.U il seguente Quesito :

“ L'avv. Del Freo si riporta alla relazione dl CTP geom. Sestini depositati alla scorsa udienza, e chiede al CTU di rispondere ai chiarimenti alle opposizioni effettuate alla scorsa udienza ed in particolare sulla regolarizzazione urbanistica dell'immobile a seguito delle differenti riscontrate dal CTU ”

A tal proposito, si rileva che le opposizioni risultano testualmente le seguenti,:

*“per la Banca di Credito Cooperativo di Impruneta s.c. (creditrice procedente nell'esecuzione immobiliare promossa contro [redacted] [redacted]) compare l'Aw. Andrea Fantappiè, il quale chiede che l'Ili.mo G.E. voglia chiedere al Consulente Tecnico d'Ufficio (Geom. Simone Lucarini) di fornire chiarimenti sui rilievi che di seguito si ritrascrivono:
con riferimento agli immobili pignorati di proprietà del [redacted] si è chiesto al CTU di:*

- (α) valutare l'opportunità di accorpare in un unico lotto (Lotto 1) gli Immobili nn. 1 (N.C.E.U. del Comune di Firenze, foglio di mappa 8, p.lla 728, sub. 4, categoria A/7, vani 13) e 2 (N.C.T. del Comune di Firenze, foglio di mappa 8, p.lle 713 e 714), considerato che l'Immobilie n. 1 è di piena proprietà dell'esecutato, mentre, l'Immobilie n. 2 è di proprietà dell'esecutato solo per la quota di 5/18;*
- (β) valutare se l'Immobilie n. 2, consistente in un terreno ad uso posteggio auto, di proprietà per 5/18 del debitore esecutato, sia comodamente divisibile in natura alla luce anche del regolamento condominiale e, dunque, se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore ai sensi dell'art. 600, comma 1, c.p.c.*

Con riferimento all'immobile pignorato di proprietà per la quota di Vi del [redacted] (immobile 10 della CTU), si chiede che il CTU:

- (χ) accertato che il [redacted] è deceduto in data 2 luglio 2011, acquisisca copia della Dichiarazione di successione causa morte del [redacted], depositata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Piombino (LI) in data 4 giugno 2012 (n. 367, volume 9990, trascritta a Firenze il 31 agosto 2012 al Reg. Part. 19343; Reg. Gen. 26505); accerti, di conseguenza, se l'unico chiamato all'eredità, [redacted], abbia compiuto atti che comportino anche tacita accettazione dell'eredità del padre, in modo tale che il [redacted] risulti erede puro e semplice e quindi proprietario per l'intero di porzione del fabbricato posto in Comune di Firenze, Via Giovanni dei Marignolli, n. 56 (foglio di mappa 43, part. 82, sub. 21, categoria A/2, vani 5,5); mediante ricostruzione cronologica degli eventi conseguenti alla morte della [redacted], chiarisca come siano state rispettivamente assegnate le quote di proprietà dei [redacted], rilevando il CTU un'eventuale rinuncia [redacted] alla quota del coniuge o un'eventuale cessazione degli effetti civili del matrimonio tra la Sig.ra Elena Innocenti ed [redacted]*

Con riferimento, invece, all'immobile di esclusiva proprietà del [redacted] (immobile 14 della CTU), si chiede che il CTU:

- (δ) risolva il punto controverso di cui a pag. 19 della propria relazione, in cui egli afferma che: "Il bene pignorato risulta essere distinto al N.C.E. U. del Comune di Firenze al Foglio 167, p.lla 463, sub. 6 ed è censito in categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani,*

rendita euro 449,32. Si rileva che la planimetria catastale dell'immobile identificato come sopra non risulta corrispondere al bene in oggetto, poiché l'esatta consistenza dell'immobile esaminato risulta associata al 2 bene distinto al N.C.E. U. del Comune di Firenze al foglio 167, p.lla 463, sub. 5 che è censito in categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita euro 374,43. A tal proposito si evidenzia l'impossibilità di comprendere quale sia l'identificativo esatto da assegnare all'immobile pignorato dal momento che la trascrizione dell'atto di provenienza con cui è stata assegnata la proprietà all'esecutato identifica l'immobile con il sub. 6 ma all'attualità l'immobile esaminato è distinto con il sub. 5 "; mediante ricostruzione storica degli eventi chiarisca, di conseguenza, quale sia l'identificativo corretto dell'immobile del debitore esecutato (sub. 6 - come da atto di compravendita del [REDACTED], padre del debitore esecutato, o sub. 5 - come da planimetria catastale); verifichi, dunque, se si sia trattato di: una mera inversione grafica delle planimetrie catastali; un errore di individuazione del subalterno derivante da atto notarile.

L'Aw. Andrea Fantappiè chiede altresì che l'Ecc.mo G.E. disponga la riunione della presente procedura R.G.E. n. 450/2010 alla procedura R.G.E. n. 649/2011, chiamata alla medesima udienza. L'Aw. Fantappiè infine deposita in copia l'Ispezione Ipotecaria del [REDACTED] con allegata nota di trascrizione del 31 agosto 2012. L'Aw. Fantappiè deposita in originale anche i due avvisi notificati ai comproprietari ex art. 599 c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c, nonché l'avviso notificato ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. ”

Inoltre,

- (ε) “A seguito dell'incarico ricevuto dal [REDACTED] lo scrivente geometra Paolo Sestini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al numero 1857/10 e dei Consulenti del Tribunale di Firenze, ha esaminato la "Relazione tecnico -estimativa del Consulente Tecnico d'Ufficio" e il quesito formulato; eseguiti i necessari accertamenti, ha rilevato elementi tecnici che limitano la commerciabilità degli immobili avanti descritti e quindi ne determinano la notevole riduzione di valore. In particolare si fa espresso riferimento al punto 6) del quesito: "A verificare la regolarità edilizia 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.Lvo 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". Nell'espletamento dell'incarico il C.T.U. non ha sufficientemente illustrato la situazione di irregolarità edilizia dell'immobile descritto al punto 1° della perizia, e cioè della villetta sita in Firenze, Via Giuliano Ricci 10/D. Infatti nella dichiarazione urbanistica indicata nella Consulenza alla pagina 33, si cita: "Da un confronto con lo stato di fatto in cui versano attualmente i beni e gli elaborati grafici allegati ai progetti precedentemente indicati, è stato possibile rilevare differenze consistenti in un ampliamento volumetrico e di superficie del vano ad uso soggiorno posto al piano terra dell'abitazione, oltre alla realizzazione di un loggiato esterno al medesimo fabbricato oltre a piccole differenze interne". Il C.T.U. da inoltre atto della presenza del vincolo Paesaggistico sull'area su cui insiste il fabbricato, scaturito con D.M. 23/12/1952 in forza della Legge di Tutela numero 1497/39. Questi due elementi tecnici evidenziati in perizia, e cioè la presenza di aumento di volume e superficie del fabbricato oggetto di stima e la presenza del vincolo Paesaggistico, determinano di fatto un contrasto urbanistico insanabile. Il Decreto

Legislativo 22 gennaio 2004 numero 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) all'articolo 167, comma 4, cita: "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, a) per i lavori realizzati in assenza o difformità dell'Autorizzazione Paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi, ovvero di aumento di quelli legittimamente realizzati". Quanto sopra rilevato esclude la possibilità di ottenere da parte della Soprintendenza, quale organo competente, l'Autorizzazione di Compatibilità Paesaggistica nel caso di richiesta di Accertamento di Conformità in sanatoria e pertanto, stante le norme previste al comma 1 del citato articolo 167 del Decreto Legislativo numero 42/2004, "in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I dalla parte 3, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese". Quanto sopra è stabilito dall'articolo 181, comma 1 ter, lettera "a". (Allegati alla presente estratto dal Codice dei Beni Culturali Decreto Legislativo n° 42/2004). La possibilità di sanare l'abuso edilizio con la riapertura dei termini delle leggi in materia di condono n° 47 del 28/2/1985, n° 724 del 23/12/1994, Legge Regione Toscana n° 53 del 20/10/2004, prevista per gli immobili oggetto di aggiudicazione a seguito di esecuzione immobiliare da parte di Autorità Giudiziaria, non è attuabile per le prime due leggi di sanatoria (47/85 e 724/94) in quanto sia la realizzazione dell'abuso che l'inizio del procedimento giudiziario sono successivi ai termini previsti dalle suddette leggi. Neppure la legge Regione Toscana 53/2004 consente di sanare la tipologia di abuso edilizio in oggetto, in quanto contrastante con gli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua realizzazione e in particolare modo perché le opere sono in "contrasto con i vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei beni ambientali e paesaggistici", come cita l'articolo 5 della citata L.R.T. 53/2004. Quanto sopra illustrato determina una pesante riduzione del valore dell'immobile viziato, stimato dal C.T.U. alla pagina 37 della perizia. La valutazione dell'immobile dovrà tenere conto del deprezzamento dovuto alle pratiche tecnico - urbanistiche necessarie alla ricostituzione di legittimità edilizia dell'immobile, oltre ai costi per la rimessa in pristino dei volumi e delle superfici eseguiti abusivamente, ed infine il minor valore dovuto alla inferiore superficie utile dell'unità immobiliare una volta sanata. Anche nel caso in cui l'opera abusiva non sia ripristinabile per motivi di sicurezza e statica della restante parte legittima dell'immobile, la Legge Regione Toscana numero 40 del 5/8/2011 prevede il sanzionamento pari al doppio del valore venale dell'immobile, oltre sempre al danno ambientale. In tale caso la porzione di immobile abusiva viene conservata ed utilizzata nello stato attuale dei luoghi ma non è sanata né resa legittima; pertanto il valore di mercato di tale porzione subisce una forte riduzione. **La sopra evidenziata difformità edilizia è considerata in materia urbanistica come "difformità essenziale", in quanto realizzata senza alcun provvedimento autorizzativo e in netto contrasto con gli strumenti edilizi. L'immobile pertanto non potrà essere oggetto di trasferimento a titolo oneroso se non dopo la rimessa in pristino dei locali abusivi o l'ottenimento del provvedimento di sanatoria.**

(φ) Si evidenzia inoltre la mancata considerazione della non libera disponibilità dei terreni posti in Comune di Vaglia e descritti al punto 9 (pagina 23 della C.T.U.). Risulta infatti l'esistenza di un contratto di comodato a favore di [REDACTED] società semplice datato 7 luglio 2003 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 3 in data 9 luglio 2003 al numero 3157, e successivo atto integrativo 22 ottobre 2003 registrato in data 23 ottobre 2003 al n. 4481, con cui veniva fissato il periodo del comodato a tempo indeterminato.

Il bene suddetto è stato valutato libero dal C.T.U., il quale ha attribuito un valore di mercato di € 401.000,00 (pagine 41/47 della perizia).

Considerando la presenza dell'attività agricola svolta dall'Azienda Falco, e quindi la non immediata disponibilità del bene, il valore di stima dovrà essere decurtato di una percentuale non inferiore al 40%. “

Dal momento che i quesiti risultano numerosi le seguenti risposte saranno suddivise per punti.

Risposte ai quesiti posti dall'avv. Fantappie:

Quesito a)

I lotti individuati convenzionalmente ai n. 1 e 2 della consulenza tecnica d'ufficio, individuano rispettivamente un abitazione ed aree di parcheggio scoperte con le relative aree di manovra realizzate ai sensi legge 122/89. Nonostante i beni in oggetto siano separati e distinti, all'art. 9 comma 5 della predetta norma si disponeva che :*"I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale."*. Poiché il parcheggio è ubicato nel medesimo comune ed in prossimità dell'unità principale e cioè ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio fra il parcheggio ed il bene principale, si rileva il rapporto pertinenziale tra i beni, pertanto si ritiene indispensabile l'unione dei lotti 1 e 2 e la relativa vendita congiunta.

Quesito b)

Premesso che per quanto riferito dall'esecutato [REDACTED], per il complesso immobiliare in oggetto non risulta esservi nessun regolamento condominiale si ritiene che non susistano i criteri della comoda divisibilità dell'area in oggetto dal momento che i beni immobili trattati risultano in parte utilizzati ad area di posteggio auto ed in parte da aree di manovra comuni a tutti i posteggi esistenti.

Quesito c)

Dalla copia della dichiarazione di successione causa morte del [REDACTED], depositata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Piombino (LI) in data 4 giugno 2012 al n. 367, volume 9990, che si allega alla presente, si rileva che il de cuius è deceduto il 2 luglio 2011 e l'unico chiamato all'eredità risulta il figlio Stefano Peggion nato a Firenze il 28/03/1953.

Da una ricostruzione cronologica degli eventi conseguenti la morte della sig.ra Elena Innocenti si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. del Comune di Firenze al Foglio 43, p.lla 82, sub. 21, risulta essere stato ceduto nelle modalità indicate da i seguenti titoli :

- Con denuncia di successione causa morte della sig.ra Elena Innocenti, nata a Firenze il 7/11/1930 e deceduta il 29/12/1995 depositata all'ufficio del registro di Firenze al n. 45 volume 3282, trascritta al reg. particolare 5727 del 18/02/2009 si è inteso trasferire la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà del bene in oggetto in favore del [REDACTED]
- Con atto notarile pubblico notaio Giulio Zannino del 31/01/2008 rep. 64908 / 5260 per accettazione di tacita eredità ai sensi del combinato disposto degli articoli n. 476 e 2648 del codice civile della defunta sig.ra Elena Innocenti, nata a Firenze il 7/11/1930 e deceduta il 29/12/1995, trascritta al reg. particolare 3760 del 08/02/2008 si è inteso trasferire la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà del bene in oggetto in favore di [REDACTED] ed un'ulteriore quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà in favore [REDACTED]. Inoltre con tale atto i predetti [REDACTED] dichiarano di essere gli unici eredi della defunta [REDACTED];
- Con denuncia di successione causa morte del [REDACTED] [REDACTED] depositata all'ufficio del registro di Piombino (LI) al n. 367 volume 9990, trascritta al reg. particolare 19343 del 31/08/2012 si è inteso trasferire la

quota di ½ della proprietà del bene in oggetto in favore del [REDACTED];

Successivamente, e con verifica fino al 2 agosto 2013 non risultano siano stati effettuati ulteriori atti registrati presso la conservatoria dei registri immobiliari dell'agenzia del territorio di Firenze.

Quesito d)

Da una ricostruzione storica effettuata per individuare l'identificativo catastale corretto dell'immobile posto in Firenze via Ghibellina, 60, intestato al debitore esecutato è emerso quanto segue.

Premesso che all'attualità il bene pignorato risulta essere distinto al N.C.E. U. del Comune di Firenze al Foglio 167, p.la 463, sub. 6 e che la planimetria catastale dell'immobile identificato come sopra non risulta corrispondere al bene in oggetto, poiché l'esatta consistenza dell'immobile esaminato risulta associata all'unità immobiliare distinta al N.C.E. U. del Comune di Firenze al foglio 167, p.la 463, sub. 5, si rileva che originariamente, entrambe le unità immobiliari attualmente individuate dai sub. 5 e 6 (unitamente anche al sub.7), risultavano far parte di un immobile di maggior consistenza precedentemente individuato dal sub 2. Con frazionamento del 15 febbraio 1978 fu assegnato al sub. 5 la planimetria di cui alla scheda n. 4853, ed al sub. 6 la planimetria di cui alla scheda n. 4854.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere pervenuto al sig. [REDACTED] in forza ad atto di permuta del 29/01/2008 ai rogiti del dott. Fabio Turchini repertorio n. 26668/7736, trascritto al n. reg. part. 3276 del 05/02/2008, nel quale detto immobile è stato individuato al N.C.E.U. Foglio 167 p.la 463 sub. 6.

Al sig. Carlo Giordanella, l'immobile risulta essere pervenuto da i sig.ri Francesco Samà e Innocenza Scerrotta in forza ad atto di compravendita del 15/04/1997 ai rogiti del dott. Fabio Turchini repertorio n. 19079, trascritto al n. reg. part. 7363 del 18/04/1997, nel quale detto immobile è stato individuato al N.C.E.U. sia al Foglio 167 p.la 463 sub. 6 che dalla scheda n. 4853 (corrispondente all'attuale sub. 5), allegando all'atto la planimetria correlata all'attuale sub. 5.

Ai sig.ri Francesco Samà e Innocenza Scerrotta l'immobile risulta essere pervenuto da i sig.ri Franco Rostagno e Maria Grazia Ambrosio in forza ad atto di compravendita del 05/08/1991 ai rogiti della dott.ssa Maria Teresa Fasulo repertorio n. 11863/2980, trascritto al n. reg. part. 15360 del 08/08/1991, nel quale detto immobile è stato individuato come porzione del bene censito al N.C.E.U. Foglio 167 p.la 463 sub. 2 ed in particolare dalla scheda n. 4853 (corrispondente all'attuale sub. 5) allegando all'atto la planimetria correlata all'attuale sub. 5.

Al sig. Franco Rostagno l'immobile risulta essere pervenuto da i sig.ri Armando Casaro, Fabrizio Fabrizi e Anna Maria Brogini in Fabrizio in forza a scrittura privata autenticata del 30/06/1984 ai rogiti del dott. Vasco Bartoli repertorio n. 112222 fasc. 6356, trascritta al n. reg. part. 14884 del 13/07/1984, nella quale detto immobile è stato individuato come porzione del bene censito al N.C.E.U. Foglio 167 p.la 463 sub. 2 ed in particolare dalla scheda n. 4854 (corrispondente all'attuale sub. 6) allegando all'atto la planimetria correlata all'attuale sub. 5. Nello stesso titolo venne dato atto che l'immobile pervenne ai venditori in maggior consistenza con atto autenticato Bartoli del 26/06/1978 rep. 56516 reg. 11/07/1978 al n. 6147 e trascritto a Firenze il 12/07/1978 al n. 12408.

Per quanto sopra indicato, si rileva che già con scrittura privata autenticata del 30/06/1984 ai rogiti del dott. Vasco Bartoli repertorio n. 112222 fasc. 6356, trascritta al n. reg. part. 14884 del 13/07/1984 veniva indicato un numero di una scheda catastale non correlata alla planimetria allegata al medesimo atto ed al subalterno che attualmente individua la consistenza del bene esaminato. Successivamente anche con atto di compravendita del 15/04/1997 ai rogiti del dott. Fabio Turchini repertorio n. 19079, trascritto al n. reg. part. 7363 del 18/04/1997 veniva indicato un numero di subalterno che non risulta rappresentare la consistenza del bene esaminato e che peraltro non è

correlato sia alla planimetria allegata al medesimo atto che al numero di scheda relativa alla rappresentazione catastale richiamata nel titolo.

Infine, con atto di permuta del 29/01/2008 ai rogiti del dott. Fabio Turchini repertorio n. 26668/7736, trascritto al n. reg. part. 3276 del 05/02/2008 veniva indicato un numero di subalterno che non risulta rappresentare la consistenza del bene esaminato.

Risposte ai quesiti posti dal geom. Paolo Sestini:

Quesito e)

In risposta alle osservazioni effettuate dal geom. Paolo Sestini, ed a maggior chiarimento di quanto indicato nella consulenza tecnica d'ufficio depositata e pertanto sull'impossibilità del sottoscritto nell'esprimere un giudizio certo sulla sanabilità dei beni in oggetto e sui relativi costi, dal momento che non è possibile stabilire i requisiti essenziali per il rilascio di un eventuale sanatoria, come per esempio, la data esatta in cui sono stati effettuati gli abusi e quindi anche se questi sono stati realizzati in totale assenza o in difformità di titoli abilitativi, anche in relazione dell'esistenza del vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 23/12/1952, il sottoscritto ritiene necessario precisare i seguenti aspetti. L'impossibilità di conoscere i requisiti essenziali sopra richiamati comporta il configurarsi di più possibili ipotesi, fra le altre, di seguito si indicheranno due potenziali ipotesi sostanzialmente divergenti tra loro allo scopo di chiarire la situazione rilevata. In particolare nel caso in cui le difformità rilevate nell'abitazione identificata al N.C.E.U. di Firenze al Foglio 8, p.lla 728, sub. 4., siano state realizzate in difformità alla licenza di costruzione con cui si è edificato l'intero fabbricato e di cui il bene pignorato è porzione, al fine di verificare se l'aumento volumetrico e di superficie riscontrati nell'appartamento in oggetto si possa definire tale anche in relazione all'intera massa del fabbricato in oggetto, si dovrebbe provvedere al confronto della volumetria e della superficie utile lorda effettivamente realizzata per l'intero fabbricato con le potenzialità edificatorie autorizzate per il lotto. Detta verifica comporta l'individuazione della tipologia della difformità in oggetto, che può variare da una semplice difformità di sagoma del fabbricato nel caso in cui la volumetria o la superficie in ampliamento riscontrate risultino rientrare nella potenzialità edificatoria autorizzata per il lotto, ad una difformità potenzialmente in contrasto con gli strumenti edilizi ed all'articolo 167, comma 4 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 numero 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nel caso in cui la volumetria o la superficie utile lorda realizzata siano eccedenti gli indici di edificabilità autorizzati. A tal proposito, si rileva che si possono prefigurare casi sostanzialmente diversi, ovvero, nel caso in cui la difformità sia giudicata una difformità di sagoma del fabbricato, la porzione di immobile oggetto di pignoramento può essere resa conforme e commerciabile nella sua attuale consistenza previa accertamento di conformità in sanatoria ed a parere favorevole sulla compatibilità paesaggistica, diversamente nel caso che la difformità sia in potenziale contrasto agli strumenti urbanistici ed al codice dei beni culturali del paesaggio si possono confermare le indicazioni fornite dal geom. Paolo Sestini che esclude la possibilità di ottenere da parte della Soprintendenza, quale organo competente, l'Autorizzazione di Compatibilità Paesaggistica nel caso di richiesta di Accertamento di Conformità in sanatoria e pertanto, stante le norme previste al comma 1 dell'articolo 167 del Decreto Legislativo numero 42/2004, "in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I dalla parte 3, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese". Quanto sopra è stabilito dall'articolo 181, comma 1 ter, lettera "a". Inoltre la possibilità di sanare l'abuso edilizio con la riapertura dei termini delle leggi in materia di condono n° 47 del 28/2/1985, n° 724 del 23/12/1994, Legge Regione Toscana n° 53 del 20/10/2004, prevista per gli immobili oggetto di aggiudicazione a seguito di esecuzione immobiliare da parte di Autorità Giudiziaria, non si presume sia attuabile per le prime due leggi di sanatoria (47/85 e 724/94) in quanto non si hanno notizie certe sulla data di realizzazione dell'abuso e l'inizio del procedimento giudiziario è successivo ai termini previsti dalle suddette leggi. Neppure la legge Regione Toscana

53/2004 consente di sanare la tipologia di abuso edilizio in oggetto, in quanto contrastante con gli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua realizzazione e in particolare modo perché le opere sono in "contrasto con i vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei beni ambientali e paesaggistici", come cita l'articolo 5 della citata L.R.T. 53/2004.

In relazione a quanto precedentemente indicato ne consegue che nel caso in cui la difformità sia giudicata una difformità di sagoma del fabbricato, la porzione di immobile oggetto di pignoramento può rendersi conforme e commerciabile nella sua attuale consistenza con costi presunti ed indicativi pari a euro 6.000,00 (accessori di legge esclusi) da detrarre al valore di mercato indicato nella consulenza d'ufficio depositata. Mentre nel caso che la difformità sia in potenziale contrasto agli strumenti urbanistici ed al codice dei beni culturali del paesaggio, al fine di rendere conforme e commerciabile l'immobile oggetto di pignoramento, si prevede la messa in ripristino del bene per mezzo di opere edilizie che trasformino lo stato attuale in cui versa l'abitazione nello stato autorizzato dai progetti legati alla concessione con cui si è provveduto alla sua costruzione, considerata tecnicamente possibile tale trasformazione e valutata l'antieconomicità dell'applicazione della Legge Regione Toscana numero 40 del 5/8/2011 che oltre a prevedere il sanzionamento pari al doppio del valore venale dell'immobile, unitamente al danno ambientale, rende commerciabile il bene pignorato ma conserva la porzione di immobile realizzata con ampliamento abusivo utilizzabile esclusivamente nello stato attuale dei luoghi, ma comunque non sanata ed illegittima. A tal proposito viene stimato un deprezzamento dell'immobile pari ad euro 105.000,00 in relazione alla ricostituzione della legittimità edilizia dell'immobile che determina una riduzione della superficie dell'abitazione di circa 35 mq, oltre ai costi necessari per le opere utili al ripristino edilizio ed alle pratiche tecnico - urbanistiche necessarie, stimati indicativamente in euro 50.000,00 accessori di legge esclusi, quindi per un complessivo di euro 155.000,00 da detrarre al valore di mercato indicato nella consulenza d'ufficio depositata.

Si ritiene importante precisare che il sottoscritto è stato impossibilitato nell'effettuare il confronto del volume attualmente realizzato per il fabbricato in oggetto con quello legittimato dai titoli abilitativi di costruzione dal momento che il fabbricato è attualmente suddiviso in più unità immobiliari in uso e di proprietà anche di soggetti estranei al presente procedimento, pertanto il CTU non risulta aver titolo per effettuare accessi ed indagini necessarie su immobili non colpiti dal pignoramento. Inoltre, eventuali valutazioni per il rilascio di pareri sul vincolo paesaggistico restano dei competenti organi del Ministero per i beni e le attività culturali, che d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti a cui le cose appartengono, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal medesimo Ministero.

Quesito f)

Accogliendo parzialmente l'osservazione del geom. Paolo Sestini e considerando che i terreni agricoli individuati al N.C.T. del Comune di Vaglia al Foglio 30, p.lle 33, 35, 36, 37, 38, 49, 50, 51; al Foglio 31, p.lle 24, 32, 33, 58, 59, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 108, 109, 110, 111, 116, 117, 118, 119, 120, 127, 128, 129, 132, 137, 138, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 196, 197; Foglio 32, p.lle 96, 97, 98, 108, 109, 110, 111, 112, 113; al Foglio 39, p.la 1. sono risultati in uso

[REDACTED], in forza a contratti di comodato del 7 luglio 2003 e del 22 ottobre 2003, rispettivamente depositati all'Agenzia delle Entrate di Firenze al n. 3157 il 9/7/2003 ed al n. 4481 del 23/10/2003, ne consegue la non immediata disponibilità del bene, pertanto il valore di stima del lotto n.8 dovrà essere decurtato di una percentuale pari al 30%, quindi,

La proposta del valore di mercato dell'intera piena proprietà

Arrotondando, si propone pertanto un **valore di mercato pari a Euro 241.000,00**

La valutazione ai fini dell'asta dell'intera piena proprietà

Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un abbattimento di circa il 5 % e pertanto la nostra valutazione ai fini dell'asta del bene è di Euro 228.950,00

La proposta del prezzo a base d'asta dell'intera piena proprietà

Arrotondando, si propone pertanto un **prezzo a base d'asta di Euro 229.000,00**

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'ill.mo Giudice esecutore, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze, 27 agosto 2013

Il CTU Geom. Simone Lucarini



allegati:

- copia denuncia di successione del [REDACTED]