



**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**

G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

**Proc. 183/2019 R.G.E.**

CREDITORI PROCEDENTI

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

ESECUTATI

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**INTEGRAZIONE DI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CTU Arch. Ing. Andrea Butti

28 agosto 2024



All'Ill.ma Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze

Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

#### PREMESSA

In data 18 giugno 2019 la Dott.ssa Pasqualina Principale nominava il sottoscritto Ing. Andrea Butti, residente e con studio professionale in Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Fiorentina 86 – Figline, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il numero 5824 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 8960, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. **183/2019**

R.G.E. promossa dai Sigg.ri [REDACTED] contro i Sigg.ri

[REDACTED]. Il sottoscritto ha accettato l'incarico e risposto ai quesiti posti dal G.E. mediante il deposito della propria relazione via PCT in data 16-12-2019. A questo ha fatto seguito, il 30-12-2019, la sospensione della procedura. In occasione dell'udienza del 01-12-2022, stanti le modifiche allo stato dei luoghi intercorse successivamente al deposito dell'elaborato peritale a firma del sottoscritto, la S.V.I. ha disposto che *"il CTU, previo nuovo sopralluogo, provveda ad integrare la perizia in riferimento alla dedotta modifica dello stato dell'immobile, all'esito della esecuzione ex art. 612 cpc, nonché in ordine ad eventuale mutamento di valore del bene alla luce delle predette modifiche"*, assegnando termine per il deposito dell'integrazione al 28-02-2023. Il sottoscritto, accettato l'incarico e risposto a tutti i quesiti, ha depositato una integrazione alla propria relazione via PCT entro il termine.

\*\*\*\*\*

La S.V.I. ha, successivamente, disposto, con ordinanza del 28-06-2024 e concedendo termine di 60 giorni, che lo scrivente *"[...] ctu provveda a correggere la perizia di stima, provvedendo ad (1) evidenziare cosa è stato pignorato nonché (2) a fornire informazioni sul diritto dell'enfiteuta ed ad (3) indicare il prezzo di stima conseguente."*



Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie risposte ai quesiti sulla base della seguente articolazione:

1. RISPOSTA AL QUESITO 1 (SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO)	3
2. RISPOSTA AL QUESITO 2 (SUL DIRITTO DELL'ENFITEUTA)	3
3. RISPOSTA AL QUESITO 3 (SUL PREZZO DI STIMA CONSEGUENTE)	4
4. NOTE CONCLUSIVE	4
5. ELENCO ALLEGATI	4

\*\*\*\*\*

## 1. RISPOSTA AL QUESITO 1

A correzione di quanto riportato negli elaborati peritali già depositati dallo scrivente, il cespite pignorato consiste nel dominio diretto sui beni situati nel Comune di Castelfiorentino (Firenze), via San Martino n.12/A, piano terzo. Detto dominio diretto è meglio descritto al Punto seguente.

Per completezza, si conferma che, come da elaborati già depositati dallo scrivente, i beni risultano, a seguito di variazione prot. n. FI0051458 in atti dal 19-04-2022 dovuta alle modifiche interne intercorse successivamente al deposito della prima mia relazione di CTU, correttamente censiti al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino al Fg. 52, Part. 184, Sub. 502, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani catastali, superficie catastale totale mq. 48, rendita €206,58.

## 2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il presente quesito richiede di precisare il diritto dell'enfiteuta e, a tal fine, lo scrivente ha provveduto a richiedere, rispettivamente: in data 17-07-2024, al notaio Leonardo Ruta, copia dell'atto ai suoi rogiti del 24-05-2002, rep. n. 95310, racc. n. 15219 (cfr. Allegato 1), ricevendone copia in data 18-07-2024 a mezzo e-mail (cfr. Allegato 2); in data 18-07-2024, all'Archivio Notarile di Firenze, copia dell'atto ai rogiti notaio Arangio del 06-02-1997, rep. n. 15137, racc. n. 4711 (cfr. Allegato 3), ricevendone copia il 16-08-2024 a mezzo PEC (cfr. Allegato 4).



Dagli atti di cui sopra si evince che gli esecutati Sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] sono titolari, rispettivamente, dei 9/10 (nove decimi) e di 1/10 (un decimo) del dominio diretto sui beni immobili di cui alla presente procedura, come richiamati anche nel precedente Punto.

Il diritto è a loro pervenuto, come da Punto 3 della depositata integrazione di CTU a firma del sottoscritto del 2 aprile 2023, dal Sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED], c.f. [REDACTED], in forza dell'atto di cessione di dominio diretto ai rogiti notaio Ruta del 24-05-2002, sopra richiamato (cfr. Allegato 2), giusto titolo anteriore al ventennio.

Non essendo nota l'esistenza di un enfiteuta, ma solo dei titolari del dominio diretto, il bene non risulta soggetto a enfiteusi. In questo caso, gli esecutati titolari del dominio diretto sono di fatto pieni proprietari del bene e godono di tutti i diritti e doveri connessi alla proprietà, senza le limitazioni o gli obblighi tipici dell'enfiteusi.

### **3. RISPOSTA AL QUESITO 3**

Stante quanto espresso nel precedente Punto, si confermano le valutazioni estimative già fornite dallo scrivente nel proprio elaborato del 2 aprile 2023, cui si rimanda.

### **4. NOTE CONCLUSIVE**

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati, oltre una copia epurata dei dati sensibili. Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

### **5. ELENCO ALLEGATI**

- All. 1 – Richiesta copia atto al Notaio Leonardo Ruta
- All. 2 – Atto di Cessione di Dominio Diretto ai rogiti Notaio Leonardo Ruta, rep.95310, racc.15219
- All. 3 – Richiesta copia atto all'Archivio Notarile di Firenze
- All. 4 – Atto di Cessione di Dominio Diretto ai rogiti Notaio Arangio, rep.135137, n.4711

*Firenze, lì 28 agosto 2024.*

Il C.T.U. Arch. Ing. Andrea Butti