

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio esecuzioni immobiliare

Esecuzione Immobiliare 224/20

INTEGRAZIONE alla Perizia dell'E
Giudice de [REDACTED] one: Dott.

promossa da

[REDACTED] r e s
[REDACTED] a d a
[REDACTED] ACINTO DI DONATO

già promossa da

[REDACTED] 209)
[REDACTED] ANELLI
[REDACTED] c f 13
[REDACTED] ANITA PACENTI

Contro

[REDACTED] ANTINI

Sesto Fiorentino (FI), marzo 2025

IL C.T.U.

[REDACTED] Giovanni

Il sott [redacted] o a

[redacted] tino

[redacted] n. 6

[redacted] 649, veniva nominato in data 28/08/2019 quale pignorati ed al compimento delle ulteriori attività. In data 02/09/2019 lo scrivente accettava l'inca deposito della perizia in data 22/07/2020.

Con Verbale della Causa del 11/02/2025, il GE Dott. CTU in considerazione dell'avvenuta estensione di sub.329/2024. L'estensione, nello specifico, è r Comune di Certaldo al foglio1, particella 199, ca

Il bene oggetto della presente estensione di CTU nell'Atto di pignoramento immobiliare trascritto Volterra in data 27/11/2024 al numero 7661 del R Generale:

1) Fabbricato ubicato in Certaldo (FI) e distinto

Il bene è ubicato all'interno della particella fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), loca mappa n.1, particella 21), i cui confini sono riportano comunque di seguito:

a Nord e a Ovest all'apprezzamento di ter proprietà, non interessato dall'atto di pi

a Sud/Ovest con l'unità immobiliare di cui
(Foglio 1 - Particella 49 del Catasto Fabbricati
Terreni)

ad Est con appezzamento di terreno di alt.
Catasto Terreni);

puntualmente, tra il confine a Sud/Ovest e
di mappa 1 (ente urbano appartenente ad alt.
puntualmente, tra il confine ad Est e que
mappa 1 (appezzamento di terreno appartenente

	1	199		C / 2	2 2	T Ø 2 a me :	2 3 3 m, €

Dal 12/12/2017	12/12/2017	anfo gl (CF1 Particella 199 ² Categoria F/6 3M059X)	
		INCCO\$FI TUZIONE del 12/12/2017 Pratica n 1965 12/12/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE FI0183980 DEL 12/12/2017 (n. 183980.1	
Dal 20/12/2018	20/12/2018	anfo gl (CF1 Particella 199 Rendita: Euro 3M059X \$t enza 22 m	
		INCI (FI) il 1965 COSTITUZIONE del 19/12/2017 Pratica n 20/12/2017 COSTITUZIONE (n. 3166.1/201	
		Annotazioni: classamento e rendita pro	
Dal 15/11/2018	15/11/2018	ANFO gl (CF1 Particella 199 Rendita: Euro 3M059X \$t enza 22 m	
		INCI (FI) il 1965 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2018 atti dal 15/11/2018 VARIAZIONE DI CLAS Notifica effettuata con protocollo n.	
		Annotazioni: classamento e rendita re	

Si evidenzia come il bene oggetto della presente
nell'originaria procedura, risulti catastalmente
del foglio 1, a sua volta oggetto di pignoramento
pertanto già descritto nella relativa perizia

L'atto di pignoramento immobiliare di cui alla presente
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
a seguito di atto
UNEP Corte D'Appello di Firenze del 18 ottobre 2019
RIFERIMENTO n.2925 del [REDACTED] favore
fis [REDACTED] 4703580268, per la [REDACTED] diritti
[REDACTED] 3 lugl [REDACTED] codice fiscale SNTSDR65L2
avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Nel quadro D si precisa che si procede alla trascrizione
quello già trascritto in data 08.05.2019 ai nn.38
Tribunale di Firenze in data 04.04.2024, nell'ambito

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.1678/1259 in data
pubblico [REDACTED] Riccardo Frediani di
repertorio 1 [REDACTED] ANDRO nato
[REDACTED] 23M0 [REDACTED] FRANCO nato
[REDACTED] [REDACTED] a Castelfidardo
[REDACTED] 4 [REDACTED] NA nata a C
[REDACTED] 6 [REDACTED] A nata a Co
[REDACTED] 1D077C, avente ad oggetto, tra l'altro,
21 di are 3.60.

L'atto di compravendita citato è relativo all'ap
 rappresentato, nel foglio di mappa 1 del N.C.T.
 cui risulta ubicato l'immobile oggetto di pignora
 Si evidenzia come l'atto di compravendita non fa
 pignoramento (né in termini catastali né in ter
 all'interno della particella del catasto terren
 D'altronde, l'immobile oggetto della presente es
 2017 (vedasi precedente paragrafo relativo all'ic
 aspetti urbanistici/autorizzativi, come dettagli
 risulta oggetto di permesso di costruire in sana
 presentata in data 2[REDACTED] 95 dallo stesso Sand
 procedimento di sanatoria in via definitiva per la quale
 erano ultimati all'a. data del 15/03/1985

Dai	Con [REDACTED] n Fr				1 2 4 1 8
	[REDACTED] MCCGR				
	[REDACTED] ta a C				
	[REDACTED] MCCSL	Nota di P. A. 11990			
	[REDACTED] runa	[REDACTED] 12/03/1990			
A fa	[REDACTED] MCCCP				1 2 5 9
	[REDACTED] ina na				
	[REDACTED] MBRDN				
	A fa [REDACTED] Santini Sandro	Ufficio Provinciale			1 2 5 9
	[REDACTED] 3M059X	14/03/1990			
	[REDACTED] per 1000/1000	di Volterra			

L'unità immobiliare è ubicata in località Cafaggi
 del foglio 1 del catasto terreni. L'immobile, ide
 - Categoria C/2 (Magazzini e locali disposti su)
 m², oggetto di accesso in sede dell'originaria CTU
 ad uso rimessaggio con conformazione rettangola
 lamiera d'acciaio e con conformazione rettangola

circa 2,9 x 4,1 metri ed un'altezza variabile d
adiacente presenta dimensioni in pianta di circa
2,1 m.

Il fabbricato si presente in scadenti condizioni

Lo scrivente, nell'ambito della procedura origi
provveduto a richiedere al Comune di Certaldo il

suolo su cui insiste l'immobile oggetto di pignor

Sulla scorta dei contenuti l'apprezzo dell'immobile è

Comune e rappresentato al Catasto Terreni nel f

Fabbricati nel foglio di mappa 1 dalla particella

- nel vigente Regolamento Urbanistico approvato, i

E SUBSISTEMA DELLE PENDICI COLLINARI;

- nel Piano Operativo adottato, in sottozona SIST

DELLE PENDICI COLLINARI (corrispondente alla zon

Devono essere pertanto rispettate le prescrizio

Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 66 del 2

successive varianti, e dal Piano Operativo adotta

Nello specifico, per il dettaglio degli interve

certificato.

Nell'area in cui è ubicato l'edificio vige inoltr

V1CV (ricolo idrogeologico - V1) e il Regolamento d

Comunale.

Trattasi di magazzino e locale di deposito, e

permanente da parte di persone; in sede di acces

persone.

Per l'immobile non sussistono vincoli od oneri all'esecutato.

- presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra Particolare e al numero 10069 del Registro Generale D'Appello di Firenze del 18 ottobre 2024, numero RIFERIMENTO n. 2925 [REDACTED] a favore fis [REDACTED] 4703580268, per la quota [REDACTED] 1 del di [REDACTED] 1231 [REDACTED] 5, codice fiscale SN [REDACTED] proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione Si riportano, per completezza di trattazione, anche i catasto terreni (Foglio 1, Particella 21), così come

per

complesive Lire 160.000.000 (centosessantamila e ottantamila [REDACTED] edito [REDACTED] a con [REDACTED] Castelfiorentino e gli altri, il bene in parola, derivante da compraventa [REDACTED] Castelfiorentino in data 21/03/2000 [REDACTED] [REDACTED] (FI) il 23

Per la quota di 1/1

A tale iscrizione risulta collegata la Domanda presso l'Ufficio Provinciale di Volterra -

Generale n.8679 relativa ad una restrizione
ipoteca volontaria.

per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila
100.000.000 (centomila e [REDACTED]) a

[REDACTED]ietà

[REDACTED] iorent [REDACTED] codice fiscale 00657440483,

di mutuo con att [REDACTED] Notaio Andrea

Repertorio n.88387/1929,

Con [REDACTED] na [REDACTED] i (FI) il 23

Per la quota di 1/1

per
complessivi Euro 400.000,00 (quat [REDACTED] mila

[REDACTED]o - F

[REDACTED] el fioren [REDACTED] codice fiscale 006574404

contratto di mutuo co [REDACTED] dal Nota

aprile 2008, Repertorio n.89362/11493

Con [REDACTED] na [REDACTED] i (FI) il 23

Per la quota di 1/1

, per complessivi Euro 51.352,18 (cinc

diciotto centesimi) di cui per capitale Euro

nove centes [REDACTED] Agenzia delle Ent

addebito di riscossione esecutivo emesso dall

marzo 2019, Repertorio n.2841/4119, gravante,

Con [redacted] na [redacted] i (FI) il 23

Per la quota di 1 / 1

istanza [redacted], con

[redacted] ro Imprese di

Giudiziario del 05 / 04 / 2019 Repertorio n. 3896 / 2

Si veda quanto riportato nella risposta al quesito

La regolarità edilizia ed urbanistica del bene è stata già trattata nella relazione originaria. Nella all'Ufficio Tecnico Comunale di Certaldo a mezzo PEC del 16 / 01 / 2020 allo scrivente che la ricerca dell'apposito portale on-line, per poi indicare la relativa documentazione (provvedendo all'invio di illeciti edilizi, dal momento che tali documenti sul sito internet).

Pertanto, lo scrivente ha proceduto ad effettuare nominativo della proprietà (estendendo la ricerca provenienza). Con specifico riferimento all'immobiliario archivio sono le seguenti:

- Domanda di sanatoria per o [redacted] edilizie presentate prot.n. 3008, in qualità di proprietario di alcuni Cafaggio e catastalmente rappresentato nel foglio

██████████

annessi agricoli tendente ad ottenere, in relazione

la sanatoria di opere edilizie realizzate abusivamente

- Relativo Permesso di Costruire in sanatoria n. 20

09/09/2005.

I citati documenti sono in possesso di me, in qualità di

annessi" appostati in Certaldo Via Montebello loc. Ca

di mappa 1, particelle 21, 49 e 119. Come si evince

15/03/1997, tali di opere realizzate in assenza di

- Utilizzazione del sottoscala prospiciente la via

- Utilizzazione del sottoscala posto sul retro

posa in opera di infisso metallico e vetro.

- Realizzazione di una struttura in lamiera zincata

un box ed una tettoia.

- Realizzazione di un box in pannelli di cemento

Premesso che non risulta dall'istanza di condono

manufatti nell'ambito delle particelle oggetto

rappresentazioni grafiche, nonché dalla documentazione

fabbricato di cui alla presente estensione di C

precedente.

Inoltre, come si evince dalla relazione tecnica

integrazioni da parte del Comune, si rileva che

prefabbricate semplicemente ancorati al suolo p

costituiscono la struttura principale

Considerando che nella perizia originaria è stata

definito dalla Particella 21 del Foglio 1, si pro

locale di cui alla Particella 199 del Catasto Fab

Considerata la tipologia strutturale in lamiera metallica, si
congruo un valore di 25,00 €/mq, da applicare con
corrispondente ad un valore del bene di circa 570,00 €.
Per il calcolo del valore di stima del bene, alla
praticata per la particolarità dei meccanismi d'uso, si applica
10%. Valido quanto innanzi, (dedotto delle spese di
sostenersi complessivamente a $570,00 \text{ €} * 0,9 = 513,00 \text{ €}$
500,00 € ().

Dall'atto di pignoramento _____

Considerate le caratteristiche estrinseche dei beni
(unità immobiliare e terreno confinanti) e considerate
della presente integrazione di CTU quale bene iscrivibile
complesso in due lotti distinti:

- Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via _____
- Appartamento sito in Certaldo (FI), località _____
Foglio di mappa 1, particella 49;
- Terreno sito in Certaldo (FI), località Cafaggiolo
particella 21;
- Fabbricato in lamiera zincata ondulata con struttura
identificato al Catasto Fabbricati al foglio di _____

Premesso che all'attualità il cedente del diritto
soggetta ad IVA, è ragionevole presumere che la
registro proporzionale.

Lo scrivente CTU ritenendo di aver sufficientemente
l'incarico conferitogli, procede al deposito della
Cancelleria del Tribunale di Firenze - Sezione
ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Con osservanza.

Sesto Fiorentino, li 31/03/2025

IL C.T.U.

Giovanni

Verbale della Causa del 11/02/2025

Visura catastale attuale dell'immobile oggetto

Visura catastale storica dell'immobile oggetto

Elaborato planimetrico

Planimetria catastale

Atto di pignoramento

Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento

Atto di compravendita

Certificato di destinazione urbanistica

Elenco formalità immobiliare oggetto di pignoramento

Formalità del terreno identificato al Foglio

Permesso di Costruire in sanatoria n. 209/95/0

09/09/2005 e relativa domanda

Documentazione fotografica