



TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione 3 civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Memoria tecnica di Ufficio

Esecuzione Immobiliare:



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

Ruolo Generale: **24/2024**

Udienza di affidamento incarico: 22 maggio 2025

Prossima udienza: **27 novembre 2025**

Premessa

All'udienza del 22 maggio 2025 l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha nominato lo scrivente esperto estimatore con il compito di rispondere ai seguenti quesiti e con le successive descritte modalità:

1 identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

2 avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

3 riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.) ;

4 indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

5 fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se **trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

6 provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi — del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è

occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 7 verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- ✓ domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - ✓ debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - ✓ atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - ✓ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - ✓ altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...);

- 8 verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 9 indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 10 verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la

possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno **2001, n. 380** e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., 1. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11 evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 1. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

12 indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

13 indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei

meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

14 precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di **pignoramento di quota** e di bene **indiviso**:

- il valore come al punto 11 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

15 indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

16 effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

Con comunicazione successiva lo scrivente ha accettato l'incarico.

.....

1 - Identificazione del bene costituente il compendio immobiliare



Comune di GREVE IN
CHIANTI (FI) – Loc.
Lucolena – Via case
sparse 138- S.P 68 di
Lucolena

Il compendio immobiliare è composto da terreni agricoli collinari posti nelle vicinanze dell'abitato di Lucolena (distante ca. 1 km) in area ad insediamento abitativo diffuso coltivato in maggioranza a oliveta e il restante di matrice ex forestale. Nel nostro caso sui terreni risultano residui di coltivazioni arboree (frutteto/oliveta) anche se in totale abbandono. Al momento del sopralluogo



Foto n. 2

la maggior parte dei terreni era inaccessibile data la presenza di erba alta ed arbusti in crescita spontanea.

Vi si accede percorrendo, in direzione di Siena, 700 ml della SS 68 di Lucolena (o via case sparse) fino ad incontrare sulla sinistra una piccola strada in forte discesa adiacente (ed a servizio) del

fabbricato distinto dal civico 138 di via "case sparse", al finale della quale si



Foto n. 3

incontrano superfici costituenti resedi di fabbricato proprietà confinanti ma su parte dei quali insiste servitù di passo carrabile per accedere anche ai terreni di nostro interesse.

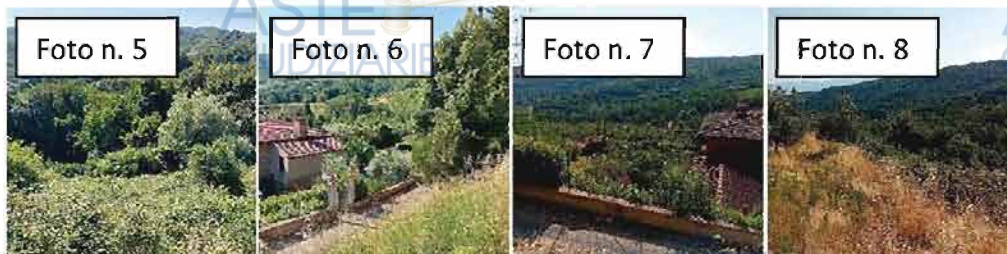


Foto n. 4

Dal resede del fabbricato, tramite un cancelletto in metallo (foto 3) si accede a 2 porzioni di terreno (ex mappale 513) su cui insistono una servitù di sosta di 2 auto (limitata da un lato dal citato cancelletto) a disposizione di occupanti il fabbricato adiacente e una servitù per la collocazione di un serbatoio esterno per fornitura di gas a servizio,

sempre, dello stabile adiacente (foto 4). L'area adibita a sosta auto (dimensioni ca mq 70) è priva di delimitazioni fisse su gran parte del suo confine, mentre quella occupata dal serbatoio è correttamente recintata. Sono stati segnalati (sempre sul mappale 513) depositi di materiale di vario tipo (ruderi di ex

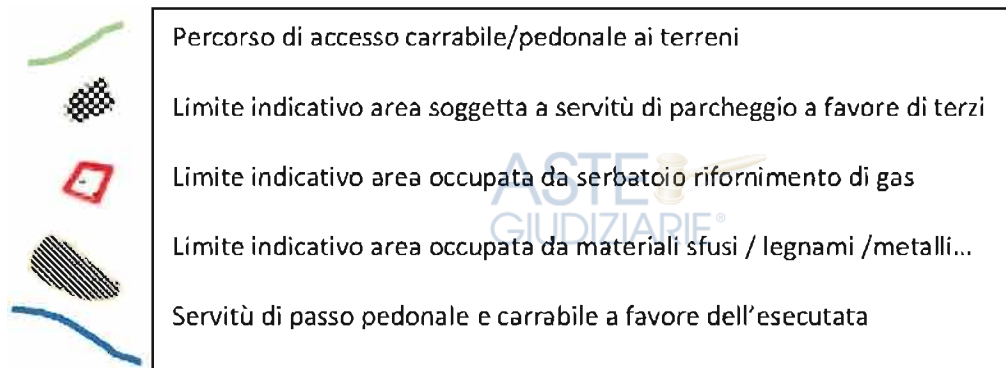
baracche, materiali metallici, legni sparsi, etc.....) ma diruti, completamente coperti di vegetazione , non accessibili e non accertabili nella loro effettiva consistenza.

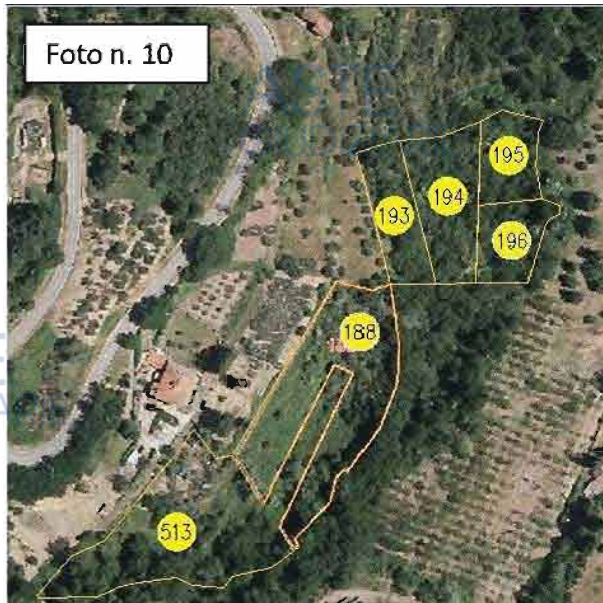


Sulle altre superfici tra la confusa vegetazione spontanea sono visibili vecchi alberi da frutto (oramai selvatici) e olivi sparsi entrambi testimoni di vecchi impianti ora in abbandono.

La consistenza ha superficie catastale complessiva pari a mq 14.730.

I terreni confinano da più lati con il fosso di Dimezzano (o borro agli Agoni), proprietà [redacted], proprietà [redacted], s.s.a





2- Indicazioni catastali:

Al C.T. del Comune di GREVE
IN CHIANTI la consistenza è
rappresentata nel foglio di
mappa 123, dai mappali:

188 – mq 4.340 – seminativo
arborato di classe 4 – R.D. euro
8,97 – R.A. euro 4,48

193 – mq 1.310 – pascolo
arborato di classe 1 – R.D. euro

0,20 – R.A. euro 0,34

194 - mq 1.970 – uliveto vigneto di classe 4 – R.D. euro 2,03 – R.A. euro 1,53

195 – mq 1.090 – bosco alto di classe 4 – R.D. euro 0,17 – R.A. euro 0,17

196 – mq 1.070 – pascolo di classe 2 – R.D. euro 0,33 – R.A. euro 0,28

513 – mq 4.950 – uliveto di classe 3 – R.D. euro 8,95 – R.A. euro 7,67

Correttamente in conto alla sig.ra [REDACTED] per atto di donazione
notaio Zetti A. di Firenze del 30 maggio 1997 (rep. 49707) e per atto di
compravendita notaio Tita M. di Borgo S.Lorenzo (rep.44858).

La consistenza ha attualmente esatta rappresentazione grafica in mappa
catastale.

3- Proprietà e Provenienza:

All'esecutata la consistenza è pervenuta:

- per la proprietà di ½ da atto di compravendita del 31 ottobre 1985
(Notaio M. Tita di Borgo S. Lorenzo - rep. 44858 / fasc. 11777), trascritto

alla CC.RR.II. di Firenze il 6/11/1985 al n. 20553/12718, reg. a Borgo San Lorenzo il 19/11/1985 al n. 1809 vol. 185.

- per la proprietà di $\frac{1}{2}$ da donazione accettata del 30/5/1997 (Notaio A. Zetti di Firenze - rep. 49707 / racc. 12313), trascritto alla CC.RR. II. di Firenze il 10/6/1997 al n. 15898/10425 da [REDACTED] (coniuge), reg. a Firenze il 6 giugno 1997 al n. 4203.

4 - Iscrizioni ipotecarie / Trascrizioni pregiudizievoli

In capitolo 16

5 - Contratti di locazione in corso

Gli immobili non risultano ad oggi oggetto di contratti di locazione in corso

6 - Stato della proprietà

(occupazione e/o diritti reali – usufrutto...)

La strada interna (in verde in foto 9) che dalla provinciale in forte pendenza conduce all'accesso ai terreni de quo è gravata da **(a) servitù di passo pedonale e carrabile** a favore anche dei beni dell'esecutata. La servitù nasce con atto notaio Tita del 31/10/1985;

Al finale di detta Stradella si accede ai terreni oggetto di perizia. L'assenza di manutenzione rende difficoltoso il riconoscimento di tracciati certi di percorrenze interne.

Altra **servitù di passo pedonale e carrabile** a favore dell'esecutata **(b)** è posta sulla viottola interpodereale che unisce il finale della stradella di cui sopra, alla cabina ENEL, posta in vicinanza del fosso di Dimezzano (viola in foto n.9). La servitù nasce con atto notaio Tita del 31/10/1985.

Sui terreni di proprietà [REDACTED] insistono altre 2 servitù sempre nate con atto del 1985. La prima **(c)** a favore degli aventi causa dei sig.ri [REDACTED]

██████████ per il **parcheggio di 2 auto** (una cadauno - in foto 9) e la seconda (d) sempre a favore degli aventi causa da ██████████
██████████, per l'istallazione di un serbatoio di gas recintato (quadrato rosso in foto 9), entrambe occupanti porzioni della particella n. 513.

7 - Verifica urbanistica-edilizia:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni richiesto al Comune di Greve in Chianti l'intera consistenza ricade all'interno di un'area definita:

-Unità territoriali organiche elementari **LUCOLENA e DUDDA (UTOE 6)** (art.81 NTA)

-Zone territoriali omogenee **zona E** (zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati)

-Articolazione del territorio rurale e della mobilità - **territorio rurale – la collina coltivata (R3)**

La collina di Lucolena e Dudda (R3.5) (art.53 – definizione degli ambiti del territorio rurale, art. 55 – altri ambiti)

8 - Coerenza con lo stato dei luoghi

(eventuali diritti di asservimento obblighi ...)

Oltre a quanto descritto nei capitoli precedenti non sono stati rilevati altri tipi di asservimento/obblighi sui terreni.

9 - Considerazioni in merito alla suddivisione in più lotti

La consistenza non si presta ad una suddivisione in più lotti tramite operazioni economicamente convenienti ai fini di una vendita.

10 - Considerazioni in merito al metodo di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato

“Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contante ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento al netto delle spese di transizione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione in un normale periodo “¹

Nel caso specifico il bene da valutare è dotato di caratteristiche proprie con riferimento al contesto ambientale e infrastrutturale oltre che alla sua dimensione ed alle sue condizioni di manutenzione.

Sono elementi peculiari (con attribuzione di valori negativo/positivo) caratteristiche (estrinseche) del tipo :

- *Potenzialità di sviluppo previste dagli strumenti urbanistici - NON SONO PREVISTI CAMBI DI DESTINAZIONE DI USO DEI TERRENI (NEGATIVO) ;*
- *Posizione / Esposizione – LA PRESENZA DI ACQUA E ESPOSIZIONE IN DIREZIONE EST/OVEST (POSITIVO);*
- *Accesso e viabilità / collegamenti – DIFFICILE ACCESSO-DIFFICILE PERCORRENZA – FORTE PENDENZA (NEGATIVO);*
- *Stato manutentivo – PESSIMO. L'abbandono ha lasciato che la vegetazione selvatica prendesse il sopravvento. Erbacce, rovi, arbusti spinosi e altre piante mediterranee invadono lo spazio tra gli olivi, creando una sorta di macchia intricata. Questa vegetazione spontanea può a volte nascondere completamente la base degli alberi. (NEGATIVO);*
- *Vetustà delle coltivazioni – IN ABBANDONO DA MOLTI ANNI.*

11 - Considerazioni sul metodo di stima comparativa mono parametrica

In questo caso eliminando valutazioni estimative legate direttamente alla produttività dei terreni (improduttivi), la stima comparativa mono-parametrica risulta essere il più affidabile al fine della ricerca del suo più probabile valore di mercato.

Per parametro base si è assunto il dato dimensionale del metro quadrato, ponendolo a confronto con altre situazioni di vendita (o di messa in vendita) con attenzione alle rispettive caratteristiche colturali, produttive, dimensionali, logistiche.

Per questo si sono ricercati valori da:

1. valori unitari a mq (o ettaro) di terreni posti in vendita attraverso alla pubblicazione su siti web di settore aventi caratteristiche simili o assimilabili con opportune modifiche a quanto oggetto di valutazione;
2. valori unitari a mq (o ettaro) di terreni posti in vendita in periodo recente con procedure esecutive (aste giudiziarie) promosse attraverso il Tribunale fiorentino
3. valori unitari a mq (o ettaro) di terreni determinati ex ufficio delle Agenzia delle Entrate per la provincia di Firenze (Comune di Greve in chianti – aggiornamento anno 2022 – Regione agraria 7 – colture: seminativo, pascolo, oliveto), estratti da “VALORI AGRICOLI MEDI” per la Provincia di Firenze, opportunamente modificati.

La media dei tre valori (o comunque di quanti reperiti) costituisce il dato unitario di superficie che viene assunto a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato.

.....

12- Più probabile valore di mercato

Ricerca del valore parametro/metro quadrato

Ricerche archivio aste giudiziarie - Tribunale di Firenze – novembre 2009

- Rif. R.G. 630/2007 - zona Lucolena

Terreni agricoli in aree prossime alla consistenza in oggetto – stato conservativo terreni - simile (in abbandono)

Dimensione terreni posti in asta 26.285 mq

Prezzo unitario a metro quadrato in perizia: **euro 2,50 (1)**

Ricerche archivio "Valori Agricoli Medi " A.d.E. (anno 2022)

- coltura: (ex) Oliveto

- stato conservativo - in abbandono

Dimensione terreni oggetto di valutazione mq 14.730

Valore medio/ha: euro 25.429 - detrazione del 50% per stato di abbandono = 12.714,5

e/ha ... pari a **0,86 euro /mq (2)**

Ricerche presso siti web di vendite immobiliari (immobiliare.it – rif. EK-122161280 in
vendita)

- Coltura prevalente: olivo (180 piante in produzione – acqua, allacciamento rete elettrica)

- Dimensione terreni posti in vendita: 25.000 mq

- Località: Via dei castagni

- Richiesta: 38.000 euro

- pari a **1,52 euro/mq (3)**

Il valore medio di riferimento risulta pari a $((1) 2,50 + (2) 0,86 + (3) 1,52) / 3$ = Valore
medio di riferimento: euro **1,62/ mq.**

Con riferimento alla superficie della consistenza

Superficie mq 14.730

Più probabile valore di mercato dell'immobile

14.730 mq x 1,62 e/mq = euro 23.862,60 >>>> in arrotondamento 23.800,00

13 - Valore a base di asta

Riduzione del valore unitario di stima (-30%) in funzione:

- ✓ delle caratteristiche fisiche del lotto e del suo stato manutentivo;
- ✓ della situazione di mercato attuale in cui l'offerta supera di gran lunga la domanda di immobili simili;
- ✓ dei lunghi tempi di attesa di redditività in caso di reimpianto agricolo;

- ✓ del valore complessivo del lotto per il quale la platea dei potenziali interessati è ridotta nel numero;
- ✓ dell'esigenza di un pagamento dell'importo di aggiudicazione in periodi sensibilmente più brevi rispetto al caso di una compravendita tra privati dove è possibile ottenere tempi di pagamento più lunghi;
- ✓ assenza di garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.

euro 23.800,00 x 0,70 = **euro 16.660** (sedicimilaseicentossessanta//00) arrotondato a euro

€ 16.600,00

14 - Coerenza dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento con lo stato attuale

I dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare del 14 dicembre 2024 e successivo verbale di pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma, sono coerenti con quanto in atti catastali al momento del suo deposito

15 – Riepilogo valore di mercato individuato

Valore di mercato	€	23.800,00
-------------------	---	-----------

Valore a base d'asta	€	16.600,00
----------------------	---	-----------

16 – Tabella riepilogativa iscrizioni/trascrizioni

identificativo	Iscrizioni ipotecarie	Trascrizioni pregiudizievoli
C.T. Foglio di mappa 123		
Mappale 188	A	B
Mappale 193	A	B
Mappale 194	A	B
Mappale 195	A	B
Mappale 513	A	B

Elenco formalità

A - Iscrizione contro del 30/12/2022 – Reg. Part. 10050 - Reg. Generale 56162 – Repertorio 2936 del 19/7/2020 – **Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo** a favore di [REDACTED] con sede in Roma

B - Trascrizioni contro del 2/2/2024 – Peg. Part. 3158 – Reg. gen. 4260 - U.G. Corte di Appello - Fi – Rep. 12423 del 15/1/2024 - **Verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] con sede in Roma

17 - Operazioni eseguite

28 luglio 2025: Accettazione incarico

Giugno/ottobre 2025: Accessi telematici alla banca dati catastale

10/3-6 2025: richiesta/ritiro Certificato destinazione Urbanistica

Giugno /2 luglio 2025: comunicazione e successivo accesso ai terreni con ISVG

13 ottobre 2025: accesso Ufficio del Registro di Firenze per la verifica di contratti di locazione

14/15 ottobre 2025: Verifica eventuali variazioni di Trascrizioni / Iscrizioni presso la CRI di Firenze

Con la presente relazione di 16 pagine e di 10 allegati, lo scrivente ritiene di avere risposto ai quesiti affidatigli dall'ill.ma G.E. e rimane a sua disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito al suo contenuto. Questa, unitamente agli allegati di cui al sottostante elenco, è digitalmente firmata e trasmessa per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Firenze e in unica copia firmata manualmente, inviata in contemporanea al domicilio dell'esecutato non costituitosi, come previsto nel punto 13 (15) del verbale di giuramento.

Allegati:

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure catastale terreni
3. Copia conforme ad atto notaio Tita del 1985 (con allegati)
4. Atto notaio Zetti del 1997
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Comunicazione di sopralluogo del 2 luglio 2025
7. Copia verbale di sopralluogo del 2 luglio 2025
8. Copia nota di trascrizione verbale di pignoramento 2024
9. Copia nota di trascrizione di Decreto ingiuntivo del 2022
10. Tabella valori agricoli medi per la provincia di Firenze _ Regione agraria 7 -
Comune di Greve in chianti

Firenze 15 ottobre 2025

Geometra Marco Frullini



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'FRULLINI', 'GEOMETRA', 'FIRENZE', and 'COLLEGGIO'.