

Beni in:

FIGLINE E INCISA VALDARNO

Ruolo Generale:

305/2022

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT.SSA BISEGNA FRANCESCA ROMANA

Creditore procedente:

[REDACTED]

Parte Esecutata:

[REDACTED]

C.T.U.:

ARCH. SANDRO CARBONCINI

Prosecurazione incarico del:

27/05/2025

Empoli, 17/06/2025

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 - 50053 EMPOLI (FI)
TEL 0571 711986 - EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com





Sommario

QUESITI 3
 OPERAZIONI PERITALI 3
QUESITO N.1 – VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI 3
 1.1 IDENTIFICAZIONE 3
 1.2 OPERAZIONI DI VERIFICA E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI..... 3
QUESITO N.2 – RILEVAMENTO MODIFICHE E DIFFORMITA’ 4
QUESITO N.3 – VERIFICA REALIZZAZIONE NUOVO ACCESSO 21
 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE 21



Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com



RELAZIONE PERITALE

QUESITI

All'udienza del **27/05/2025** il G.E. dott.ssa Francesca Romana Bisegna dispone che il custode ed il sottoscritto **Arch. Sandro Carboncini**, con studio in Empoli in via Giuseppe del Papa n. 29, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze al n. 4274, e all'Albo del Consulenti del Tribunale di Firenze al n. 5021, quale CTU nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, provvedano ad effettuare nuovo accesso e che all'esito dello stesso il CTU depositi integrazione di perizia in risposta ai seguenti **quesiti**:

"Provveda l'esperto a:

1. **verificare** lo stato dei luoghi in relazione alla porzione di bene occupato dal terzo;
2. **evidenziare** eventuali modifiche e difformità rispetto alla perizia già in atti;
3. **verificare** se il terzo abbia creato un accesso non consentito sul bene.

OPERAZIONI PERITALI

- concordata con il custode data ed orario del nuovo accesso ai beni, il sottoscritto ctu ha effettuato sopralluogo in data 11/06/2025 congiuntamente al custode giudiziario;
- NON è stato possibile effettuare accesso ai beni in quanto gli stessi sono risultati inaccessibili per presenza di cancelli chiusi e per assenza di terzo che potesse consentire l'accesso;

il sottoscritto CTU redige il presente supplemento di perizia in risposta ai quesiti giudiziali.

QUESITO N.1 – VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

1.1 IDENTIFICAZIONE

OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA: Fabbricato di tipo industriale con annessi resede e area scoperta posti in **Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), via Fiorentina n. 94 e via Brodolini, piano terra.**

OGGETTO DEL SUPPLEMENTO DI PERIZIA: Nello specifico trattasi di **porzione del resede laterale sul lato nord-ovest** del fabbricato sopra indicato, con accesso da via Fiorentina e da via Brodolini meglio evidenziata in colore verde chiaro nella planimetria di seguito riportata.

1.2 OPERAZIONI DI VERIFICA E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Pur non avendo potuto accedere direttamente alla porzione del bene oggetto di perizia, è stato comunque possibile prendere esatta conoscenza dello stato dei luoghi attraverso la visione dello spazio in questione da beni direttamente confinanti e da porzione dello stesso bene staggito ed eseguire varie riprese fotografiche attraverso le quali è stato possibile documentare l'attuale stato di possesso ed utilizzo.

Sul lato di via Fiorentina è posta una cancellata a doppio accesso; quello al civico n. 96 conduce ad una scala esterna che porta all'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo ma non interessata dalla procedura in oggetto e di proprietà di terzi non identificati dal

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

3



sottoscritto. Sulla sinistra esiste altro accesso, senza numero civico, con cancello chiuso da serratura le cui chiavi non risultano attualmente in possesso del custode giudiziario e che dà accesso al resede laterale facente parte dei beni oggetto di procedura esecutiva. Si specifica che tra la prima porzione del resede laterale facente parte della procedura e lo spazio antistante la scala che conduce al piano primo, non vi è separazione fisica pertanto lo spazio risulta facilmente usufruibile come unitario. Si ricorda, come già specificato nella perizia già in atti che alla cancellata si giunge attraverso resede prospiciente via Fiorentina che risulta di proprietà della esecutata e che sulla stessa area grava servitù di passo per destinazione del padre di famiglia a favore dell'unità residenziale posta al piano primo, come già specificato, non oggetto di procedura.

Dal primo pianerottolo, della scala che conduce al piano primo, si stacca una rampa di scala composta da sette gradini, che, in aderenza al fabbricato, collega detto pianerottolo con il resede. La rampa di scala è parzialmente protetta da ringhiera metallica.

Al momento del sopralluogo il resede, per la parte pavimentata con elementi in pietra, risulta occupata da piante in vaso; al termine della porzione pavimentata è posta una canaletta con griglia metallica per la regimazione delle acque meteoriche e da qui l'area, fino al cancello posto all'altezza della torretta ENEL, è prevalentemente ricoperta da ghiaia ed erba. Sulla porzione iniziale della parte inghiaiaata sono stati sistemati elementi rettangolari in cls prefabbricato a costituire camminamento; alcuni elementi come una cisterna in plastica, due voliere, attrezzi, un mobiletto metallico ed altri oggetti sparsi, occupano l'area. Sulla sinistra, in adiacenza al muretto di confine con altra proprietà, è realizzata un'aiuola dove sono piantumate essenze vegetali di piccolo fusto e nella rimanente porzione, lasciata a verde sono posizionate piante in vaso ed interrate.

QUESITO N.2 – RILEVAMENTO MODIFICHE E DIFFORMITA'

Dal confronto dello stato di fatto alla data del nuovo accesso, 11/06/2025, e lo stato rilevato al primo accesso ai beni in data 26/01/2023, come testimoniato dalla documentazione fotografica allegata, risulta quanto di seguito specificato:

In linea generale l'area è stata parzialmente reinghiaata e sistemata nelle parti a verde con inserimento di piante in vaso e piantumate a terra. Sono stati collocati vari oggetti perlopiù destinati alla manutenzione e godimento del resede.

La breve rampa di scala che collega il primo pianerottolo con il resede, preesistente anche se nello stato anteriore ancora da disarmare dal tavolato del getto in c.a., è stata liberata e dotata di porzione di parapetto in ringhiera metallica utilizzando la parte di ringhiera che precedentemente chiudeva completamente il pianerottolo impedendo l'accesso alla nuova rampa di scala.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica per un confronto diretto fra la situazione antecedente, risalente al primo accesso ai beni alla data del 26 gennaio 2023, e lo stato di fatto alla data del nuovo accesso avvenuto l'11 giugno 2025.

Nota: - Per una migliore lettura del confronto fra lo stato anteriore e lo stato attuale, le fotografie sono affiancate da una barra laterale di colore arancio chiaro rappresentante lo Stato Anteriore ed una barra verde chiaro per lo Stato Attuale.

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

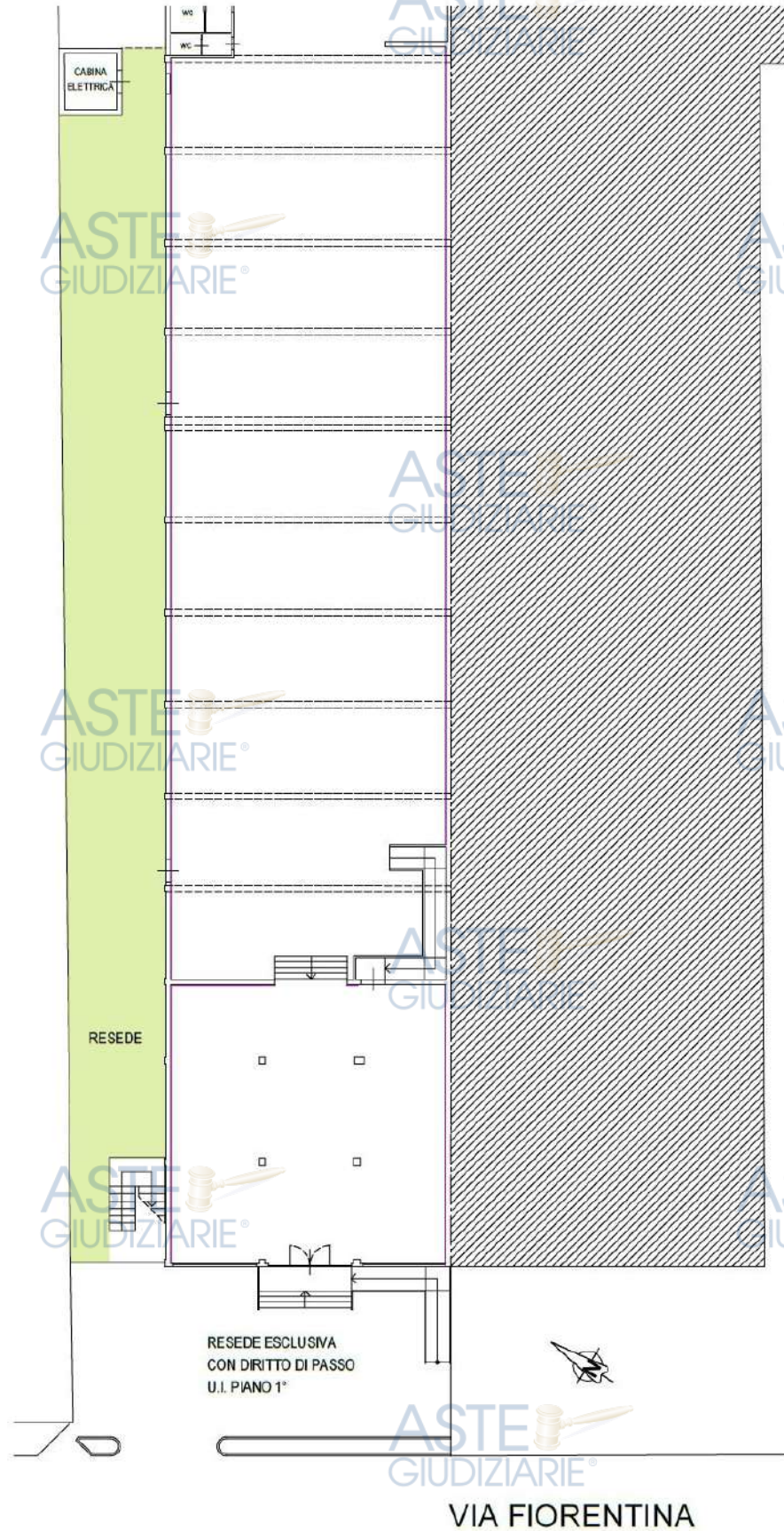


Figura 1 – Planimetria ubicativa

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

5

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



- La cancellata su via Fiorentina è stata ritinteggiata



Foto 1 – Stato anteriore



Foto 2 – Stato attuale

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

6

ASTE
GIUDIZIARIE

- La prima porzione di resede pavimentata è occupata da piante in vaso ed altri oggetti, è stato eliminato il cordolo fra zona pavimentata e zona a verde e sostituito da canaletta con griglia



Foto 3 – Stato anteriore



Foto 4 – Stato attuale

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

7



ASTE
GIUDIZIARIE®

- La rampa di scala fra primo pianerottolo e resede è stata disarmata ed è stata eliminata parzialmente la ringhiera del pianerottolo per riutilizzarla lungo la rampa



Foto 5 – Stato anteriore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

8

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto 6 – Stato anteriore



Foto 7 – Stato anteriore

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

9

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 8 – Stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9 – Stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

10

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto 10 – Stato attuale

- La residua porzione di resede è stata modificata per togliere parte della vegetazione spontanea che vi era cresciuta e mettere nuova ghiaia, già presente, e realizzare porzioni a verde contenute entro cordoni di varia natura. Sono presenti alcuni manufatti come quello addossato al muro di confine realizzato in maniera precaria con elementi e tavole in legno, senza copertura, per ottenere un piccolo orto.



Foto 11 – Stato anteriore

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

11



Foto 12 – Stato anteriore



Foto 13 – Stato anteriore

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 14 – Stato anteriore

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

13

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

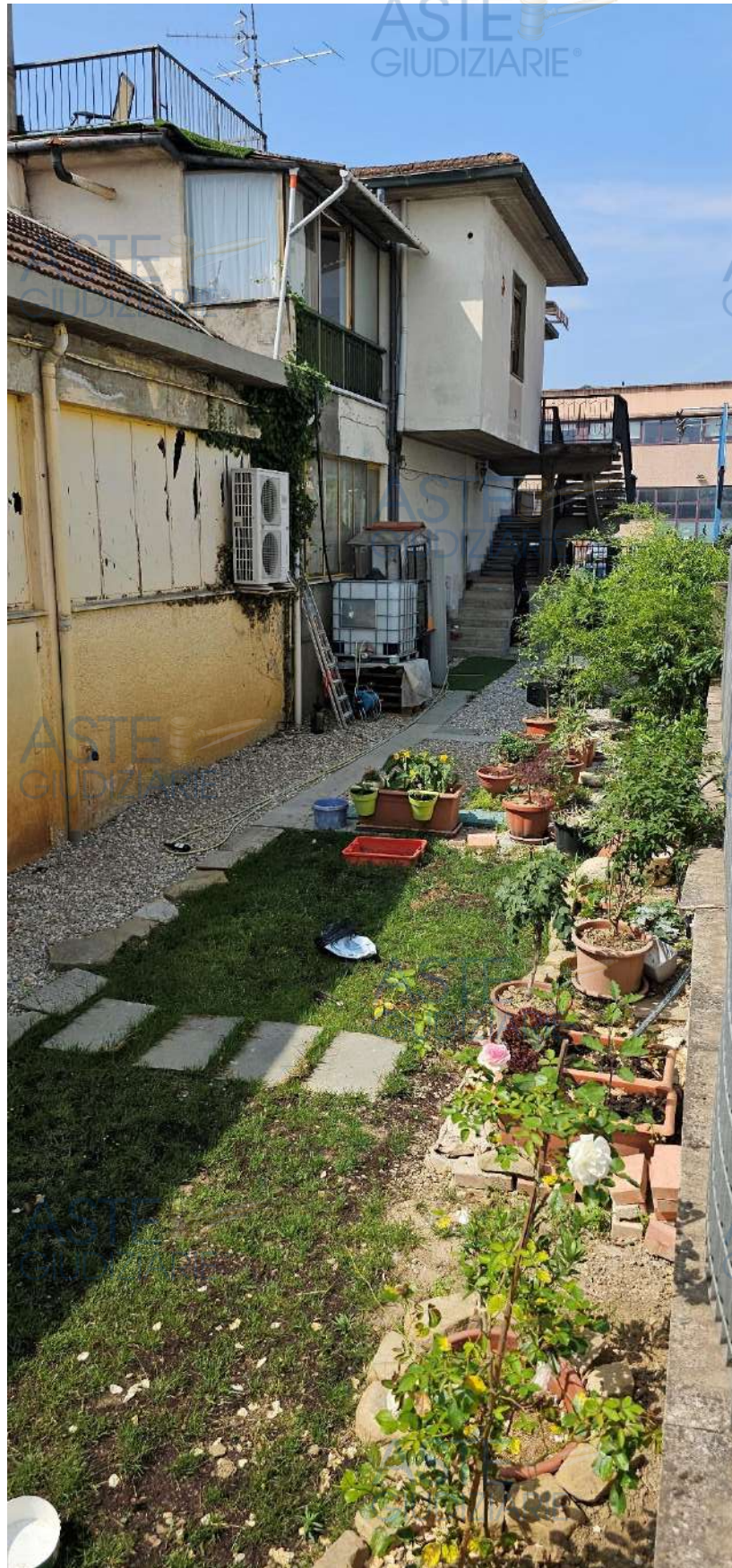


Foto 15 – Stato attuale

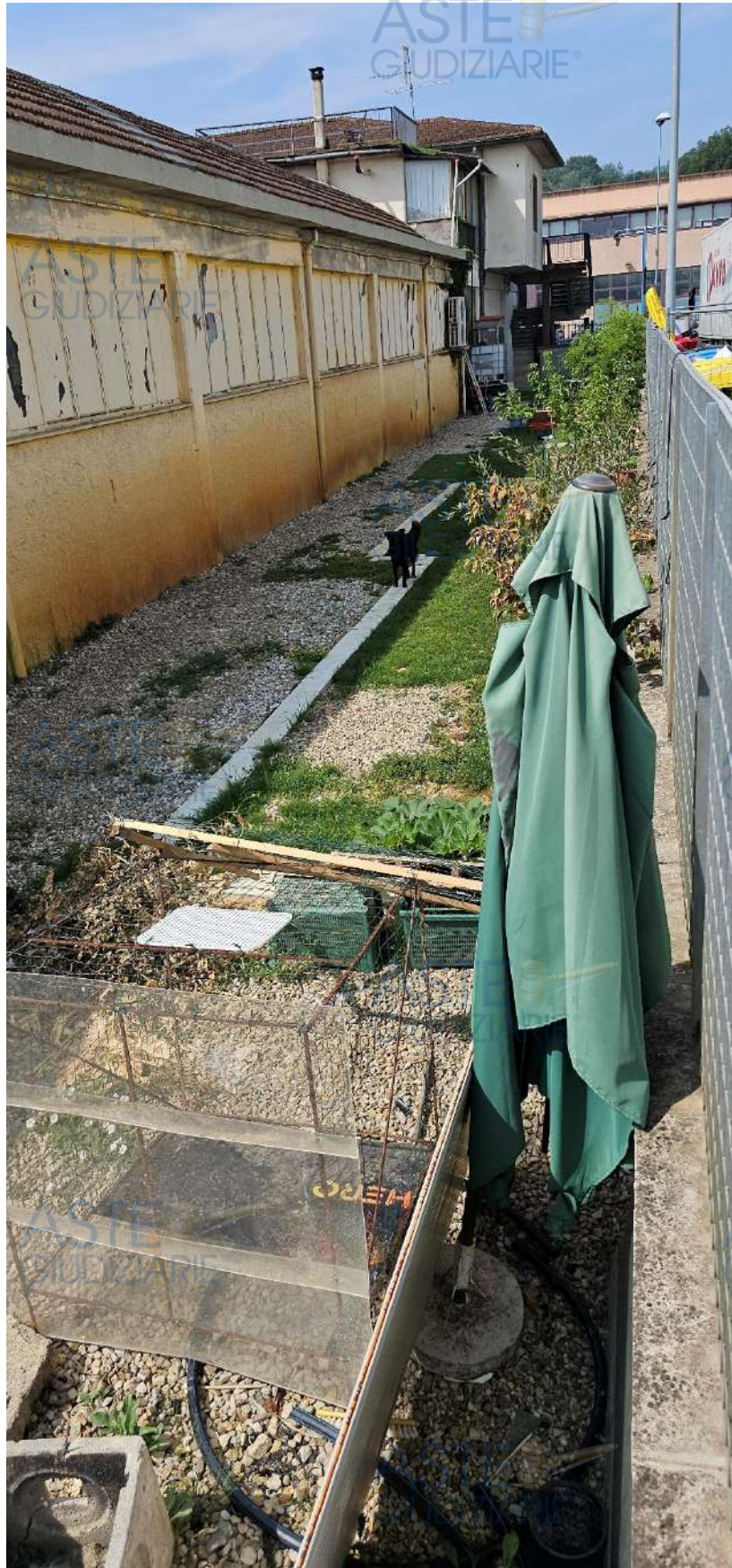
Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

14

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 16 – Stato attuale

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

15

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 17 - Stato attuale

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

16

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 18 – Stato attuale

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

17

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 19 – Stato attuale

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

18

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Vista del resede attraverso il cancello a fianco della torretta ENEL lato via Brodolini



Foto 20- Stato anteriore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

19

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 21 – Stato attuale

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)

TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

20

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO N.3 – VERIFICA REALIZZAZIONE NUOVO ACCESSO

Al quesito posto dal G.E. “... verificando se il terzo abbia creato un accesso non consentito sul bene.”, occorre specificare che il “nuovo accesso” deve probabilmente intendersi in relazione alla rampa di scala che dal primo pianerottolo della scala, che conduce al piano primo di proprietà del terzo, collega con il resede, nel qual caso la risposta è affermativa e cioè **il terzo**, con la rimozione parziale della ringhiera metallica del pianerottolo, **ha creato un accesso non consentito sul bene** collegando direttamente la sua proprietà con il resede laterale oggetto di esecuzione, attraverso la rampa di scala composta da n. 7 gradini peraltro già porzione dei beni oggetto di procedura esecutiva.

In seconda ipotesi, se il quesito non fosse direttamente riferito alla scala, pur rimanendo valide le considerazioni sopra espresse in proposito, è possibile riferirsi al passaggio fra lo spazio di accesso alla scala che conduce al piano primo, di proprietà del terzo ed accessibile dal cancello con civico n. 96 di via Fiorentina, e non fisicamente separato dallo spazio pavimentato del resede con accesso dal cancello, senza numero civico, sul lato via Fiorentina oggetto di procedura. In questo caso è possibile affermare che **il terzo non ha creato un accesso non consentito** ma si è servito di tale spazio per accedere indistintamente alla sua proprietà ed impropriamente al resede di proprietà dell’esecutata ed oggetto della presente procedura esecutiva.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Empoli, 17/06/2025

IL C.T.U.

Arch. Sandro Carboncini

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

21