

Esecuzione Immobiliare: n. 59/2025

G.E.: Dott.ssa Patrizia Pompei

Promossa da:

Contro: ██████████ in persona del legale rappresentante ██████████

Creditori intervenuti:

Prossima udienza: 04/12/2025 ore 10.20

Premessa

In data 24/06/2025 la sottoscritta, Arch. Sonia Piazzini, con studio a Firenze in via G. Ricci n.c. 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il numero 4968, C.F. PZZSNO68S65D612Z, prestava giuramento di rito e rendeva accettazione di incarico, ricevuto in data 19/06/2025 dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Firenze, Dott.ssa Patrizia Pompei, di C.T.U. nella procedura r.g. n. 59/2025 contro ██████████ in persona del legale rappresentante ██████████ promossa da

L'incarico consiste nella risposta ai seguenti quesiti:

“Provveda a

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; 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;

2. 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.....);

3. 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;

4. 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;**

5. 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. **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;

6. 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);

7. 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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; 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;

8. **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;**

9. 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 dichiarare 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., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. 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 l. 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;

11. 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.

12. 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.

13. 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 9. 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;

9. bis. 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;

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

15. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato,** alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti;** di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.,** depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

Svolgimento dell'incarico:

- con raccomandata A/R del 28/07/2025 la scrivente ha iniziato le operazioni peritali dandone comunicazione all'esecutato, fissando altresì per il sopralluogo del bene oggetto di esecuzione la data del 02/09/2025; il sopralluogo si è tenuto il giorno fissato, alla presenza del custode giudiziario Sig. Bucelli per conto di Isveg srl;



- in data 30/06/2025 è stata acquisita la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di esecuzione presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio;

- in data 01/07/2025 la scrivente ha ricevuto copia del contratto di provenienza dal Notaio Fabrizio Riccardo Frediani, precedentemente richiesta a mezzo email;

- in data 02/09/2025 la scrivente ha effettuato, a seguito di richiesta via pec a Ufficio Edilizia del Comune di Gambassi Terme, accesso atti per prendere visione delle pratiche edilizie relative al bene oggetto di pignoramento;

- in data 16/10/2025, è stata richiesta la documentazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze relativa alle trascrizioni, iscrizioni, formalità;

- in data 06/10/2025 la scrivente ha ricevuto via pec il Certificato di Destinazione Urbanistica precedentemente richiesto con pec.

Premesso quanto sopra, la scrivente, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, fatto il sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento, nonché compiuto i vari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze Servizi Catastali, l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio del Territorio di Firenze, l'Ufficio Edilizia del Comune di Gambassi Terme, visti gli atti di provenienza, espone quanto in appresso.

Quesito n. 1

- Identificazione dei beni

I beni oggetto della presente procedura risultano costituiti da n. 4 appezzamenti di terreno di superficie totale pari a 155 mq, privi di qualsiasi manufatto permanente e/o fabbricato, aventi la destinazione urbanistica risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (vedasi **Allegato 7**), ubicati nel Comune di Gambassi Terme (FI), località Santa Maria a Chianni – Il Colto, con accesso da Via Volterrana. Gli appezzamenti contraddistinti dalle particelle catastali n. 734 e n. 757 si collocano in prossimità della strada provinciale, su area pianeggiante, mentre quelli individuati dalle particelle n. 738 e n. 755 risultano posti in posizione più arretrata rispetto alla medesima viabilità, su area collinare e con pendenza. Detti appezzamenti costituiscono parte integrante di un complesso immobiliare di recente edificazione, allo stato incompiuto, nell'ambito del quale le particelle n. 734 e n. 757 erano destinate a parcheggi, mentre le particelle n. 738 e n. 755 erano previste quali aree di viabilità carrabile e pedonale e sottoservizi (fognatura, ecc.) a servizio del medesimo complesso.

- Individuazione catastale

I terreni oggetto della procedura sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 part.IIe 738-755-757 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio di mappa 20 particella 734 come meglio precisato di seguito:

Al Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
20	738	Incolt Prod	U	40 mq	€ 0,01	€ 0,01
20	755	Semin Arbor	3	80 mq	€ 0,27	€ 0,21
20	757	Semin Arbor	3	25 mq	€ 0,08	€ 0,06

Al Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie catastale	Rendita
20	734		F/1	10 mq	

Confini:

- Il terreno di cui alla particella **734** – area urbana – confina con le particelle 757 (oggetto della presente procedura), 858 (bene oggetto della precedente procedura di esecuzione immobiliare rg n. 599/2014) e part.IIa 337, s.s.a.
- Il terreno di cui alla particella **757** confina con le particelle 734 (area urbana oggetto della presente procedura), 858 (bene oggetto della precedente procedura di esecuzione immobiliare 599/2014) e part.IIa 756 (attualmente stradella di accesso all'area da via Volterrana), s.s.a.
- Il terreno di cui alla particella **755** confina con la particelle 738 (bene oggetto della presente procedura), 858 (bene oggetto della precedente procedura di esecuzione immobiliare 599/2014) e part.IIa 756 (attualmente stradella di accesso all'area da via Volterrana), s.s.a.
- Il terreno di cui alla particella **738** confina con la particelle 755 (bene oggetto della presente procedura), 952 e part.IIa 739, s.s.a.

I beni sono intestati in giusto conto a ██████████, CF ██████████, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Per cronistoria catastale la scrivente precisa quanto segue:

- Il terreno al foglio 20 mappale 755 deriva dalla precedente particella 460 in conseguenza di Tipo di Frazionamento del 18/06/2007 Pratica n. FI0199876 in atti dal 18/06/2007 (n. 199876.1/2007) che a sua volta era derivata dalla precedente



particella 5 con Tipo di Frazionamento del 19/11/1984 Pratica n. FI0182650 in atti dal foglio 15/05/2007 T.F. APPR. N. 34/84 (n. 34.1/1984).

- Il terreno al foglio 20 mappale 757 deriva dalla precedente particella 460 in conseguenza di Tipo di Frazionamento del 18/06/2007 Pratica n. FI0199876 in atti dal 18/06/2007 (n. 199876.1/2007) che a sua volta era derivata dalla precedente particella 5 con Tipo di Frazionamento del 19/11/1984 Pratica n. FI0182650 in atti dal foglio 15/05/2007 T.F. APPR. N. 34/84 (n. 34.1/1984).
- Il terreno al foglio 20 mappale 738 deriva dalla precedente particella 6 in conseguenza di Tipo di Frazionamento del 29/05/2007 Pratica n. FI0199831 in atti dal 29/05/2007 (n. 199831.1/2007).
- Il terreno al foglio 20 mappale 734 deriva da COSTITUZIONE del 05/07/2007 Pratica n. F10249798 in atti dal 05/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2338.1/2007) a seguito di Tipo Mappale del 29/05/2007 Pratica n. FI0199901 in atti dal 29/05/2007 (n. 199901.1/2007) dell'originaria particella 337 (ente urbano) al Catasto Terreni. La particella 734 deriva quindi dall'originaria particella 337, qualificata come ENTE URBANO, la quale era stata soggetta a precedenti frazionamenti e passaggi di proprietà, registrati presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Firenze.

Conformità al Catasto Terreni

Con riferimento alla qualità catastale delle particelle nn. 738, 755 e 757, si evidenzia che le stesse risultano censite al Catasto Terreni rispettivamente come Incolto produttivo (n. 738) e Seminativo arborato (nn. 755 e 757). Dalla verifica diretta dello stato dei luoghi è emerso che tali particelle non corrispondono alla qualità catastale dichiarata, in quanto attualmente destinate a viabilità e pertinenze di cantiere, configurandosi di fatto come aree a carattere urbano. Non è stata eseguita la verifica planimetrica dei confini, non essendo tale accertamento previsto dal quesito peritale.

Conformità al Catasto Fabbricati

Per quanto riguarda la particella n. 734, la stessa risulta censita al Catasto Fabbricati con categoria **F/1 – Area urbana**. Dal sopralluogo è emerso che trattasi di **spazio scoperto** **privo di edificazioni**, con **finitura superficiale in ghiaia**. Pertanto, la **situazione di fatto risulta conforme alla destinazione catastale**, poiché la categoria F/1 rappresenta un'area urbana non edificata, generalmente pertinenziale o di servizio ai fabbricati circostanti, destinata a spazi di manovra, accesso o viabilità interna.

- Corrispondenza col pignoramento

I **dati catastali** degli immobili indicati nel pignoramento sopra descritti, **sono conformi ai dati catastali allora presenti in atti all'Agenzia dell'Entrate.**

Quesito n. 2

Estremi dell'atto di pignoramento immobiliare

Pignoramento immobiliare trascritto a Volterra il 10/02/2025 al n. 1038 reg. gen. e n. 767 reg. part., notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Firenze in data 04/02/2025 rep. 687/2025, a favore di

contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF [REDACTED], gravante la piena proprietà dei beni sotto descritti:

- Terreno agricolo sito nel Comune di Gambassi Terme (FI), censito al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20, part.IIa 738.
- Terreno agricolo sito nel Comune di Gambassi Terme (FI), censito al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20, part.IIa 755.
- Terreno agricolo sito nel Comune di Gambassi Terme (FI), censito al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20, part.IIa 757.
- Terreno agricolo sito nel Comune di Gambassi Terme (FI), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20, part.IIa 734.

Quesito n. 3

Provenienza

I beni oggetto di pignoramento risultano di piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED], CF [REDACTED], per essere alla medesima pervenuti in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Frediani Fabrizio Riccardo di Castelfiorentino in data 19 novembre 2007 rep. n. 29139, trascritto a Volterra il 21 dicembre 2007 al n. 7517 del registro particolare. Le parti venditrici alla società acquirente [REDACTED] per i terreni sopra precisati, per la loro quota di comproprietà di 1/2 ciascuno, sono stati i Sigg.ri: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] entrambi in qualità di eredi legittimi del defunto [REDACTED], padre e coniuge, deceduto in data 03/06/2007, giusta Denuncia Successione registrata a Empoli in data 19/09/2007 Vol. 983 n. 34, trascritta a Volterra in data 19/11/2007 reg. part. 6749 reg. gen. 11219. Al signor [REDACTED] pervennero per

passaggi in data anteriore al ventennio.

Nell'Atto del Notaio Fabrizio Riccardo Frediani, si legge che (vedasi **Allegato 6**):

"... il Comune di Gambassi Terme ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 67 in data 5 novembre 2007, che prevede la realizzazione di tre fabbricati di civile abitazione, nonché delle strade di accesso e dei parcheggi sia al servizio degli stessi che di quelli esistenti di proprietà dei signori ██████████ e ██████████; ... che la Società "██████████", interessata alla realizzazione dei fabbricati relativi al "Lotto B" ed al "Lotto C", ha chiesto ed ottenuto di poter acquistare i terreni interessati nonché i terreni sui quali insisterà una parte della strada ed un parcheggio; ...".

Quesito n. 4

Descrizione sommaria del bene

I beni oggetto di esecuzione risultano costituiti da n. 4 appezzamenti di terreno di superficie totale pari a 155 mq, privi di qualsiasi manufatto permanente e/o fabbricato, ubicati nel Comune di Gambassi Terme (FI), località Santa Maria a Chianni – Il Colto, con accesso da Via Volterrana. Gli appezzamenti contraddistinti dalle particelle catastali n. 734 e n. 757 si collocano in prossimità della strada provinciale, su area pianeggiante, mentre quelli individuati dalle particelle n. 738 e n. 755 risultano posti in posizione più arretrata rispetto alla medesima viabilità, su area collinare e con pendenza. Detti appezzamenti costituiscono parte integrante di un complesso immobiliare di recente edificazione, allo stato incompiuto, nell'ambito del quale le particelle n. 734 e n. 757 erano destinate a parcheggi per un totale di circa 35 mq, mentre le particelle n. 738 e n. 755 erano previste quali aree di viabilità carrabile e pedonale e sottoservizi (fognatura, ecc.) a servizio del medesimo complesso per un totale di circa 120,00 mq. Sulle particelle 734 e 757 insiste una baracca forse di cantiere, comunque un manufatto di natura provvisoria in lamiera. I terreni oggetto della presente esecuzione, sono confinanti con l'area rappresentata dalla particella 858 su cui sono stati realizzati dalla ██████████, in forza del Permesso a Costruire n. 67 del 05/11/2007 e successiva variante n. 65 del 27/12/2011, i due edifici lotto B e lotto C e parte delle sistemazioni esterne del complesso immobiliare progettato, i cui lavori sono stati parzialmente eseguiti. Le particelle n. 738 e n. 755 alla data del sopralluogo si presentavano con ghiaia e costituivano l'accesso alle edificazioni limitrofe, in particolare la **foto n. 18 e 19** dell'**Allegato 5** mostra l'accesso carrabile alla unità di cui alla particella n. 952 da un lato (lotti A e D), mentre dall'altro il confine della particella risulta delimitato da una recinzione di cantiere oltre la quale sono visibili, in fase di costruzione, gli edifici di cui ai lotti B e C (vedasi



foto n. 16 e 17). Le costruzioni B e C si trovano a quota inferiore rispetto alle particelle 734 e 757 (queste a quota stradale), detto piano a valle è contenuto da un muro a retta in c.a. (muro tergale rispetto all'edificio B), mentre verso l'edificio E è visibile una recinzione in maglia sciolta su cordolo e un cancello carrabile e pedonale per l'accesso all'edificio. Per una migliore comprensione dei lotti citati si rimanda alla planimetria Elaborato n. 13 Variante in c.o. n. 65/2011 (vedasi **Allegato 4**).

Nota: la scrivente precisa che non è stato fatto rilievo strumentale per perimetrare l'area e stabilire gli esatti confini delle particelle e che le superfici indicate sono desunte dalle visure catastali.

Tutte le particelle oggetto di pignoramento risultano incompiute, non è presente il manto o la finitura stradale e non è dato sapere se è stato realizzato un adeguato sottofondo stradale, sottoservizi o altro.

La scrivente precisa che le particelle 734 e 757 erano previste nel Permesso a Costruire n. 67 del 05/11/2007 e nella successiva Variante in C.O. n. 65/2011, come posti auto pertinenziali ai lotti B e C pertanto le particelle 734 e 757 del foglio 20 sono da considerarsi accessori e pertinenze del complesso immobiliare (bene principale particella 858). Analogamente anche le particelle 738 e 755 del foglio 20, in quanto porzioni della realizzanda strada privata di accesso a comune ai lotti A, B, C e D, sono da ritenersi necessarie alla completa realizzazione del progetto approvato. Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria estratta dalla Variante in C.O. n. 65/2011 (vedasi **Allegato 4**). Nel corso del sopralluogo si è constatata la presenza di muri e muretti in calcestruzzo, i quali, a una verifica sommaria, risultano conformi e coerenti con la sagoma catastale della particella esaminata. Sono altresì presenti recinzioni di diversa tipologia e vetustà, alcune riconducibili a delimitazioni più recenti, altre di epoca antecedente. Dall'ispezione visiva non si rilevano anomalie o difformità apparenti. Tuttavia, al fine di una verifica puntuale dell'intero compendio immobiliare e della corretta delimitazione delle particelle all'interno della lottizzazione, sarebbe opportuno procedere con un **rilievo topografico strumentale**. Tale rilievo consentirebbe di accertare con precisione:

- la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale,
- la posizione effettiva dei confini e delle recinzioni,
- l'eventuale presenza di sconfinamenti o difformità planimetriche.

Verifica dei limiti e dei confini

Si rileva che sull'area sono presenti recinzioni – e muri in calcestruzzo sia di nuova realizzazione sia preesistenti - che delimitano non solo le particelle oggetto di esecuzione, ma anche altre aree contigue. Per espressa limitazione del quesito posto dall'Autorità Giudiziaria, **non è stata eseguita alcuna verifica strumentale dei limiti catastali** delle particelle oggetto di indagine. Pertanto, la verifica puntuale dei confini e della corrispondenza planimetrica potrà essere oggetto di successivo e più approfondito studio tecnico, a discrezione dell'acquirente o di chi ne avrà interesse.

Accessibilità al lotto

Il bene si trova in Via Volterrana, nel Comune di Gambassi Terme (FI), località Santa Maria a Chianni – Il Colto. L'accesso agli appezzamenti di terreno oggetto della esecuzione, avviene da via Volterrana attraversando le particelle 740, 739, 760 e 756 attualmente intestate a ██████████, nato a ██████████ il ██████████ CF ██████████.

Il bene suddetto è meglio descritto e rappresentato negli allegati grafici (vedasi **mappa Allegato 2 e Allegato 3**) e nell'elaborato fotografico (vedasi **Allegato 5**).

Vincoli agrari e diritti di impianto

In risposta al punto 4 del quesito, la scrivente precisa che le particelle oggetto di stima risultano catastalmente classate come seminativo arborato e incolto produttivo, non coltivate a vigneto né interessate da colture specializzate, dal sopralluogo infatti non sono risultati filari di vite o colture vitate residue. In relazione a ciò, non risultano sussistenti diritti di impianto o reimpianto viticolo ai sensi del Reg. (UE) n. 1308/2013, del D.M. 12272/2015 e delle successive disposizioni in materia di autorizzazioni per nuovi impianti di vite da vino. Le aree non rientrano pertanto tra quelle soggette a vincoli agronomici specifici o titoli produttivi trasferibili e, in quanto urbanisticamente destinate a parcheggi e viabilità di servizio, non presentano elementi di interesse ai fini agricoli.

Quesito n. 5

Eventuali occupazioni

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 02/09/2025, i terreni risultavano liberi ed accessibili. Il sopralluogo si è svolto alla presenza del Sig. Bucelli, in rappresentanza di ISVEG e del Geom. Antonio Pietrini, tecnico di fiducia del Creditore precedente. Non era presente l'esecutato, non rintracciabile al momento dell'ispezione. Le comunicazioni a mezzo raccomandata indirizzate all'esecutato **non hanno avuto esito**,



risultando **restituite per compiuta giacenza**. Si presume che l'**esecutato non risieda più presso l'indirizzo noto**.

Quesito n. 6

Formalità

Essendo il complesso immobiliare incompiuto non esiste condominio e quindi non risultano oneri di natura condominiale gravanti sulle particelle oggetto della presente esecuzione. La scrivente segnala tuttavia l'esistenza di **servitù di passo e convenzioni urbanistiche a favore e a carico delle particelle**, funzionali all'accesso dalla Strada Provinciale Volterrana e alla fruizione delle aree a parcheggio e viabilità interna, come si evince dal contratto di compravendita del 19/11/2007 del Notaio Fabrizio Riccardo Frediani rep. n. 29139/14703 (vedasi **Allegato 6**). In particolare risulta:

Le particelle residue a **parcheggi e viabilità** (n. 738, 734, 755 e 757) risultano soggette a **servitù di passo e di accesso**, funzionali ai fabbricati esistenti sulla particella **858 (lotto B e C) e a quelli esistenti sulla particella 932 (lotto A e D)** garantendo la circolazione dalla Strada Provinciale Volterrana fino agli edifici e alle aree di pertinenza.

Le particelle destinate a **parcheggi e viabilità di accesso** (n. 738, 755, 757 e 734) risultano soggette a **servitù di passo per persone e cose**, garantendo l'accesso ai fabbricati dei Lotti "B" e "C" nonché ai lotti "A" e "D" e alle aree di pertinenza, così come definito dagli atti urbanistici e dai titoli edilizi rilasciati dal Comune (vedasi **Allegato 4**).

Alcune servitù gravano sulle particelle a beneficio di proprietà confinanti, mentre altre sono a carico di porzioni residue della stessa proprietà, al fine di garantire il collegamento funzionale tra strada pubblica, parcheggi e edifici.

In particolare risulta:

1. a favore dei terreni distinti dalle

particelle 738 e 755 (strada di accesso ai fabbricati)

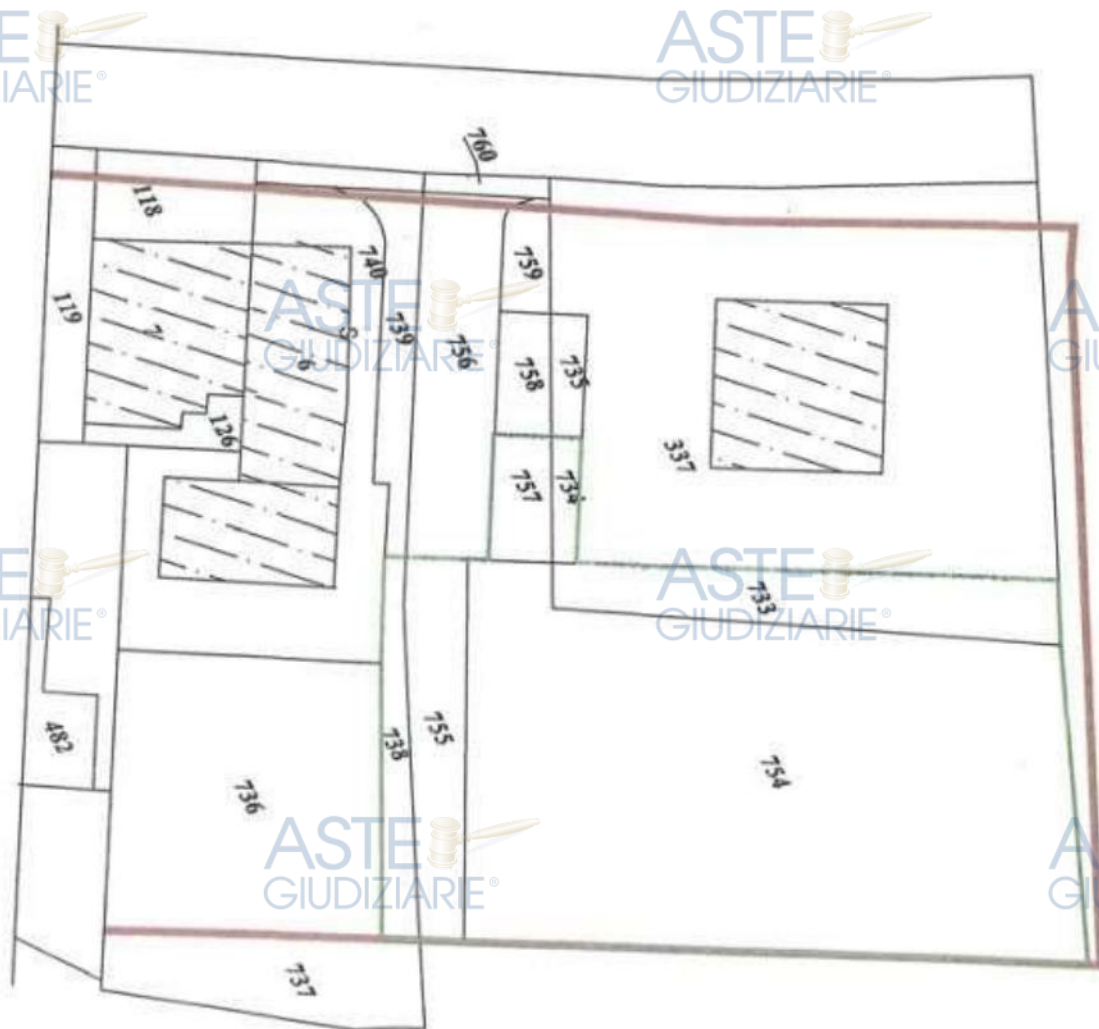
particella 858 (ex particelle 754 e 733 soppresse) dove insistono i due fabbricati residenziali oggetto del Permesso di Costruire lotto B e lotto C

particelle 734 e 757 (parcheggi)

ed a carico della porzione delle particelle 739 e 740.

2. a carico della particella 738 ed a favore delle particelle 952 (lotto A ex particelle 736 e 737 soppresse) dove insiste il fabbricato identificato come lotto A e la particella 753





Nell'atto di compravendita citato vengono inoltre specificati ulteriori patti e convenzioni in ordine alla strada e alle conseguenti servitù di seguito riassunte.

RIASSUNTO DELLE SERVITÙ E OBBLIGHI RELATIVI ALLA STRADA E AI PARCHEGGI

1. Diritto di passo esistente:

La strada attuale è soggetta a diritto di passo anche a favore di terzi (atto trascritto in data 29/07/1966 reg. part. 2883).

2. Servitù future in caso di allargamento della strada:

- **Servitù di passo:** per l'accesso dalla Strada Provinciale Volterrana.
 - A favore del terreno compravenduto, a carico dei terreni residui della parte venditrice (particelle 756 e 760).
 - A carico del terreno compravenduto (particella 755), a favore dei terreni residui della parte venditrice (particelle 736, 737 e 753).
- **Servitù per condotte interrato** (acqua, energia elettrica, gas, linee telefoniche) al servizio dei fabbricati esistenti e futuri:



- A favore del terreno compravenduto, a carico dei terreni residui (particelle 739, 740, 756 e 760).
- A carico del terreno compravenduto (particelle 738 e 755), a favore dei terreni residui della parte venditrice (particelle 739, 740, 756, 760, 736, 737 e 753).

3. Servitù di condotte fognarie:

In base alle medesime convenzioni riportate nell'atto notarile del 19/11/2007 (rep. 29139/14703 Notaio Frediani), risultano costituite *servitù di condotta fognaria* a favore dei fabbricati insistenti sui terreni compravenduti (particelle 738, 755, 757 e 734) ed a carico delle aree di residua proprietà della parte venditrice (in particolare particella 753), per lo scarico delle acque reflue al servizio dei fabbricati esistenti e di futura realizzazione. Le servitù sono di carattere funzionale, estese al sottosuolo e comprensive del diritto di manutenzione e di eventuale spostamento dei tracciati, a cura e spese dei rispettivi proprietari secondo le modalità convenute.

4. Obblighi di realizzazione e spese:

- L'allargamento della strada di accesso e la posa delle condotte interrato saranno a **cura e spese dei proprietari dei fabbricati**, ripartite tra loro in proporzione alla volumetria dei rispettivi edifici.
- La realizzazione del **parking privato** (particelle 734, 735, 757, 758) sarà a **cura e spese condivise** tra i signori [REDACTED] e [REDACTED] e la società [REDACTED], o loro aventi causa.

Salvo altre e più dettagliate servitù meglio specificate nell'atto di compravendita del Notaio Frediani citato a cui la scrivente rimanda (vedasi Allegato 6) e nelle Note di Trascrizione e ispezioni ipocatastali (vedasi **Allegato 8**). Tali servitù costituiscono vincoli di natura funzionale e non pregiudicano l'uso delle aree in oggetto da parte di un acquirente interessato al completamento del complesso edilizio.

Le servitù citate risultano regolarmente trascritte, in particolare dalla visura alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra del 16/10/2025 risultano le seguenti formalità:

1. trascrizione del 21/12/2007 del Registro Particolare n. **7517** e Registro Generale 12539 a favore della società [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro dei soggetti venditori sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], atto notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 19/11/2007 con repertorio 29139/14703, per acquisto di area

edificabile e per diversi appezzamenti di terreno incluso i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particelle 738 -755 - 757 e Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 734.

2. trascrizione del 21/12/2007 del Registro Particolare n. **7518** e Registro Generale 12540 a favore della società [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], atto notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 19/11/2007 con repertorio 29139/14703, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso su molteplici terreni compreso i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particelle 738 -755 - 757 e Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 734.

Trattasi di **servitù di passo per persone e cose** per l'accesso dalla strada provinciale Volterrana e precisamente, a favore dei terreni compravenduti (CT foglio 20 part.lla 738, 755, 757 e CF foglio 20 part.lla 734) ed a carico dei terreni di residua proprietà di parte venditrice, rappresentati al Catasto Terreni, nel foglio di mappa 20 dalle particelle 739 e 740.

3. trascrizione del 21/12/2007 del Registro Particolare n. **7519** e Registro Generale 12541 contro la società [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], atto notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 19/11/2007 con repertorio 29139/14703, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso su plurimi terreni compreso il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particella 738.

Trattasi di **servitù di passo per persone e cose** per l'accesso dalla strada provinciale Volterrana e precisamente, a carico della parte del terreno compravenduto (CT foglio 20 part.lla 738) ed a favore della residua proprietà di parte venditrice, rappresentata, al medesimo Catasto Terreni, nel foglio di mappa 20 dalle particelle 736, 737 e 753.

4. trascrizione del 21/12/2007 del Registro Particolare n. **7520** e Registro Generale 12542 a favore della società [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], atto notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 19/11/2007 con repertorio 29139/14703, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso su plurimi terreni compreso i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di

Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particelle 738 -755 -757 e Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 734.

Trattasi di **servitù di passo per persone e cose** per l'accesso dalla strada provinciale Volterrana e precisamente: a favore del terreno compravenduto (CT foglio 20 part.Ile 738, 755 e 757 e CT foglio 20 part.Ila 734) ed a carico dei terreni di residua proprietà di parte venditrice, rappresentati, sempre al Catasto Terreni, nel foglio di mappa 20 dalle particelle 756 e 760.

5. trascrizione del 21/12/2007 del Registro Particolare n. **7521** e Registro Generale 12543 contro la società [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], atto notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 19/11/2007 con repertorio 29139/14703, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso su plurimi terreni compreso il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particella 755.

Trattasi di **servitù di passo per persone e cose** per l'accesso dalla strada provinciale Volterrana e precisamente: a carico della parte del terreno compravenduto rappresentato al CT del Comune di Gambassi Terme nel foglio di mappa 20 dalla particella 755 ed a favore della residua proprietà di parte venditrice, rappresentata, al suddetto catasto, nel foglio di mappa 20 dalle particelle 736, 737 e 753.

6. trascrizione del 21/12/2007 del Registro Particolare n. **7522** e Registro Generale 12544 a favore della società [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], atto notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 19/11/2007 con repertorio 29139/14703, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso su plurimi terreni compreso i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particelle 738-755-757 e Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 734.

Trattasi di **servitù di condotte interrato per la fornitura di acqua, energia elettrica, gas e linee telefoniche**, al servizio dei fabbricati esistenti e di quelli che saranno realizzati sull'intero tracciato della strada nella dimensione che risulterà dall'allargamento e precisamente: a favore del terreno compravenduto (CT foglio 20 part.Ile 738,755 e 757 e foglio 20 part.Ila 734 oltre ad altre) ed a carico dei terreni di residua proprietà di parte venditrice, rappresentati, sempre al catasto terreni, nel foglio

di mappa 20 dalle particelle 739, 740, 756 e 760.

7. trascrizione del 21/12/2007 del Registro Particolare n. **7523** e Registro Generale 12545 contro la società [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], atto notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 19/11/2007 con repertorio 29139/14703, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso su plurimi terreni compreso i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particelle 738-755.

Trattasi di **servitù di condotte interrato per la fornitura di acqua, energia elettrica, gas e linee telefoniche**, al servizio dei fabbricati esistenti e di quelli che saranno realizzati sull'intero tracciato della strada nella dimensione che risulterà dall'allargamento e precisamente: a carico della parte del terreno compravenduto rappresentata, al Catasto Terreni, nel foglio di mappa 20 dalle particelle 738 e 755, ed a favore della residua proprietà di parte venditrice, rappresentata, al Catasto Terreni, nel foglio di mappa 20 dalle particelle 739, 740, 756, 760, 736, 737 e 753.

8. trascrizione del 21/12/2007 del Registro Particolare n. **7525** e Registro Generale 12547 a favore della società [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], atto notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 19/11/2007 con repertorio 29139/14703, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso su plurimi terreni compreso i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particelle 738 -755-757 e Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 734.

Trattasi di **diritto di condotta fognaria**. In ordine agli impianti di scarico delle acque al servizio dei fabbricati esistenti e da realizzarsi, le parti hanno dato atto e convenuto quanto segue. ... *è stato espressamente convenuto che, in occasione della realizzazione dei fabbricati sul terreno di sua proprietà, la società [REDACTED] (e, comunque, il proprietario del fondo servente), senza necessità di preventivo consenso del proprietario del fondo dominante e senza necessità di corrispondere compenso o indennità a chicchessia, avrà diritto:*

- 1) di spostare, a tutta sua completa cura e spese, il tracciato della condotta, anche nella parte insistente sulla residua proprietà di parte venditrice;*
- 2) di allacciarsi alla stessa e, conseguentemente, di scaricare sulla residua proprietà di*

parte venditrice rappresentata, al ridetto catasto terreni, nel foglio di mappa 20 dalla particella 753.

Il tutto secondo i tempi ed il tracciato determinati dal direttore dei lavori e con l'ulteriore precisazione che, in caso di allaccio, parte acquirente parteciperà alle relative spese di manutenzione dell'impianto e verrà a costituirsi - come le parti espressamente hanno convenuto ora per allora - a carico della proprietà di parte venditrice rappresentata nel foglio di mappa 20 dalla particella 753 ed a favore dei realizzandi fabbricati sul terreno compravenduto compravenduto (CT foglio 20 part.IIe 738,755 e 757 e foglio 20 part.IIa 734 oltre ad altre), la relativa servitù di scarico sulla condotta insistente su detta proprietà (CT foglio 20 part.IIa 753).

9. trascrizione del 21/12/2007 del Registro Particolare n. **7526** e Registro Generale 12548 contro la società [REDACTED] C.F. [REDACTED] e a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], atto notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 19/11/2007 con repertorio 29139/14703, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso su plurimi terreni compreso il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particella 738.

Trattasi di **diritto di condotta fognaria**. In ordine agli impianti di scarico delle acque al servizio dei fabbricati esistenti e da realizzarsi, le parti hanno dato atto e convenuto quanto segue... è stato espressamente convenuto che, in occasione della realizzazione del fabbricato sul terreno di residua proprietà di parte venditrice rappresentata, al catasto terreni, nel foglio di mappa 20 dalla particella 736, parte venditrice (e, comunque il proprietario del fondo dominante), avrà diritto - a tutta sua cura e spese - di modificare, anche nel tracciato, la relativa condotta ed anche di sostituirla e variarne le dimensioni, onde consentire l'allaccio alla stessa del suddetto realizzando fabbricato. Il tutto secondo i tempi e le modalità determinati dal direttore dei lavori e senza necessità di preventivo consenso del proprietario del fondo dominante e senza necessità di corrispondere compenso e/o indennità a chicchessia.

10. trascrizione del 21/12/2007 del Registro Particolare n. **7527** e Registro Generale 12549 contro la società [REDACTED] C.F. [REDACTED] e a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], atto notaio Frediani Fabrizio Riccardo del 19/11/2007 con repertorio 29139/14703, per costituzione di diritti reali a titolo



oneroso su plurimi terreni compreso i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particelle 738 -755-757 e Catasto Fabbricati al foglio 20 particella 734.

Trattasi di diritto di traslazione di capacità edificatoria. Nella nota di trascrizione (e nell'atto di compravendita) si legge: *a carico del terreno oggetto della vendita di cui all'articolo uno dell'atto che si pubblica ed a favore dell'adiacente fabbricato di proprietà di parte venditrice - rappresentato, al catasto fabbricati, nel foglio di mappa 20 dalla particella 337 sub. 500, elevato su area distinta al ridetto catasto terreni nel foglio di mappa 20 dalla particella 337 - è stata costituita servitù consistente nella traslazione, a favore del fondo dominante, di una parte della capacità edificatoria del fondo servente pari a metri cubi 173, in modo tale che, complessivamente, la capacità edificatoria spettante al fondo servente sia pari a metri cubi 1.342.*

Nota: La **servitù di traslazione di capacità edificatoria** (nota 7527) non incide in alcun modo sulle particelle residuali a parcheggio e viabilità interna, perché è un vincolo urbanistico-volumetrico che riguarda solo la potenzialità edificatoria dei lotti principali (cioè i fabbricati, non le aree di servizio).

Nota: La scrivente precisa inoltre che, come già detto, sulla strada attuale, secondo quanto si legge nell'atto di compravendita citato, esiste diritto di passo anche a favore di terzi, giusta atto trascritto in data 29 luglio 1966 al n. 2883 di particolare.

Quesito n. 7

Elencazione gravami

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra è del 16/10/2025 (vedasi **Allegato 8**). Si precisa che la scrivente ha eseguito le ispezioni e le visure al nominativo del debitore presso l'agenzia del Territorio di Volterra nonché sulle singole particelle oggetto di pignoramento. Pertanto, eventuali ulteriori formalità, oneri o vincoli non trascritti contro il debitore non si è potuto esaminarli e comunque i medesimi sono stati descritti ed approfonditi nella *perizia storico catastale-ipotecario* [REDACTED].pdf a firma del Geom. Ferdinando Esposito, allegata al fascicolo della esecuzione.

Il bene oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità:

1. Ipoteca Volontaria, iscritta su maggior consistenza a Volterra il 22 gennaio 2009 al n. 77 del registro particolare e al n. 514 del registro generale, per la somma di euro 800.000,00 (ottocentomila/00) a favore della

, contro società ██████ CF ██████, nascente da mutuo alla medesima concesso per la somma di euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) con atto a rogito notaio Fabrizio Riccardo Frediani in data 16 gennaio 2009, repertorio n. 29670, su plurimi terreni compreso i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particelle 738, 755 e 757 e al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 20 particella 734.

2. Trasferimento di sede sociale, trascritto a Volterra il 14/01/2013 al n. 204 del registro particolare e al n. 287 registro generale, a favore e contro la società ██████ CF ██████, atto notaio Cianci Paola del 20/12/2012 rep. n. 28290/20567, su plurimi terreni compreso i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particelle 738, 755 e 757 e al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 20 particella 734.

3. Pignoramento immobiliare, trascritto a Volterra il 10/02/2025 al n. 767 del registro particolare e al n. 1038 del registro generale contro la società ██████ CF ██████, Pignoramento immobiliare trascritto a Volterra il 10/02/2025 al n. 767 reg. part. e al n. 1038 reg. gen., notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Firenze in data 04/02/2025 rep. 687/2025, a favore di

████████████████████, contro ██████. con sede in ██████ CF ██████, gravante la piena proprietà dei beni sotto descritti:

- Terreno agricolo sito nel Comune di Gambassi Terme (FI), censito al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20, part.IIa 738.
- Terreno agricolo sito nel Comune di Gambassi Terme (FI), censito al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20, part.IIa 755.
- Terreno agricolo sito nel Comune di Gambassi Terme (FI), censito al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20, part.IIa 757.
- Terreno agricolo sito nel Comune di Gambassi Terme (FI), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20, part.IIa 734.

Sul bene oggetto di esecuzione non vi sono altre formalità pregiudizievoli.

Nota: Si precisa che la scrivente non ha ritenuto necessario effettuare la stampa delle singole note ma solo l'elenco delle formalità ed ha estrapolato le note dal fascicolo telematico e dalla *perizia storico catastale-ipotecario ██████.pdf* a firma del Geom. ██████ inserendole nell'allegato 8 alla presente relazione..



Quesito n. 8

Importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione – proc. giudiziari

Al CTU non risultano oneri di natura condominiale.

Quesito n. 9

Situazione urbanistica ed amministrativa

Descrizione generale del contesto e degli atti autorizzativi

I terreni oggetto della presente esecuzione confinano con l'area identificata dalla particella 858, sulla quale la società ██████████ ha realizzato, in forza del Permesso di Costruire n. 67 del 05/11/2007 e della successiva Variante in corso d'opera n. 65 del 27/12/2011, due edifici residenziali (Lotti "B" e "C") e parte delle sistemazioni esterne previste dal progetto del complesso immobiliare, i cui lavori risultano parzialmente eseguiti.

Il titolo edilizio originario (PdC n. 67/2007) prevedeva la realizzazione di tre nuovi fabbricati ("Lotto A", "Lotto B" e "Lotto C"), nonché delle aree a verde, della strada di collegamento con via Volterrana e dei parcheggi pertinenziali a servizio dei nuovi edifici e dei tre fabbricati esistenti (Lotti "D", "E" e "F").

La **Variante in corso d'opera n. 65/2011** ha confermato e ridefinito le aree di intervento, comprendenti le particelle:

- n. 858 (oggetto della Proc. El 599/2014), sede dei Lotti "B" e "C" e relative aree a verde;
- n. 734 e n. 757, destinate alla realizzazione dei **parcheggi pertinenziali** (art. 2 L. 122/1989) con area di manovra;
- n. 755 e n. 738, destinate alla **strada carrabile e pedonale di collegamento** tra i nuovi edifici e la strada provinciale via Volterrana, oltre a porzioni di parcheggio e spazi di servizio.

Il tutto come rappresentato dall'elaborato 13 della Variante in C.O. (vedasi **Allegato 4**), dove risulta che i parcheggi pertinenziali sono previsti nelle aree denominate "Area 6", "Area 7", "Area 8" e "Area 9" (quest'ultima insiste sulle particelle n. 734 e 757).

Previsioni urbanistiche – Certificato di Destinazione Urbanistica

I terreni in esame, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi **Allegato 7**), ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente nel Foglio 20 – UTOE 7 – Urbana di Gambassi, con destinazioni S.3 e TR.5, all'interno del perimetro del centro abitato e con

specifica destinazione ad area per la viabilità e la sosta, come di seguito specificato:

Foglio	Particella	Catasto	UTOE	Zona urbanistica e vincoli
20	738	Terreni	UTOE 7 – urbana di Gambassi	S.3 Tessuto insediativo storico (antecedente al 1939) - Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze; Perimetro centro abitato; Area per la viabilità e la sosta
20	755	Terreni	UTOE 7 – urbana di Gambassi	TR.5 – Tessuto insediativo ad assetto recente con edifici a schiera; Perimetro centro abitato; Area per la viabilità e la sosta
20	757	Terreni	UTOE 7 – urbana di Gambassi	TR.5 – Tessuto insediativo ad assetto recente con edifici a schiera; Perimetro centro abitato
20	734	Terreni	UTOE 7 – urbana di Gambassi	TR.5 – Tessuto insediativo ad assetto recente con edifici a schiera; Perimetro centro abitato

A seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale (Delibera C.C. n. 4 del 15/04/2024) sono in vigore le norme di salvaguardia ex art. 103 L.R. 65/2014.

VINCOLI: Non risultano vincoli idrogeologici né paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, salvo una segnalazione cartografica di uso civico che l'Amministrazione comunale ha precisato essere errore cartografico o vincolo privo di rilevanza.

Conformità edilizia e ruolo funzionale delle aree

Il complesso edilizio risulta incompiuto e, di conseguenza, anche le aree oggetto della presente esecuzione non risultano completate. Non sono stati effettuati rilievi strumentali per la verifica dei confini delle singole particelle, ma dall'esame degli elaborati progettuali e dei titoli edilizi si rileva che le particelle 734 e 757 sono destinate a parcheggi pertinenziali a servizio dei Lotti "B" e "C", mentre le particelle 755 e 738 costituiscono il tracciato della strada di collegamento con la via Volterrana.

Tali aree, oltre ad assolvere funzioni di accessibilità e sosta, risultano necessarie al completamento e alla conformità urbanistica dell'intervento edilizio complessivo, in quanto concorrono alla determinazione della superficie fondiaria del lotto su cui sono stati calcolati gli indici di edificabilità (S.F., S.M.C., superficie permeabile, ecc.).

Per poter completare l'intervento e rendere agibili le unità immobiliari dei Lotti "B" e "C", sarà verosimilmente necessario che l'attuale proprietario della particella 858, proceda all'acquisizione delle aree in oggetto, presentando istanza di accertamento di conformità (art. 36 o 37 DPR 380/2001) e, successivamente, richiedendo un nuovo titolo edilizio per il completamento degli edifici e delle opere di urbanizzazione e sistemazione esterna, iter comunque da valutare di concerto con l'Amministrazione Comunale.



ATTENZIONE: La scrivente precisa che le suddette valutazioni urbanistico-amministrative **esulano dall'incarico estimativo** e sono riportate esclusivamente per chiarire il contesto funzionale delle aree. Le potenzialità e la concreta attuabilità delle destinazioni urbanistiche individuate **potranno realizzarsi solo nel contesto del completamento dell'intero complesso edilizio**, al quale le aree in oggetto risultano strettamente connesse.

Quesito n. 10

Valore di mercato

Criterio di stima per la formulazione del valore attribuito alle aree pertinenziali (parcheggi e stradella di accesso)

Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima fanno parte del compendio originariamente interessato da una pratica edilizia per la realizzazione di più edifici. Tali aree risultano oggi destinate a **parcheggi e strada di accesso** al comparto edilizio, assumendo pertanto una **funzione pertinenziale e di servizio** rispetto alle costruzioni già esistenti.

Si evidenzia che gli edifici principali sono stati trasferiti alla **banca mutuante** in occasione di una precedente procedura esecutiva, mentre gli attuali appezzamenti, per mero errore materiale, **non furono ricompresi nel precedente trasferimento** e sono stati pertanto oggetto della presente esecuzione. È noto che la medesima banca manifesta interesse all'acquisto delle aree per completare la piena funzionalità del complesso immobiliare.

Tuttavia, ai fini estimativi, la presente valutazione è stata condotta con riferimento al **valore di mercato ordinario**, in conformità ai criteri di stima previsti dagli **International Valuation Standards (IVS)** e dalle **Linee Guida ABI**, **escludendo qualsiasi incremento di valore derivante da interessi soggettivi o contingenti** del potenziale acquirente.

Il valore attribuito tiene conto unicamente:

- della **destinazione urbanistica** delle aree (viabilità e parcheggi a servizio del comparto edilizio);
- della loro **funzionalità oggettiva e pertinenziale** rispetto agli immobili già edificati, trattandosi di superficie accessoria funzionalmente connessa al complesso edilizio principale;
- e delle **condizioni di accessibilità e fruibilità** riscontrate in sede di sopralluogo.

In ragione di tali elementi, il valore unitario attribuito ai terreni risulta **lievemente superiore** a quello di un'area priva di funzione urbanistica, ma resta coerente con i valori medi di mercato riferibili a **superfici pertinenziali o di servizio** nel contesto locale.

I terreni oggetto di stima, sebbene catastalmente distinti e di modesta estensione, risultano inseriti nell'ambito di un più ampio comparto edilizio già realizzato, con funzioni specifiche di **parcheggio** e di **viabilità interna di accesso** ai fabbricati. Essi non possono pertanto essere assimilati a terreni agricoli, in quanto:

- ricadono all'interno di un contesto urbanizzato e urbanisticamente organizzato;
- hanno una **destinazione funzionale pubblicistica o pertinenziale** (standard urbanistici e accessi);
- non possiedono autonomia edificatoria né produttiva, ma **svolgono funzione indispensabile** per la fruibilità e l'accessibilità del complesso edilizio cui appartengono.

In ragione di ciò, il valore di mercato non può essere determinato assumendo i parametri del **valore agricolo medio**, del tutto incoerenti con la natura e l'ubicazione delle aree, bensì deve essere definito in base al **valore ordinario di aree pertinentziali e di servizio** nel medesimo contesto territoriale.

La stima è stata pertanto condotta considerando i seguenti criteri:

- il **metodo comparativo**, sulla base di valori di mercato reperiti per superfici destinate a parcheggi e viabilità privata in ambiti urbani analoghi;
- il **metodo reddituale indiretto**, quale verifica di congruità, capitalizzando eventuali canoni di sosta o locazione potenzialmente ottenibili;
- la **funzionalità oggettiva** delle aree rispetto ai fabbricati già esistenti, che giustifica un valore superiore a quello agricolo ma inferiore rispetto alle aree edificabili.

Il valore unitario attribuito rispecchia quindi la **vocazione urbanistica e la funzione pertinenziale** dei terreni. In sintesi, tali superfici vengono stimate come **aree di servizio urbano**, con parametri economici coerenti al mercato locale e conformi ai principi degli **International Valuation Standards (IVS)** e delle **Linee Guida ABI**.

Considerato che l'area oggetto di stima, pur di ridotte dimensioni, riveste funzione pertinenziale e di completamento indispensabile per la piena fruibilità del complesso edilizio esistente, la scrivente ha applicato un **coefficiente di incremento del 15%** al valore unitario di riferimento. Tale maggiorazione non deriva da interessi soggettivi di singoli acquirenti, bensì dalla **funzione oggettiva e necessaria** che l'area svolge rispetto al comparto edilizio di cui fa parte.

Calcolo valore di mercato

Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima risultano complessivamente quattro, di cui due

destinati a parcheggio e due a viabilità di accesso al comparto edilizio. Dal punto di vista funzionale, le aree costituiscono due insiemi omogenei:

- **Lotto 1 – Aree a parcheggio**, aventi funzione pertinenziale di sosta a servizio dei fabbricati → part. Ile 734 e 757
- **Lotto 2 – Aree a strada di accesso**, costituenti viabilità interna e servitù di passaggio → part. Ile 755 e 738

Tutti gli appezzamenti risultano accessibili esclusivamente mediante attraversamento di fondi appartenenti a terzi. Tale circostanza limita, in via teorica, la piena autonomia funzionale e la libera commerciabilità dei beni, in quanto essi non dispongono di accesso diretto alla pubblica via. Tuttavia, detta condizione **non incide sulla stima economica**, poiché la situazione risulta già disciplinata:

- sia attraverso specifici patti e convenzioni tra i proprietari confinanti, con conseguente **costituzione di titolo di servitù formalizzato**,
- sia per effetto della **realizzazione del complesso edilizio di cui i terreni fanno parte**, che garantisce comunque l'accessibilità e l'integrazione funzionale delle singole particelle.

Come indicato al **quesito n. 6**, la presenza di tali titoli e opere assicura la piena fruibilità dei beni e la stabilità giuridica dei rapporti di accesso.

Lotto 1 → part. Ile 734 e 757

Il lotto 1 è composto da 2 appezzamenti di terreni confinanti, in prossimità della strada provinciale, ed è destinato nel Permesso a Costruire n. 67/2007 e nella successiva **Variante in Corso d'Opera n. 65/2011**, a parcheggi/posti auto. La superficie complessiva è pari a circa 35,00 mq.

Da cui risulta:

Terreno: 35,00 mq

A — Metodo dei confronti (valore terreno per parcheggio)

Dato di riferimento locale (annunci): **190 €/m²** ca (valore indicativo per terreni nella zona, con lavori da realizzare e/o completare)

Valore = $35 \text{ m}^2 \times 190 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 6.650,00 \rightarrow \text{€ } 6.700,00$

B — Metodo reddituale (capitalizzazione del reddito da posti auto)

Assunzioni prudenziali per contesto di piccolo centro (Gambassi Terme):

- Superficie 35 m² → ipotizziamo **3 posti auto scoperti** (posto ~12–18 m²)

- Canone di locazione stimato (mercato piccolo centro): **€ 30,00/mese per posto**
(ipotesi prudente — in capoluogo sarebbe più alto)

Ricavo annuo lordo = $3 \times € 30,00 \times 12 = € 1.080,00/\text{anno}$

Spese gestione (manutenzione, imposte, ecc.): **30%** → $1.080,00 \times 0,70 = € 756,00$

Cap rate (rendimento richiesto): **8%** (valore plausibile per piccolo investimento in area non centrale; range 7–10%)

Valore = $756,00 / \text{cap rate} = 756,00 / 0,08 = € 9.450,00$

Commento: malgrado queste assunzioni prudenziali il valore reddituale è più alto rispetto al metodo dei confronti (€ 9.450,00 vs € 6.700,00), pertanto la scrivente attribuisce alle aree il valore minimo (tenuto conto dei VAM e ritenendo il valore ottenuto con il metodo reddituale un valore massimo e limite di riferimento) pari a **€ 6.700,00**. Nella determinazione del valore non è stato considerato alcun incremento riconducibile a interessi soggettivi di un potenziale acquirente.

Lotto 2 → part.IIe 755 e 738

Il lotto 2 è composto da 2 appezzamenti di terreni confinanti, in pendenza, ed è destinato nel Permesso a Costruire n. 67/2007 e nella successiva **Variante in Corso d'Opera n. 65/2011**, a viabilità carrabile e pedonale interna a servizio del complesso edilizio. La superficie complessiva è pari a circa 120,00 mq. In questo caso dunque la funzione di accesso carrabile e servitù di passaggio determina un valore inferiore unitario dell'area ma con utilità funzionale al complesso. Da cui risulta:

Terreno: 120,00 mq

A — Metodo dei confronti (valore terreno per viabilità ed accesso carrabile)

Dato di riferimento locale (annunci): **100-130 €/m² ca**

Valore = $120 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €/m}^2 = € 15.600,00$

Totale lotto 1 + lotto 2

Visto che si tratta di terreni residuali all'interno del medesimo complesso edilizio incompiuto e visto che il potenziale acquirente è la banca mutuante interessata al completamento dell'operazione immobiliare, la scrivente propone un unico lotto di vendita.

Da cui risulta:

$6.700,00 + € 15.600,00 = € 22.300,00$

Il valore totale del lotto unico è pari a € 22.300,00.

Applicazione coefficiente correttivo aree residuali → part.IIe 734, 757, 755 e 738

Come già detto i terreni:

- sono **funzionali o indispensabili** alla piena utilizzazione di un complesso immobiliare (es. parcheggi, accesso, area manovra);
- **non sono autonomamente commerciabili** se non con quel compendio;
- la loro **acquisizione è necessaria** per completare o regolarizzare la proprietà esistente (es. servitù, standard urbanistici, accessi).

Per tali caratteristiche la scrivente ritiene di aggiungere un coefficiente **correttivo positivo** (es. +10–15%) **alla stima** dei lotti. Il +15% **non è un sovrapprezzo soggettivo**, ma un **riconoscimento del valore funzionale oggettivo** delle aree, rispetto a un terreno simile privo di quella funzione.

Da cui risulta:

Coefficiente di incremento per funzionalità pertinenziale / aree residuali di completamento: +15%.

Valore corretto = € 22.300,00 + 15% = € 25.645,00 → **€ 25.700,00**

Probabile valore di mercato beni liberi

Riepilogo

Lotto	Destinazione	Criterio stimativo	Correzioni
1	Parcheggi (2 part.IIe)	Valore unitario €/m ² = 190	+15% coeff. funzionale
2	Strada di accesso (2 part.IIe)	Valore unitario €/m ² = 100–130 €/m ² (minore valore per vincolo d'uso)	+15% coeff. funzionale

Quesito n. 11

Indicare il prezzo base d'asta

Il prezzo *a base d'asta* verrà determinato considerando che per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; d'altra parte, con la nuova procedura delle esecuzioni, il bene potrà essere visitato prima della vendita all'asta. Data la dichiarata finalità dell'attività peritale, le valutazioni e le analisi estimative sono orientate ad un'ottica liquidatoria. Si propone quale prezzo a base d'asta più conveniente, per l'esito positivo della medesima, i seguenti importi ridotti di circa il 10%:



lotto unico25.700,00 € - 10% = 23.130,00 € → **23.000,00****prezzo a base d'asta****Quesito n. 9 bis****Regime impositivo della vendita**

La vendita del bene immobile oggetto della presente perizia è soggetta a regime tributario IVA, in quanto bene acquistato in regime d'impresa, salvo diversi approfondimenti del delegato alla vendita e fermo restando che eventuali applicazioni alternative di imposta di registro o altri tributi dipenderanno dalle specifiche modalità esecutive e dalle determinazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Quesito n. 12**Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato**

I terreni oggetto di stima, per la loro **natura pertinenziale e funzionale** al complesso edilizio esistente, **non presentano una reale appetibilità autonoma sul mercato immobiliare ordinario**, poiché non offrono possibilità edificatoria né un utilizzo indipendente. Tuttavia, essi possono risultare **di interesse specifico per il proprietario o l'acquirente degli edifici confinanti**, in quanto indispensabili al completamento delle opere di urbanizzazione, alla regolarizzazione urbanistica dell'intervento e alla piena fruibilità degli immobili realizzati sui Lotti "B" e "C". In tale ottica, il valore stimato tiene conto di una **potenziale utilità economica marginale ma concreta**, legata alla possibilità di acquisizione da parte di un soggetto già titolare dei fabbricati contigui, e non di un mercato aperto e concorrenziale. Pertanto, il bene può considerarsi **appetibile in modo selettivo e condizionato**, limitatamente al contesto del complesso edilizio di riferimento e non come bene di libera commerciabilità.

Quesito n. 13**Riepilogo**

Riassumendo, il valore stimato a luglio 2025 per la vendita giudiziale del bene oggetto di esecuzione, di proprietà ████████:

LOTTO unico: piena proprietà di n. 4 appezzamenti di terreno della superficie totale di 155,00 mq, di cui n. 2 appezzamenti tra di loro confinanti della superficie catastale di 35 mq, da adibire a parcheggi/area di sosta e n. 2 appezzamenti di terreni tra di loro confinanti



della superficie catastale di 120 mq, **da adibire a viabilità carrabile e pedonale** a servizio di un complesso edilizio incompiuto, ubicato nel Comune di Gambassi Terme (FI), in Via Volterrana località Santa Maria a Chianni – Il Colto. Trattasi di terreni residuali, funzionali o indispensabili alla piena utilizzazione del complesso immobiliare, identificati al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20 particella 757, 738 e 755 e al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio di mappa 20 particella 734, la cui acquisizione è dunque necessaria per completare o regolarizzare la proprietà esistente (servitù, standard urbanistici, accessi). I beni risultano **liberi**, prezzo base d'asta valutato in **€ 23.000,00 (euro ventitremila/00)**. A carico dell'acquirente rimangono i costi dei lavori di realizzazione dei posti auto e della viabilità (sottofondo stradale da verificare, finiture stradali, ecc.).

Firenze, 03 novembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Arch. Sonia Piazzini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Allegati:

Allegato 1) Tabella Riassuntiva

Allegato 2) Estratto di mappa e documentazione catastale

Allegato 3) Sovrapposizione catasto-foto aerea e sagoma particelle

Allegato 4) Tavola 13 estratto Variante in CO n 65/2011

Allegato 5) Documentazione fotografica (del 02/09/2025)

Allegato 6) Atto di compravendita

Allegato 7) Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 8) Ispezioni ipotecarie _ Conservatoria RR.II. di Volterra

Allegato 9) Comunicazione data sopralluogo alle parti

