

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**  
**SEZIONE CIVILE**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**CAUSA N. R.G. 1829/2022**

**GIUDICE : Dott.ssa Paola Compagna**

**UDIENZA DEL 1/10/2024**

tra

Parte attrice

**Avv. MILETI NARDO ERIKA** (liquidatrice giudiziale del patrimonio del Sig. [REDACTED])

[REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]

AVV. Frosini Simone P.E.C. [simonefrosini@pec.avvocati.prato.it](mailto:simonefrosini@pec.avvocati.prato.it)

Parte convenuta

[REDACTED]

AVV. Sicigliano Giovanni P.E.C. [giovannisicigliano@pec.avvocati.prato.it](mailto:giovannisicigliano@pec.avvocati.prato.it)

Il sottoscritto **Geom. Domenico Trombacco** nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] con domicilio professionale in [REDACTED]

n° [REDACTED] (tel. 347/7375897 e-mail: [domenico.trombacco@libero.it](mailto:domenico.trombacco@libero.it) PEC:

[domenico.trombacco@geopec.it](mailto:domenico.trombacco@geopec.it)), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia

di Prato al n° 684, nominato in data 26/03/2024 dal Giudice Dott.ssa Paola

Compagna con notificazione di cancelleria PEC del 27/03/2024, quale CTU nella

procedura sopradescritta, veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, i terreni da dividere, ne dia la*

*representazione grafica e fotografica e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti*

*in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni*

*od iscrizioni esistenti sul bene da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione*

*in giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice;*

*2) verifichi se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento e se vi sia corrispondenza fra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali (cfr. art. 19 d.l. 31-5-2010 n. 78 convertito con legge 30-7-2010 n. 122); in caso di rilevata difformità il c.t.u. informi il giudice delle necessarie procedure di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali e del relativo costo;*

*3) riferisca circa la regolarità dei passaggi nel ventennio, nonché circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente in caso di vendita, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico-artistico (v. art. 15 d. lgs. 12-1-2004 n. 42) oppure derivanti da interventi di bonifica ambientale (v. art. 253 d. lgs. 3-4-2006 n. 152) nonché quelli che risulteranno opponibili all'acquirente;*

*4) accerti se i beni da dividere siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*5) ove richiesto dalla legge, acquisisca o predisponga il certificato di destinazione urbanistica;*

*6) specifichi l'attuale valore di mercato, indicando i parametri utilizzati per la stima;*

*7) ove il bene sia comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun dividente, predisponga uno o più progetti divisionali specificando gli eventuali conguagli in denaro e, ove sia prevista la costituzione di servitù, tenendo altresì conto della incidenza economica di tali pesi sui singoli lotti che dovrà essere chiaramente esplicitata;*

8) nel caso in cui, ai fini della divisibilità, sia necessario costituire servitù ne specifici l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse, evidenziando inoltre tutte le misure necessarie ai fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante - ad es. demolizioni di manufatti o di piante; costruzione di nuove opere; presentazione di domanda di apertura di nuovo passo carraio, in tal caso accertandone previamente la accoglibilità presso gli uffici competenti -nonché i costi derivanti;

9) in caso di ritenuta indivisibilità del bene, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e predisponga un progetto di divisione con un unico lotto con l'indicazione dei conguagli da corrispondere.

Svolti tutti gli accertamenti necessari al fine di espletare l'incarico affidatomi, redige la seguente relazione.

Seguendo le procedure di rito, il sottoscritto CTU, fissava l'inizio delle operazioni peritali presso i beni oggetto di causa in data 16/04/2024 alle ore 14:30; era presente solo il sottoscritto, le parti attrice e convenuta non sono intervenute. Alcuni terreni, in stato di abbandono non risultavano accessibili per la folta vegetazione; l'appezzamento di terreno distinto dalle particelle 1137, 25 e 124 del foglio di mappa 20, risultava parzialmente recintato con paletti inferro e rete metallica e "ricompreso" nella proprietà adiacente, pertanto, è stato necessario eseguire l'accesso dalla proprietà confinante che ne ha prestato il consenso e sono state eseguite le riprese fotografiche.

Le operazioni peritali proseguono il giorno 8 maggio 2024 con la rilevazione topografica (strumentazione gps) di porzione della recinzione, del pozzo e di manufatti insistenti sul terreno, al solo fine di individuazione catastale degli stessi

nei terreni oggetto della presente procedura, in quanto i confini non risultavano materializzati, precisando che il sottoscritto non ha eseguito un'azione di riconfinamento dell'area.

#### **INDICE RISPOSTE AI QUESITI (Collegamento ipertestuale)**

[Quesito 1\) da pagina 4 a pagina 14](#)

[Quesito 2\) da pagina 14 a pagina 15](#)

[Quesito 3\) da pagina 16 a pagina 23](#)

[Quesito 4\) da pagina 23 a pagina 23](#)

[Quesito 5\) da pagina 23 a pagina 23](#)

[Quesito 6\) da pagina 24 a pagina 26](#)

[Quesito 7\) da pagina 26 a pagina 26](#)

[Quesito 8\) da pagina 26 a pagina 26](#)

[Quesito 9\) da pagina 26 a pagina 26](#)

#### **Risposta al quesito 1)**

##### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di terreni collinari ubicati nel Comune di Calenzano, località Fisciano, nei pressi dell'abitazione distinta dal civico 48, aventi accesso dalla strada vicinale di Fisciano, di superficie complessiva catastale mq. 34.037.

Detti terreni, contigui fra loro e di forma irregolare, risultavano il giorno del sopralluogo in parte lasciati a "bosco" e "macchia" in completo stato di abbandono con folta vegetazione che ne limitava l'accesso, ed in parte mantenuti con "erba" tagliata parzialmente. Nello specifico l'appezzamento di terreno limitrofo all'abitazione distinta dal civico 48, (a valle della viottola poderale) meglio individuato nell'elaborato grafico ALLEGATO 1 ("Grafico dimostrativo terreni") con colorazione gialla, pressoché pianeggiante ad eccezione di alcune porzioni

scoscese, ed individuato catastalmente nel foglio di mappa 20 dalle particelle 25, 124 e 1137 (identificazione catastale di seguito descritta), il giorno del sopralluogo risultava incolto, parzialmente recintato e "inglobato" nella proprietà confinante, mantenuto con erba tagliata parzialmente; per eseguire il sopralluogo è stato necessario accedere dalla proprietà confinante mediante passo e cancello carrabile automatizzato. La parte nord/ovest del terreno distinto dalla particella 1137, risulta parzialmente asfaltata ed adibita a strada di accesso alle proprietà limitrofe ed alla viottola poderalo di accesso anche ai restanti terreni di seguito descritti, e per piccola porzione risulta con pavimentazione in cemento, adibita a passo carrabile/pedonale dell'abitazione civico 48. Si rileva che su detto terreno insiste una scaletta e muretto in pietra dotato di corpi illuminanti, oltre ad un pozzo e porzione di una cisterna/vano tecnico quest'ultima a servizio dell'abitazione civico 48. Più a valle, il giorno del sopralluogo, era presente un manufatto del tipo prefabbricato in metallo e pannelli sandwich dotato di illuminazione (utilizzato dalla proprietà confinante) di superficie circa mq.17,50 ed altezza interna ml. 2,23 circa adibito a deposito, al cui interno erano presenti scaffalature ed oggetti vari. Nelle immediate vicinanze si rilevano alcuni mezzi agricoli ed oggetti vari, oltre ad una area recintata per circa mq. 32,70 adibita a "ricovero" cani con all'interno tettoie varie precarie e dotata sulla recinzione di presa elettrica e tubazione di adduzione acqua.

Per una miglior comprensione di quanto indicato, si allega elaborato grafico "ALLEGATO 2" ("schema dimostrativo stato dei luoghi") ove la porzione di terreno occupata da viabilità asfaltata è rappresentata con colore giallo, la porzione con pavimentazione in cemento adibita a passo carrabile/pedonale è rappresentata con colore verde, il pozzo con colore magenta, la porzione di cisterna/vano tecnico è

rappresentata con colore arancio, il manufatto prefabbricato è rappresentato con colore rosso e l'area recintata adibita a "ricovero" cani con colore azzurro.

La parte nord dell'appezzamento di terreno distinto dalle particelle 25, 124 e 1137 risulta attraversata da una viottola poderale sopraelevata rispetto alla restante porzione sopra descritta, priva di recinzione ed attraverso la quale si accede anche ai restanti terreni oggetto della presente procedura.

La residua porzione dei terreni, a monte della viottola poderale, in stato di abbandono, risultava cosparsa da boscaglia e folta vegetazione che ne limitava l'accesso, il tutto come meglio individuato nell'elaborato grafico ALLEGATO 1 ("Grafico dimostrativo terreni") con colorazione verde ed azzurra e come da documentazione fotografica allegata.

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto terreni del Comune di Calenzano, i terreni sopra descritti sono distinti come segue:

- Foglio **20** particella **1137**

*Qualità PRATO Classe 2 Superficie mq. 2607 Reddito Dominicale €9,42  
Reddito Agrario €6,06*

Ai fini storici si precisa che la particella 1137 deriva dalla particella 125 a seguito della presentazione di Tipo di Frazionamento prot. n. FI0074953 del 10/03/2009 in atti dal 10/03/2009.

- Foglio **20** particella **25**

*Qualità SEMIN ARBOR Classe 5 Superficie mq. 3390 Reddito Dominicale  
€2,10 Reddito Agrario €2,45*

- Foglio **20** particella **124**

*Qualità PASC CESPUG Classe U Superficie mq. 490 Reddito Dominicale*

€0,13 *Reddito Agrario* €0,08

- Foglio **20** particella **474**

*Qualità SEMINATIVO Classe 5 Superficie* mq. 740 *Reddito Dominicale*

€0,46 *Reddito Agrario* €0,65

- Foglio **20** particella **4**

*Qualità PASC CESPUG Classe U Superficie* mq. 4440 *Reddito Dominicale*

€1,15 *Reddito Agrario* €0,69

- Foglio **20** particella **5**

*Qualità SEMINATIVO Classe 5 Superficie* mq. 680 *Reddito Dominicale*

€0,42 *Reddito Agrario* €0,60

- Foglio **20** particella **3**

*Qualità SEMINATIVO Classe 5 Superficie* mq. 7430 *Reddito Dominicale*

€4,60 *Reddito Agrario* €6,52

- Foglio **13** particella **3**

*Qualità PASCOLO Classe 1 Superficie* mq. 2530 *Reddito Dominicale* €1,96

*Reddito Agrario* €0,91

- Foglio **13** particella **63**

*Qualità SEMINATIVO Classe 5 Superficie* mq. 11.730 *Reddito Dominicale*

€7,27 *Reddito Agrario* €10,30

#### CONFINI

Prop. [REDACTED] prop. [REDACTED] u per più lati, prop. [REDACTED]

[REDACTED] per più lati, s.s.a.

#### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO IPOTECARIO

(ISPEZIONI IPOTECARIE TELEMATICHE AGENZIA ENTRATE-UFFICIO®

PROVINCIALE DI PRATO-TERRITORIO)

I beni oggetto della presente procedura sono di proprietà rispettivamente dei signori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà.

\*\*\*\*\*

Si rileva le seguenti servitù:

- **TRASCRIZIONE registro particolare n°1189 registro generale n°1599 del 27/02/1990** atto ai rogiti del Notaio Riccardo Sordi di Prato del 30/01/1990 Repertorio n.13099 Fascicolo n. 6474 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] gravante sul terreno distinto dalla particella 125 del foglio di mappa 20.

Si riporta quanto indicato nel Quadro D della nota di trascrizione: <<E' costituita la servitù di presa di acqua sull'appezzamento di terreno descritto nel quadro B al progressivo per unità negoziale n.1 sul quale esiste un pozzo dal quale derivano acqua sia il fabbricato di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Calenzano, nel Foglio 20 dalla particella 26, che le vicine case di proprietà del sig. [REDACTED] rappresentate al Catasto nel Foglio 20 dalle particelle 27 e 28.>>.

- Si osserva inoltre che nel titolo di provenienza atto di compravendita del 30/01/1990 ai rogiti del notaio Riccardo Sordi di Prato Repertorio n.13099 Fascicolo n. 6474 viene indicato quanto segue:

<<Dichiara inoltre il Signor ██████████ nei nomi che anche i nominati confinanti ██████████ e ██████████ hanno diritto di utilizzare per scopi domestici ed agricoli l'acqua di detto pozzo e ciò per un periodo di quattro anni dalla data del relativo contratto di vendita con lo stesso venditore da me Notaio ricevuto in data 22 febbraio 1989. Si da' altresì atto che le particelle 124 e 125 Foglio 20, comprese nella vendita, sono attraversate da una viottola poderale sulla quale il venditore, per se' e suoi aventi causa, si riserva il diritto di passo e transito con qualsiasi mezzo a vantaggio di tutta la sua rimanente proprietà. Le parti inoltre convengono che il tratto di strada vicinale di Fisciano compreso fra il fabbricato oggetto della presente vendita ed il contiguo fabbricato di proprietà del venditore insistente sulla particella 27 del Foglio 20, qualora venisse sdemanializzato per rettifica del tracciato, rimarrà di proprietà esclusiva del venditore e suoi aventi causa quale pertinenza esclusiva del fabbricato insistente sulla particella 27 suddetta precisandosi peraltro che agli acquirenti dovrà comunque essere garantito l'accesso ai beni acquistati da via pubblica.>>

Il sottoscritto precisa che sia dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale e della precedente mappa d'impianto, e sia dall'attuale stato dei luoghi, la viottola poderale citata nel suddetto atto, attraversa anche per piccola porzione la particella 25.

\* \* \* \* \*

Sui beni immobili sopra descritti, alla data delle ispezioni ipotecarie, risultano i seguenti gravami.

■ **ISCRIZIONE** registro particolare n°363 - registro generale n°1600 del

**27/02/1990 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di

mutuo – Atto Notaio Riccardo Sordi di Prato del 30/01/1990 Repertorio 13100 per complessivi Lire 122.500.000 di cui Lire 70.000.000 di Capitale, Tasso interesse semestrale 6,625%, Importo interessi Lire 42.000.000, Spese accessorie ed interessi di mora Lire 10.500.000, Durata 10 anni, a favore di “BANCA TOSCANA S.p.a.” con sede a Firenze C.F. 00470800483 gravante per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui beni immobili sopra descritti e su altri beni – soggetti contro [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.

**N.B. A margine risulta Annotazione registro particolare n°4051 - registro generale n°18410 del 28/11/2007 – Restrizione dei beni.**

Nel Sezione D della nota risulta indicato: <<La restrizione si riferisce alla quota del 50%, degli immobili indicati al quadro “B”, di titolarità di [REDACTED]>>.

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°292 - registro generale n°1462 del 15/02/1991 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Atto Notaio Riccardo Sordi di Prato del 31/01/1991 Repertorio 15321 per complessivi Lire 87.500.000 di cui Lire 50.000.000 di Capitale, Tasso interesse semestrale 6,625%, Importo interessi Lire 30.000.000, Spese accessorie ed interessi di mora Lire 7.500.000, Durata 10 anni, a favore di “BANCA TOSCANA S.p.a.” con sede a Firenze C.F. 00470800483 gravante per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui beni immobili sopra descritti e su altri beni – soggetti contro [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.

**N.B. A margine risulta Annotazione registro particolare n°4052 - registro generale n°18411 del 28/11/2007 – Restrizione dei beni.**

Nel Sezione D della nota risulta indicato: <<La restrizione si riferisce alla quota del 50%, degli immobili indicati al quadro “B”, di titolarità di [REDACTED]>>.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°9180 - registro generale n° 16588 del**

**16/12/2003 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - ATTO GIUDIZIARIO-**  
TRIBUNALE DI PRATO del 19/07/2000 Rep. n. 1963/2000, a favore di "Massa dei  
creditori del Fallimento di [REDACTED]  
gravante per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti e  
su altri beni – soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di  
proprietà.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°6202 - registro generale n° 9702 del  
14/09/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO - UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO del  
23/08/2011 Rep. n. 3736, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il  
[REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] gravante per la quota di 1/2 del  
diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti– soggetti contro [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.**

Si osserva che nella nota di trascrizione risulta erroneamente inserita la superficie  
del bene distinto dalla particella 63 del foglio 13 (superficie indicata mq 1730-  
superficie corretta mq. 11730).

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°3235 - registro generale n° 5573 del  
13/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO - UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO del  
16/05/2016 Rep. n. 1794, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il  
[REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] gravante per la quota di 1/2 del  
diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti– soggetti contro [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.**

Si osserva che nella nota di trascrizione risulta erroneamente inserita la superficie  
del bene distinto dalla particella 63 del foglio 13 (superficie indicata mq 1730-

superficie corretta mq. 11730).

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°8926 - registro generale n° 13241 del 14/11/2018 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO - ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI PRATO del 17/10/2018 Rep. n. 20/2018, a favore di "Massa dei creditori di [REDACTED] gravante per la quota di 1/4 del diritto di proprietà su foglio 13 particelle 3 e 63, su foglio 20 particelle 3, 4, 5, 25, 124,474 – soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.**

**N.B. Nota rettificata con Trascrizione registro particolare n°10069 - registro generale n°15078 del 19/12/2018 in quanto non inserito un identificativo (vedi nota di trascrizione di seguito indicata).**

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°10069 - registro generale n° 15078 del 19/12/2018 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO - ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI PRATO del 17/10/2018 Rep. n. 20/2018, a favore di "Massa dei creditori di [REDACTED] gravante per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti– soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà. Nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato <<NOTA A RETTIFICA DELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI [REDACTED] TRASCRISSA A PRATO IL 14/11/2018 AL N.8926 R.P. CONTENENTE TRA I BENI, OLTRE A QUELLI RIPORTATI NELLA PRECEDENTE NOTA, ANCHE IL TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CALENZANO AL FG. 20, PARTICELLA 1137.>>**

**N.B. Formalità di riferimento Trascrizione registro particolare n°8926 –**

**registro generale n°13241 del 14/11/2018**

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°8927 - registro generale n° 13242 del 14/11/2018 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO - ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI PRATO del 17/10/2018 Rep. n. 21/2018, a favore di "Massa dei creditori di ██████████ gravante per la quota di 1/4 del diritto di proprietà su foglio 13 particelle 3 e 63, su foglio 20 particelle 3, 4, 5, 25, 124,474 – soggetto contro ██████████ per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.**

**N.B. Nota rettificata con Trascrizione registro particolare n°10070 - registro generale n°15079 del 19/12/2018 in quanto non inserito un identificativo (vedi nota di trascrizione di seguito indicata).**

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°10070 - registro generale n° 15079 del 19/12/2018 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO - ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI PRATO del 17/10/2018 Rep. n. 21/2018, a favore di "Massa dei creditori di ██████████ gravante per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti– soggetto contro ██████████ per la quota di 1/4 del diritto di proprietà. Nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato <<NOTA A RETTIFICA DELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI ██████████ TRASCRITTO A PRATO IL 14/11/2018 AL N.8927 R.P. CONTENENTE TRA I BENI, OLTRE A QUELLI RIPORTATI NELLA PRECEDENTE NOTA, ANCHE IL TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CALENZANO AL FG. 20 PARTICELLA 1137.>>**

**N.B. Formalità di riferimento Trascrizione registro particolare n°8927 - registro**

generale n°13242 del 14/11/2018

**Si osserva inoltre che dall'ispezione eseguita per gli identificativi Foglio 20 particella 3 catasto terreni è emersa l'iscrizione registro particolare n°345 - registro generale n°1852 del 24/02/1995 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato – Atto Notaio Orlando Marianna di Vinci del 22/02/1995 Repertorio 108440 per complessivi Lire 160.000.000 di cui Lire 79.164.000 di Capitale, Tasso interesse annuale 13,45%, Importo interessi Lire 31.942.674, Spese accessorie ed interessi di mora Lire 48.893.326, Durata 15 anni, a favore di "BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.p.a." con sede a Roma C.F. 00537070583 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su altri beni – soggetti contro [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] Cod. Fisc. [REDAZIONE] [REDAZIONE] e [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] Cod. Fisc. [REDAZIONE] [REDAZIONE] ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà).**

**N.B. A margine risulta Annotazione registro particolare n°2426 - registro generale n°10239 del 2/12/1996 – Erogazione a saldo.**

### **Risposta al quesito 2)**

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale; nello specifico si rileva la mancata denuncia (accatastamento) del manufatto prefabbricato adibito a deposito e delle tettoie varie con relativa area di pertinenza della zona adibita a "ricovero" cani.

Per l'accatastamento di detti manufatti, dovrà essere redatto Tipo mappale per l'aggiornamento della cartografia e dell'archivio censuario del Catasto Terreni e per il quale è necessario il rilievo strumentale, oltre alla redazione di denunce "Docfa" per l'aggiornamento degli archivi del catasto fabbricati con redazione delle

planimetrie catastali di detti beni.

Il presumibile costo da sostenere per la conformità catastale può ritenersi in circa € 2.800,00.

In riferimento alle attività di accatastamento suddette, qualora tali manufatti siano stati realizzati in assenza di titoli autorizzativi, il sottoscritto ritiene conveniente che sia prevista la demolizione e smaltimento come per legge con ripristino dello stato dei luoghi.

Inoltre, si osserva che sussiste l'obbligo di comunicazione al competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio della variazione di coltura tra quella effettivamente praticata e/o presente sul terreno e quella indicata nel certificato catastale, entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quando è avvenuta la variazione.

Al fine di una corretta identificazione catastale della porzione Nord/ovest della particella 1137 del foglio 20, tenuto conto di quanto sopra indicato al punto 1) nella descrizione dei beni, è necessaria un'azione di riconfinamento, con rilevazione topografica dell'area, ricerche catastali storiche per le singole particelle confinanti (tipi di frazionamento e/o tipi mappali) e derivate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Firenze, da eseguirsi per ogni proprietà confinante per la materializzazione del confine di proprietà, oltre eventuale azione legale e presentazione di tipo di frazionamento e/o tipo mappale per lo scorporo ed individuazione delle varie aree.

Tale azione di riconfinamento risulta complessa ed onerosa con "interesse esclusivo" dei soli confinanti.

Si dichiara la corrispondenza fra l'intestazione catastale e quella risultante dai registri immobiliari.

**Risposta al quesito 3)**

**ISPEZIONI IPOTECARIE TELEMATICHE AGENZIA ENTRATE  
UFFICIO PROVINCIALE DI PRATO-TERRITORIO**

I beni oggetto della presente procedura sono di proprietà rispettivamente dei signori:

➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, pervenuto dal sig.

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita del 30/01/1990 ai rogiti del notaio

Riccardo Sordi di Prato Repertorio n.13099 Fascicolo n. 6474 trascritto a

Prato **TRASCRIZIONE del 27/02/1990 Registro Particolare n°1188**

**Registro Generale n. 1598;**

➤ [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, pervenuto

dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] con Decreto di trasferimento Tribunale di Prato del 5/06/2006

Repertorio n.1116/2006 trascritto a Prato **TRASCRIZIONE del 16/07/2007**

**Registro Particolare n°5790 Registro Generale n. 11806;**

➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, pervenuto dal

sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED] con Decreto di trasferimento Tribunale di Prato del 5/06/2006

Repertorio n.1116/2006 trascritto a Prato **TRASCRIZIONE del 16/07/2007**

**Registro Particolare n°5790 Registro Generale n. 11806;**

Precedentemente la quota di 1/2 di piena proprietà risulta pervenuta al

signor [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Cod. Fisc. [REDACTED] con atto di compravendita del  
30/01/1990 ai rogiti del notaio Riccardo Sordi di Prato Repertorio n.13099  
Fascicolo n. 6474 trascritto a Prato **TRASCRIZIONE del 27/02/1990**  
**Registro Particolare n°1188 Registro Generale n. 1598.**

\*\*\*\*\*

Si rileva le seguenti servitù:

- **TRASCRIZIONE registro particolare n°1189 registro generale n°1599 del 27/02/1990** atto ai rogiti del Notaio Riccardo Sordi di Prato del 30/01/1990 Repertorio n.13099 Fascicolo n. 6474 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] gravante sul terreno distinto dalla particella 125 del foglio di mappa 20.

Si riporta quanto indicato nel Quadro D della nota di trascrizione: <<E' costituita la servitù di presa di acqua sull'appezzamento di terreno descritto nel quadro B al progressivo per unità negoziale n.1 sul quale esiste un pozzo dal quale derivano acqua sia il fabbricato di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Calenzano, nel Foglio 20 dalla particella 26, che le vicine case di proprietà del sig. [REDACTED] rappresentate al Catasto nel Foglio 20 dalle particelle 27 e 28.>>.

- Si osserva inoltre che nel titolo di provenienza atto di compravendita del 30/01/1990 ai rogiti del notaio Riccardo Sordi di Prato Repertorio n.13099 Fascicolo n. 6474 viene indicato quanto segue:

<<Dichiara inoltre il Signor [REDACTED] nei nomi che anche i nominati confinanti [REDACTED] e [REDACTED] hanno diritto di utilizzare per scopi domestici ed agricoli l'acqua di detto pozzo e ciò per un periodo di

*quattro anni dalla data del relativo contratto di vendita con lo stesso venditore da me Notaio ricevuto in data 22 febbraio 1989. Si da' altresì atto che le particelle 124 e 125 Foglio 20, comprese nella vendita, sono attraversate da una viottola poderale sulla quale il venditore, per se' e suoi aventi causa, si riserva il diritto di passo e transito con qualsiasi mezzo a vantaggio di tutta la sua rimanente proprietà. Le parti inoltre convengono che il tratto di strada vicinale di Fisciano compreso fra il fabbricato oggetto della presente vendita ed il contiguo fabbricato di proprietà del venditore insistente sulla particella 27 del Foglio 20, qualora venisse sdemanializzato per rettifica del tracciato, rimarrà di proprietà esclusiva del venditore e suoi aventi causa quale pertinenza esclusiva del fabbricato insistente sulla particella 27 suddetta precisandosi peraltro che agli acquirenti dovrà comunque essere garantito l'accesso ai beni acquistati da via pubblica.>>*

Il sottoscritto precisa che sia dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale e della precedente mappa d'impianto, e sia dall'attuale stato dei luoghi, la viottola poderale citata nel suddetto atto, attraversa anche per piccola porzione la particella 25.

\* \* \* \* \*

Sui beni immobili sopra descritti, alla data delle ispezioni ipotecarie, risultano i seguenti gravami.

- **ISCRIZIONE registro particolare n°363 - registro generale n°1600 del 27/02/1990 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Atto Notaio Riccardo Sordi di Prato del 30/01/1990 Repertorio 13100 per complessivi Lire 122.500.000 di cui Lire 70.000.000 di Capitale, Tasso interesse semestrale 6,625%, Importo interessi Lire 42.000.000, Spese accessorie ed

interessi di mora Lire 10.500.000, Durata 10 anni, a favore di "BANCA TOSCANA S.p.a." con sede a Firenze C.F. 00470800483 gravante per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui beni immobili sopra descritti e su altri beni – soggetti contro [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.

**N.B. A margine risulta Annotazione registro particolare n°4051 - registro generale n°18410 del 28/11/2007 – Restrizione dei beni.**

Nel Sezione D della nota risulta indicato: <<La restrizione si riferisce alla quota del 50%, degli immobili indicati al quadro "B", di titolarità di [REDACTED]>>.

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°292 - registro generale n°1462 del**

**15/02/1991 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Atto Notaio Riccardo Sordi di Prato del 31/01/1991 Repertorio 15321 per complessivi Lire 87.500.000 di cui Lire 50.000.000 di Capitale, Tasso interesse semestrale 6,625%, Importo interessi Lire 30.000.000, Spese accessorie ed interessi di mora Lire 7.500.000, Durata 10 anni, a favore di "BANCA TOSCANA S.p.a." con sede a Firenze C.F. 00470800483 gravante per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui beni immobili sopra descritti e su altri beni – soggetti contro [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.

**N.B. A margine risulta Annotazione registro particolare n°4052 - registro generale n°18411 del 28/11/2007 – Restrizione dei beni.**

Nel Sezione D della nota risulta indicato: <<La restrizione si riferisce alla quota del 50%, degli immobili indicati al quadro "B", di titolarità di [REDACTED]>>.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°9180 - registro generale n° 16588 del**

**16/12/2003 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - ATTO GIUDIZIARIO-TRIBUNALE DI PRATO del 19/07/2000 Rep. n. 1963/2000, a favore di "Massa dei creditori del Fallimento di [REDACTED]"**

gravante per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti e su altri beni – soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°6202 - registro generale n° 9702 del 14/09/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO**

**IMMOBILI** - ATTO GIUDIZIARIO - UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO del 23/08/2011 Rep. n. 3736, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] gravante per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti– soggetti contro [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

Si osserva che nella nota di trascrizione risulta erroneamente inserita la superficie del bene distinto dalla particella 63 del foglio 13 (superficie indicata mq 1730- superficie corretta mq. 11730).

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°3235 - registro generale n° 5573 del 13/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO**

**IMMOBILI** - ATTO GIUDIZIARIO - UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO del 16/05/2016 Rep. n. 1794, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] gravante per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti– soggetti contro [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

Si osserva che nella nota di trascrizione risulta erroneamente inserita la superficie del bene distinto dalla particella 63 del foglio 13 (superficie indicata mq 1730- superficie corretta mq. 11730).

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°8926 - registro generale n° 13241 del 14/11/2018 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE**

**DEL PATRIMONIO - ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI PRATO del 17/10/2018**  
Rep. n. 20/2018, a favore di "Massa dei creditori di [REDACTED]" gravante  
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà su foglio 13 particelle 3 e 63, su foglio 20  
particelle 3, 4, 5, 25, 124,474 – soggetto contro [REDACTED] per la quota  
di 1/4 del diritto di proprietà.

**N.B. Nota rettificata con Trascrizione registro particolare n°10069 - registro  
generale n°15078 del 19/12/2018 in quanto non inserito un identificativo (vedi  
nota di trascrizione di seguito indicata).**

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°10069 - registro generale n° 15078 del  
19/12/2018 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE  
DEL PATRIMONIO - ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI PRATO del 17/10/2018**  
Rep. n. 20/2018, a favore di "Massa dei creditori di [REDACTED]" gravante  
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti– soggetto  
contro [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà. Nella sezione  
D della nota di trascrizione viene indicato <<NOTA A RETTIFICA DELLA  
PRECEDENTE TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI APERTURA DELLA  
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI [REDACTED] TRASCRISSA  
A PRATO IL 14/11/2018 AL N.8926 R.P. CONTENENTE TRA I BENI, OLTRE A  
QUELLI RIPORTATI NELLA PRECEDENTE NOTA, ANCHE IL TERRENO  
IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CALENZANO AL FG.  
20, PARTICELLA 1137.>>

**N.B.**

**Formalità di riferimento Trascrizione registro particolare n°8926 - registro  
generale n°13241 del 14/11/2018**

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°8927 - registro generale n° 13242 del**

**14/11/2018 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO - ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI PRATO del 17/10/2018**  
Rep. n. 21/2018, a favore di "Massa dei creditori di [REDACTED] gravante per la quota di 1/4 del diritto di proprietà su foglio 13 particelle 3 e 63, su foglio 20 particelle 3, 4, 5, 25, 124,474 – soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

**N.B. Nota rettificata con Trascrizione registro particolare n°10070 - registro generale n°15079 del 19/12/2018 in quanto non inserito un identificativo (vedi nota di trascrizione di seguito indicata).**

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°10070 - registro generale n° 15079 del 19/12/2018 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO - ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI PRATO del 17/10/2018**  
Rep. n. 21/2018, a favore di [REDACTED] gravante per la quota di 1/4 del diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti– soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà. Nella sezione D della nota di trascrizione viene indicato <<NOTA A RETTIFICA DELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI [REDACTED] TRASCritto A PRATO IL 14/11/2018 AL N.8927 R.P. CONTENENTE TRA I BENI, OLTRE A QUELLI RIPORTATI NELLA PRECEDENTE NOTA, ANCHE IL TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CALENZANO AL FG. 20 PARTICELLA 1137.>>

**N.B.**  
**Formalità di riferimento Trascrizione registro particolare n°8927 - registro generale n°13242 del 14/11/2018**

\*\*\*\*\*

**Si osserva inoltre che dall'ispezione eseguita per gli identificativi Foglio 20 particella 3 catasto terreni è emersa l'iscrizione registro particolare n°345 - registro generale n°1852 del 24/02/1995 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato – Atto Notaio Orlando Marianna di Vinci del 22/02/1995 Repertorio 108440 per complessivi Lire 160.000.000 di cui Lire 79.164.000 di Capitale, Tasso interesse annuale 13,45%, Importo interessi Lire 31.942.674, Spese accessorie ed interessi di mora Lire 48.893.326, Durata 15 anni, a favore di "BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.p.a." con sede a Roma C.F. 00537070583 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su altri beni – soggetti contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà).**

**N.B. A margine risulta Annotazione registro particolare n°2426 - registro generale n°10239 del 2/12/1996 – Erogazione a saldo.**

È verificata la regolarità dei passaggi nel ventennio.

#### **Risposta al quesito 4)**

Il sottoscritto non ha individuato l'esistenza sui beni da dividere di procedure espropriative per pubblica utilità.

#### **Risposta al quesito 5)**

Il sottoscritto ha proceduto a richiedere con istanza presentata in data 18/04/2024 protocollo n. 13270 il certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Calenzano. In esito a detta istanza, il Responsabile del servizio Area Pianificazione Urbanistica del Comune di Calenzano, ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 17/05/2024 prot. N.0017089, come da allegato.

### Risposta al quesito 6)

I terreni oggetto della presente procedura sono ubicati in zona collinare del Comune di Calenzano, a carattere prevalentemente agricolo/boschivo, in posizione isolata.

Il metodo adottato nella redazione della presente stima è sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello descritto nella presente perizia, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite, il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato su terreni limitrofi aventi caratteristiche simili, con riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della provincia di Firenze, acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciale - Pubblicazione sul BUR n.13 del 31/03/2021) e con verifica delle compravendite eseguite nella zona, come da atto di compravendita del 12/06/2023 Repertorio n.14921 Raccolta n. 10215 ai rogiti del notaio Simona Cirillo di Campi Bisenzio-Trascrizione Registro Particolare n.5028 del 21/06/2023, atto di compravendita del 27/06/2023 Repertorio n.14988 Raccolta n. 10272 ai rogiti del notaio Simona Cirillo di Campi Bisenzio-Trascrizione Registro Particolare n.5386 del 4/07/2023 ed atto di compravendita del 19/01/2022 Repertorio n.8749 Fascicolo n. 6271 ai rogiti del notaio Serena Meucci di Sesto Fiorentino-Trascrizione Registro Particolare n.602 del 26/01/2022. Inoltre, ha considerato la tipologia e la disposizione dei beni, la conformazione e l'ubicazione che ne limita l'appetibilità sul mercato in quanto di interesse esclusivo dei soli confinanti, lo stato di manutenzione, le condizioni di agibilità, l'accesso, le dimensioni, i vincoli e le servitù, lo stato locativo, lo stato di legittimità edilizio/urbanistico/catastale, il sottoscritto, **stima il più probabile valore di mercato attuale dei terreni come liberi** differenziando i prezzi unitari tra

l'appezzamento di terreno più scosceso lasciato a bosco avente accesso dalla viottola poderale e posto a monte della stessa, e quello più a valle limitrofo all'abitazione civico 48 avente accesso dalla strada vicinale di Fisciano, nel seguente modo:

Parametro usato = superficie catastale

- Prezzo unitario medio al mq € 0,60 per la porzione con accesso dalla viottola poderale ed a monte della stessa (distinta nel foglio 20 particelle 3, 4, 5, 474 e nel foglio 13 particelle 3 e 63);
- Prezzo unitario medio al mq € 1,80 per la porzione di terreno avente accesso dalla strada vicinale di Fisciano comprendente la viottola poderale (distinta nel foglio 20 dalle particelle 1137, 25 e 124);

Si espone il calcolo della superficie catastale:

PORZIONE CON ACCESSO DALLA STRADA VICINALE DI FISCIANO

| FOGLIO           | PARTICELLA | SUPERFICIE CATASTALE (MQ) |
|------------------|------------|---------------------------|
| 20               | 1137       | 2607                      |
| 20               | 25         | 3390                      |
| 20               | 124        | 490                       |
| <b>TOTALE MQ</b> |            | <b>6487</b>               |

PORZIONE CON ACCESSO DALLA VIOTTOLA PODERALE

| FOGLIO           | PARTICELLA | SUPERFICIE CATASTALE (MQ) |
|------------------|------------|---------------------------|
| 20               | 3          | 7430                      |
| 20               | 4          | 4440                      |
| 20               | 5          | 680                       |
| 20               | 474        | 740                       |
| 13               | 3          | 2530                      |
| 13               | 63         | 11730                     |
| <b>TOTALE MQ</b> |            | <b>27550</b>              |

**Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato della piena proprietà, dei terreni oggetto della presente procedura, in euro 28.000,00 (ventottomila/00) per arrotondamento.**

#### NOTE

I terreni descritti nella presente relazione sono stati stimati alla data odierna nello stato di fatto che è stato possibile rilevare al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive e passive.

#### **Risposta ai quesiti 7)-8)-9)**

Il sottoscritto, tenuto conto dell'attuale stato dei luoghi con particolare riferimento alla conformazione dei terreni e relativi percorsi di accesso, ritiene che, pur risultando il frazionamento materialmente dei terreni possibile, non sia comodamente ed utilmente divisibile per ragioni tecniche funzionali ed economiche, in quanto le porzioni derivate sarebbero compromesse da servitù, pesi e limitazioni eccessive che ne limiterebbero il comodo godimento. Ovvero si andrebbero a creare porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ha predisposto un progetto di divisione con un unico lotto con l'indicazione dei conguagli da corrispondere come segue:

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO €28.000,00

VALORE QUOTA 1/2 A CARICO DI [REDACTED] €14.000,00

VALORE QUOTA 1/4 A CARICO DI [REDACTED] €7.000,00

VALORE QUOTA 1/4 A CARICO DI [REDACTED] €7.000,00

\* \* \*

**COMMENTO ALLE MEMORIE FINALI DELLE PARTI**

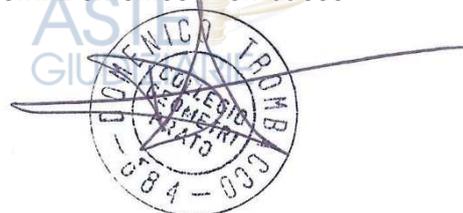
Dopo che il C.T.U. faceva pervenire in data 12/07/2024, la propria bozza di relazione ai legali delle parti, alla data del 29/07/2024 non sono pervenute al sottoscritto osservazioni.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato lì, 30 luglio 2024

Il C.T.U.

Geom. Domenico Trombacco



**ALLEGATI (NUMERO 205 PAGINE TOTALI):**

- verbali sopralluogo (da pagina 2 a pagina 7);
- documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi (da pagina 8 a pagina 29);
- documentazione catastale - estratto di mappa, visure (da pagina 30 a pagina 51);
- atti di provenienza (da pagina 52 a pagina 73);
- ispezioni ipotecarie (da pagina 74 a pagina 197);
- certificato di destinazione urbanistica (da pagina 198 a pagina 201);
- allegato 1 grafico dimostrativo terreni (da pagina 202 a pagina 203);
- allegato 2 schema dimostrativo stato dei luoghi (da pagina 204 a pagina 205).