

Geometra Claudio Bagnoli

Via del Bobolino 1/1- 50125-Firenze -Tel. e Fax : 055-2286332-- mobile: 335-7225588

geomclaudiobagnoli@gmail.com

claudio.bagnoli@geopec.it

C.F.: BGNCLD53P10D612C - P.I: 03423050487

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Giovanna Mazza

**ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G. 548/2012 (riunita alla R.G.
103/2022)**

**NOTA INTEGRATIVA ALLA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
DEPOSITATA IL 05-10-2023**

**Avv. [REDACTED]
(creditore procedente)**

**Sig.ri [REDACTED]
(creditore procedente)**

**Sig.ra [REDACTED]
(creditore ipotecario intervenuto)**

**[REDACTED]
(creditore ipotecario intervenuto)**

**[REDACTED]
(creditore intervenuto)**

**[REDACTED]
(creditore intervenuto)**

**[REDACTED]
(creditore intervenuto)**

**[REDACTED]
(creditore intervenuto)**

**Sig. [REDACTED]
(esecutato)**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PREMESSA:

Facendo seguito ad ulteriori accertamenti effettuati circa le porzioni immobiliari annesse agli immobili di cui al LOTTO 1 indicate nella perizia del **05/10/2023** a **pag. 10** eseguita dal sottoscritto CTU, si precisa e o rettifica quanto segue:

A rettifica di quanto segnalato nella CTU depositata, si esclude dalla vendita la particella di terreno **n. 193 del F. 68** poiché stata venduta alla proprietà [REDACTED] in proprietà esclusiva (vedi atto sotto segnalato) pertanto alla porzione immobiliare come già descritta sono annessi:

- resede esclusivo (vedi velatura verde) distinto dalla particella 123 del Foglio 68.

Su detta particella grava diritto di passo pedonale e carrabile, limitatamente ad una porzione limitrofa al cancello posto sulla via atta a consentire l'accesso alla particella 124 (velatura gialla) costituente una stradella sterrata a comune che conduce anche ad altre proprietà; pertanto si precisa che il diritto di passo pedonale e carrabile gravante su porzione della particella 123 è a favore oltre che della particella 124 (strada interna di accesso sopra detta) anche delle seguenti particelle del foglio 68:

- **part. 49 sub 501;**
- **part. 197**
- **part. 49 sub 3**
(già indicate nella nota tecnica del 18.04.2024)
- **part. 191 (di proprietà [REDACTED])**
- **salvo se altri**

-resede esclusivo di cui alla particella 151 del F. 68 posto nella parte tergale del fabbricato;

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-resede esclusivo di cui alla particella 192, identificata al catasto terreni come ente urbano di mq 260, ma non allibrata al catasto fabbricati e quindi priva di intestazione, sulla quale insiste un gazebo/tettoia priva di autorizzazione edilizia. Si precisa che la p.lla 192, ancorché non direttamente pignorata, è da considerarsi stretta pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione e pertanto rientra tra i beni del presente lotto in proprietà esclusiva dell'esecutato;

-quota proporzionale secondo quanto derivabile dagli atti di provenienza della stradella a comune distinta dalla particella 124 del F. 68 (vedi velatura gialla);

-quota proporzionale delle parti comuni con particolare riferimento agli atti di provenienza.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria





Si precisa che le pertinenzialità sopra indicate derivano da:

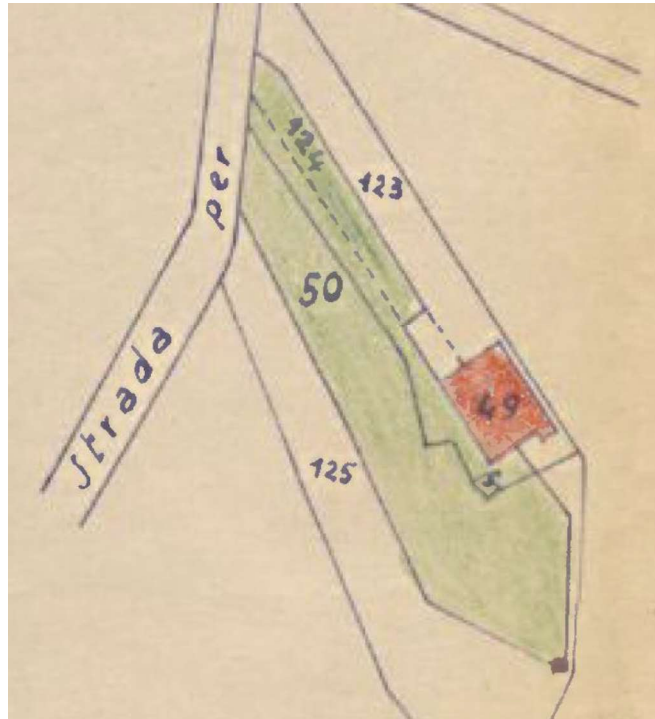
-Atto di Compravendita Notaio Tonini di Firenze del 11/02/1955 rep. 7.511 fasc. 1642, Trascritto a Firenze il 15/02/1955 vol. 2396 art. 1808, con il quale i Sigg. [REDACTED] comprano per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno: abitazione al piano primo, con ingresso e vano al piano terreno e due cantine nel sottosuolo (identificati al NCEU nel Foglio 68 **p.lla 49 sub. 2**), **oltre ad annessi vialetto di accesso e cortiletto (Foglio 68 p.lla 124** di sup. 650 mq) ed appezzamento di terreno (p.lla 50).

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria





Planimetria allegata all'Atto Tonini del 1955

- Atto di Compravendita Notaio Feri di Firenze del 07/12/1984 rep. 22157 fasc. 9766, registrato a Firenze il 27/12/1984 al n° 14001 e trascritto a Firenze il 14/12/1984 al n° 2193B, con cui:

1. I Sigg.ri [redacted] acquistano dai Sigg.ri [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] porzione del resede identificato dalla p.lla 193 del foglio 68 (già porzione della p.lla 124 derivata da frazionamento n. 65 del 04/12/1984);
2. I Sigg.ri [redacted] acquistano dal Sig. [redacted] un piccolo appezzamento di terreno (Foglio 68 p.lla 191), oltre a **diritto di accesso pedonale e carrabile attraverso il cancello sulla pubblica via e su porzione della p.lla 123 fino alla strada** (p.lla 124);
3. **I Sig.ri [redacted] acquistano** dai Sigg.ri [redacted] la quota complessiva di $\frac{3}{4}$ della proprietà (essendo il Sig. [redacted] già proprietario della quota di $\frac{1}{4}$) **appezzamento di terreno uso resede rappresentato al NCEU nel Foglio 68 p.lla 192 di superficie 260 mq** (già porzione della p.lla 124 derivata da frazionamento del 1984), oltre a riservare ai

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



venditori **diritto di accesso pedonale e carrabile dal cancello sulla pubblica via, attraverso la p.lla 123**, fino alla strada (p.lla 124).

Successivamente sono avvenuti i passaggi di proprietà di cui al capitolo **“C1) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ”** della CTU depositata il 05/10/2023 precisando la corretta intestazione del sub. 300 oggi intestato al solo ██████████ per riunione della nuda proprietà con l'usufrutto.

In relazione alla valutazione del Lotto 1 (sub 500+sub 300 e resedi esclusivi come sopra descritti) si precisa che il prezzo base d'asta è pari a **euro 415.000,00** (anziché 410.000,00 € come già indicato nella relazione del 5.10.2023)

Altro non ho da riferire,

Con osservanza.

Firenze, li 25 luglio 2024

IL C.T.U.

Geom. Claudio Bagnoli



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

