

**Studio Tecnico**  
**Geom. FRANCESCO ZINGONI**  
Dottore in Scienze dei Servizi Giuridici  
Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze n. 4286  
Via Benedetto Accolti, 25  
50126 FIRENZE  
Tel. 0556800332  
Cell. 3356294949  
e.mail: f.zingoni.fi@gmail.com  
pec: francesco.zingoni@geopec.it  
Cod. Fisc. ZNGFNC66E24D612N  
P. Iva 04403040480

Firenze, 20 ottobre 2022

**Tribunale di Firenze**  
**Terza Sezione Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
**R.G.E. 265/2020**

#### **NOTA DI CHIARIMENTI ALLA CTU DEL 31/05/2022**

Il sottoscritto Geom. Francesco Zingoni, nominato ctu nel procedimento in epigrafe, in adempimento alla richiesta di chiarimenti disposta dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Bisegna in data 29/09/2022, conseguente all'istanza proposta dal Delegato alla vendita Dott. Roberto Franceschi, comunica quanto segue.

Gli identificativi catastali relativi ai due fabbricati di cui al Lotto 1 e al Lotto 2 sono quelli indicati dal Catasto Fabbricati, correttamente riportati nell'atto di pignoramento, e corrispondenti a quanto indicato in perizia.

Entrambi i fabbricati insistono sulla particella 816, foglio 27 del Catasto Terreni, che appunto rappresenta un "ente urbano", in parte area di sedime dei fabbricati stessi, ed in parte suddiviso al Catasto Fabbricati nei subalterni indicati in perizia.

Per quanto riguarda i terreni individuati dalle particelle 814 e 817, questi sono in effetti riportati nell'atto di pignoramento, e altresì riportati in perizia, ma trattasi in realtà di porzioni di viabilità pubblica destinata ad essere volturata al Comune, ancorché il diritto di pignoramento è derivante dalla originaria accensione di ipoteca che colpiva anche la parte di terreni in argomento. Si prospettano quindi due alternative:

- a) le particelle 814 e 817 restano oggetto di pignoramento e rappresentate in perizia come beni comuni tra i Lotti 1 e 2;
- b) le particelle 814 e 817 vengono escluse dal pignoramento, rimanendo in carico alla società esecutata, che dovrà provvedere a cederle e volturarle al Comune, considerato che, come risulta dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto, a tutt'oggi non risulta trascritto l'atto di cessione.

Questa seconda opzione è ovviamente consigliata.

Per quanto riguarda invece le porzioni di aree pertinenziali, si specifica che, essendo presenti spazi di viabilità, di accesso e di manovra, comuni ad entrambi i lotti, i relativi subalterni catastali compaiono riportati in perizia per entrambi i lotti come “*parti comuni (beni comuni non censibili)*”

Premesso quanto sopra, nell’ipotesi di sottrarre dal pignoramento le porzioni di strada da cedere al Comune, si precisano le seguenti corrette descrizioni catastali:

#### **LOTTO 1**

*Parti esclusive:*

- foglio 27, particella 816 sub. 1, Cat. D/8, R.C. € 87.615,00
- foglio 27, particella 816, sub. 6, Cat A/10, Classe 3, vani 19,5, R.C. € 11.128,35
- foglio 27, particella 816, sub. 502, Cat A/10, Classe 2, vani 34,5, R.C. € 16.926,87
- foglio 27, particella 816 sub. 4, Cat. A/10, Classe 3, vani 5, R.C. € 2.853,42
- foglio 27, particella 816 sub. 11 (bene comune non censibile)

#### **LOTTO 2**

- foglio 27, particella 816 sub. 2, Cat. C/2, Classe 5, consistenza mq 190, sup. catastale mq 208, R.C. € 785,02
- foglio 27, particella 816 sub. 3, Cat. A/10, Classe 3, vani 5, R.C. € 2.853,42
- foglio 27, particella 816, sub. 5, Cat A/10, Classe 3, vani 5,5, R.C. € 3.138,77
- foglio 27, particella 816, sub. 7, Cat A/10, Classe 3, vani 5,5, R.C. € 3.138,77

#### **PARTI COMUNI AD ENTRAMBI I LOTTI**

- foglio 27, particella 816 sub. 9, Cat. D/1, R.C. € 18,00 (cabina ENEL)
- foglio 27, particella 816 sub. 12 (bene comune non censibile)
- foglio 27, particella 816 sub. 500 (bene comune non censibile)
- foglio 27, particella 816 sub. 501 (bene comune non censibile)

Con osservanza.

Geom. Francesco Zingoni