

architetto

**TRIBUNALE di FIRENZE**  
**III Sezione Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE INTEGRATIVA DEL C.T.U.**  
**In risposta alle osservazioni presentate**

**Causa:**

**Ruolo Generale:** 2/2021

**Udienza di Rinvio:** 09/02/2023

**Giudice Esecutore:** Dott.sa [REDACTED]

**Creditore procedente:**

**Parte Esecutata:**



*Acie*

**Firenze, 17/11/2022**

**architetto**

Con la presente si deposita come da richiesta l'avvenuta regolarizzazione delle pratiche consistenti in:

- deposito di nuova planimetria a variazione della part 446 del sub 500
- deposito di un nuovo elaborato planimetrico a correzione con corretta e consistenza alle particelle 428 e 445.

Nella convinzione di aver adempiuto adeguatamente al deposito delle pratiche sopradescritte, il sottoscritto c.t.u. conclude la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze, 17 novembre 2022.

**Il c.t.u.**

Arch. Caterina Maria Tabita



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	
			speciale e particolare	n.	1	in variazione	n. 1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: <b>diversa distribuzione degli spazi interni</b>							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>14/11/2022</b>							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	1	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	1	pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U   Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Destinazione d'uso		Rendita €	IN/2N	Plan.
										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio		
1		V	45	446	500					U	D/7	1705		9.804,70	SI	SI
via provinciale di mercatale 120											T					

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
la presente viene depositata anche per correzione dell'elaborato planimetrico per rendere le particella 428 e 445 sub 500 comuni ai sub 500 e 501 della particella 456. sottoscrive la presente arch maria caterina tabita quale ctu nominato dal tribunale di firenze

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: [redacted] quale soggetto obbligato, residente in FIRENZE (FI) - [redacted]
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39**

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <u>45</u> ple. <u>446</u></p> <p>C.E.U. Sez. _____ foglio <u>45</u> pla. <u>446</u> sub <u>500</u></p> <hr/> <p><b>B   Riferimenti Temporal (1)</b></p> <p>Anno:</p> <p>Di costruzione <u>1998</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <hr/> <p><b>C   Azienda (2)</b></p> <p><u>LEONARDO SRL</u></p> <hr/> <p>Articolata in n. <u>1</u> fabbricati</p> <p>Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p><b>D   Collegamenti con Infrastrutture</b></p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario</p> <p><input type="checkbox"/> Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>1</u></p> <p><input type="checkbox"/> Scalo marittimo</p> <p><input type="checkbox"/> Scalo aereoportuale</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p> <hr/> <p><b>E   Elementi generali strutturalmente connessi</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Depurazione nell'azienda <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 150px;">consortile <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Abbattimento fumi</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 150px;">Scale di emergenza <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : _____</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>	<p><b>F   Sistemazioni Esterne</b></p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali <u>ASFALTO</u></p> <hr/> <p>Parcheggi _____</p> <hr/> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p><u>AIUOLE</u></p> <hr/> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media _____ cm. <u>150</u></p> <p>Realizzata in <u>RETE METALLICA</u></p> <hr/> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p><u>CANCELLO</u></p> <hr/> <p>5. ALTRO _____</p> <hr/> <p><b>G   Dati Metrici Totali dell' Azienda</b></p> <p>1. AREA TOTALE LORDA m<sup>2</sup> <u>8.440</u></p> <p>della quale - coperta (escluso tettoie) m<sup>2</sup> <u>3.491</u></p> <p style="padding-left: 100px;">- tettoie m<sup>2</sup> _____</p> <p style="padding-left: 100px;">- deposito materiali, vasche, ecc. m<sup>2</sup> <u>51</u></p> <p style="padding-left: 100px;">- passaggi e piazzali di manovra m<sup>2</sup> <u>4.898</u></p> <p style="padding-left: 100px;">- parcheggio: m<sup>2</sup> _____ posti n. _____</p> <p style="padding-left: 100px;">- a verde m<sup>2</sup> _____</p> <p>2. VOLUME TOTALE: m<sup>3</sup>. <u>24.794</u></p>
---	---

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello  
(2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA**

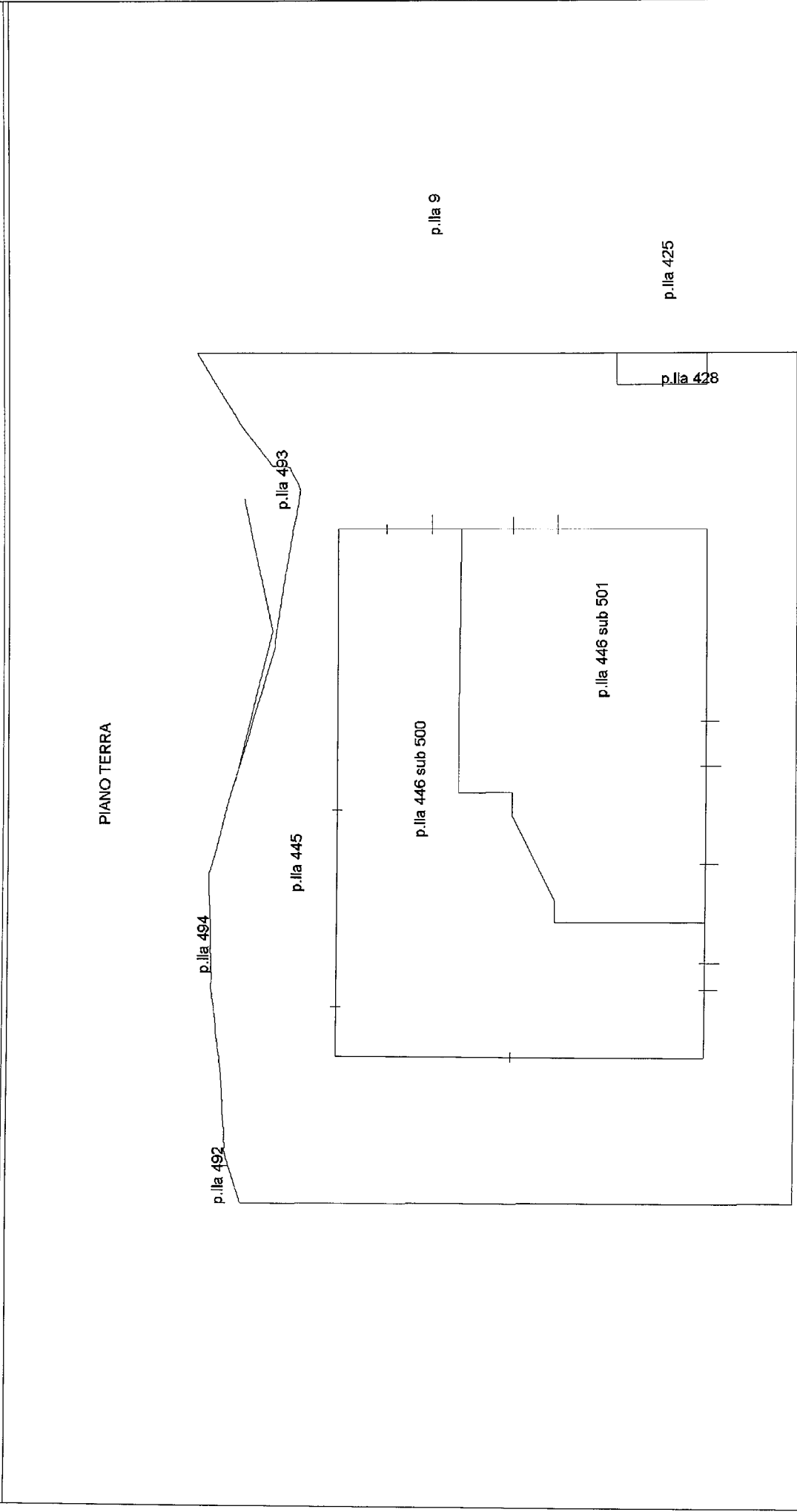
<p><b>A   Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b></p> <p>Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale <u>1</u></p> <p>Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: <u>1</u></p>	<p><b>G   Caratteristiche Costruttive</b></p> <p><input type="checkbox"/> Muratura                      <input checked="" type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato                <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri</p> <p><input type="checkbox"/> Ferro                                <input type="checkbox"/> Altro _____</p>
<p><b>B   Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b></p> <p>Sez. _____ Foglio <u>45</u> Particella <u>446</u> sub. <u>500</u> Sez. _____ Foglio <u>45</u> Particella <u>446</u> sub. <u>500</u></p>	<p><b>H   Copertura</b></p> <p><input type="checkbox"/> A tetto                                <input type="checkbox"/> Ferro</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Piana                                 <input type="checkbox"/> Cemento armato</p> <p><input type="checkbox"/> Shed                                   <input type="checkbox"/> Mista con laterizi</p> <p><input type="checkbox"/> A volta                                <input type="checkbox"/> Legno</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>
<p><b>C   Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area</b></p> <p><b>LABORATORIO</b></p>	<p><b>I   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b></p> <p>Solai <b>PREFABBRICATI</b></p> <p>Tamponature <b>PANNELLI IN CLS</b></p> <p>Finestre, luci, porte <b>METALLO E VETRO</b></p> <p>Pavimentazione prevalente <b>CEMENTO INDUSTRIALE</b></p> <p>Rifinitura esterna prevalente _____</p> <p>Numero e dotazioni servizi igienici <u>2</u></p>
<p><b>D   Riferimenti Temporal</b></p> <p>Anno: Di costruzione <u>1998</u> Di ristrutturazione totale _____</p>	<p><b>L   Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</b></p> <p>Per ricovero provv. di operai m<sup>2</sup> _____ Mensa m<sup>2</sup> _____</p> <p>Pronto soccorso m<sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m<sup>2</sup> _____</p> <p>Direzione tecnica m<sup>2</sup> _____ Custodia m<sup>2</sup> _____</p> <p>Direzione amministrativa m<sup>2</sup> _____ (altro) m<sup>2</sup> _____</p>
<p><b>E   Elementi strutturalmente connessi</b></p> <p><b>IMPIANTO ELETTRICO ED IMPIANTO ANTINCENDIO</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><b>M   Dati Metrici</b></p> <p>Piani fuori terra n. <u>1</u></p> <p>Piani entro terra o seminterrati n. _____</p> <p>Superficie coperta m<sup>2</sup> <u>1924</u></p> <p>Superficie totale sviluppata (lorda) m<sup>2</sup> <u>1924</u></p> <p>Volume totale (v.p.p.) m<sup>3</sup> <u>13468</u></p>
<p><b>F   Notizie Particolari</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

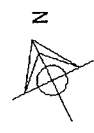
Elenco Subalterni

Comune <b>VINCI</b>		Sezione	Foglio <b>45</b>	Particella <b>428</b>	Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	<b>VIA PROVINCIALE DI MERCATALE</b>	<b>120</b>	<b>T</b>			<b>CENTRALE TERMICA A COMUNE TRA I SUB 500 E 501 DELLA PARTICELLA 446</b>
Comune <b>VINCI</b>		Sezione	Foglio <b>45</b>	Particella <b>445</b>	Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	<b>500 VIA PROVINCIALE DI MERCATALE</b>	<b>120</b>	<b>T</b>			<b>PIAZZALE A COMUNE TRA I SUB 500 E 501 DELLA PARTICELLA 446</b>
Comune <b>VINCI</b>		Sezione	Foglio <b>45</b>	Particella <b>446</b>	Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	<b>500 VIA PROVINCIALE DI MERCATALE</b>	<b>120</b>	<b>T</b>			<b>FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI</b>
	<b>501 VIA PROVINCIALE DI MERCATALE</b>	<b>120</b>	<b>T</b>			<b>FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI</b>
Protocollo _____					data _____	
IL TECNICO _____					_____	
Codice Fiscale: _____					firma e timbro	

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Ferracin Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 3680
Comune di Vinci	Sezione: Foglio: 45	Particella: 446	Protocollo n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.		del	Scala 1 : 500



via provinciale di Mercatale

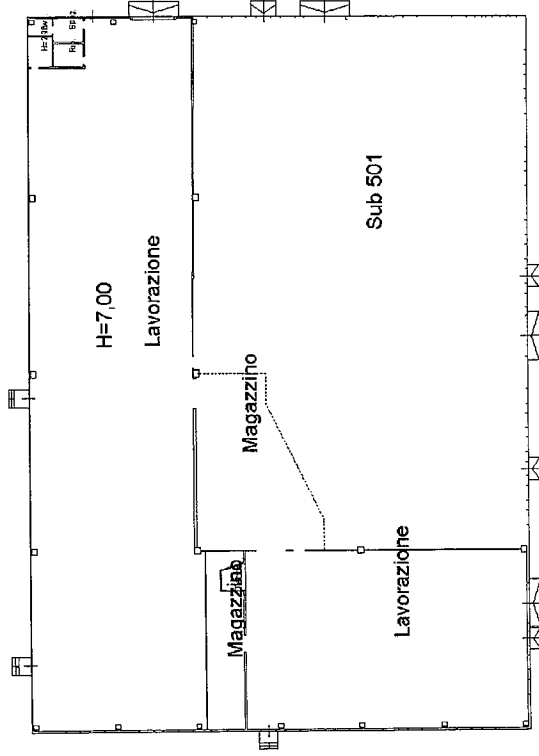


Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Comune di Vinci  
Via provinciale Di Mercatale  
oiv. 120

Identificativi Catastali:  
Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 45  
Particella: 446  
Subalterno: 500

Compilata da:  
Ferracin Massimo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Firenze  
N. 3680

PIANO TERRA



via provinciale di Mercatale

architetto [REDACTED]

via [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**TRIBUNALE di FIRENZE**  
**III Sezione Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**  
**Chiarimenti Alle Osservazioni**  
**Del 22/12/2023**

**Causa:** [REDACTED] /  
[REDACTED]

**Ruolo Generale:** 2/2021

**Udienza di Rinvio:** 12/05/2022  
al 19/09/2024

**Giudice Esecutore:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Parte Esecutata:** [REDACTED]



*[Handwritten Signature]*

**Firenze, 15/06/2024**

architetto [REDACTED]

via [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

In relazione alla richiesta del Signor G.E. dott.ssa [REDACTED], formulata in data 26 marzo 2024, di seguito riportata:

*“Per [REDACTED] L’avv. [REDACTED], anche in sostituzione di Fabio [REDACTED], che si riporta alle questioni sollevate con note del 22.12.2023 e chiede chiarimenti al CTU.”*

*“ Il Giudice invita il CTU a depositare relazione con la quale risponderà ai chiarimenti di cui alle note, e procederà a verificare la continuità delle trascrizioni, l'esattezza dei dati catastali, lo stato di diritto e di fatto dell'immobile, nonché l'esatto prezzo di vendita.”*

**Continuità delle trascrizioni:**

In merito si rimanda a quanto già riportato nei paragrafi III/6 e III/7 della relazione del 12 aprile 2022.

Non sono stati riscontrati formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Le iscrizioni descritte nella precedente relazione al paragrafo III/7, come rilevate anche nella stessa relazione notarile del notaio [REDACTED] presente agli atti, saranno cancellate, eccetto la servitù di passo da parte del Comune di Vinci descritta nella precedente relazione e di seguito riportata.

**Esattezza dei dati catastali:**

I dati catastali sono stati dettagliatamente definiti nella relazione del 12 aprile 2022 e successiva variazione eseguita con relazione integrativa del 18 novembre 2022.

Pertanto si riporta quanto già descritto (*paragrafo III/1 - identificazione del bene oggetto del pignoramento a pag.9 della relazione del 12 aprile 2022*) e successiva integrazione presentata con il nuovo elaborato planimetrico

**Individuazione catastale**

Il bene pignorato è attualmente individuato al N.C.E.U. di Firenze Comune di Vinci al foglio 45:

architetto [REDACTED]

Particella 446, sub 500 categoria D/7 (fabbricati industriali) rendita catastale pari a euro 9.890,00

Particella 446, subalterno 501 categoria D/7 (fabbricati industriali) rendita catastale pari a euro 8.072,00

Particella 445 subalterno 500 piano T bene comune non censibile (piazzale comune)

Particella 428 è censita al catasto terreni in qualità classe ente urbana mq.60 al catasto urbano come bene comune.

Particella 446 è censita in qualità classe area urbana superficie mq. 3.485

#### Integrazioni successive del 17 novembre 2022

Aggiornamento catastale del 14 novembre 2022 effettuato su incarico del Signor Giudice (viene presentata la correzione dell'elaborato planimetrico per rendere le particelle 428 e 445 sub 500 comuni ai sub 500 e 501 della particella 456).

- Deposito di nuova planimetria a variazione della part. 446 del sub 500;
- Deposito di nuovo elaborato planimetrico a correzione della consistenza delle particelle 428 e 445.

#### **Stato di diritto e di fatto dell'immobile:**

lo stato di fatto e di diritto è già stato verificato in precedenza, nella relazione del 12 aprile 2022. Pertanto si conferma quanto già detto in merito alle condizioni d'uso rilevate e cioè che è stato verificato un uso improprio da parte dei confinanti consistente nel passaggio riservato per l'accesso ad alcune porzioni.

Inoltre si è rilevata la presenza di una recinzione non riportata sulla documentazione catastale per l'accesso alla particella 428 che risulta bene a comune non censibile (e pertanto considerata nelle qualità intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione); tale delimitazione dovrà essere rimossa o giustamente dichiarata con eventuali pregresse giustificazioni delle quali la

architetto [REDACTED]

via Andrea [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

sottoscritta non è a conoscenza in quanto di non sua competenza.

Ancora si rileva la presenza di due sostegni di un carroponete ad uso della proprietà limitrofa che consistono in due pilastri in lamiera posti sulla proprietà oggetto di trattazione. Anche se gli stessi non inficiano sotto il profilo urbanistico si ritiene che comunque limitino l'uso della proprietà esclusiva e pertanto dovranno essere rimossi. Si evidenzia ulteriormente, come riportato nella relazione del 12 aprile 2022 a pag.7 che l'area dove insistono i due pilastri è vincolata da un diritto di servitù di passo per gli interventi al torrente da parte del Comune come da concessione edilizia n.165/95 e da delibera consiliare n.71 del 1998 rilasciata al Comune di Vinci a seguito della concessione edilizia al fine di poter dare accesso al Comune verso il Fiume Stresa per la manutenzione. Delibera della giunta Comunale n.20 del 21 febbraio 2000.

Ai fini della corrispondenza della documentazione catastale, la sottoscritta ha verificato l'esattezza degli elaborati con lo stato di fatto dell'immobile. Sulla cartografia, corrispondono i confini dell'immobile e del resede esclusivo ad eccezione della recinzione per l'accesso alla particella 428 non graficizzata sulla cartografia e la presenza dei piloni di appoggio del carroponete che insistono sulla particella oggetto di trattazione.

A tal riguardo, si ritiene comunque necessario, effettuare un rilievo topografico per definire l'esatta posizione delle recinzioni di confine della proprietà e riportarle allo stato legittimo, poiché anche la recinzione sul lato dove insistono i due piloni risulta essere non correttamente posizionata se anche di poco.

In merito all'istanza promossa dall'avvocato [REDACTED] e dall'avvocato [REDACTED] del 22 dicembre 2023, al punto 7: *"7) l'area esterna di rispetto all'immobile prospiciente nella zona Sud, non pavimentata, manca di verifica ambientale poiché il precedente conduttore aveva realizzato un cogeneratore*

architetto [REDACTED]

via [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

poi dismesso (pag.18 CTU)”, la sottoscritta per maggior scrupolo professionale, nell’evidenziare la passata presenza di un macchinario per fabbricazione e fornitura di energia e nella possibilità che lo stesso avesse potuto costituire motivo di inquinamento per la presenza di cisterne di carburante o comunque per la possibilità di emissioni a terra nocive (come purtroppo spesso accade), ha manifestato l’opportunità di una verifica tramite analisi del terreno a conferma del buon funzionamento del macchinario precedentemente in uso. Nel caso che questo potesse essere garantito dall’esecutato o dalla ditta manutentrica del macchinario, quanto manifestato dalla sottoscritta non sarebbe necessario.

(A tal riguardo si precisa, anche se alcune documentazioni agli uffici del Comune non sono state ritrovate per problematiche segnalate dallo stesso Comune, Il tecnico [REDACTED] incaricato per la pratica del coogeneratore, asseverava nella scia di fine lavori, che l’intervento in relazione alla qualità ambientale dei terreni non necessitava di indagini ambientali preventive.)

**Esatto prezzo di vendita:**

In merito all’esatto prezzo di vendita, nonostante si ricorda che per la maggior parte le considerazioni riportate nell’istanza del 22 dicembre 2023 erano già state fatte dalla sottoscritta nella sua relazione e la stessa, nell’impostare la sua valutazione, ne aveva fatto riscontro attestando i valori determinati nel minimo stabilito anche dall’osservatorio OMI.

A seguito dell’istanza dell’avvocato [REDACTED] e dell’avvocato [REDACTED] e successiva e-mail datata 22 maggio 2024, si è proceduto ad effettuare un sopralluogo, ai fini di valutare lo stato attuale dell’immobile e di seguito valutarne se necessario un aggiornamento alla precedente valutazione, in considerazione anche dei ribassi dei minimi riportati dall’OMI nell’ultimo semestre del 2023 per la tipologia in oggetto.

Pertanto:

architetto [REDACTED]

via [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

poiché l'immobile (come da ultimo sopralluogo effettuato l'11 giugno 2024) presenta danni dovuti alle copiose piogge cadute negli ultimi anni con conseguente esondazione del fiume Stresa che ha allagato i locali deteriorandone la pavimentazione e parte delle pareti e segnalando inoltre la presenza sulla copertura di infiltrazioni d'acqua piovana (dovute alla rottura di alcuni lucernari).

Segue la presente valutazione aggiornata:

Dalla consultazione della banca dati per le quotazioni immobiliari (O.M.I.), sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, ad oggi sono emersi i seguenti valori di mercato per capannoni industriali nel Comune di Vinci e nella zona in questione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. comm.	Valore di mercato (€)	
		minimo	massimo		minimo	massimo
Capannoni industriali	Normale	350,00 €/mq	700,00 €/mq	3.948,74 mq	1.382.059 €	2.764.11 €

Tutto ciò premesso, e tenuto conto anche di quanto sopra descritto e dello stato di conservazione degli immobili, tenendo come riferimento un valore di 350,00 €/mq si propone un valore di mercato arrotondato di 1.382.000 (euro un milionetrecentotantaduemila/00)

#### Valutazione ai fini dell'asta

Ritenendo opportuno, per una valutazione ai fini dell'asta, un abbattimento di circa il 20%, a seguito delle difformità riscontrate nel corso dei precedenti sopralluoghi e soprattutto riscontrando un ulteriore degrado dell'immobile nel corso dell'ultimo sopralluogo datato 11 giugno 2024.

Pertanto la valutazione della c.t.u. ai fini dell'asta del bene arrotondato è di euro 1.108.000,00 (euro un milionecentotomila /00)

(stima da ritenersi a corpo e non a misura).

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito posto dall'III.mo Signor Giudice Esecutore, la sottoscritta c.t.u. conclude la presente relazione

architetto [REDACTED]

via [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario

Firenze 15/06/2024

**La c.t.u.**

[REDACTED]

Si allega alla presente:

- 1- copia del verbale del sopralluogo
- 2- documentazione fotografica dello stato dell'immobile all'11 giugno 2024
- 3- rapporto OMI 2023 secondo semestre

Presenti:

C.T.U. Arch. [redacted]

IS.VE.G.

-> RIF. RO CHIAVI X SOPRALUOGO

Altri in qualità di:

A NO CASA [redacted]

Relazione:

Oggi in data 11.06.24 alle h. 14:30 nel Comune di Vinci (FI) via Mercatale, n. 120, presso le unità immobiliari dell' [redacted], oggetto del pignoramento nella procedura n. 2/2021 e con precisione indicati catastalmente in foglio mappale n. 45 particella 446 subalterno 500 e 501, (fabbricati industriali), foglio 45 particella 445 subalterno 500 (bene comune), foglio 45 particella 428 (bene comune) e foglio 45 particella 446 (cote urbano), si procede con il previsto sopralluogo come comunicato con e-mail all'istituto ISVEG.

In presenza dei Sig.ri sopra citati, vengono ricaminati i luoghi oggetto del pignoramento, vengono effettuati rilievi fotografici e si prende visione dello stato degli immobili. Si accerta che gli immobile sono:

in uno stato di deterioramento causato dall'abbandono di quest'ultimi anni con presenza di infiltrazioni dovute da *ll'erosione del fiume STABA* e *dalla pioggia*

h. 15:00

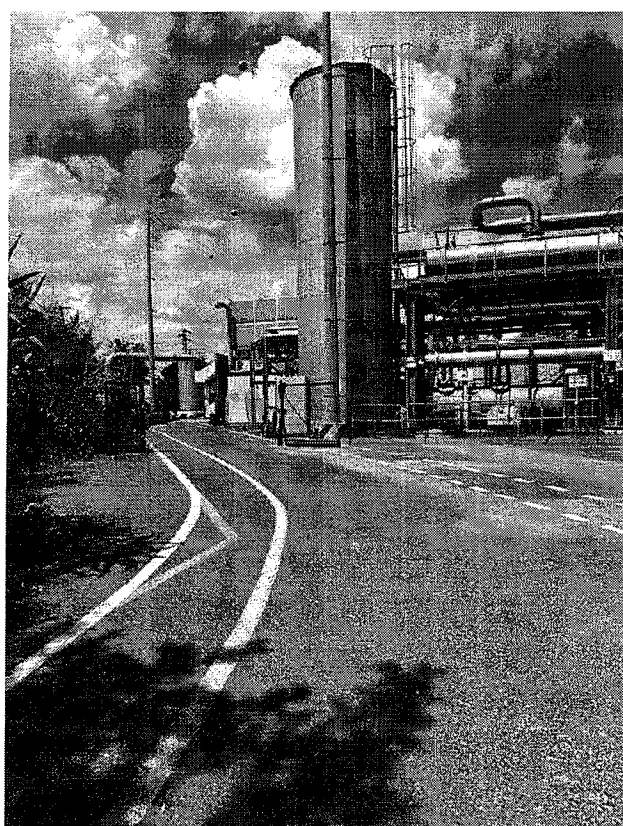
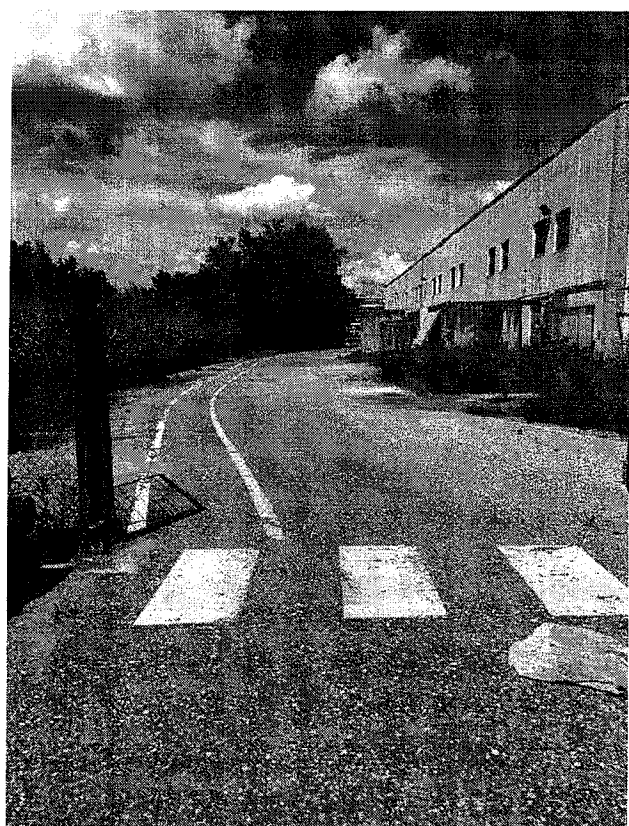
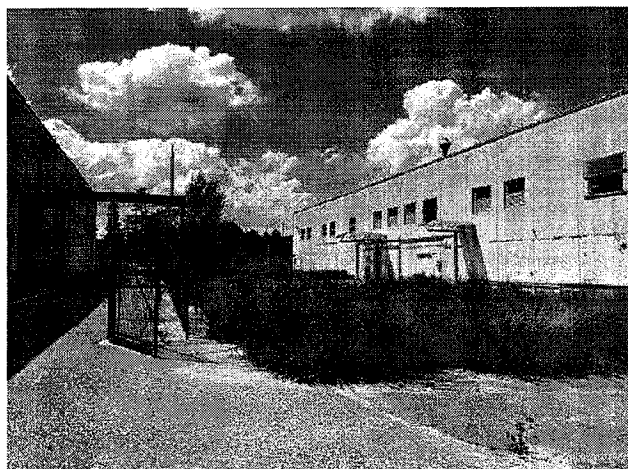
Firenze, 11.06.2024

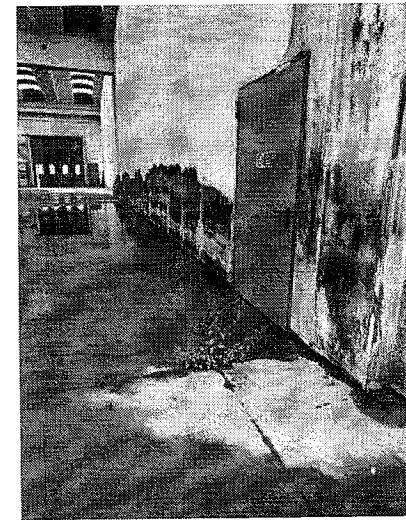
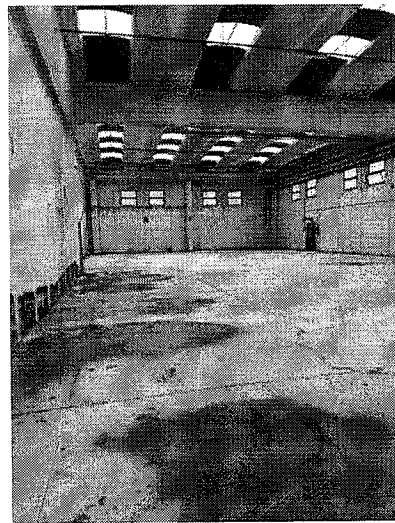
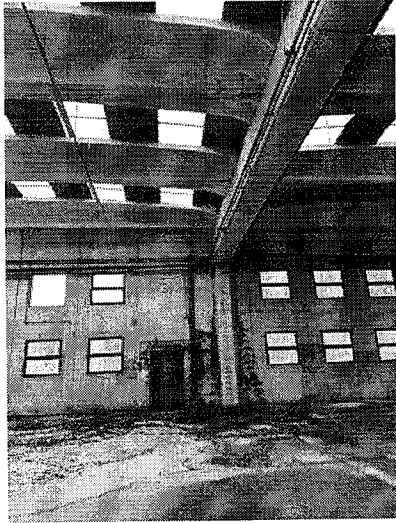
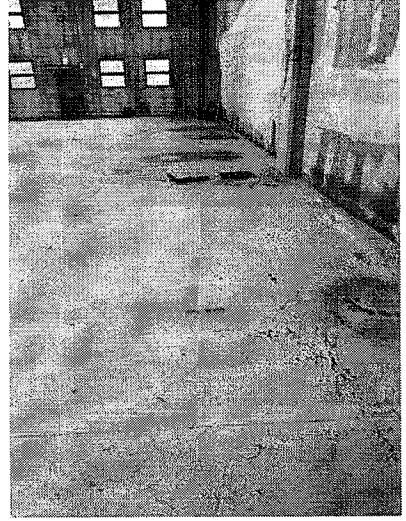
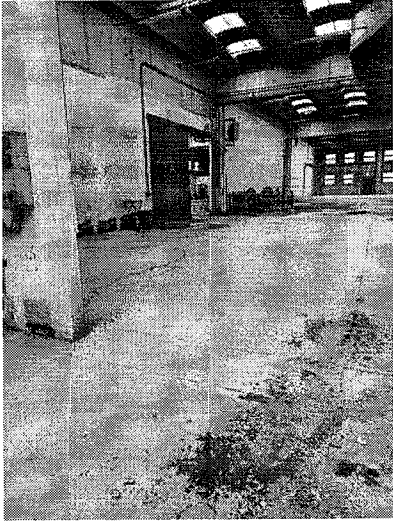
Firme dei presenti

[Handwritten signatures and stamps]

Documentazione fotografica del 11 giugno 2024  
Proc. Nrg 2/21

Immobilie sito in Vinci via di Mercatale 120





Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2023/2 - elaborazione del 10-GIU-24

Area_territ	Regione	Prov	Comune_f	Comune_c	Sez	Comune_b	Comune_d	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tip	Stato	Stato_prev	Compr_ma	Sup_NL	Loc_min	Loc_max	Sup_NL	Loc
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	B	B1	FI0000063	20	Abitazioni i	NORMALE	P	1100	1600	L	3,6	5,2	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	B	B1	FI0000063	21	Abitazioni i	NORMALE	P	850	1250	L	2,8	4,1	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	B	B1	FI0000063	13	Box	NORMALE	P	700	900	L	2,7	3,5	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	B	B1	FI0000063	1	Ville e Villir	NORMALE	P	1500	2200	L	4,5	6,6	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	B	B1	FI0000063	5	Negozi	NORMALE	P	900	1600	L	3,8	6,8	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	B	B1	FI0000063	6	Uffici	NORMALE	P	800	1600	L	3	6	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	E	E1	FI0000063	20	Abitazioni i	NORMALE	P	1250	1850	L	3,9	5,7	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	E	E1	FI0000063	21	Abitazioni i	NORMALE	P	950	1400	L	3,2	4,7	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	E	E1	FI0000063	13	Box	NORMALE	P	750	1100	L	3	4,4	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	E	E1	FI0000063	9	Magazzini	NORMALE	P	500	900	L	2,4	4,4	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	E	E1	FI0000063	5	Negozi	NORMALE	P	1000	1700	L	4,2	7,1	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	E	E1	FI0000063	6	Uffici	NORMALE	P	900	1800	L	3,2	6,3	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	E	E1	FI0000063	8	Capannoni	NORMALE	P	400	700	L	1,8	3,2	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	E	E1	FI0000063	10	Laboratori	NORMALE	P	450	850	L	2,2	4,2	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	R	R1	FI0000143	20	Abitazioni i	NORMALE	P	950	1400	L	2,8	4,1	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	R	R1	FI0000143	1	Ville e Villir	NORMALE	P	1550	2300	L	4,5	6,7	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	R	R1	FI0000143	9	Magazzini	NORMALE	P	450	800	L	2,2	3,9	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	R	R1	FI0000143	8	Capannoni	NORMALE	P	350	700	L	1,5	3	L
CENTRO	TOSCANA	FI	9048050	IICS		M059	VINCI	R	R1	FI0000143	10	Laboratori	NORMALE	P	400	800	L	2	4	L

architetto [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**TRIBUNALE di FIRENZE**  
**III Sezione Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**  
**Chiarimenti Alle Osservazioni**  
**Del 19/09/2024 e del 05/12/2024**

**Causa:** [REDACTED] /  
[REDACTED] L

**Ruolo Generale:** 2/2021

**Udienza di Rinvio:** 12/05/2022  
al 10/04/2025

**Giudice Esecutore:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Parte Esecutata:** [REDACTED]



*Handwritten signature*

Firenze, 27/01/2025

architetto [REDACTED]

via [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

In relazione alla richiesta del Signor G.E. dott.ssa [REDACTED], formulata in data 05 dicembre 2024, di seguito riportata:

*“ Il Giudice, a questo punto, ritiene l'opportunità di verificare ulteriore di richiedere al CTU di verificare se il fondo di [REDACTED] si presenti come intercluso, e, dunque, IL passaggio attraverso il fondo staggito sia necessario per il transito fino alla pubblica via.”*

**Risposta:**

la sottoscritta ribadisce ancora una volta quanto rilevato nelle relazioni precedenti in merito alle condizioni d'uso rilevate all'immobile pignorato e cioè che è stato verificato un uso improprio da parte dei confinanti consistente nel passaggio riservato per l'accesso ad alcune porzioni.

In risposta al quesito, la chiusura del passaggio illecito che costeggia il fiume Staggia, non interclude i due edifici confinanti all'immobile pignorato.

Infatti l'accesso dalla strada provinciale è garantito dal gate n. 4 sia per l'edificio pignorato che per l'edificio a sinistra (edificio B come meglio evidenziato da una foto aerea presa da google maps di seguito allegata), inoltre l'edificio a sinistra presenta anche un secondo accesso (n 1) con cancello sempre sulla strada provinciale.

L' edificio industriale posto a destra dell'edificio pignorato ha più cancelli d'uscita sulla stessa strada provinciale (edificio C uscite 3 e 4 evidenziati con foto di prospetti rilevati da google maps e di seguito allegati).

Pertanto si può con assoluta certezza dichiarare che gli immobili confinanti all'edificio oggetto di pignoramento non vengono interclusi in alcun modo privandoli di un passaggio a loro non autorizzato che oltretutto inficia e danneggia lo stesso col passaggio di mezzi pesanti e non autorizzati.

architetto [REDACTED]

via [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito posto dall'III.mo Signor Giudice Esecutore, la sottoscritta c.t.u. conclude la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario

Firenze 27/01/2025

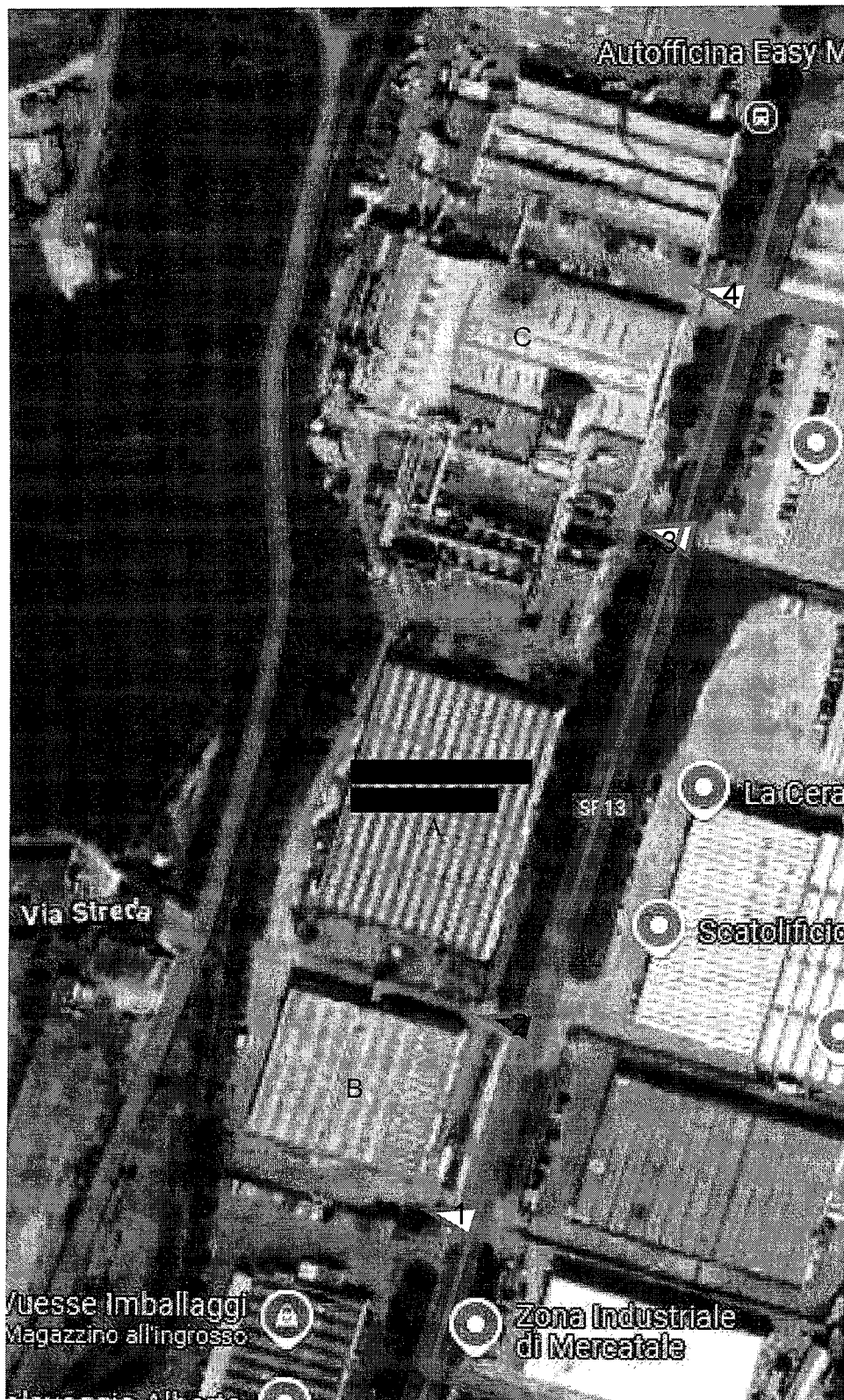
**La c.t.u.**  
[REDACTED]

Si allega alla presente:

1- copia della foto aerea e foto di prospetto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - STATO DELLA POSIZIONE DEI CAPANNONI E LORO VIE D'ACCESSO DA VIA PROVINCIALE MERCATALE, 120 VINCI

Nrg 2/21



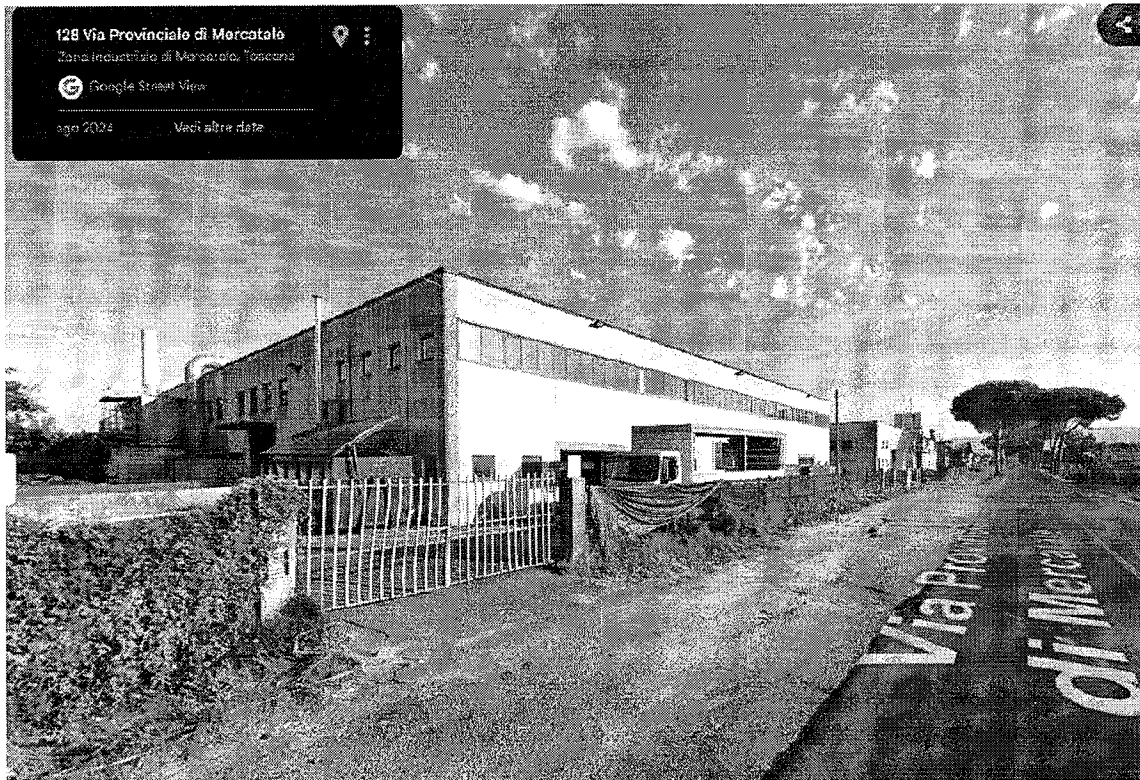
Via Provinciale  
Mercatale



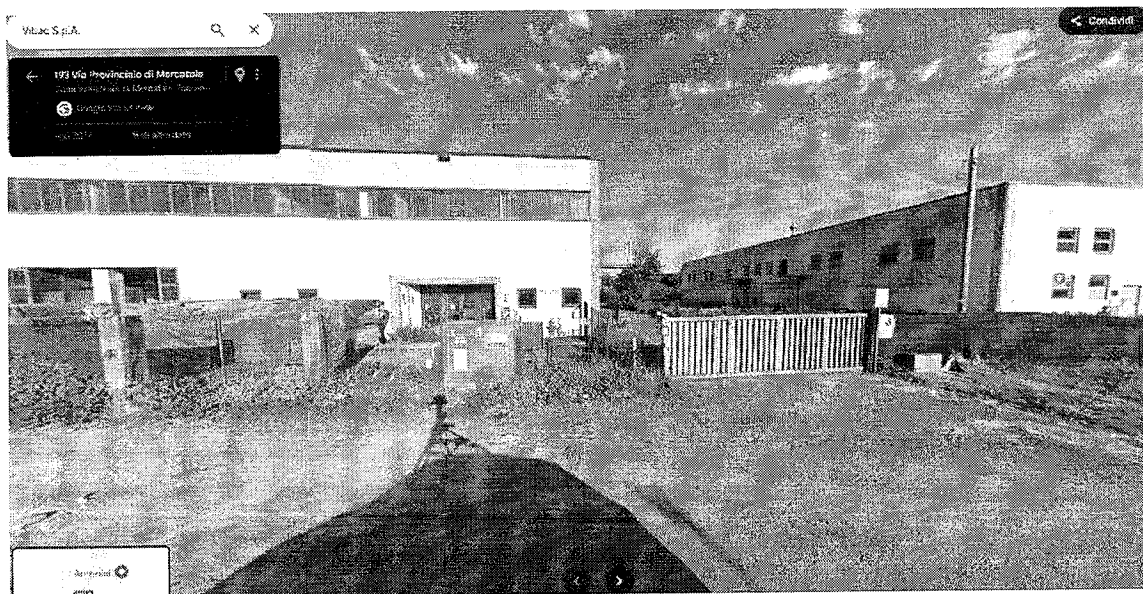
2  
Gate 4 ingresso  
a comune tra i  
due capannoni  
A e B



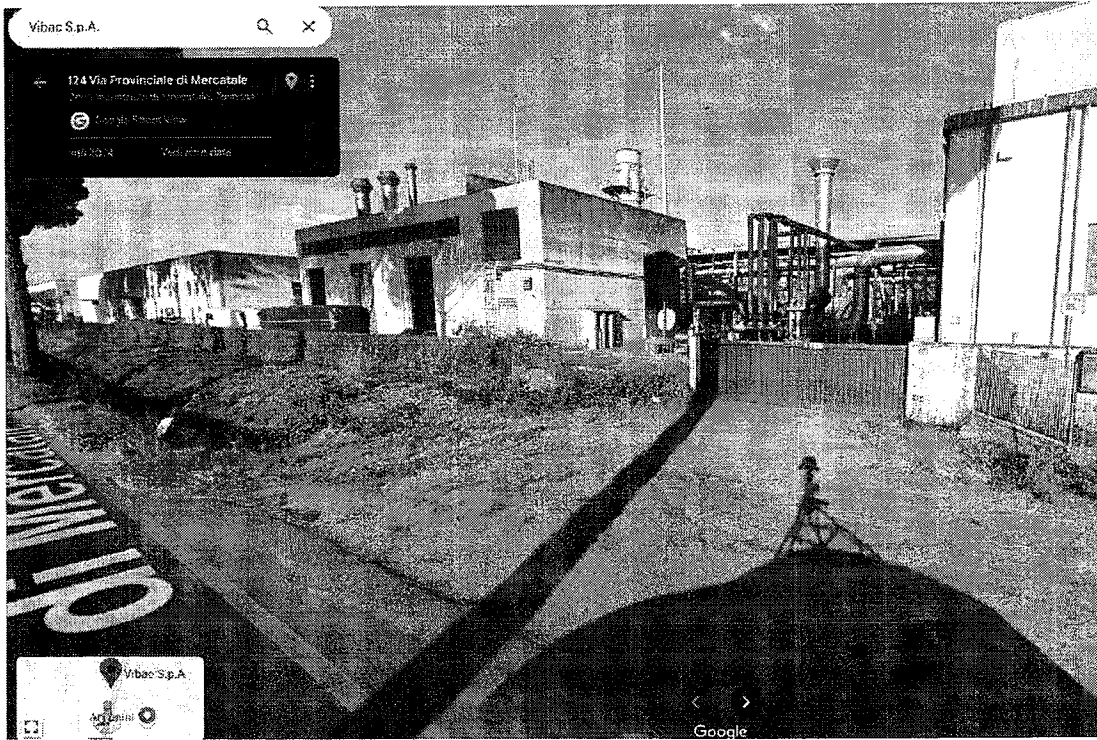
1-3 e 4  
Uscite per i  
capannoni con-  
finanti ad A  
(B e C)



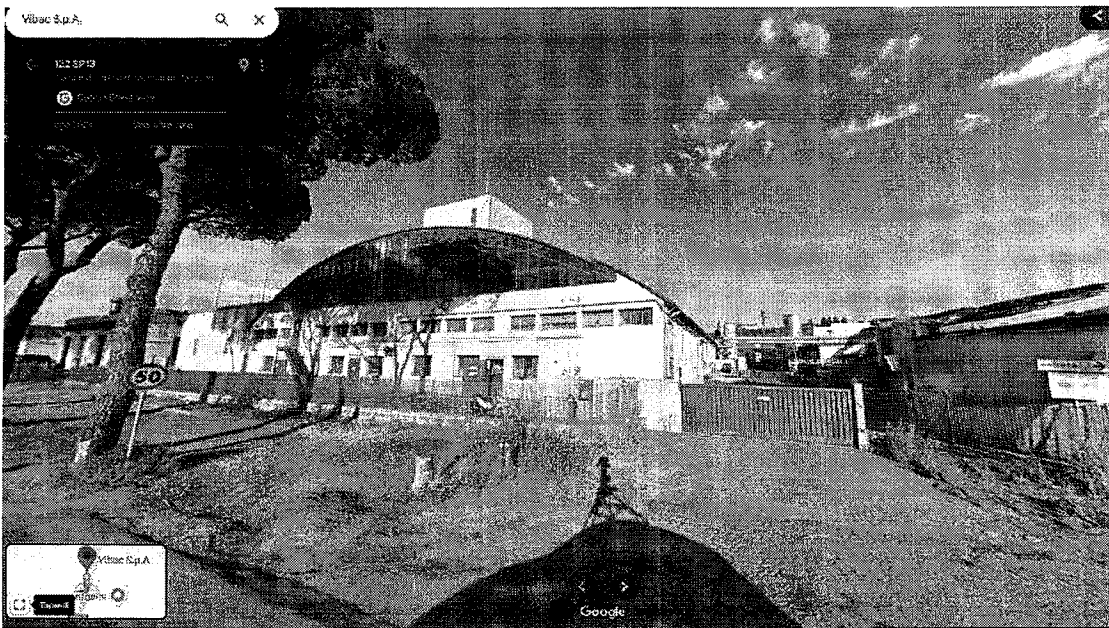
CAPANNONE B con CANCELLO D'USCITA N 1



CAPANNONE B ed A con CANCELLO D'USCITA GATE 4 a comune N 2



CAPANNONE C con CANCELLO D'USCITA N 3



CAPANNONE C con CANCELLO D'USCITA N 4

architetto [REDACTED]

via [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**TRIBUNALE di FIRENZE**  
**III Sezione Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**  
**Chiarimenti Alle Osservazioni**  
**Del 22/05/2025**

**Causa:** [REDACTED] /  
[REDACTED]

**Ruolo Generale:** 2/2021

**Udienza di Rinvio:** 16/09/2025

**Giudice Esecutore:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Parte Esecutata:** [REDACTED]



*Scii*

Firenze, 28/07/2025

architetto [REDACTED]

via [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

In relazione alla richiesta del Signor G.E. [REDACTED], formulata in data 22 aprile 2025, di seguito riportata:

*“ Il Giudice, manda al CTU di chiarire...lo stato della cabina tecnica indicata nella CTU, in particolare evidenziando a chi appartenga la proprietà del manufatto, e se la proprietà dell’impianto e se la costruzione sia divisibile o meno.”*

### **Risposta**

Premessa, a seguito della richiesta (senza risposta) effettuata in data 10 giugno c.a. (istanza di sopralluogo presso l’immobile in oggetto con funzionario ISVEG), non avendone ricevuto nessuna autorizzazione, la sottoscritta a tal riguardo risponde al quesito del Signor Giudice, senza ulteriore visita d’ ispezione:

L’intero manufatto di riferimento è definito catastalmente nel Foglio.45 suddiviso in due particelle catastali 425 e 428.

Parte del manufatto viene denominato nella planimetria catastale e nello specifico la particella 425 come centrale termica e cabina elettrica.

Questa risulta intestata alla proprietà [REDACTED] con sede in [REDACTED].

La particella 428 risulta intestata alla società [REDACTED] SRL. con sede in Empoli (FI) [REDACTED].

La suddetta particella è comunicante con la centrale tecnica ed è occupata dagli impianti di proprietà [REDACTED] (rif. al sopralluogo del 01/10/21).

La costruzione di per se potrebbe essere suddivisa con una parete di confine, gli impianti esistenti che occupano l’intero spazio della centrale termica (part 425) e per buona parte anche la part. 428, servivano ad alimentare le due proprietà, attualmente sono a servizio della sola proprietà VIBAC.

architetto [REDACTED]

Si precisa ulteriormente che l'intero fabbricato risulta composto da due particelle di due proprietà distinte la particella 425 di proprietà [REDACTED] è denominato centrale termica (per la parte a confine con la particella eseguita) e cabina elettrica (per quanto riguarda l'ultimo tratto). La particella 428 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] porzione dell'intero fabbricato risulta denominato bene comune non censibile (cioè, non possiede autonoma capacità reddituale, ed è comune alle due unità immobiliari urbane del f. 45 p.446 s.500 e s.501), in genere si tratta come nel nostro caso di centrale termica.

Per maggior dettaglio la particella 428 corrisponde a circa 60 mq ed occupa all'incirca 1/6 dell'intero fabbricato.

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, la sottoscritta c.t.u. conclude la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario

Firenze 28/07/2025

**La c.t.u.**

[REDACTED]

Si allega alla presente:

- 1- copia della planimetria catastale dell'intero manufatto;
- 2- Copia della planimetria del compendio immobiliare eseguito;
- 3- Copia della visura storica della particella eseguita 428

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0044028 del 01/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vinci

Via Provinciale Di Mercatale

oiv. 120

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 9

Subalterno:

Compilata da:

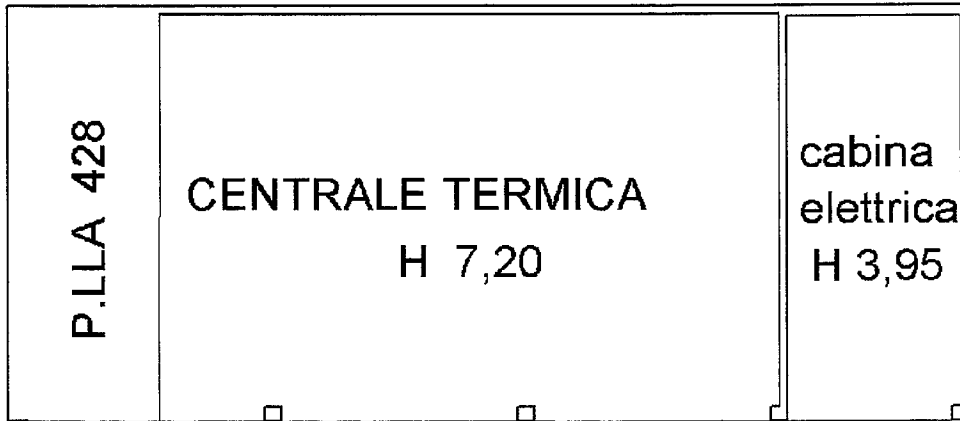
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Firenze

N. 04076

Scheda n. 9

Scala 1:200



**PIANO TERRA**

**H**

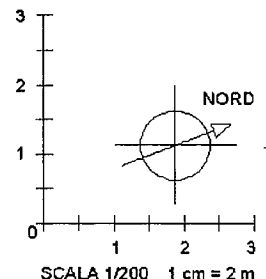
**P.LLA 425**

**ALLEGATO 9 DI 11**

Ultima planimetria in atti

Data: 16/04/2022 - n. T15250 - Richiedente:

Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



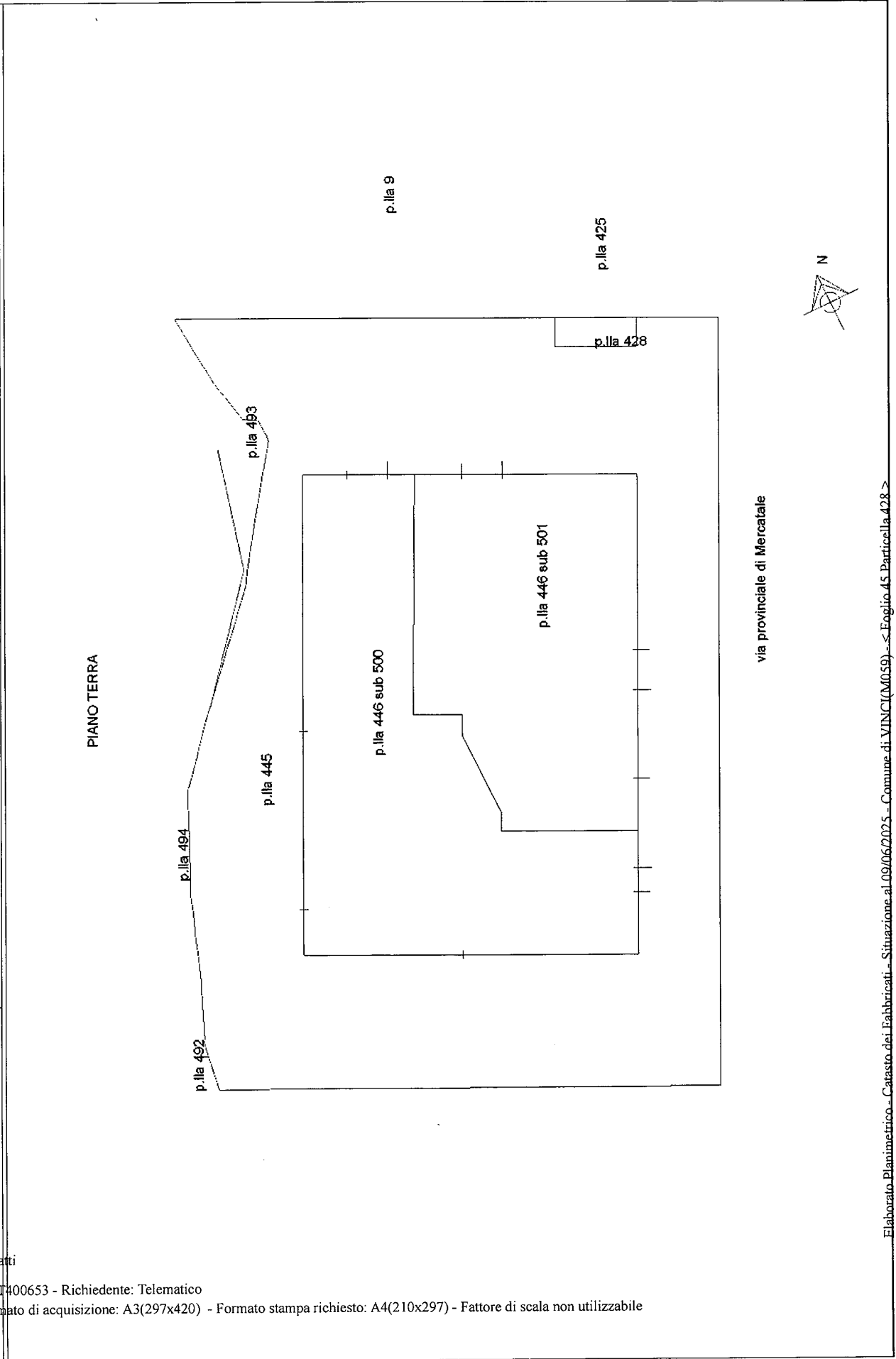
**ELABORATO PLANIMETRICO**      Compilato da: Ferracin Massimo      Iscritto all'albo: Geometri      N. 3680  
 Comune di Vinci      Sezione: Foglio: 45      Particella: 446      P. 09/09/2022 n. 16/11/2022      del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni      Tipo Mappale n.      del      Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Firenze

Ultima planimetria in atti

Data: 09/06/2025 - n. T400653 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dal 09/06/1950 al 09/06/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VINCI (Codice:M059)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di FIRENZE Foglio: 45 Particella: 428

**Bene comune non censibile dal 15/12/2003**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		45	428									DIVISIONE del 15/12/2003 Pratica n. F0383537 in atti dal 15/12/2003 DIVISIONE (n. 20507.1/2003)
Indirizzo VIA PROVINCIALE DI MERCATALE Piano T												
Notifica Partita A Mod.58												

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune M059 - Foglio 45 - Particella 428

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/02/2002**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		45	445 428 446				D/7				Euro 21.040,45	VARIAZIONE del 13/07/2001 Pratica n. 56917 in atti dal 11/02/2002 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 235011.1/2001)
Indirizzo VIA MERCATALE n. 120 Piano T												
Notifica Partita Mod.58												
Annotazioni di stadio: classamento d.m.701/94												

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 09/06/1950 al 09/06/2025

## Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		45	428 445 446				D/7				Euro 21.040,45 L. 40.740.000	COSTITUZIONE del 13/07/2001 Pratica n. 235011 in atti dal 13/07/2001 COSTITUZIONE (n. 2140.1/2001)
Indirizzo VIA MERCATALE n. 120 Piano I												
Notifica Partita Mod.58												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 13/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED] 2140.1/2001)	[REDACTED]

### Situazione degli intestati dal 29/06/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

