

Integrazione alla stima

**Tribunale Ordinario di Firenze
Esecuzione immobiliare**

Proc. n. 315/2022

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**Appartamento
Comune di Borgo San Lorenzo
Via Marconi, 29**

Empoli, lì 22/10/2025

**Il C.T.U.
Arch. Leonardo Maestrelli**



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI****Procedimento n.: 315/2022 R.G.**
contro
**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**Consulente Tecnico D'Ufficio:** Arch. Maestrelli Leonardo**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto architetto Maestrelli Leonardo, nato ad Empoli (FI) il 05.05.1970, con studio professionale in Empoli, via B. Ammannati n°4, COD. FISC. MST LRD 70E05 D403A, iscritto all'Ordine degli Architetti A.P.P.C. di Firenze con il numero 6190, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze con il numero 9343, a seguito dell'incarico conferitogli in data 14.10.2025 dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, rassegna la presente integrazione alla perizia estimativa già depositata in data 11.05.2023.



PREMESSA:

Il sottoscritto CTU in fase di redazione dell'elaborato peritale, nella descrizione fisica dell'immobile riportava la seguente dicitura:

*Trattasi di **appartamento** sito nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI), via Marconi n°29, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale e accessibile da scale condominiali, costituito da ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, servizio igienico, resede ad uso loggia esclusivo e altro ripostiglio con accesso autonomo.*

in particolare descrivendo che l'immobile oggetto di pignoramento risultava accessibile dalle scale condominiali, riprendendo quanto riportato dal notaio Francesco Donnini di Prato nell'atto di provenienza dell'immobile pignorato (**Atto di compravendita del 08.10.2010** [REDACTED], trascritto alla Conservatoria di Firenze il 12.10.2010, [REDACTED]). Ad avvalorare la tesi dell'accesso tramite scale ad uso condominiali si richiama l'attenzione sul piccolo ripostiglio di proprietà dell'esecutato avente accesso esclusivamente dal suddetto vano scala, ma indipendente dall'accesso all'appartamento (si allega planimetria catastale agli atti).

Durante le operazioni di vendita dell'immobile, la sig.ra [REDACTED] attuale proprietaria degli immobili del piano primo e del piano secondo, si andava a lamentare con i custodi dell'ISVEG del passaggio continuo di persone sul piccolo resede accessibile da via Guglielmo Marconi e successivo vano scala, dichiarando che gli stessi non sono ad uso condominiale ma di sua esclusiva proprietà e che l'appartamento del piano terra non vanta alcun diritto su di essi.

Il sottoscritto CTU andava dunque a reperire l'atto di provenienza dei due appartamenti della sig.ra [REDACTED] (**Atto di compravendita del 09.05.2000** [REDACTED] notaio Simone Ghinassi di Borgo San Lorenzo, registrato a Borgo San Lorenzo in data 29.05.2000 al n. [REDACTED] allegato alla presente) e le planimetrie catastali degli appartamenti del piano primo e secondo (allegate alla presente) ove si riporta che:



"... quali in particolare, a comune tra i due quartieri sopra descritti, un resede frontale antistante via Marconi, l'androne di ingresso e la scala interna di collegamento con il piano superiore."

La presente integrazione alla stima depositata mira dunque ad identificare nella sua completezza il bene pignorato e a definire come avvenga l'accesso allo stesso.

VERIFICA DEI LUOGHI:

Il sottoscritto CTU per la verifica dei luoghi ha reperito presso l'Ufficio del Territorio la mappa d'impianto Catastale all'Urbano del Comune di Borgo San Lorenzo (allegata alla presente) per la verifica delle particelle catastali negli anni '50. Si precisa che la mappa di impianto catastale a terreni del Comune di Borgo San Lorenzo non è presente all'Ufficio del Territorio di Firenze, né al Collegio dei Geometri di Firenze da personale verifica.

Il sottoscritto CTU ha inoltre reperito ben 4 atti di compravendita precedenti a quello riportato in stima del bene pignorato presso la Conservatoria di Firenze (allegati alla presente). Su tutti e 4 gli atti di compravendita si va a definire, anche se non formalmente trascritto, il diritto di passo pedonale per l'accesso al bene pignorato, diritto non menzionato invece nell'atto di provenienza allegato alla stima dal Notaio Donnini.

In particolare:

- nell' **Atto di compravendita del 03.05.1958** [REDACTED]
[REDACTED] notaio Peppina Sini di Borgo San Lorenzo, registrato a Borgo San Lorenzo in data 08.05.1958 al n. [REDACTED] si riporta quanto segue:

"due quartieri di abitazione al piano terra... e complessivamente di vani sei con due latrine e resede annesso a ponente e con diritto di passo su altro resede, cui si accede dal viale Marconi, rappresentati l'uno al catasto fabbricati di detto Comune in Sezione I dalla particella 3071 in parte e l'altro senza rappresentanza catastale in sezione I; corrispondenti nel Nuovo Catasto Edilizio



Urbano non ancora in conservazione nel foglio 80 a porzione delle particelle 83 e 484 e il resede, su cui grava il diritto di passo a porzione della particella 90 dello stesso foglio 80."

- nell' **Atto di compravendita** del 31.12.1957 [REDACTED]

[REDACTED] notaio Peppina Sini di Borgo San Lorenzo, registrato a Borgo San Lorenzo in data 18.01.1958 al [REDACTED] si riporta quanto segue:

"... e con diritto di passo su altro resede cui si accede da viale Marconi... e il resede su cui grava il diritto di passo a porzione della particella 90 dello stesso foglio (80)."

- nell' **Atto di compravendita** del 02.03.1949 [REDACTED]

[REDACTED] notaio Lorenzino Monti di Borgo San Lorenzo, registrato a Borgo San Lorenzo in data 10.03.1949 al n. [REDACTED] si riporta quanto segue:

"... e più specialmente con il diritto di passo nell'acquirente e suoi successori ed aventi causa, nel corridoio e (o) resede che rimane innanzi al fabbricato dalla parte di viale G. Marconi."

- nell' **Atto di compravendita** del 28.12.1948 [REDACTED]

[REDACTED] notaio Lorenzino Monti di Borgo San Lorenzo, registrato a Borgo San Lorenzo in data 04.01.1949 al n. [REDACTED] si riporta quanto segue:

"... a cui si accede da detto Viale (Marconi), mediante un piccolo resede, nel quale vi è solo il diritto di passo rappresentato al catasto del Comune di Borgo San Lorenzo in sezione I dalla particella 3071 parte, senza reddito catastale, descritta al catasto a fabbricati a (parola incomprensibile) 4007 del Catasto confinata da detto Viale."

Infine si riporta in allegato, anche se priva di valenza giuridica, una planimetria architettonica redatta dal geometra Fabrizio Erci nel rappresentare l'immobile pignorato nell'ambito della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1324 del 1996, in cui si evidenzia il diritto di passo a favore dell'immobile pignorato e gravante sul piccolo resede antistante via G. Marconi e successivo corridoio delle scale interne esistenti.



CONCLUSIONI:

Per quanto descritto fisicamente nei 4 atti di compravendita precedenti all'atto di provenienza riportato nella stima originaria, è certa la presenza di un diritto di passo pedonale a favore dell'immobile pignorato o degli immobili che lo hanno nel tempo generato.

Laddove la descrizione delle aree su cui grava il diritto di passo appare univoca, ossia il resede antistante via G Marconi e il corridoio delle scale interne esistenti (in particolare nell'atto del 02.03.1949) identificabili con il resede attualmente rappresentato catastalmente al foglio di mappa 80, particella 94 e con le scale interne di proprietà della sig.ra [REDACTED] a comune con gli appartamenti del piano primo e secondo, l'identificazione catastale descritta negli atti risulta in parte non identificabile ad oggi nella cartografia reperibile, ossia nella mappa di impianto catastale del Comune di Borgo San Lorenzo e in parte probabilmente erronea quando si riporta il resede soggetto a diritto di passo rappresentato dal foglio di mappa n. 80 particella n. 90, dal momento che ad oggi invece la particella 90 individua con certezza il resede di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato. Per altro tale resede è descritto univocamente in tutti e 4 gli atti sopra riportati.

Si ritiene dunque, pur non avendo il pieno supporto dell'identificazione catastale, che l'accesso all'immobile pignorato avvenga dal resede catastalmente rappresentato dal foglio di mappa n. 80 particella n. 94 e dal successivo corridoio delle scale interne esistenti di proprietà della sig.ra [REDACTED] come evidenziato in tutti e 4 gli atti di compravendita citati, dal momento che l'accesso dal resede di proprietà esclusiva non viene mai citato e dal momento che il ripostiglio di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato è accessibile esclusivamente dalle scale interne suddette.

Si precisa infine che la presente miglior definizione dell'immobile pignorato non va ad incidere sul valore di mercato individuato nella stima già depositata.

Si ritiene con ciò di aver assolto l'incarico affidato.

Empoli, lì 22.10.2025

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Maestrelli



INDICE ALLEGATI :

- Planimetria catastale agli atti dell'immobile pignorato;
- Planimetrie agli atti degli immobili del piano primo e secondo di proprietà della sig.ra [REDACTED]
- Atto di provenienza degli immobili della sig.ra [REDACTED]
- Estratto della mappa di impianto catastale n. 80 del Comune di Borgo San Lorenzo;
- N. atti di compravendita precedenti a quello di provenienza già depositato nella stima originaria;
- Copia della planimetria architettonica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1324 del 1996.

