

Andrea Ciubini  
Geometra

TRIBUNALE DI FIRENZE  
III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. PATRIZIA POMPEI  
R.G. 38/22

PROMOSSA DA  
XXXX

CONTRO  
XXXX

## PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea Ciubini**, nato a Firenze il 17 giugno 1968, con studio in Firenze, Via B. Latini n. 4, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3869/12, in data 30.03.2023 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Giovanna Mazza Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 38/22**, previo giuramento gli venivano sottoposti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:  
UBICAZIONE;  
CONFINI E DATI CATASTALI E LORO CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO;
  2. ATTO DI PIGNORAMENTO;
  3. ATTO DI PROVENIENZA;
  4. DESCRIZIONE DEL BENE;
  5. STATO DI POSSESSO;
  6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
  7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;
  8. INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, L'IMPORTO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, L'EVENTUALE ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.
  9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE;
- Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-6144486, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

10. VALORE DELL'IMMOBILE

11. PREZZO A BASE D'ASTA

12. APPETIBILITA' SUL MERCATO:

- VALORE DI MERCATO SIA DELL'INTERO CHE DELLA QUOTA/E PIGNORATA/E
- SE DIVISIBILE IN NATURA O NON DIVISIBILE

9BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;

13. RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI;

14. TABELLA RIEPILOGATIVA

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze e l'ufficio tecnico del Comune di Lastra a Signa.

Effettuava sopralluogo in data 29/01/24, al fine di verificarne le congruità urbanistiche e catastali.

Ritenute pertanto esaurite le operazioni peritali il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

Si precisa che le unità immobiliari pignorate sono un appartamento ed una soffitta. Il sottoscritto CTU, ai fini della vendita, ritiene di doverli riunire in un **Lotto unico**.

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

**Appartamento** posto a piano primo di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Lastra a Signa, con ingresso da via Livornese n. 196.

- Confini:

L'unità immobiliare confina con: proprietà XXX, proprietà XXX, via Livornese, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Lastra a Signa, l'appartamento oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

**FOGLIO 5**

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	VANI	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
44 614	200 201	Cat. A/2	Cl. 2	5.5	143 mq	Via Livornese n.196 Piano T-1	€ 397,67

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-6144486, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo, ad eccezione di una lieve traslazione del vano porta di accesso alla terrazza dalla cucina.

**2. ATTI DI PIGNORAMENTO:**

- Atto di pignoramento del 14/02/22, emesso dal Tribunale di Firenze contro **XXX** per il diritto di proprietà pari ad 1/1, a favore di **XXXX**, sugli immobili rappresentati al C.F. del Comune di Lastra a Signa:
  - foglio di mappa 5, particella 44, sub. 200 e particella 614 sub. 201, Abitazione di tipo civile, Via Livornese;

**3. ATTI DI PROVENIENZA:**

Il bene oggetto del presente pignoramento è pervenuto all'esecutata mediante il seguente atto:

- Compravendita del 17/05/1995 Rep. 64060, ai rogiti del notaio XXX, registrato a Firenze il 05/06/1995 n. 3835, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 26/05/1995 al n. 9523.

**4. DESCRIZIONE DEL BENE:**

Unità immobiliare con accesso a piano terreno dal civico n. 196 di via Livornese, attraverso resede di altra proprietà gravato da servitù di passo.

L'appartamento si sviluppa con ingresso a piano terreno e successiva scala di collegamento con il piano primo, composto da ampio disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico, ripostiglio e terrazza con accesso dalla cucina e soggiorno.

L'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione con finiture di media qualità, di non recente installazione, ed è dotato di caldaia autonoma in terrazza.

**5. STATO DI POSSESSO:**

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali il bene risulta abitato dai genitori dell'esecutata in assenza di regolare contratto.

**6. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-6144486, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, risultano sussistere le seguenti patti e condizioni, così come descritte nell'atto di provenienza del 17/05/1995:

- La finestra di ingresso a piano primo in prossimità dell'attigua proprietà Poli dovrà rimanere con caratteristiche di luce e pertanto chiusa e fissa per almeno fino metà alla sua altezza;
- Per accedere all'appartamento in oggetto viene costituita servitù di diritto di passo sul piazzale antistante l'ingresso a quanto necessario per un agevole ingresso alla porta;
- I Sig.ri XXX e XXX si riservano la possibilità di trasformare la copertura del resede con struttura in muratura, a norma di legge;
- Le fosse biologiche esistenti sono a comune;
- Si configurano altre servitù reciproche per cavi, fogne, vedute e servizi in genere.

**7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 30/04/2024, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze si elencano i gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

**NOTA DI ISCRIZIONE:**

del 17/2007, RG 8024, RP 1446 mutuo fondiario del 15/02/2007, **ipoteca volontaria.**

**Unità negoziali n. 1:**

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Lastra a Signa, Foglio 5, Part. 44, Sub. 200 e p.lla 614 sub. 201, via Livornese 196

**Soggetti:**

A favore:

- XXX, gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- XXX gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-6144486, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

**NOTA DI ISCRIZIONE:**

del 27/06/2016, RG 23422, RP 4258 sentenza di condanna del 19/01/20016, **ipoteca giudiziale.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Lastra a Signa, Foglio 5, Part. 44, Sub. 200 e p.lla 614 sub. 201, via Livornese 196.

Soggetti:

A favore:

- XXX, gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- **XXX** gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

**NOTA DI ISCRIZIONE:**

del 01/04/2019, RG 13000, RP 2012 decreto ingiuntivo del 12/03/2019, **ipoteca giudiziale.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Lastra a Signa, Foglio 5, Part. 44, Sub. 200 e p.lla 614 sub. 201, via Livornese 196.

Soggetti:

A favore:

- XXX, gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- **XXX** gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

**NOTA DI TRASCRIZIONE:**

del 03/03/2022, RG 9005, RP 6445 atto giudiziario del 14/02/2022, **verbale pignoramento immobili.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Lastra a Signa, Foglio 5, Part. 44, Sub. 200 e p.lla 614 sub. 201, via Livornese 196.

Soggetti:

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-6144486, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



A favore:

- XXX, gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- **XXX** gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

#### **8. IMPORTO SPESE CONDOMINIALI:**

Dalle informazioni assunte non risulta costituito un condominio.

#### **9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1967 (è visibile nelle foto aeree del 1963) successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta di sanatoria edilizia del 20/09/1986 prot. 14657 per **frazionamento**, rilasciata dal Comune di Lastra a Signa in data 15/07/1996 Concessione in sanatoria n. 1274;
- Richiesta di sanatoria edilizia del 07/02/1995 prot. 2369 per **cambio destinazione d'uso**, rilasciata dal Comune di Lastra a Signa in data 03/02/1996 Concessione in sanatoria n. 1059;
- DIA prot. 8762 del 04/05/1996, pratica n. 352 per **realizzazione fossa biologica**;

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava conforme ai titoli edilizi rilasciati. Si precisa che la porta di accesso alla terrazza dalla cucina, negli elaborati grafici del Condono risulta traslata rispetto allo stato attuale dei luoghi, ma trattasi di errore materiale in quanto dalle foto allegate al condono stesso, la porta in oggetto risultava già nella posizione attuale.

#### **10. VALORE DEGLI IMMOBILI:**

*VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:*

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Preso atto che da ricerche eseguite di atti di compravendita sono stati reperiti atti di immobili simili, ubicati nella zona, per gli anni 2022-2023, considerate la tipologia dei fabbricati, la loro ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di manutenzione,

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-6144486, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare, tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, oltre alla consultazione di annunci immobiliari di fabbricati simili a quelli oggetto di pignoramento ubicati nelle zone limitrofe, si stima come più probabile valore di mercato un importo pari ad €/mq 1.500,00 per l'appartamento

Calcolo delle superfici commerciali:

Appartamento:

Superficie lorda piano terreno e piano primo circa 157,00 mq

Superficie terrazza 6,5 mq (ragguagliata 2,16 mq)

Superficie totale circa 159,16 mq

Valore: mq 159,16 x €/mq 1.500,00 = **238.740,00 €**

#### **11. PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:**

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato dell'intero lotto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 214.866,00 arrotondata ad **€ 215.000,00 =** (duecentoquindicimila/00).

#### **12. APPETIBILITÀ SUL MERCATO**

L'immobile per le sue caratteristiche risulta appetibile sul mercato.

*INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:*

L'atto di pignoramento grava sull'intera proprietà dell'immobile sopra descritto.

*DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO:*

L'immobili per le sue caratteristiche non è ulteriormente divisibile.

#### **9)BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:**

Si precisa che l'unità immobiliare è di proprietà di persona fisica.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-6144486, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



**13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:**

Lotto unico

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

**Allegati:**

- 1) Visura catastale;
- 2) Planimetria catastale, Estratto di mappa catastale;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 5) Verbale di sopralluogo;
- 6) Atto di provenienza;
- 7) Tabella riepilogativa;

Firenze, 27 maggio 2024

Il C.T.U.

Geom. Andrea Ciubini

