

*Andrea Ciubini*  
Geometra

TRIBUNALE DI FIRENZE  
III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. PASQUALINA PRINCIPALE  
R.G. 52/23 + 53/23

PROMOSSA DA

CONTRO

### RISPOSTA AL QUESITO POSTO DAL G.E.

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 02.08.2023 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Principale Pasqualina Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 52/23 + 53/23, ed in data 29/02/2024 depositava elaborato peritale.

Successivamente la professionista Delegata, Avv. Ilaria Biagiotti, rappresenta che dalla lettura degli atti di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, risultano numerosi Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) non oggetto di perizia da parte del sottoscritto CTU.

Detti Beni Comuni Non censibili sono i seguenti:

P.Ila 484, Sub. 517 a comune dei Sub. 531-511-524-502-515-529-522-523

P.Ila 484, Sub. 518 a comune dei Sub. 511- 502

P.Ila 484, Sub. 519 a comune dei Sub. 511- 502 - 531

P.Ila 484, Sub. 520 a comune dei Sub. 502 – 531

P.Ila 484, Sub. 521 a comune dei Sub. 502 - 531

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



Andrea Ciubini  
Geometra

Il sottoscritto precisa che i B.C.N.C. erano elencati nell'elenco subalterni allegato alla perizia, comunque, la loro non diretta menzione trova spiegazione nel fatto che i B.C.N.C. sono implicitamente oggetto di trasferimento senza che sia eseguita formale trascrizione. In buona sostanza i B.C.N.C. "seguono" le varie unità immobiliari a prescindere dalla proprietà, pertanto non è strettamente necessario che vengano citati nella perizia, in quanto non hanno una propria intestazione.

Per quanto attiene alle servitù, si precisa che negli atti di trasferimento (compravendite) viene espressamente dichiarato:

*"esiste servitù della preesistente fognatura pubblica che lambisce il resede dei subalterni 5501-505-531 e le parti comuni sub. 517 e 521";*

*"sulla corsia condominiale di accesso ai garage Sub. 517 insiste una servitù di attraversamento di una tubazione interrata che dal limite ovest della corsia suddetta, raggiunge il pozzetto di scarico generale collocato dall'altra estremità del piazzale."*


Dalla lettura delle due servitù si evince che le stesse non riguardano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, in quanto la prima servitù sfiora i resedi e la seconda servitù insite su parti a comune.

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

Firenze, 16 febbraio 2025

Il C.T.U.

Geom. Andrea Ciubini



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

