

Andrea Ciubini

Geometra

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

PROMOSSA DA
XXXXXXXXXX

CONTRO
XXXXXXXXXX

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 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, 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 OPPOINIBILI 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



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 Borgo San Lorenzo.

Effettuava sopralluogo in data 10/10/23, 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.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

LOTTO 1 (XXX – XXX)

Appartamento

Posto a piano terreno, primo e secondo di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Confini:

La proprietà confina con: proprietà XX, prop. XX, parti condominiali, s.s.a..

- Dati catastali:

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

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	VANI	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	531	Cat. A/2	Cl. 2	4.5	92 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S-1 -2	€ 384,61

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



Andrea Ciubini

Geometra

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Confini:

La proprietà confina con: proprietà XX, parti comuni, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	511	Cat. C/6	Cl. 4	19 mq	21 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 62,80

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Confini:

La proprietà confina con: proprietà XX, parti comuni, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	524	Cat. C/6	Cl. 1	12 mq	12 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 24,79

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

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



Andrea Ciubini

Geometra

LOTTO 2 (proprietà XXX)

Appartamento

Posto a piano terreno e interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Confini:

La proprietà confina con: proprietà XX, prop. XX, parti condominiali, s.s.a.

- Dati catastali:

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

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	VANI	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	502	Cat. A/2	Cl. 2	3.5	68 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1-T	€ 271,14

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Confini:

La proprietà confina con: proprietà XX, prop. XX, parti condominiali, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	515	Cat. C/6	Cl. 1	12 mq	12 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 24,79

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

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



Andrea Ciubini

Geometra

LOTTO 3 (proprietà XXX - XXX)

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Confini:

La proprietà confina con: proprietà XX, parti condominiali, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	529	Cat. C/6	Cl. 1	30 mq	30 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 61,97

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

LOTTO 4 (proprietà XXX)

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Confini:

La proprietà confina con: proprietà XX, prop. XX, parti condominiali, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	522	Cat. C/6	Cl. 1	16 mq	16 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 33,05

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

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



Andrea Ciubini
Geometra

LOTTO 5 (proprietà XXX)

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Confini:

La proprietà confina con: proprietà XX, prop. XX, parti condominiali, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	523	Cat. C/6	Cl. 1	12 mq	12 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano SI	€ 24,79

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

LOTTO 6 (proprietà XXX - XXX)

Terreno

Terreno posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da parti condominiali

- Confini:

La proprietà confina con: strada privata, beni comuni, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.T. del Comune Borgo San Lorenzo, il terreno oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	QUALITA'	CL.	SUP.	DEDUZ.	REDDITO DOM.	REDDITO AGRAR.
483	FRUTTETO	1	1005 mq	A 57	10,28 €	6,23 €

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



Andrea Ciubini

Geometra

2. ATTI DI PIGNORAMENTO:

Sono stati reperiti due atti di pignoramento, in particolare:

Atto di pignoramento del 17/01/2023, emesso dal tribunale di Firenze contro **XXX** sulle seguenti unità immobiliari per il diritto di proprietà 1/1:

- Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 502
- Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 515
- Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 522
- Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 523

unità immobiliari per il diritto di proprietà 1/2:

- Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 529
- Terreno posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 483

Atto di pignoramento 17/01/2023, emesso dal tribunale di Firenze contro **XXX** per il diritto di proprietà 1/2 su tutte le unità immobiliari e **XXX** per il diritto di proprietà 1/2 sulle unità immobiliari 1

Unità negoziali n. 1:

- Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 531
- Autorimessa posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 511
- Autorimessa posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 524

Unità negoziali n. 2

- Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 529
- Terreno posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 483

3. ATTI DI PROVENIENZA:

LOTTO 1 (proprietà XXX – XXX)

I beni oggetto del presente pignoramento sono pervenuti agli esecutati mediante il seguente atto:

- Compravendita del 15/06/2012 Rep. 29923, ai rogiti del notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 25/11/2014 Reg. Part. 5232.

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



Andrea Ciubini
Geometra

LOTTO 2 (proprietà XXX)

I beni oggetto del presente pignoramento sono pervenuti all'esecutata mediante il seguente atto:

- Compravendita del 13/07/2012 Rep. 29963, ai rogiti del notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 25/11/2014 Reg. Part. 5232.

LOTTO 3 (proprietà XXX - XXX)

Il bene oggetto del presente pignoramento è pervenuto agli esecutati mediante il seguente atto:

- Compravendita del 26/07/2018 Rep. 9893, ai rogiti del notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 25/11/2014 Reg. Part. 5232.

LOTTO 4 (proprietà XXX)

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

- Compravendita del 24/05/2017 Rep. 8906, ai rogiti del notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 25/11/2014 Reg. Part. 5232.

LOTTO 5 (proprietà XXX)

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

- Compravendita del 24/05/2017 Rep. 8906, ai rogiti del notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 25/11/2014 Reg. Part. 5232.

LOTTO 6 (proprietà XXX - XXX)

Il bene oggetto del presente pignoramento è pervenuti agli esecutati mediante il seguente atto:

- Compravendita del 26/07/2018 Rep. 9893, ai rogiti del notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 25/11/2014 Reg. Part. 5232.



Andrea Ciubini

Geometra

4. DESCRIZIONE DEL BENE:

LOTTO 1

Appartamento

Unità immobiliare condominiale con accesso a piano terreno tramite vialetti a comune e successivo vano scala condominiale, ubicata a piano primo e secondo al civico n. 18/7 di via Faentina nel comune di Borgo San Lorenzo, frazione Ronta,

Il piano primo si compone di ampio locale ingresso/cucina/soggiorno con terrazza, disimpegno, camera, bagno e scala di collegamento al piano secondo, il quale è costituito da una camera con bagno e terrazza.

È presente inoltre un resede esclusivo a piano terreno, accessibile da spazi a comune.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture di buona qualità.

Box auto

Trattasi di box auto, ubicato a piano interrato, accessibile sia tramite rampa e corselli condominiali, che da vano scala condominiale.

Posto auto

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali. Il posto auto è delimitato da strisce di vernice sul pavimento.

LOTTO 2

Appartamento

Unità immobiliare condominiale con accesso a piano terreno tramite vialetti a comune e successivo disimpegno condominiale, ubicata a piano terreno e interrato (cantina) al civico n. 18/7 di via Faentina nel comune di Borgo San Lorenzo, frazione Ronta,

Il piano terreno si compone di ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, camera bagno e piccolo ripostiglio. È presente inoltre un resede esclusivo a piano terreno, accessibile dal soggiorno/cucina e un locale cantina al piano interrato con accesso da spazi a comune.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture di buona qualità.

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



Andrea Ciubini
Geometra

Posto auto

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali. Il posto auto è delimitato da strisce di vernice sul pavimento.

LOTTO 3

Posto auto

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali. Il posto auto è delimitato da strisce di vernice sul pavimento.

LOTTO 4

Posto auto

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali. Il posto auto è delimitato da strisce di vernice sul pavimento.

LOTTO 5

Posto auto

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali. Il posto auto è delimitato da strisce di vernice sul pavimento.

LOTTO 6

Terreno

Trattasi terreno condotto ad orto, adiacente al fabbricato condominiale, con accesso da spazi a comune. Il terreno risulta recintato con rete a maglia sciolta.

5. STATO DI POSSESSO:

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali i beni di tutti i Lotti risultano abitati e/o in uso agli esecutati

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



Andrea Ciubini

Geometra

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, non risultano sussistere domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

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

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 01/02/2024, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze si elencano i gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento a nome di XXX:

NOTA DI ISCRIZIONE:

del 17/07/2012, RG 21782, RP 3264 atto notarile del 13/07/2012, **ipoteca volontaria.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 502

Immobile n. 2

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 515

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 20/04/2020, RG 13672, RP 2382 atto giudiziario del 06/04/2020, **ipoteca giudiziale.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 8484, Sub. 502

Soggetti:

A favore:

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

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



Andrea Ciubini

Geometra

Contro:

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

NOTA DI ISCRIZIONE:

del 23/11/2020, RG 42317, RP 7378 decreto ingiuntivo del 12/05/2020, **ipoteca giudiziale.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 515

Immobile n. 2

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 522

Immobile n. 3

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 523

Immobile n. 4

Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 502

Unità negoziali n. 2:

Immobile n. 1

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 529

Immobile n. 2

Terreno posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 483

Soggetti:

A favore:

- **XXX**, gravante sull'unità negoziale 1 e 2 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 e sull'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà pari ad 1/2
- **XXX** gravante sull'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà pari ad 1/2

NOTA DI ISCRIZIONE:

del 08/07/2021, RG 30176, RP 5393 decreto ingiuntivo del 12/04/2020, **ipoteca giudiziale.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

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



Andrea Ciubini

Geometra

Terreno posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 483

Immobile n. 2

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 529

Unità negoziali n. 2:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 502

Immobile n. 2

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 515

Immobile n. 3

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 522

Immobile n. 4

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 523

Soggetti:

A favore:

- XXX, gravante sull'unità negoziale 1 e 2 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 1/2 e sull'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà pari ad 1/1
- XXX gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/2

NOTA DI TRASCRIZIONE:

n. 3 del 06/02/2023, atto giudiziario del 17/01/2023, **verbale di pignoramento immobili.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 502

Immobile n. 2

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 515

Immobile n. 3

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 522

Immobile n. 4

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 523

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



Andrea Ciubini

Geometra

Unità negoziali n. 2:

Immobile n. 1

Autorimessa posta in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 529

Immobile n. 2

Terreno posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 483

Soggetti:

A favore:

- XXX, gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e sull'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Contro:

- XXX gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1 e sull'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 01/02/2024, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze si elencano i gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento a nome di XXX E XXX:

NOTA DI ISCRIZIONE:

del 21/06/2012, RG 18765, RP 2773 atto notarile del 15/06/2012, **ipoteca volontaria.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 531

Immobile n. 2

Autorimessa posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 511

Immobile n. 3

Autorimessa posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 524

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



Andrea Ciubini
Geometra

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

NOTA DI TRASCRIZIONE:

del 20/05/2013, RG 13572, RP 9889 atto notarile del 14/05/2013, **costituzione di fondo patrimoniale.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 531

Immobile n. 2

Autorimessa posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 511

Immobile n. 3

Autorimessa posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 524

Soggetti:

A favore:

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

Contro:

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

NOTA DI ISCRIZIONE:

del 06/02/2023, RG 4537, RP 3326 atto notarile del 15/06/2012, **verbale pignoramento immobili**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 531

Immobile n. 2

Autorimessa posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 511

Immobile n. 3

Autorimessa posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 524

Unità negoziali n. 2

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



Andrea Ciubini
Geometra

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 484, Sub. 529

Immobile n. 2

Terreno posto in Comune di Borgo San Lorenzo, Foglio 59, Part. 483

Soggetti:

A favore:

- XXX, gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e sull'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Contro:

- XXX gravante sull'unità negoziale 1 e 2 per il diritto di proprietà pari ad 1/2
- 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 le unità immobiliari è stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 09/21 del 30/09/2009 per "Costruzione di nuovo fabbricato in sostituzione di edificio esistente con cambio di uso composto da 8 alloggi";
- Variante Finale ai sensi art. 142 e 83 bis L.R.T. 1/05 del 20/10/2011;
- CILA n. 210 del 27/10/2011 per opere di completamento interne ed esterne agli alloggi;
- Abitabilità prot. n. 16131 del 19/07/2018.

Successivamente sia sul fabbricato che sulle unità immobiliari in oggetto non sono state presentate altre pratiche edilizie.

Il terreno ricade nel Regolamento Urbanistico in TESSUTI RESIDENZIALI COMPATTI e nel Piano Operativo in MORFOTIPO PUNTIFORME - ZONA OMOGENEA "B". Vedi allegato.

• **VALORE DEGLI IMMOBILI:**

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:

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



Andrea Ciubini

Geometra

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, 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 e 700,00 €/mq per il posto auto coperto e 250,00 €/mq per il posto auto scoperto

LOTTO 1

Calcolo delle superfici commerciali:

Appartamento:

Superficie resede piano terreno 147,50 mq coefficiente 0,1 [14,75 mq]

Superficie lorda piano primo 59,5 mq

Superfici terrazze piano primo 7,90 mq coefficiente 0,3 [2,37 mq]

Superficie lorda piano secondo 20,60 mq

Superfici terrazze piano secondo 9,6 mq coefficiente 0,3 [2,88 mq]

Superficie omogeneizzata: $14,75 + 59,50 + 2,37 + 20,60 + 2,88 = 100,10$ mq

Valore: mq 100,10 x €/mq 1.500,00 = 150.150,00 €

Posto auto:

Superficie lorda posto auto 21,9 mq

Valore: mq. 21,90 x €/mq 700,00 = 15.330,00 €

Posto auto scoperto:

Superficie lorda posto auto 12,65 mq

Valore: mq. 12,65 x €/mq 250,00 = 3.162,00 €

Totale valore LOTTO 1 € 168.642,00

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



Andrea Ciubini
Geometra

LOTTO 2

Calcolo delle superfici commerciali:

Appartamento:

Superficie resede piano terreno 52,15 mq coefficiente 0,1 [5,21 mq]

Superficie lorda piano terreno 59,10 mq

Superfici cantina piano interrato 20,50 mq coefficiente 0,5 [10,25 mq]

Superficie omogeneizzata: $5,21 + 59,10 + 10,25 = 74,56$ mq

Valore: mq 74,56 x €/mq 1.500,00 = 113.640,00 €

Posto auto scoperto:

Superficie lorda posto auto 12,65 mq

Valore: mq. 12,65 x €/mq 250,00 = 3.162,00 €

Totale valore LOTTO 2 € 116.802,00

LOTTO 3

Calcolo delle superfici commerciali:

Posto auto scoperto:

Superficie lorda posto auto 29,75 mq

Valore: mq. 29,75 x €/mq 250,00 = 7.437,50 €

Totale valore LOTTO 3 € 7.437,50

LOTTO 4

Calcolo delle superfici commerciali:

Posto auto scoperto:

Superficie lorda posto auto 16,10 mq

Valore: mq. 16,10 x €/mq 250,00 = 4.025,00 €

Totale valore LOTTO 4 € 4.025,00

LOTTO 5

Calcolo delle superfici commerciali:

Posto auto scoperto:

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



Andrea Ciubini
Geometra

Superficie lorda posto auto 12,40 mq

Valore: mq. 12,40 x €/mq 250,00 = 3.100,00 €

Totale valore LOTTO 5 € 3.100,00

LOTTO 6

Calcolo delle superfici commerciali:

Terreno:

Superficie 1005,00 mq

Valore a corpo € 1.000,00

Totale valore LOTTO 6 € 1.000,00

10. 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 5% - 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 calcolano quali prezzi a base d'asta i seguenti importi:

LOTTO 1 € 168.642,00 detratto 10% pari a € 151.777,80 arrotondato ad € **152.000,00**

LOTTO 2 € 116.802,00 detratto 10% pari a € 105.121,80 arrotondato ad € **105.000,00**

LOTTO 3 € 7.437,50 detratto 5% pari a € 7.065,15 arrotondato ad € **7.000,00**

LOTTO 4 € 4.025,00 detratto 5% pari a € 3.823,75 arrotondato ad € **3.800,00**

LOTTO 5 € 3.100,00 detratto 5% pari a € 2.945,75 arrotondato ad € **3.000,00**

LOTTO 6 € 1.000,00

11. APPETIBILITÀ SUL MERCATO

Le unità immobiliari per le loro caratteristiche risultano appetibili 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.

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



Andrea Ciubini

Geometra

DIVISIBILITA' 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.

12. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

LOTTO 1 (proprietà XXX – XXX)

Appartamento

Posto a piano terreno, primo e secondo di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Dati catastali:

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

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	VANI	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	531	Cat. A/2	Cl. 2	4.5	92 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S-1 -2	€ 384,61

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	511	Cat. C/6	Cl. 4	19 mq	21 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 62,80

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



Andrea Ciubini

Geometra

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	524	Cat. C/6	Cl. 1	12 mq	12 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 24,79

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

LOTTO 2 (proprietà XXX)

Appartamento

Posto a piano terreno e interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Dati catastali:

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

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	VANI	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	502	Cat. A/2	Cl. 2	3.5	68 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1-T	€ 271,14

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Dati catastali:

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



Andrea Ciubini

Geometra

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	515	Cat. C/6	Cl. 1	12 mq	12 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 24,79

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

LOTTO 3 (proprietà XXX - XXX)

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	529	Cat. C/6	Cl. 1	30 mq	30 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 61,97

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

LOTTO 4 (proprietà XXX)

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

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



Andrea Ciubini

Geometra

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	522	Cat. C/6	Cl. 1	16 mq	16 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 33,05

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

LOTTO 5 (proprietà XXX)

Posto auto

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da Via Faentina di Polcanto n. 18/7.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Borgo San Lorenzo, il posto auto oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
484	523	Cat. C/6	Cl. 1	12 mq	12 mq	Via Faentina di Polcanto n. 18/7 Piano S1	€ 24,79

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.

LOTTO 6 (proprietà XXX - XXX)

Terreno

Terreno posto in Comune Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, con ingresso da parti condominiali

- Dati catastali:

Al C.T. del Comune Borgo San Lorenzo, il terreno oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 59

PART.	QUALITA'	CL.	SUP.	DEDUZ.	REDDITO DOM.	REDDITO AGRAR.
483	FRUTTETO	1	1005 mq	A 57	10,28 €	6,23 €

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



Andrea Ciubini
Geometra

DESCRIZIONE DEL BENE:

LOTTO 1

Appartamento

Unità immobiliare condominiale con accesso a piano terreno tramite vialetti a comune e successivo vano scala condominiale, ubicata a piano primo e secondo al civico n. 18/7 di via Faentina nel comune di Borgo San Lorenzo, frazione Ronta,

Il piano primo si compone di ampio locale ingresso/cucina/soggiorno con terrazza, disimpegno, camera bagno e scala di collegamento al piano secondo, il quale è costituito da una camera con bagno e terrazza.

È presente inoltre un resede esclusivo a piano terreno, accessibile da spazi a comune.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture di buona qualità.

Box auto

Trattasi di box auto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali.

Posto auto

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali. Il posto auto è delimitato da strisce di vernice sul pavimento.

LOTTO 2

Appartamento

Unità immobiliare condominiale con accesso a piano terreno tramite vialetti a comune e successivo disimpegno condominiale, ubicata a piano terreno e interrato (cantina) al civico n. 18/7 di via Faentina nel comune di Borgo San Lorenzo, frazione Ronta,

Il piano terreno si compone di ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, camera bagno e piccolo ripostiglio. È presente inoltre un resede esclusivo a piano terreno, accessibile dal soggiorno/cucina e un locale cantina al piano interrato con accesso da spazi a comune.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture di buona qualità.

Posto auto

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali. Il posto auto è delimitato da strisce di vernice sul pavimento.

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



Andrea Ciubini
Geometra

LOTTO 3

Posto auto

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali. Il posto auto è delimitato da strisce di vernice sul pavimento.

LOTTO 4

Posto auto

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali. Il posto auto è delimitato da strisce di vernice sul pavimento.

LOTTO 5

Posto auto

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato a piano interrato, accessibile tramite rampa e corselli condominiali. Il posto auto è delimitato da strisce di vernice sul pavimento.

LOTTO 6

Terreno

Trattasi terreno condotto ad orto, adiacente al fabbricato condominiale, con accesso da spazi a comune. Il terreno risulta recintato con rete a maglia sciolta.

STATO DI POSSESSO:

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali i beni di tutti i Lotti risultano abitati e/o in uso agli esecutati

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari è stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 09/21 del 30/09/2009 per “Costruzione di nuovo fabbricato in sostituzione di edificio esistente con cambio di uso composto da 8 alloggi”;
- Variante Finale ai sensi art. 142 e 83 bis L.R.T. 1/05 del 20/10/2011;
- CILA n. 210 del 27/10/2011 per opere di completamento interne ed esterne agli alloggi;
- Abitabilità prot. n. 16131 del 19/07/2018.

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



Andrea Ciubini

Geometra

Successivamente sia sul fabbricato che sulle unità immobiliari in oggetto non sono state presentate altre pratiche edilizie.

Il terreno ricade nel Regolamento Urbanistico in TESSUTI RESIDENZIALI COMPATTI e nel Piano Operativo in MORFOTIPO PUNTIFORME - ZONA OMOGENEA "B".

• **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, 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 e 700,00 €/mq per il posto auto coperto e 250,00 €/mq per il posto auto scoperto

LOTTO 1

Calcolo delle superfici commerciali:

Appartamento:

Superficie resede piano terreno 147,50 mq coefficiente 0,1 [14,75 mq]

Superficie lorda piano primo 59,5 mq

Superfici terrazze piano primo 7,90 mq coefficiente 0,3 [2,37 mq]

Superficie lorda piano secondo 20,60 mq

Superfici terrazze piano secondo 9,6 mq coefficiente 0,3 [2,88 mq]

Superficie omogeneizzata: 14,75 + 59,50 + 2,37 + 20,60 + 2,88 = 100,10 mq

Valore: mq 100,10 x €/mq 1.500,00 = 150.150,00 €

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



Andrea Ciubini
Geometra

Posto auto:

Superficie lorda posto auto 21,9 mq

Valore: mq. 21,90 x €/mq 700,00 = 15.330,00 €

Posto auto scoperto:

Superficie lorda posto auto 12,65 mq

Valore: mq. 12,65 x €/mq 250,00 = 3.162,00 €

Totale valore LOTTO 1 € 168.642,00

LOTTO 2

Calcolo delle superfici commerciali:

Appartamento:

Superficie resede piano terreno 52,15 mq coefficiente 0,1 [5,21 mq]

Superficie lorda piano terreno 59,10 mq

Superfici cantina piano interrato 20,50 mq coefficiente 0,5 [10,25 mq]

Superficie omogeneizzata: 5,21 + 59,10 + 10,25 = 74,56 mq

Valore: mq 74,56 x €/mq 1.500,00 = 113.640,00 €

Posto auto scoperto:

Superficie lorda posto auto 12,65 mq

Valore: mq. 12,65 x €/mq 250,00 = 3.162,00 €

Totale valore LOTTO 2 € 116.802,00

LOTTO 3

Calcolo delle superfici commerciali:

Posto auto scoperto:

Superficie lorda posto auto 29,75 mq

Valore: mq. 29,75 x €/mq 250,00 = 7.437,50 €

Totale valore LOTTO 3 € 7.437,50

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



Andrea Ciubini
Geometra

LOTTO 4

Calcolo delle superfici commerciali:

Posto auto scoperto:

Superficie lorda posto auto 16,10 mq

Valore: mq. 16,10 x €/mq 250,00 = 4.025,00 €

Totale valore LOTTO 4 € 4.025,00

LOTTO 5

Calcolo delle superfici commerciali:

Posto auto scoperto:

Superficie lorda posto auto 12,40 mq

Valore: mq. 12,40 x €/mq 250,00 = 3.100,00 €

Totale valore LOTTO 5 € 3.100,00

LOTTO 6

Calcolo delle superfici commerciali:

Terreno:

Superficie 1005,00 mq

Valore a corpo € 1.000,00

Totale valore LOTTO 6 € 1.000,00

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 5% - 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 calcolano quali prezzi a base d'asta i seguenti importi:

LOTTO 1 € 168.642,00 detratto 10% pari a € 151.777,80 arrotondato ad € **152.000,00**

LOTTO 2 € 116.802,00 detratto 10% pari a € 105.121,80 arrotondato ad € **105.000,00**

LOTTO 3 € 7.437,50 detratto 5% pari a € 7.065,15 arrotondato ad € **7.000,00**

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



Andrea Ciubini
Geometra

LOTTO 4 € 4.025,00 detratto 5% pari a € 3.823,75 arrotondato ad € **3.800,00**

LOTTO 5 € 3.100,00 detratto 5% pari a € 2.945,75 arrotondato ad € **3.000,00**

LOTTO 6 € **1.000,00**

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

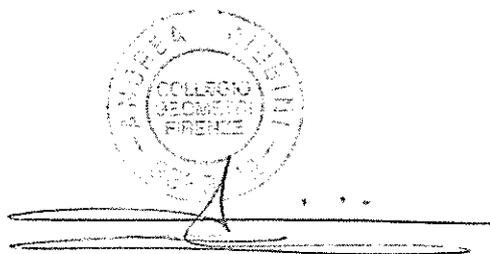
Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico, Estratto di mappa catastale;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Certificato Destinazione Urbanistica;
- 5) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 6) Verbale di sopralluogo;
- 7) Tabella riepilogativa;

Firenze, 25 febbraio 2024

Il C.T.U.

Geom. Andrea Ciubini



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

