

Andrea Ciubini
Geometra

TRIBUNALE DI FIRENZE
III SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FRANCESCA ROMANA BISEGNA
R.G. 128/23

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 20.09.2023 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Giovanna Mazza Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 128/23, 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 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



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 Montaione.

Effettuava sopralluogo in data 15/11/23, 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.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Porzione di villa

Posta a piano seminterrato, terreno, primo e secondo di un più ampio fabbricato posto in Comune Montaione, con ingresso da via Palagio n. 65 tramite stradello poderale di altra proprietà e successivo resede a comune.

- Confini:

La proprietà confina con: proprietà XXX, area a comune, XXX, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Montaione, la porzione di villa in oggetto risulta intestata in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificata:

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



Andrea Ciubini
Geometra

FOGLIO 100

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	VANI	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
21	505	Cat. A/8	Cl. 1	18	537 mq	Via Palagio 65 Piano S1-T-1-2	€ 3.021,27

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

Si precisa che gli attuali identificativi catastali derivano da procedura DOCFA eseguita dal sottoscritto CTU al fine di correggere gli errori trovati sull'unità immobiliare. Per continuità storica si precisa che il sub. 505 deriva dalla soppressione del sub. 2

Magazzino

Posto a piano terreno di un più ampio fabbricato, posto in Comune Montaione, con ingresso da via Palagio n. 65 tramite stradello poderale di altra proprietà e successivo resede a comune.

- Confini:

La proprietà confina con: stessa proprietà su più lati, area a comune, s.s.a.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune Montaione, il magazzino oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

FOGLIO 100

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
21	504	Cat. C/2	Cl. 1	18 mq	28 mq	Via Palagio 65 Piano T	€ 38,11

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

Si precisa che gli attuali identificativi catastali derivano da procedura DOCFA eseguita dal sottoscritto CTU al fine di correggere gli errori trovati sull'unità immobiliare. Per continuità storica si precisa che il sub. 504 deriva dalla soppressione del sub. 2

Garage

Posta a piano terreno di un più ampio fabbricato posto in Comune Montaione, con ingresso da via Palagio n. 65 tramite stradello poderale di altra proprietà e successivo resede a comune.

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



Andrea Ciubini
Geometra

- Confini:

La proprietà confina con: XXX, area a comune, stessa proprietà, s.s.a.

- Dati catastali:

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

FOGLIO 100

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
21	10	Cat. C/6	Cl. 3	30 mq	35 mq	Via Palagio 65 Piano T	€ 94,51

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

Si precisa che l'attuale planimetria catastale deriva da procedura DOCFA eseguita dal sottoscritto CTU al fine di correggere gli errori trovati sull'unità immobiliare.

2. ATTI DI PIGNORAMENTO:

- Atto di pignoramento del 28/02/23, emesso dal Tribunale di Firenze contro **XXX** per il diritto di proprietà pari ad 1/1, a favore di **XXX**, sugli immobili rappresentati al C.F. del Comune di Montaione:
 - foglio di mappa 100, particella 21, sub. 2, Villa;
 - foglio di mappa 100, particella 21, sub. 4, Garage.

Si precisa che a seguito di presentazione di nuove planimetrie catastali relativamente alla villa identificata al sub. 2, sono stati creati due nuovi subalterni: sub. 504 (magazzino) e 505 (villa)

Il garage, identificato nel pignoramento dal sub. 4, nel 1990 l'Ufficio del Catasto assegna nuovo identificativo catastale sub. 10, attualmente vigente.

3. ATTI DI PROVENIENZA:

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

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



Andrea Ciubini

Geometra

- Successione del 28/10/2013 per morte del padre XXX, avendo la di lui figlia, XXX, rinunciato all'eredità.

Per continuità storica si precisa che XXX divenne proprietario delle unità immobiliari in oggetto con atto di divisione notaio M. Tita del 18/09/1969 rep. 34130/6475 e successivo atto di ricognizione catastale a rogito notaio M. Tita del 21/10/1981 rep. 42119/10878.

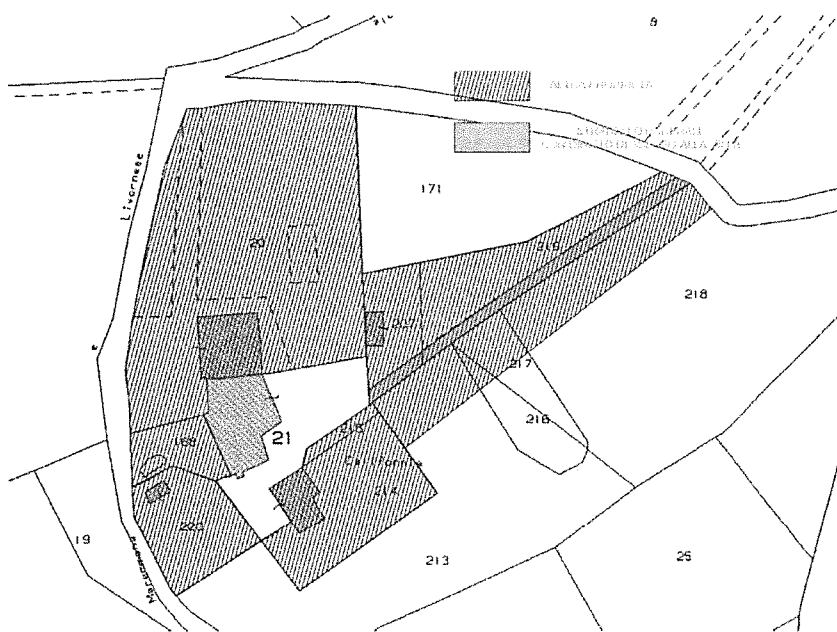
In detto atto di divisione viene pattuita la servitù di passaggio pedonale e carrabile per accedere alle unità immobiliari.

4. DESCRIZIONE DEL BENE:

Porzione di villa

Unità immobiliare con accesso da via Palagio n. 65 e successivo stradello poderale di altra proprietà che insiste sulle particelle 207 e 219 del foglio 100 dal quale si accede tramite cancello al resede a comune.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite due accessi distinti, il primo dal resede a comune il secondo tramite resede privato di altra proprietà identificato dalla particella 168.



Schema accesso all'unità immobiliare

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



Andrea Ciubini
Geometra

La porzione di villa si sviluppa su cinque livelli da piano interrato a piano secondo e si compone di numerosi vani principali ed accessori. In particolare:

- Piano interrato composto da unico vano cantina collegato al piano terreno con scala in muratura;
- piano terreno composto da quattro vani principali, ingresso, ripostiglio e scala di collegamento al piano primo;
- Piano primo composto da cinque vani principali compresa cucina, due bagni, tre disimpegni, dispensa e terrazza con accesso dalla cucina, oltre scala di collegamento al piano ammezzato soprastante;
- Piano ammezzato composto da ampio vano da cui si accede ad ulteriore terrazzo, nel quale insiste piccolo ripostiglio, oltre scala di collegamento al piano secondo;
- Piano secondo composto da sei vani soffitta e disimpegno. Quattro dei sei vani hanno altezze medie superiori a 2,70 m.

La porzione di villa è dotata di impianto elettrico e impianto idraulico entrambi funzionanti, mentre l'impianto di riscaldamento è presente ma non funzionante. Tutti gli impianti sono sprovvisti delle relative certificazioni.

Le finiture sono di media qualità con oltre 50 anni di vita e necessitano di manutenzione. Si precisa che la porzione di villa **non è dotata di proprio resede**, ma circondata dal resede a comune e da resedi di altra proprietà.

L'unità immobiliare non è in buone condizioni di manutenzione e di staticità, in quanto sono presenti alcune lesioni su murature portanti localizzate essenzialmente a piano primo lato sud-est che necessitano di un intervento di ripristino.

Magazzino

Unità immobiliare con accesso da via Palagio n. 65 e successivo stradello poderale di altra proprietà che insiste sulle particelle 207 e 219 del foglio 100 dal quale si accede tramite cancello al resede a comune.

Il magazzino si compone di unico vano con accesso esterno attraverso una loggia di pertinenza.

L'unità immobiliare non è in buono stato di conservazione e manutenzione.

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



Andrea Ciubini

Geometra

Garage

Unità immobiliare con accesso da via Palagio n. 65 e successivo stradello poderale di altra proprietà che insiste sulle particelle 207 e 219 del foglio 100 dal quale si accede tramite cancello al resede a comune.

Il garage si compone di un ampio vano con accesso dall'esterno tramite una piccola zona ad ingresso. Si precisa che c'è un dislivello tra il pavimento del garage ed il resede esterno che ad oggi impedisce il posteggio di autoveicoli.

L'unità immobiliare non è in buono stato di conservazione e manutenzione.

5. STATO DI POSSESSO:

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali i beni risultano abitati ed in uso all'esecutato.

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

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 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 22/01/2008, RG 628, RP 130 atto notarile del 15/01/2008, **ipoteca volontaria.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Villa posta in Comune di Montaione, Foglio 100, Part. 21, Sub. 2

Immobile n. 2

magazzino posto in Comune di Montaione, Foglio 100, Part. 21, Sub. 4

Soggetti:

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



Andrea Ciubini
Geometra

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 16/05/2023, RG 4573, RP 3370 atto giudiziario del 29/03/2023, **verbale pignoramento immobili.**

Immobile n. 1

Villa posta in Comune di Montaione, Foglio 100, Part. 21, Sub. 2

Immobile n. 2

magazzino posto in Comune di Montaione, Foglio 100, Part. 21, Sub. 10

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

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 in data antecedente il 1942, è presente nella mappa catastale risalente agli anni 1940. Non è possibile risalire con certezza all'epoca di realizzazione dell'immobile, ma certamente era già presente nel XIX secolo. Si precisa che la cartografia del catasto del 1800 non rappresenta la zona ove è ubicato l'immobile, ma per tipologia costruttiva e materiali impiegati si può affermare che era già presente nel XIX secolo.

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



Andrea Ciubini

Geometra

Non risultano pratiche edilizie depositate e non risulta una planimetria catastale di impianto (1939) in quanto il primo accatastamento è del 1988, inoltre non sono state reperite fotografie o documenti che comprovino la consistenza dell'unità immobiliare in epoca remota.

Per quanto sopra menzionato il sottoscritto CTU ritiene le tre unità immobiliari legittime, salvo il ritrovamento di documenti che possono dimostrare il contrario.

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 2022-2024, 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 1.600,00 per la villa, 800,00 €/mq per il magazzino e 800,00 €/mq per il garage.

Si precisa che il valore attribuito della porzione di villa tiene conto oltre che dello stato generale di conservazione dell'immobile, anche delle lesioni strutturali a piano primo e della mancanza di un resede privato di corredo alla porzione di villa, che deprezza il valore complessivo dell'unità immobiliare.

Calcolo delle superfici commerciali:

Porzione di villa:

Superficie lorda totale ragguagliata circa 537,00 mq

Valore: mq 537,00 x €/mq 1.600,00 = **859.200,00 €**

Magazzino:

Superficie lorda totale ragguagliata circa 28,00 mq

Valore: mq 28,00 x €/mq 800,00 = **22.400,00 €**

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



Andrea Ciubini
Geometra

Garage:

Superficie lorda totale ragguagliata circa 37,00 mq

Valore: mq 37,00 x €/mq 800,00 = **29.600,00 €**

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'unità immobiliare potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari a € 911.200,00.

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 € 820.080,00 arrotondata ad **€ 820.000,00** (ottocentoventimila/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.

13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:

Lotto unico

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



Andrea Ciubini
Geometra

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) Atto di provenienza;
- 5) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 6) Tabella riepilogativa;

Firenze, 04 luglio 2024

H.C.T.U.

Geom. Andrea Ciubini



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



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. F10088395 del 05/06/2024

Comune di Montaione

Via Palagio

civ. 65

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 100

Particella: 21

Subalterno: 10

Compilata da:
Ciubini Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

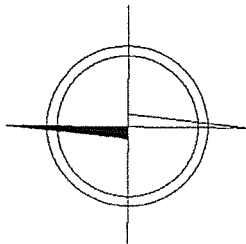
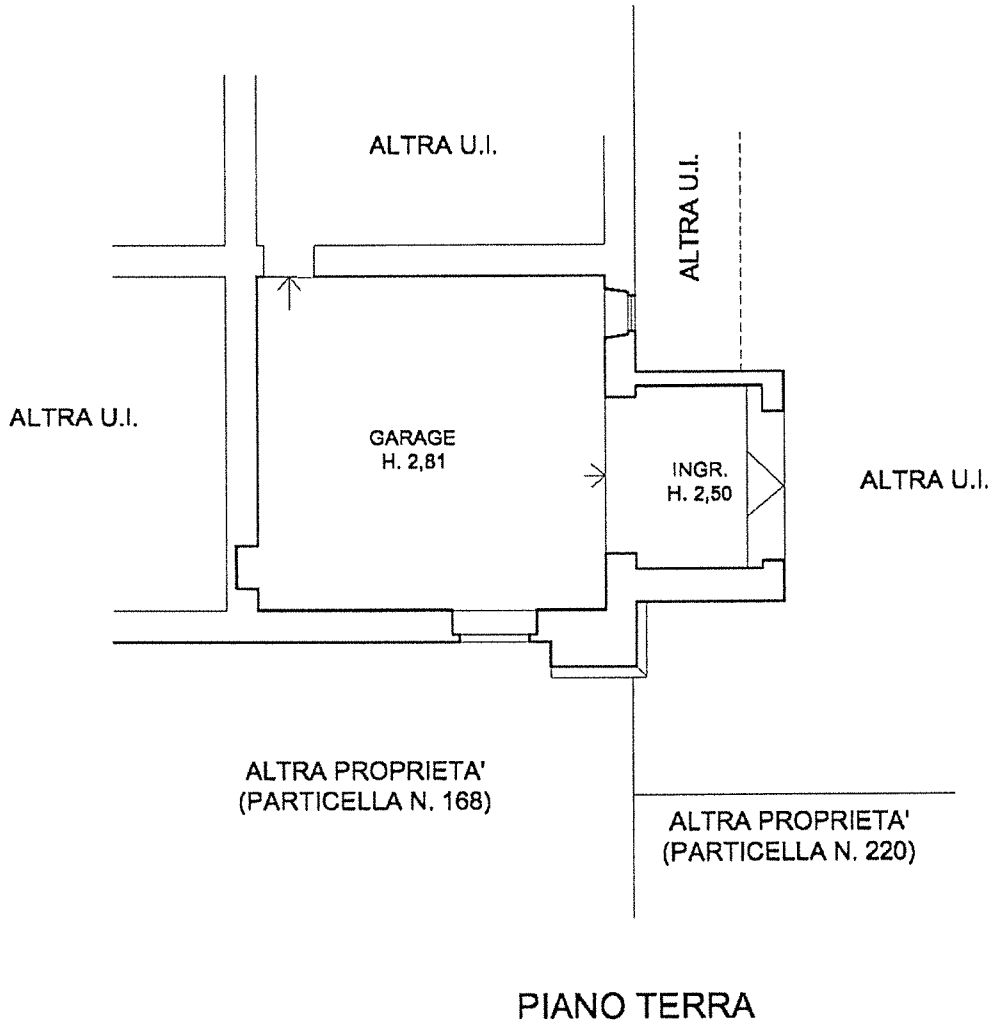
Prov. Firenze

N. 3869

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100



Ultima planimetria in atti

Data: 04/07/2024 - n. T36018 - Richiedente: CBNDR68H17D612P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2024 - Comune di MONTAIONE(F398) - < Foglio 100 - Particella 21 - Subalterno 10 >
Firmato DA **DIVISIONE INFORMATICA** Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 715e99851fb9bcca22c1c2e172515b

