

TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE – 03 Terza Sezione Civile

Giudizio di Divisione - Proc. R.G.11785/2024

Creditore procedente:

con Avv.

Debitore/esecutato:

(prop. quota ½)

Giudice: Dott.ssa F.R. Bisegna

R. Udienza 03/12/2025

Facendo seguito alla perizia tecnico-estimativa del 07/03/2023 redatta dal sottoscritto CTU geom. Massimiliano Coverini per il procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E.284/2023, vista la recente notifica a quest'ufficio del provvedimento del Giudice cronol.n.9087 del 18/09/2025 per il Giudizio di Divisione R.G.11785/2024, nel quale viene disposto "... che il CTU geom. Massimiliano Coverini, nominato nella esecuzione immobiliare r.g.e.284/2023, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento depositi nel presente fascicolo, integrazione alla relazione già depositata, provvedendo a indicare il prezzo base d'asta calcolandolo sull'intero immobile, applicando la sola la diminuzione del 10% in ragione delle particolarità dei meccanismi di asta, senza ulteriori decurtazioni dovute allo stato occupativo del bene, il quale deve considerarsi giuridicamente libero per le ragioni sopra espresse". Il CTU redige dunque la presente **INTEGRAZIONE**.

Al capitolo 10) della richiamata perizia CTU del 07/03/2023, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di E.I. è stato stimato in €274.800,00 (euro duecentosettantaquattromilaottocento/00) per la piena proprietà dell'intero immobile LIBERO; dal suddetto importo devono comunque essere decurtati i "costi di sanatoria" (calcolati in via cautelativa €4.800,00, come specificato al capitolo 9 della perizia CTU), per cui il VALORE di STIMA definito per la piena proprietà dell'intero immobile è pari a €270.000,00 (euro duecentosettantamila/00).



In ossequio a quanto disposto dal Giudice con decreto cronol.9087/2025, tenendo conto dei particolari meccanismi cui sono soggette le vendite all'asta o incanto, lo scrivente CTU specifica di seguito il **valore da porre a base d'asta**, applicando una riduzione del 10% al valore di mercato sopra riportato.

Valore stima intero immobile (piena proprietà 1/1 immobile libero) =	€ 270.000/00
Riduzione del 10% =	- € 27.000/00
Prezzo a BASE d'ASTA prop.1/1 immobile libero =	€ 243.000/00
in lettere euro duecentoquarantatremila/00.	

NB: giusto per completezza si ricorda che il pignoramento immobiliare Rep.1075/2023 del 17/09/2023 (trascritto a Firenze il 24/10/2023 al n. [redacted] di Reg. Particolare) e seguente procedura esecutiva R.G.E.284/2023, a favore di [redacted] (c.f. [redacted] e contro [redacted] (c.f. [redacted] sono riferiti al diritto di proprietà per la quota indivisa di ½ (un mezzo) dell'U.I.U. abitazione civile, rappresentata e censita al Catasto Fabbricati di LASTRA A SIGNA (FI) **foglio 31 part.IIa 143 sub.205**, cat.A/2, cons.6,0 vani, via di Carcheri n.110 (p.T-1).

In virtù di quanto sopra, sebbene possa risultare superfluo, si segnala che il prezzo base d'asta per la quota indivisa di ½ (un mezzo) oggetto di E.I. è verosimilmente pari alla metà del valore indicato per l'intero immobile.

Con Osservanza,

Firenze, 10 ottobre 2025

Il CTU geom. Massimiliano Coverini

