

Andrea Ciubini

Geometra

TRIBUNALE DI FIRENZE  
III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. LAURA D'AMELIO

**R.G. 58/19**

**PROMOSSA DA**

**XXXXXXXXXX**

**CONTRO**

**XXXXX**

**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 17.09.2019 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.sa Laura D'Amelio, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. n. 58/19**, 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

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



## Andrea Ciubini

Geometra

DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, L'EVENTUALE ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

- 9 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE;
- 10 VALORE DELL'IMMOBILE
- 11 PREZZO A BASE D'ASTA
- 12 APPETIBILITÀ SUL MERCATO:
  - VALORE DI MERCATO SIA DELL'INTERO CHE DELLA QUOTA/E PIGNORATA/E
  - SE 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 Reggello (FI) e Lastra a Signa (Fi) ed inoltre effettuava sopralluoghi negli immobili oggetto della presente perizia, al fine di verificarne le congruità urbanistiche e catastali, effettuando rilievi e documentazioni fotografiche.

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

**Vista la consistenza dell'oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno dividere in 3 Lotti gli immobili pignorati.**

### ?? IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

#### UBICAZIONE

#### LOTTO 1

Il lotto è composto da:

- Due appezzamenti di **terreni edificabili** di forma irregolare, confinanti con strada pubblica, posti nel comune di Reggello (FI), frazione Tosi, della consistenza di 338 mq

#### Confini:

Strada provinciale, proprietà Morandi su più lati, salvo se altri.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

**LOTTO 2.**

- **Locale uso deposito** ubicato in più ampio fabbricato residenziale, posto nel comune di Reggello, località la Villanella, Strada Provinciale dell'Alto Valdarno n. 2 piano seminterrato.

Confini:

Proprietà xxxx su più lati, salvo se altri.

- **Appezamento di terreno** di forma irregolare adiacente il locale deposito sopra descritto, a destinazione agricola posto nel comune di Reggello (FI) della consistenza di 1440 mq.

Confini:

Strada Provinciale dell'Alto Valdarno, Borro Villanella, proprietà xxx, salvo se altri.

**LOTTO 3.**

- **Locale uso ufficio** con accesso diretto a piano terreno dalla pubblica strada, posto nel comune di Lastra a Signa (FI) , via A. Diaz n. 29, piano terra.

Confini:

Vano scala condominiale, via A. Diaz, strada privata, salvo se altri.

**DATI CATASTALI:**

**LOTTO 1**

**Terreni :**

Al C.T. del Comune di Reggello (FI), i terreni oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

**FOGLIO 9 – CATASTO TERRENI**

<b>PARTIC.</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CLA.</b>	<b>CONS.</b>	<b>R. DOM</b>	<b>R. AGR.</b>
<b>Part. 712</b>	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 02(are) 15(ca)	R. D. €0,10	R. A. €0,03
<b>Part. 713</b>	Seminativo	Classe 5	Sup. 01(are) 23(ca)	R. D. €0,10	R. A. €0,13

L'estratto di mappa catastale corrisponde con le particelle sopra elencate.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

**LOTTO 2**

**Fabbricati :**

Al C.F. del Comune di Reggello (FI), l'immobile oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentato:

**FOGLIO 69 – CATASTO FABBRICATI**

PARTIC.	SUB.	CATEG.	CLA.	CONS.	SUP. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
29	501	C/2	3	143 mq	192 mq	Loc. La Villanella n. 2 Piano S2	€494,82

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto le opere eseguite sono state lasciate al grezzo e non completate.

**Terreni :**

Al C.T. del Comune di Reggello (FI), il terreno oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentato:

**FOGLIO 69– CATASTO TERRENI**

PARTIC.	QUALITA'	CLA.	CONS.	R. DOM	R. AGR.
388	Bosco ceduo	Classe 1	Sup. 14(are) 40(ca)	R. D. €1,86	R. A. €0,45

La mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

**LOTTO 3**

**Fabbricati :**

Al C.F. del Comune di Lastra a Signa (FI), l'immobile oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentato:

**FOGLIO 7 – CATASTO FABBRICATI**

PARTIC.	SUB.	CATEG.	CLA.	CONS.	SUP. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
212	508	A/10	Classe 2	2 vani	39 mq	Via A. Diaz n. 29, Piano T.	€779,85

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

**?? ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Atto di pignoramento immobiliare, del 17/01/2019, repertorio 702/2019, a favore di **xxxxxxx**, contro **xxxx.**, gravante sulle proprietà dell'esecutato, rappresentate :

**Comune di Reggello:**

- ? Foglio 9, Particella 712 (Catasto Terreni)
- ? Foglio 9, Particella 713 (Catasto Terreni)
- ? Foglio 69, Particella 388 (Catasto Terreni)
- ? Foglio 69, Particella 29 Sub. 501 (Catasto Fabbricati)

**Comune di Lasra a Signa**

- ? Foglio 7, Particella 121 Sub. 508 (Catasto Fabbricati)

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento trovano corrispondenza con i dati catastali attuali.

**?? ATTI DI PROVENIENZA:**

**LOTTO 1:**

I terreni oggetto del presente pignoramento sono pervenuti all'esecutato con il seguenti atto:

- ? Compravendita del 29/05/2008 Atto autenticato dal notaio M. Francesca Bottino rep. n. 362, registrato a Firenze in data 05/06/2008 al n. 7398 serie 1T e trascritto a Firenze in data 06/06/2008 al n. 15263 del Registro Particolare.

**LOTTO 2:**

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono pervenuti all'esecutato con il seguenti atto:

- ? Permuta del 15/05/2008 Atto autenticato dal notaio M. Francesca Bottino rep. n. 338, registrato a Firenze in data 21/05/2008 al n. 6577 serie 1T e trascritto a Prato in data 22/05/2008 al n. 3578 del Registro Particolare.

**LOTTO 3:**

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono pervenuti all'esecutato con il seguenti atto:

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



## Andrea Ciubini

Geometra

? Permuta del 15/05/2008 Atto autenticato dal notaio M. Francesca Bottino rep. n. 338, registrato a Firenze in data 21/05/2008 al n. 6577 serie 1T e trascritto a Prato in data 22/05/2008 al n. 3578 del Registro Particolare.

### **?? DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **LOTTO 1:**

Il Lotto 1 è costituito da due terreni edificabili adiacenti, posti in frazione Tosi, con un lato confinante con la pubblica strada. La superficie catastale complessiva risulta di 338 mq, i terreni non hanno i confini materializzati. Attualmente si presentano in stato di abbandono con una fitta vegetazione. Si precisa che detti terreni hanno una giacitura in forte pendenza.

#### **LOTTO 2:**

##### **Deposito**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione di deposito ubicata a piano seminterrato di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale. L'accesso al deposito avviene dalla pubblica strada tramite resede di altra proprietà che immette direttamente nel portico di proprietà. Il deposito è costituito da cinque vani principali, oltre portico. Si precisa che in fase di sopralluogo i locali, per lavori iniziati nel 2007 e mai completati, erano lasciati al grezzo.

##### **Terreno**

Terreno scosceso destinato a bosco.

#### **LOTTO 3:**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione di ufficio ubicata a piano terreno di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica strada tramite porta inserita in ampio portale protetto da bandone.

L'ufficio è costituito da un locale sul fronte strada, oltre bagno e ripostiglio.

### **?? STATO DI POSSESSO:**

#### **LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3**

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali, tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono usati dall'esecutato e non risultano **contratti di affitto**.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

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

**LOTTO 1**

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, **risultano sussistere** oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento per il lotto 1, in particolare:

- ? Diritto di passo pedonale e con qualsiasi mezzo (con divieto di sosta) sulla strada privata di accesso, meglio descritta nell'atto notaio P. Catalbiano di Figline V.no del 19/11/1983.

**LOTTO 2**

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, **non risultano sussistere** oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento per il lotto 2.

**LOTTO 3**

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, **risultano sussistere** oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento per il lotto 3, in particolare:

- ? Nel rispetto dei patti e delle condizioni espressamente indicati nell'atto notaio M. Teresa Fasulo di Signa del 16/09/2002 rep. 24063/6081.

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

**LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3**

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 12/11/2019, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, si elencano i gravami a nome dell'esecutato, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

**ISCRIZIONI CONTRO**

Nota del 22/05/2008 – R.P. 4188 – R.G. 20835 – Pubblico Ufficiale Bottino Maria Francesca Repertorio 339/254 del 15/05/2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

– Immobili siti in Reggello (FI)

Deposito Foglio 69 part. 29 Sub. 501

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

Terreno Foglio 69 particella 388

– Immobili siti in Lastra a Signa (FI)

Ufficio Foglio 7 part. 212 Sub. 508

A favore :

xxxxx, per il diritto di proprietà 1/1

Contro :

xxxx per il diritto di proprietà 1/1

**ISCRIZIONI CONTRO**

Nota del 22/12/2009 – R.P. 9179 – R.G. 56212 – Pubblico Ufficiale Bottino Maria Francesca  
Repertorio 1017/739 del 10/12/2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA CREDITO

– Immobili siti in Reggello (FI)

Terreno Foglio 9 particella 712

Terreno Foglio 9 particella 713

A favore :

Banca di Credito Cooperativo di Cascia di Reggello, per il diritto di proprietà 1/1

Contro :

Belf Immobiliare srl, per il diritto di proprietà 1/1

**ISCRIZIONI CONTRO**

Nota del 14/12/2014 – R.P. 630 – R.G. 4493 – Pubblico Ufficiale Abbate Rita Repertorio  
8526/6890 del 04/02/2014 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

– Immobili siti in Reggello (FI)

Deposito Foglio 69 part. 29 Sub. 501

Terreno Foglio 69 particella 388

Terreno Foglio 9 particella 712

Terreno Foglio 9 particella 713

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)





Andrea Ciubini

Geometra

– Immobili siti in Lastra a Signa (FI)

Ufficio Foglio 7 part. 212 Sub. 508

A favore :

xxxxx, per il diritto di proprietà 1/1

Contro :

xxxx, per il diritto di proprietà 1/1

**TRASCRIZIONI CONTRO**

Nota del 21/02/2019 – R.P. 4871 – R.G. 6893 – Atto Giudiziario Repertorio 702/2019 del 17/01/2019 – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

– Immobili siti in Reggello (FI)

Deposito Foglio 69 part. 29 Sub. 501

Terreno Foglio 69 particella 388

Terreno Foglio 9 particella 712

Terreno Foglio 9 particella 713

– Immobili siti in Lastra a Signa (FI)

Ufficio Foglio 7 part. 212 Sub. 508

A favore :

xxxxx, per il diritto di proprietà 1/1

Contro :

xxxxx, per il diritto di proprietà 1/1

**?? IMPORTO ANNUO SPESE GESTIONE:**

**LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3**

Trattasi di immobili senza parti condominiali, pertanto non risultano spese in tal senso.

**?? REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:**

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

**LOTTO 1:**

Trattasi di terreni a destinazione d'uso edificabile, come meglio specificato nel CDU allegato.

Per quanto possibile rilevato, data la presenza di fitta vegetazione e la forte pendenza dei terreni, non sono stati rinvenuti manufatti o similari.

**LOTTO 2**

Il fabbricato cui l'unità immobiliare è parte, è stato edificato precedentemente al 1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

? **Concessione Edilizia 101 del 20/08/1980** per cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato;

Sull'unità immobiliare in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

? **DIA n. 718048 del luglio 2007**, per frazionamento e cambio di destinazione d'uso. Pratica sospesa e archiviata dal Comune di Reggello, in quanto in contrasto con la normativa del P.I.T. che non ammetteva tali interventi;

? **DIA n. 26941 del novembre 2007**, per modifiche interne con realizzazione di servizi igienici. Si precisa che i lavori non sono stati terminati e pertanto il deposito è allo stato grezzo. Non sono state realizzate nemmeno le opere per lo smaltimento delle acque reflue dei nuovi bagni.

**LOTTO 3**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione, è stato edificato con regolare Licenza Edilizia n. 104 del 24/12/1975 e successiva Variante del 22/03/1977.

Successivamente sull'ufficio in oggetto sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

? **Concessione Edilizia in sanatoria n. 921 del 1995**, pratica 3113 del 21.02.1995. Cambio di destinazione d'uso da box auto a magazzino e modifiche interne;

? **Autorizzazione Edilizia 2390 del 26.06.2003**, annullata;

? **DIA 2110 del 18.09.2003 e successiva Variante**, per modifiche interne e realizzazione di bagno;

? **DIA 3161 del 17.07.2006 e successiva Variante DIA 3517 del 10.08.2007**, per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



## Andrea Ciubini

Geometra

- ? **Pratica 124 del 02.02.2010**, per richiesta di autorizzazione paesaggistica all'apertura di una finestra.
- ? **DIA 4256 del 02.02.2010**, per realizzazione di finestra, ma durante il sopralluogo si è verificato che la stessa non è stata eseguita.

### ???VALORE DEGLI IMMOBILI:

Ai fine della valutazione immobiliare, come richiesto dal G.E., si è proceduto alla ricerca di atti pubblici di beni analoghi per collocazione e tipologia e non si sono trovati atti relativi a compravendite di terreni e fabbricati.

Pertanto per la valutazione delle unità immobiliari si è proceduto attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona.

### **LOTTO 1 :**

Il Lotto 1 è costituito da due terreni edificabili posti in aderenza tra loro della superficie complessiva di 338 mq.

Considerando gli indici urbanistici della zona (i.f. 2,5 – r.c. 50%, hmax 10,50 m), confrontati con la situazione attuale del terreno, si può determinare come potenzialmente possibile edificare un fabbricato per civile abitazione su due livelli per complessivi 240 mq lordi, suddiviso in più unità immobiliari.

Considerando il mercato della zona, che valuta gli appartamento al massimo 1.300,00 €/mq, valutando che il costo di costruzione potrebbe aggirarsi intorno ai 1.200,00 €/mq, per le difficoltà di costruire su un terreno in forte pendenza, la valutazione del terreno sarà di circa 70,00 €/mq.

Sup. terreno 338,0 mq x 70,00 = **23.660,00 €**

### **LOTTO 2 :**

Il Lotto 2 è costituito da un deposito ed un terreno posti in aderenza tra loro.

#### **VALORE DI MERCATO DEL DEPOSITO**

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

Considerate la tipologia del fabbricato, la sua ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di manutenzione, oltre che tenere conto **dell'attuale stato al grezzo**, tenuto

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



## Andrea Ciubini

Geometra

inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, si stima come più probabile valore di mercato:

**DEPOSITO Categoria C/2 Valore €/mq 350,00**

Sup. convenzionale 192 mq

Valore 192,00 x 350,00 = **67.200,00 €**

### **VALORE DI MERCATO DEL TERRENO**

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

Considerate la tipologia del terreno, la sua ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di manutenzione, tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite i Valori Agricoli Medi, il Borsino Immobiliare e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, si stima come più probabile valore di mercato:

**Qualità Bosco ceduo Valore €/mq 0,1778**

Sup. 1.460,00 mq

Valore 1.460,00 x 0,1778 = **259,59 €**

**TOTALE LOTTO 2 = €67.459,59**

### **LOTTO 3:**

Il Lotto 3 è costituito da un ufficio posto in Lastra a Signa

### **VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI**

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

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 e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, si stima come più probabile valore di mercato:

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini

Geometra

**UFFICIO Categoria A/10 Valore €/mq 2.000,00**

Sup. convenzionale 39 mq

Valore 39,00 x 2.000,00 = **78.000,00 €**

**??PREZZO BASA D'ASTA:**

**LOTTO 1**

*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 sopra descritto, 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 €21.294,00 arrotondata ad **€21.000,00 = (ventunomila/00).**

**LOTTO 2**

*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 sopra descritto, 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 €60.713,63 arrotondata ad **€60.000,00 = sessantamila/00).**

**LOTTO 3**

*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 sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



## Andrea Ciubini

*Geometra*

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 €70.200,00 arrotondata ad **€70.000,00 = settantamila/00).**

### **???**APPETIBILITA' SUL MERCATO:

#### **LOTTO 1 LOTTO 2 LOTTO 3**

I terreni del Lotto 1, vista l'ubicazione e la complessità di costruire su un terreno in pendenza, risulta mediamente appaiabile.

Il deposito e terreno del Lotto 2, vista l'ubicazione e l'accesso non esclusivo risulta mediamente appetibile.

L'ufficio del Lotto 3, risulta appetibile sul mercato.

### ***DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO:***

Per le caratteristiche del compendio pignorato si è ritenuto procedere alla suddivisione in Lotti per rendere più appetibile sul mercato l'aggiudicazione dell'asta. Pertanto si è proceduto alla formazione dei tre Lotti sopra esposti.

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

#### Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3

Ai sensi delle normative vigenti, essendo gli immobili di proprietà di società, sono soggetti ad aliquota I.V.A., oltre che all'imposta di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale.

### **???**RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:

#### **LOTTO 1:**

Il Lotto 1 è costituito da due terreni edificabili adiacenti, posti in frazione Tosi, con un lato confinante con la pubblica strada. La superficie catastale complessiva risulta di 338 mq, i terreni non hanno i confini materializzati. Attualmente si presentano in stato di abbandono con una fitta vegetazione. Si precisa che detti terreni hanno una giacitura in forte pendenza.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini

*Geometra*

Al C.T. del Comune di Reggello (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

**FOGLIO 9 – CATASTO TERRENI**

<b>PARTIC.</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CLA.</b>	<b>CONS.</b>	<b>R. DOM</b>	<b>R. AGR.</b>
<b>Part. 712</b>	Bosco ceduo	Classe 3	Sup. 02(are) 15(ca)	R. D. €0,10	R. A. €0,03
<b>Part. 713</b>	Seminativo	Classe 5	Sup. 01(are) 23(ca)	R. D. €0,10	R. A. €0,13

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, **risultano sussistere** oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento per il lotto 1, in particolare:

- ? Diritto di passo pedonale e con qualsiasi mezzo (con divieto di sosta) sulla strada privata di accesso, meglio descritta nell'atto notaio P. Catalbiano di Figline V.no del 19/11/1983.

**REGOLARITA' URBANISTICA:**

Trattasi di terreni a destinazione d'uso edificabile, come meglio specificato nel CDU allegato.

Per quanto possibile rilevato, data la presenza di fitta vegetazione e la forte pendenza dei terreni, non sono stati rinvenuti manufatti o similari.

**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 sopra descritto, 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 €21.294,00 arrotondata ad **€21.000,00 =**

**LOTTO 2:**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione di deposito ubicata a piano seminterrato di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale. L'accesso al deposito avviene dalla pubblica strada tramite resede di altra proprietà che immette nel portico di proprietà. Il deposito è costituito da cinque vani principali, oltre portico. Si precisa che in fase di sopralluogo i locali erano lasciati al grezzo, per dei lavori iniziati nel 2007 e mai completati.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini  
Geometra

**Terreno**

Terreno scosceso destinato a bosco.

**Fabbricati :**

Al C.F. del Comune di Reggello (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

**FOGLIO 69 – CATASTO FABBRICATI**

PARTIC.	SUB.	CATEG.	CLA.	CONS.	SUP. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
29	501	C/2	3	143 mq	192 mq	Loc. La Villanella n. 2 Piano S2	€494,82

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto le opere eseguite sono state lasciate al grezzo e non completate.

**Terreni :**

Al C.T. del Comune di Reggello (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

**FOGLIO 69- CATASTO TERRENI**

PARTIC.	QUALITA'	CLA.	CONS.	R. DOM	R. AGR.
388	Bosco ceduo	Classe 1	Sup. 14(are) 40(ca)	R. D. €1,86	R. A. €0,45

**REGOLARITA' URBANISTICA:**

Il fabbricato cui l'unità immobiliare è parte, è stato edificato precedentemente al 1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

? **Concessione Edilizia 101 del 20/08/1980** per cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato;

Sull'unità immobiliare in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)





Andrea Ciubini

*Geometra*

- ? **DIA n. 718048 del luglio 2007**, per frazionamento e cambio di destinazione d'uso. Pratica sospesa e archiviata dal Comune di Reggello, in quanto in contrasto con la normativa del P.I.T. che non ammetteva tali interventi;
- ? **DIA n. 26941 del novembre 2007**, per modifiche interne con realizzazione di servizi igienici. Si precisa che i lavori non sono stati terminati e pertanto il deposito è allo stato grezzo. Non sono state realizzate nemmeno le opere per lo smaltimento delle acque reflue dei nuovi bagni

**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 sopra descritto, 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 €60.713,63 arrotondata ad **€60.000,00 =**

**LOTTO 3:**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione di ufficio ubicata a piano terreno di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica strada tramite porta inserita in ampio portale protetto da bandone.

L'ufficio è costituito da un locale sul fronte strada, oltre bagno e ripostiglio.

Al C.F. del Comune di Lastra a Signa (FI), l'immobile oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentato:

**FOGLIO 7 – CATASTO FABBRICATI**

PARTIC.	SUB.	CATEG.	CLA.	CONS.	SUP. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
212	508	A/10	Classe 2	2 vani	39 mq	Via A. Diaz n. 29 Piano T	€779,85

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, **risultano sussistere** oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento per il lotto 3, in particolare:

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)



Andrea Ciubini

Geometra

? Nel rispetto dei patti e delle condizioni espressamente indicati nell'atto notaio M. Teresa Fasulo di Signa del 16/09/2002 rep. 24063/6081.

**REGOLARITA' URBANISTICA:**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione, è stato edificato con regolare Licenza Edilizia n. 104 del 24/12/1975 e successiva Variante del 22/03/1977.

Successivamente sull'ufficio in oggetto sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- ? **Concessione Edilizia in sanatoria n. 921 del 1995**, pratica 3113 del 21.02.1995. Cambio di destinazione d'uso da box auto a magazzino e modifiche interne;
- ? **Autorizzazione Edilizia 2390 del 26.06.2003**, annullata;
- ? **DIA 2110 del 18.09.2003 e successiva Variante**, per modifiche interne e realizzazione di bagno;
- ? **DIA 3161 del 17.07.2006 e successiva Variante DIA 3517 del 10.08.2007**, per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio.
- ? **Pratica 124 del 02.02.2010**, per richiesta di autorizzazione paesaggistica all'apertura di una finestra.
- ? **DIA 4256 del 02.02.2010**, per realizzazione di finestra.

**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 sopra descritto, 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 €70.200,00 arrotondata ad **€70.000,00 =**

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto: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) Visure catastali, Lotto 1 ;
- 2) Visure catastali, Lotto 2 ;
- 3) Visure catastali, Lotto 3;
- 4) Estratto di mappa, Lotto 1;
- 5) Planimetrie catastali, estratto di mappa Lotto 2 ;
- 6) Planimetrie catastali, estratto di mappa Lotto 3;
- 7) Documentazione fotografica Lotto 1;
- 8) Documentazione fotografica Lotto 2;
- 9) Documentazione fotografica Lotto 3;
- 10) Certificato di destinazione urbanistica Lotto 1 - 2;
- 11) Atti di provenienza Lotto 1 – 2 -3;
- 12) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 13) Verbale di sopralluogo;
- 14) Tabella riepilogativa Lotto Lotto 1 – 2 - 3

Firenze, lì 12 febbraio 2020

Il C.T.U.  
Geom. Andrea Ciubini

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: [studiotecnicoingeo@libero.it](mailto:studiotecnicoingeo@libero.it)

