

SIMONE LUCARINI

Geometra

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Del rondinino 1/i - 50135 - Firenze

tel. 055/582961 – fax. 055/582962 – cell 3479532128 - E-mail: s.lucar@virgilio.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione immobiliare nei
confronti di:

Promossa da:

N° R.G.E:

177 del 2018

Giudice Esecutore: dott.ssa Pasqualina Principale
Relazione tecnico estimativa del Consulente tecnico d'ufficio

Originale

Il CTU

Geom. Simone Lucarini



SIMONE LUCARINI

Geometra

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Del rondinino 1/i - 50135 - Firenze

tel. 055/582961 – fax. 055/582962 – cell 3479532128 - E-mail: s.lucar@virgilio.it



▪ **Estremi del procedimento**

Esecuzione immobiliare a carico dei sig.ri [REDAZIONE]

Procedimento n. 177/2018

Nell'udienza del 27 giugno 2018, il giudice ha sottoposto al C.T.U il seguente Quesito :

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

“Provveda a

1. *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confori) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e*



- all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
 - 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
 - 4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*
 - 5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo statodella causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);**
 - 7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*



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. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
10. *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*
11. *indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*
12. *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*
13. *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*
14. *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione.*



Premesse ed accertamenti

Il CTU ha dato inizio al suo mandato provvedendo ad inviare agli esecutati la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo di raccomandate con ricevute di ritorno (codice di spedizione n° 617235527434 e 617235523441), spedite all'indirizzo risultante agli atti, una regolarmente ricevuta. ed una lasciata in giacenza. Successivamente il CTU ha provveduto ad effettuare il sopralluogo di rito unitamente al custode nominato dall'Isveg ed inoltre si è recato presso la pubblica amministrazione al fine di compiere le verifiche della conformità amministrativa degli immobili, nonché per le verifiche ipocatastali.

Risposte al quesito:

Quesito 1)

Identificazione dei beni

lotto unico

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da porzione di fabbricato residenziale continuo e plurifamiliare a pianta regolare, libero su quattro lati e sito nel Comune di San Piero a Sieve in via di spugnole, 28, località spugnole ed in particolare da appartamento ad uso di civile abitazione, che si sviluppa ai piani terra e primo, oltre locale cantina e ripostiglio aventi accesso separato al piano terra, resede esterno, ed ulteriori locali accessori posti sulla parte destra del fabbricato al piano terra, per chi guarda la facciata principale. L'abitazione trattata risulta composta da quattro vani compresa la cucina, oltre servizio igienico, cantina e ripostiglio esteni, resede, ed ulteriori locali accessori esterni, tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Scarperia e San Piero nel Foglio 33, p.lla 70, sub. 2. Dalla pubblica via è possibile accedere all'abitazione per mezzo di porzione di resede esclusivo antistante l'abitazione e di una piccola rampa pedonale e carrabile a comune, individuata dalla particella distinta al N.C.E.U. Del comune in oggetto nel Foglio 33, p.lla 70, sub. 4. annessa pro quota alla proprietà esclusiva in oggetto.

Confini: parti comuni, salvo se altri.

Individuazione catastale

L'appartamento risulta distinto al N.C.E.U. di Scarperia e San Piero nel Foglio 33, p.lla 70, sub. 2, ed è censito in categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita euro 588,76.

La planimetria catastale dell'appartamento identificato come sopra non risulta corrispondere allo stato di fatto, per diversa distribuzione degli spazi interni dei locali accessori esterni ed è correttamente intestata alla attuale proprietà.

La rampa di accesso risulta distinta al N.C.E.U. di Scarperia e San Piero nel Foglio 33, p.lla 70, sub. 4, senza classamento ne planimetria poiché risulta essere un ente urbano individuato come bene comune non censibile fra piu proprietà ed in particolare ai sub. 2, 501, 502, 503.

Corrispondenza con il pignoramento

Per quanto accertato dal CTU, gli estremi catastali relativi ai beni trattati, indicati nella trascrizione del pignoramento risultano corrispondere con i beni immobili esaminati.

Quesito 2)

Estremi atto di pignoramento

Trascrizione n. reg. gen. 11868, n. reg. part. 8468 del 26 marzo 2018, verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale giudiziario del tribunale di Firenze in data 19 marzo 2018 rep. 2891/2018, in favore della [REDACTED]



La presente formalità risulta colpire l'intera quota della piena proprietà dei beni immobili individuati al N.C.E.U. al N.C.E.U. di Scarperia e San Piero nel Foglio 33, p.lla 70, sub. 2, e quota parte della piena proprietà del sub. 4.

Quesito 3)

Estremi atto di provenienza

Gli immobili in oggetto, nel ventennio, risultano pervenuti per ½ ciascuno a [REDACTED], in forza ai seguenti atti:

a) per atto di compravendita del 10/10/2007, autenticato dal Dott. Eliana Chiarugi, notaio in Firenze, 27550/7313 di repertorio, alla Conservatoria Firenze in data 25/10/2007 ai numeri 49248/27747, da [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzato divenne proprietario per atto di compravendita del 12/07 / 2007, autenticato dal Dott. Eliana Chiarugi, notaio in Firenze, numero 27417/7221 di repertorio alla conservatoria di Firenze e trascritto in data 23/07/2007 ai numeri 35793/19781, dalla società [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzata divenne proprietaria per atto di discissione del 03/ 11/ 2003, ricevuto dal dott. Antonio Marrese, notaio in Pistoia, numero 101974 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Firenze il 22/07/2005 ai numeri 30634/20089 e il 02/12/2003 ai numeri 45822/29833, dalla società [REDACTED]

[REDACTED]; riferito alla seconda trascrizione risulta riferito altro atto di scissione in rettifica trascritto alla Conservatoria il 30/03/2004 ai numeri 11254/7038;

d) [REDACTED] sopra generalizzata trasferiva la sede da Firenze a Milano con atto del 23/01/2002, ricevuto dal dott. Antonio Marrese, notaio in Pistoia, numero 87717 di repertorio, trascritto alla conservatoria di Firenze il 18/02/2002 ai numeri 5666/3883;

e) [REDACTED] sopra generalizzata, divenne proprietaria per atto di compravendita del 12/05/1951, a rogito del dott. Franco Franchi, trascritto alla Conservatoria di Firenze il 23 / 05/1951, ai numeri 4217/2006.

Quesito 4)

Descrizione dei beni

Lotto unico

Inquadramento generale

San Piero a Sieve è un centro abitato, parte del Comune di Scarperia e San Piero. Si trova nella città metropolitana di Firenze. È stato un comune italiano, che contava 4.065 abitanti in tutto il suo comune, fino al 1° gennaio 2014, quando è stato fuso con Scarperia formando il nuovo comune di Scarperia e San Piero. Nel territorio di San Piero a Sieve è localizzata la Villa medicea del Trebbio, dal 2013 nell'elenco del patrimonio dell'umanità dell'UNESCO.

- Classificazione sismica: zona 2 (sismicità medio-alta).
- Classificazione climatica: zona E, 2151 GG.
- Diffusività atmosferica: media, Ibimet CNR 2002.

Caratteristiche dell'intero fabbricato

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale continuo e plurifamiliare a pianta regolare, libero su tre lati sito nel Comune di San Piero a Sieve in via di spugnole, 28, località spugnole. L'edificio in oggetto è collocato nella periferia dell'abitato del comune in oggetto e si presenta con caratteri ed allineamenti compatibili con il contesto edilizio esistente nelle circostanze. I negozi e le attività commerciali di servizio primario sono presenti nelle vicinanze e facilmente raggiungibili attraverso la viabilità ordinaria di comunicazione. Il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento sono parte risulta in modesto stato di manutenzione e si presenta come un fabbricato plurifamiliare che si



sviluppa su due piani fuori terra. Il fabbricato in oggetto evidenzia una copertura a falda inclinata mentre le facciate, che risultano prevalentemente intonacate ma non tinteggiate, sono essenziali e non denotano particolari fregi.

Caratteristiche dei beni oggetto di perizia

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale continuo e plurifamiliare a pianta regolare, libero su quattro lati e sito nel Comune di San Piero a Sieve in via di spugnole, 28, località spugnole ed in particolare da appartamento ad uso di civile abitazione, che si sviluppa ai piani terra e primo, oltre locale cantina e ripostiglio aventi accesso separato al piano terra, resede esterno, ed ulteriori locali accessori posti sulla parte destra del fabbricato al piano terra, per chi guarda la facciata principale. L'abitazione trattata risulta composta da quattro vani compresa la cucina, oltre servizio igienico, cantina e ripostiglio esteni, resede, ed ulteriori locali accessori esterni, tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Scarperia e San Piero nel Foglio 33, p.la 70, sub. 2. Dalla pubblica via è possibile accedere all'abitazione per mezzo di porzione di resede esclusivo antistante l'abitazione e di una piccola rampa pedonale e carrabile a comune, individuata dalla particella distinta al N.C.E.U. Del comune in oggetto nel Foglio 33, p.la 70, sub. 4. annessa pro quota alla proprietà esclusiva in oggetto.

Confini: parti comuni, salvo se altri.

La superficie dell'abitazione è pari a circa 152,00 mq oltre a circa 975 mq di resede e circa 81 mq di cantina e locali accessori . L'altezza media interna dell'abitazione è pari a circa ml. 2,96. Pertanto, la superficie convenzionale dell'unità immobiliare è pari a circa 204,50 mq (comprensiva degli accessori ragguagliati). Internamente l'immobile si presenta in modesto stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca dell'ultimo risanamento dell'edificio. I pavimenti sono realizzati prevalentemente con n piastrelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempera di colore chiaro. Gli infissi sono costituiti sia da serramenti in legno a faccia vista che di metallo. L'immobile risulta dotato di impianti tecnologici risalenti all'epoca di ultimazione del fabbricato.

Quesito 5)

Accertamento sullo stato del possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile distinto al N.C.E.U. di Scarperia e San Piero nel Foglio 33, p.la 70, sub. 2 è risultato di fatto abitato dall'esecutato sig. [REDACTED]

Quesito 6)

Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sul bene trattato che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione fornita, a tutto il 27 novembre 2018 i citati immobili non risultano colpiti da formalità e vincoli.

Quesito 7)

Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sul bene trattato che saranno cancellati e comunque non saranno opponibili

Elenco gravami

Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione fornita, a tutto il 27 novembre 2018 il citato immobile risulta essere gravati dalle seguenti formalità

:



- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla conservatoria di Firenze in data 25/10/2007 ai numeri 49249/11528 per euro 320.000 , derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 160.000,00 a favore [REDACTED], avente eletto domicilio i [REDACTED], sopra generalizzati;
- b) verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Firenze il 26/03/2018 ai numeri 11868/ 8468 a favore della [REDACTED] come sopra generalizzati;

Quesito 8)

Situazione condominiale

trattandosi di un unità immobiliare facente parte di un vecchio stabile frazionato, e non essendo stato incaricato un amministratore per la gestione delle comunioni non si è potuto provvedere al reperimento di delibere attestanti le spese straordinarie ed eventuali problematiche, oltre alla certificazione dei bilanci per le eventuali spese ordinarie.

Quesito 9)

Situazione urbanistica e amministrativa

L'intero fabbricato di cui i beni immobili oggetto di pignoramento risultano porzione è stato edificato in epoche remote e presumibilmente in data anteriore al 1 settembre 1967, dal momento che presso l'ufficio tecnico del comune non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia relativa a detti beni.

Da un confronto tra quanto denunciato con la planimetria catastale e lo stato di fatto in cui versano gli immobili, vengono rilevate modifiche alla distribuzione degli spazi esterni dei locali accessori. Gli immobili sopraccitati risultano sprovvisti di attestato di certificazione energetica.

Quesito 10)

Stima a valore di mercato

a) Criteri di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri che hanno portato alla valutazione degli immobili.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.

Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza del sottoscritto, anche dal confronto sia con agenti del settore, sia con tecnici operanti sulla piazza, sia anche, dalle indicazioni della stampa specializzata fra cui O.M.I. borsinoimmobiliare.

Per quanto riguarda gli immobili sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacciamenti e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene; Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Stima a valore di mercato

lotto unico

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale continuo e plurifamiliare a pianta regolare, libero su quattro lati e sito nel Comune di San Piero a Sieve in via di spugnole, 28, località spugnole ed in particolare da appartamento ad uso di civile abitazione, che si sviluppa ai piani terra e primo, oltre



locale cantina e ripostiglio aventi accesso separato al piano terra, resede esterno, ed ulteriori locali accessori posti sulla parte destra del fabbricato al piano terra, per chi guarda la facciata principale. L'abitazione trattata risulta composta da quattro vani compresa la cucina, oltre servizio igienico, cantina e ripostiglio esteni, resede, ed ulteriori locali accessori esterni, tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Scarperia e San Piero nel Foglio 33, p.lla 70, sub. 2. Dalla pubblica via è possibile accedere all'abitazione per mezzo di porzione di resede esclusivo antistante l'abitazione e di una piccola rampa pedonale e carrabile a comune, individuata dalla particella distinta al N.C.E.U. Del comune in oggetto nel Foglio 33, p.lla 70, sub. 4. annessa pro quota alla proprietà esclusiva in oggetto.

Confini: parti comuni, salvo se altri.

La superficie dell'abitazione è pari a circa 152,00 mq oltre a circa 975 mq di resede e circa 81 mq di cantina e locali accessori . L'altezza media interna dell'abitazione è pari a circa ml. 2,96. Pertanto, la superficie convenzionale dell'unità immobiliare è pari a circa 204,50 mq (comprensiva degli accessori ragguagliati). Internamente l'immobile si presenta in modesto stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca dell'ultimo risanamento dell'edificio. I pavimenti sono realizzati prevalentemente con n piastrelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempera di colore chiaro. Gli infissi sono costituiti sia da serramenti in legno a faccia vista che di metallo. L'immobile risulta dotato di impianti tecnologici risalenti all'epoca di ultimazione del fabbricato.

Applicando per i motivi sopracitati al caso in questione una valutazione a mq di Euro 1.200,00 al mq. si ha per arrotondamento prudenziale una stima a valore di mercato per il bene libero di: Euro/mq. 1.200,00 x 204,50 mq = euro 245.400,00.

In ogni caso, la valutazione effettuata precedentemente è da intendersi a corpo e non a misura.<

Proposta del valore di mercato dell'intera piena proprietà

Arrotondando, si propone pertanto un **valore di mercato pari a Euro 245.000,00**

Quesito 11)

Stima prezzo base d'asta

Valutazione ai fini dell'asta dell'intera piena proprietà

Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un abbattimento di circa il 10 % e pertanto la nostra valutazione ai fini dell'asta del bene è di Euro 220.500,00

Proposta del prezzo a base d'asta dell'intera piena proprietà

Arrotondando, si propone pertanto un **prezzo a base d'asta di Euro 220.000,00**

Quesito 12)

appetibilità del bene nel mercato

a) Valutazione della quota pignorata

Dal momento che il pignoramento risulta colpire l'intera quota della piena proprietà dei beni sopra descritti il valore della quota pignorata è la stessa della stima.

b) Divisibilità del compendio Pignorato

Il bene pignorato non può essere considerato comodamente divisibile.

c) Distinzione dei valori ai fini fiscali

Trattasi di porzione di fabbricato e che ha un valore di mercato complessivo di € 245.000,00



Regime impositivo della vendita

Premesso che all'attualità il cedente del diritto reale pignorato risulta una persona fisica non soggetta a IVA, si ragionevole presumere che qualsiasi sia il soggetto acquirente la cessione è esente Iva e sconta imposta di registro proporzionale.

Quesito 13)

Riepilogo in caso di più lotti

Trattasi di lotto unico

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'ill.mo Giudice esecutore, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze, 5 febbraio 2019

Il CTU Geom. Simone Lucarini

ALLEGATI:

- 1) **Immagini fotografiche;**
- 2) **Raccomandata inviata all'esecutato e relativi esiti di ricevimento;**
- 3) **verbale operazioni peritali;**
- 4) **Documentazione catastale;**
- 5) **supporto informatico inviato a mezzo PCT;**

