

SIMONE LUCARINI

Geometra

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Del rondinino 1/i - 50135 - Firenze

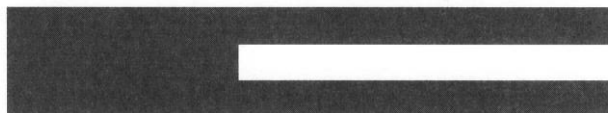
tel. 055/6813322 – fax. 055/6810544 – cell 3479532128 - E-mail: s.lucar@virgilio.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione immobiliare nei
confronti di:



Promossa da:



N° R.G.E:

32 del 2016

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. 055/6813322 – fax. 055/6810544 – cell 3479532128 - E-mail: s.lucar@virgilio.it

Esecuzione immobiliare nei confronti di



n. 32/2016

Relazione del CTU

▪ Estremi del procedimento

Esecuzione immobiliare a carico dei sig.ri

Promossa da

Procedimento n. 32/2016

Nell'udienza del 8 marzo 2017, 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 conconi) 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 erranei 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 riguardi 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 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 esecutari la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno (codice di spedizione n° 61675136814-0 e 61675136815-1), spedite agli indirizzi risultanti agli atti, e regolarmente ricevute. Successivamente il CTU ha provveduto ad effettuare il sopralluogo di rito avvalendosi della forza pubblica per l'accesso al bene 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 1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da porzione fabbricato promiscuo in parte residenziale ed in parte produttivo a pianta regolare, libero su tre lati, e sito nel Comune di Montelupo Fiorentino con accesso sia da via della Repubblica, 2 che da via Antonio Gramsci, 30 ed in particolare da appartamento ad uso di civile abitazione, che si sviluppa ai piani terra e primo. L'abitazione trattata risulta composta da sei vani compresa la cucina, oltre due servizi igienici, ripostiglio, disimpegno, corridoi, scale interne, locale di deposito, due terrazze e locale tecnico al piano seminterrato. tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Montelupo Fiorentino nel Foglio 5, p.lla 325, sub. 1.

Dalla via della Repubblica è possibile accedere direttamente al bene trattato, mentre dalla via, mentre dalla via Gramsci si accede al bene trattato per mezzo di una corte a comune individuata dalla particella 778.

Confini: parti comuni, stessa ditta, pubbliche vie, salvo se altri.

OMISSIS

PAG 6: OMISSIS

Individuazione catastale

lotto 1

L'appartamento risulta distinto al N.C.E.U. di Montelupo Fiorentino nel Foglio 5, p.lla 325, sub. 1., ed è censito in categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie totale di 253 mq, rendita euro 723,04.

La planimetria catastale dell'appartamento identificato come sopra non risulta corrispondere allo stato di fatto, per modifiche interne e mancata rappresentazione del piano interrato.

OMISSIS



OM 815

Corrispondenza con il pignoramento

Per quanto accertato dal CTU, gli estremi catastali relativi ai beni trattati, indicati nella trascrizione del pignoramento risultano corrispondere ai beni immobili esaminati di cui ai lotti n. 1,

OM 815

Quesito 2)

Estremi atto di pignoramento

Trascrizione n. reg. gen. 2819, n. reg. part. 1997 del 27 gennaio 2016, verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale giudiziario di Firenze in data 29 dicembre 2015 rep. 17250, in favore della banca Monte dei Paschi di Siena c.f. 00884060526, contro i sig.ri. [REDACTED]

La presente formalità risulta colpire l'intera quota della piena proprietà del bene immobile individuato ai lotti 1, oltre alla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dei beni individuati ai lotti oltre all'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Montelupo Fiorentino nel Foglio, p.lla, sub., che non trova riscontro nello stato dei luoghi.

Quesito 3)

Estremi atto di provenienza

Ventennio unità negoziale 1 (lotti n.

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare delle unità immobiliari censite a fg. mapp. i subalterni, ra di proprietà della sig.ra [REDACTED], In forza di Atto di compravendita a rogito del Notaio del trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ai nn. con il quale in secondo luogo il signor [REDACTED] vendeva i fabbricati costruiti sull'area censita al fg. napp. immobili non censiti ma risultanti nelle planimetrie presentate al UTE di Firenze il 18/12/1972, [REDACTED]

Ventennio unità negoziale 2 (lotti n.

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare degli immobili censiti a fg. mappali [redacted] era di proprietà della sig.ra [redacted]. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] ai nn. [redacted] con il quale in secondo luogo il signor [redacted] vendeva i fabbricati costruiti sull'area censita a fg. mapp. [redacted] alla [redacted].

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare dell'unità immobiliare censita a fg. mapp. sub. [redacted] era di proprietà dei sig.ri [redacted]. In forza di successione legittima in morte di [redacted], denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del registro di Empoli al n. [redacted] voi. [redacted], trascritta a Firenze il [redacted] ai nn. [redacted] con la quale l'eredità e quindi l'unità immobiliare censita a fg. mapp. sub. [redacted], era devoluta [redacted].

Ventennio unità negoziale 3 (lotti n. 1, [redacted]):

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare degli immobili censiti a fg. mapp. sub. [redacted] e fg. mapp. [redacted] era di proprietà dei sig.ri [redacted], giusti titoli anteriori al ventennio.

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare dell'unità immobiliare censita a fg. mapp. [redacted] sub. 1 era di proprietà della sig.ra [redacted]. In forza di Atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] ai nn. [redacted] con il quale in secondo luogo il signor [redacted] vendeva i fabbricati costruiti sull'area censita a fg. mapp. [redacted] alla signora [redacted].

PER TUTTI I VENTENNALI DI CUI AI NUMERI 1, 2 E 3:

Con Successione testamentaria in morte di [redacted] deceduta il [redacted] 2, denuncia di successione registrata presso l'UFFICIO del REGISTRO DPFI UT di Empoli in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] ai nn. 2 [redacted] 3, l'eredità era devoluta:

- Per la quota di 1/1 e per l'unità negoziale 1 a favore di [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.
- Per la quota di 1/2 e per le unità negoziali 2 e 3, oltre ad altro, a favore di [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno.

Eredità devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio [redacted] in [redacted] in data [redacted] rep. 1 [redacted] ace. [redacted] registrato a Reggio Emilia il [redacted] al n. [redacted] serie 1T.

Inoltre, con accettazione tacita di eredità causa morte per decesso in data [redacted] in forza ad atto pubblico ai rogiti del notaio [redacted] in Montemurlo (PO) in data [redacted] repertorio [redacted] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] ai nn. [redacted] l'eredità è stata devoluta:

- Per la quota di 1/1 e per l'unità negoziale 1 a favore di [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.
- Per la quota di 1/2 e per l'unità negoziale 2, a favore di [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno.

- Per la quota di 1/1 e per l'unità negoziale 3 a favore di [REDACTED], per la quota di 1/4. e [REDACTED], per la quota di 3/4.

Quesito 4)

Descrizione dei beni

Lotto 1

Inquadramento generale

Montelupo Fiorentino è un comune in toscana di circa 14.240 abitanti appartenente della Città metropolitana di Firenze. Celebre per la produzione di ceramiche e vetro. Il territorio si presenta prevalentemente collinoso ed è attraversato dal torrente Pesa che, proprio in territorio comunale, confluisce nell'Arno.

- Classificazione sismica: zona 2 (sismicità medio-alta), Ordinanza PCM 3274 del 20/03/2003
- Classificazione climatica: zona D, 1669 GG
- Diffusività atmosferica: alta, Ibimet CNR 2002

Caratteristiche dell'intero fabbricato

Trattasi di fabbricato ad uso promiscuo posto nel Comune di Montelupo Fiorentino realizzato in epoche remote e composto da più unità immobiliari. L'edificio in oggetto è collocato nell'abitato del comune 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 buono stato di manutenzione e si presenta come un fabbricato monofamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piccola porzione di piano interrato. Il fabbricato in oggetto evidenzia una copertura a falda inclinata mentre le facciate, che risultano prevalentemente intonacate di colore chiaro, sono essenziali e non denotano particolari fregi.

Caratteristiche dei beni oggetto di perizia

Trattasi di porzione fabbricato promiscuo in parte residenziale ed in parte produttivo a pianta regolare, libero su tre lati, e sito nel Comune di Montelupo Fiorentino con accesso sia da via della Repubblica, 2 che da via Antonio Gramsci, 30 ed in particolare da appartamento ad uso di civile abitazione, che si sviluppa ai piani terra e primo. L'abitazione trattata risulta composta da sei vani compresa la cucina, oltre due servizi igienici, ripostiglio, disimpegno, corridoi, scale interne, locale di deposito, due terrazze e locale tecnico al piano seminterrato, tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Montelupo Fiorentino nel Foglio 5, p.lla 325, sub. 1.

Dalla via della Repubblica è possibile accedere direttamente al bene trattato, mentre dalla via, mentre dalla via Gramsci si accede al bene trattato per mezzo di una corte a comune individuata dalla particella 778.

Confini: parti comuni, stessa ditta, pubbliche vie, salvo se altri.

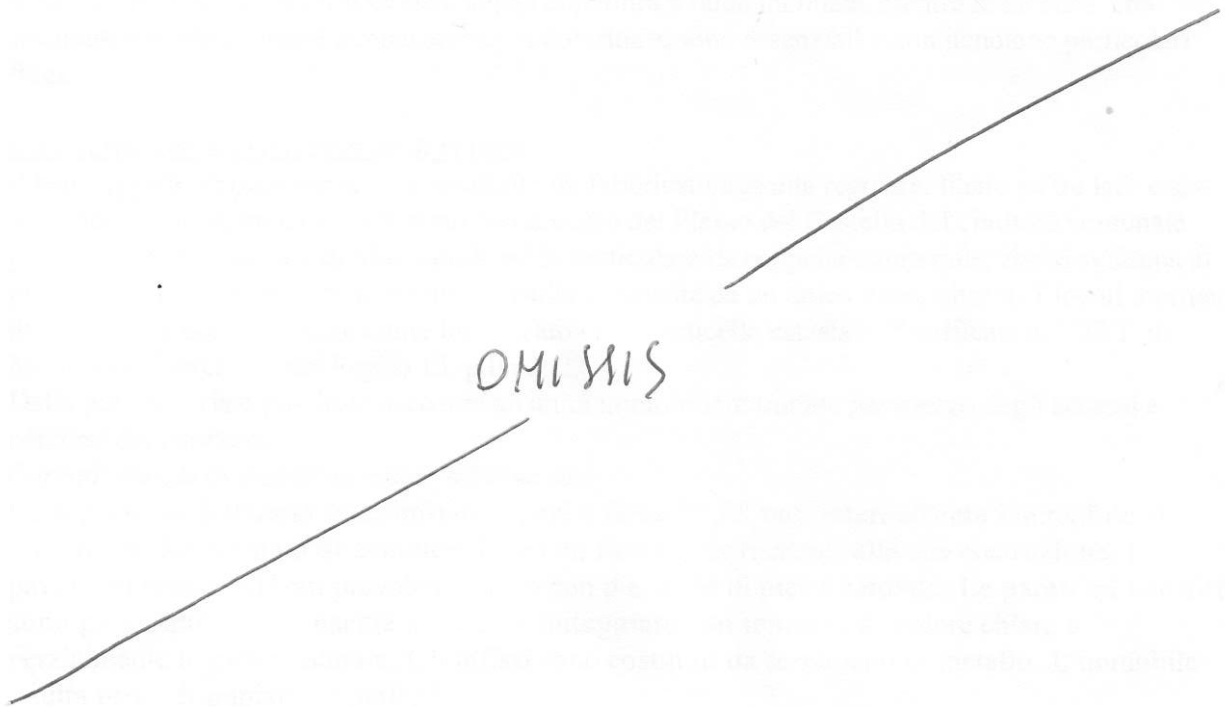
La superficie dell'abitazione è pari a circa 251,28 mq oltre a circa 42,18 mq di terrazze e circa 18,94 mq di piano interrato. L'altezza media interna dell'abitazione è pari a circa ml. 3,45. Pertanto, la superficie convenzionale dell'unità immobiliare è pari a circa 266,56 mq (comprensiva degli accessori ragguagliati). Internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca dell'ultimo risanamento dell'edificio. I pavimenti sono realizzati prevalentemente con 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, che risultano realizzati sottotraccia e risalenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato.

011115





Quesito 5)

Accertamento sullo stato del possesso

Alla data del sopralluogo Igli immobili distinti ai lotti n. 1, sono risultati liberi e nel possesso della proprietà, inoltre gli esecutati risultano avere la residenza nell'immobile di cui al lotto 1.

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 6 novembre 2017 i citati immobili non risultano colpiti da formalità, vincoli o oneri, anche in considerazione che di fatto non esiste un amministratore condominiale dello stabile che possa certificare eventuali debiti pregressi.

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 6 novembre 2017 il citato immobile risulta essere gravati dalle seguenti formalità :

- Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ai nn. _____, atto del TRIBUNALE di FIRENZE n. _____ di rep. del (_____ a favore _____ (domicilio ipotecario eletto: Firenze, _____ c/o vv. _____), contro _____ per la quota c _____ per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 (_____),



e per la quota per gli immobili dell'unità ne (lotti n. 1, 7), importo totale € : importo capitale €

Si rileva che nella nota il mapp. 325/1 è indicato erroneamente 325 senza sub.

- Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data al nn. 7, atto del TRIBUNALE di FIRENZE n. di rep. del a favore [redacted] per la quota di e per gli immobili dell'unità negoziale e per la quota di per gli immobili delle unità negoziali , importo totale € : importo capitale €
- Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ai nn. atto del TRIBUNALE di FIRENZE n. i rep. del a favore [redacted] per la quota di per gli immobili dell'unità negoziale 1 e per la quota di e per gli immobili delle unità negoziali oltre ad altro, importo totale € : importo capitale €
- Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ai nn. 4 atto del TRIBUNALE di PISA n. li rep. del a favore [redacted] per la quota di e per gli immobili dell'unità negoziale 1 e per la quota di e per gli immobili delle unità negoziali e contro [redacted] per la quota di per gli immobili dell'unità negoziale 1 e per la quota di e per gli immobili delle unità negoziali , importo totale € , importo capitale €
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di FIRENZE - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data al nn. tto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di FIRENZE n. 1 li rep. del a favore [redacted] per la quota di e per gli immobili dell'unità negoziale per la quota di e per gli immobili delle unità negoziali e e contro [redacted] per la quota di e per gli immobili dell'unità negoziale , per la quota di e per gli immobili dell'unità negoziale e per la quota di e per gli immobili dell'unità negoziale

Quesito 8)

Situazione condominiale

I lotti n. 1, e trattandosi di unità immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare originariamente in uso alla medesima proprietà, e non essendo stato incaricato un amministratore 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.

OMISS

OMISSIS

Quesito 9)

Situazione urbanistica e amministrativa

L'intero fabbricato di cui i beni immobili oggetto di pignoramento distinti ai **lotti 1**, fanno parte, risulta edificato in forza a concessione edilizia n. 318 del 6/8/1955, a cui ha fatto seguito abitabilità rilasciata dal Comune di Montelupo Fiorentino in data 13 giugno 1957, e pertanto la sua terminazione è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967. Da un confronto tra quanto denunciato con la pratica sopra citata con lo stato di fatto in cui versa l'appartamento al lotto n.1, vengono rilevate modifiche della distribuzione per la creazione di un bagno e la mancata rappresentazione di un volume tecnico posto al piano interrato. Si presume che le difformità rilevate possono essere sanate con sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, con sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro, oltre adeguamenti edilizi se dovuti e spese tecniche.

OMISSIS

L'immobile sopracitato risulta sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS

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 indicazione della stampa specializzata.

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 1

Trattasi di porzione fabbricato promiscuo in parte residenziale ed in parte produttivo a pianta regolare, libero su tre lati, e sito nel Comune di Montelupo Fiorentino con accesso sia da via della Repubblica, 2 che da via Antonio Gramsci, 30 ed in particolare da appartamento ad uso di civile abitazione, che si sviluppa ai piani terra e primo. L'abitazione trattata risulta composta da sei vani



compresa la cucina, oltre due servizi igienici, ripostiglio, disimpegno, corridoi, scale interne, locale di deposito, due terrazze e locale tecnico al piano seminterrato, tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Montelupo Fiorentino nel Foglio 5, p.lla 325, sub. 1.

Dalla via della Repubblica è possibile accedere direttamente al bene trattato, mentre dalla via, mentre dalla via Gramsci si accede al bene trattato per mezzo di una corte a comune individuata dalla particella 778.

Confini: parti comuni, stessa ditta, pubbliche vie, salvo se altri.

La superficie dell'abitazione è pari a circa 251,28 mq oltre a circa 42,18 mq di terrazze e circa 18,94 mq di piano interrato. L'altezza media interna dell'abitazione è pari a circa ml. 3,45. Pertanto, la superficie convenzionale dell'unità immobiliare è pari a circa 266,56 mq (comprensiva degli accessori ragguagliati). Internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca dell'ultimo risanamento dell'edificio. I pavimenti sono realizzati prevalentemente con 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, che risultano realizzati sottotraccia e risalenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato.

Applicando per i motivi sopracitati al caso in questione una valutazione a mq di Euro 1.800,00 al mq. si ha per arrotondamento prudenziale una stima a valore di mercato per il bene libero di: Euro/mq. 1.800,00 x 251,28 mq = euro 452.304,00.

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 452.000,00**

OMISSIS



OMISIS

Quesito 11)

Stima prezzo base d'asta

lotto 1

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 406.800,00

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

Arrotondando, si propone pertanto un **prezzo a base d'asta di Euro 407.000,00**

OMISIS

OMISIS



OMISSIS

OMISSIS

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 lotti di cui al n. 1, sopra descritti, il valore della quota pignorata per detti beni è la stessa della stima.

OMISSIS

b) Divisibilità del compendio Pignorato

Li beni pignorati, oltre a quanto già frazionati in lotti, non possono essere considerati comodamente divisibili.

c) Distinzione dei valori ai fini fiscali

Trattasi di complesso di fabbricati e porzioni di stabili e che hanno un valore di mercato complessivo per l'intera piena proprietà di € 1.326.000,00

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

lotto 1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da porzione fabbricato promiscuo in parte residenziale ed in parte produttivo a pianta regolare, libero su tre lati, e sito nel Comune di Montelupo Fiorentino con accesso sia da via della Repubblica, 2 che da via Antonio Gramsci, 30 ed in particolare da appartamento ad uso di civile abitazione, che si sviluppa ai piani terra e primo. L'abitazione trattata risulta composta da sei vani compresa la cucina, oltre due servizi igienici, ripostiglio, disimpegno, corridoi, scale interne, locale di deposito, due terrazze e locale tecnico al piano seminterrato. tutto come sostanzialmente individuato nella planimetria catastale identificata al N.C.E.U. di Montelupo Fiorentino nel Foglio 5, p.lla 325, sub. 1.

Dalla via della Repubblica è possibile accedere direttamente al bene trattato, mentre dalla via, mentre dalla via Gramsci si accede al bene trattato per mezzo di una corte a comune individuata dalla particella 778.

Confini: parti comuni, stessa ditta, pubbliche vie, salvo se altri.

Il bene è occupato dagli esecutati.

Il valore di mercato è pari a Euro 452.000,00.

Il prezzo a base d'asta è di Euro 407.000,00.

OMIS

OMIS

OMIS

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, 16 febbraio 2018

Il CTU Geom. Simone Lucarini

ALLEGATI:

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