

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ill.mo Sig. Giudice Dott. LAURA D'AMELIO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.319/2017. e vertente tra

CONTRO

PROSSIMA UDIENZA 8-1-2019

Il sottoscritto Ing. Marcello CIPOLLI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze n.1672, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al N. 461/A, con studio nel Comune di Empoli in Via R. Sanzio n. 206, nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Laura D'Amelio nella procedura esecutiva promossa da "

CONTRO

è stato incaricato della relazione peritale di descrizione e stima dei beni sotto descritti.

Il giuramento è avvenuto il 20 Dicembre 2017

Il Giudice dell'Esecuzione sottopone al C.T.U. il seguente quesito:

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 confini) 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 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 dell/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 stato della 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 precedente, 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. 47185 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:**

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (ommettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti;** di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.**

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

14. **presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..**

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 5-4-2018 con l'acquisizione delle visure catastali e delle planimetrie e proseguite con la richiesta di visura presso il Comune di Firenze degli atti abilitativi con i quali sono stati eseguiti gli interventi edilizi sull'immobile oggetto della presente esecuzione; successivamente con l'acquisizione delle certificazioni catastali, e proseguite con le acquisizioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Firenze dei progetti presentati.

In data 27-3-2018 sono state inviate le raccomandate previste con indicazione della data del sopralluogo al giorno 19-4-2018, presso l'unità immobiliare interessata. Durante detto sopralluogo, effettuato insieme con il rappresentante dell'ISVEG; con tale sopralluogo sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici, che si allegano per una migliore descrizione dei beni.

Dell'accesso effettuato è stato compilato il relativo verbale.

Analizzati i documenti allegati all'esecuzione ed eseguite le indagini necessarie, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione così articolata.

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 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;

1.1 identificazione del bene.

- 1) Appartamento che costituisce porzione di fabbricato posto in comune di Firenze, via Della Scala n. 17, piano secondo, composto da quattro vani compresa la cucina oltre ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e piccolo balcone.

Si accede all'unità immobiliare da via Della Scala attraverso l'ingresso e le scale condominiali poste nella zona centrale del fabbricato stesso.

Rappresentazione catastale

Al catasto fabbricati del comune di Firenze l'unità immobiliare risulta così individuata:
foglio 164 part. 134 sub. 3, categ. A/4, classe 4, consistenza vani 5,5 rendita catastale €. 965,77,
intestato a:

nata a	cod. fisc. (proprietario per 1/3.
nato a	cod. fisc.	proprietario
per 1/3		
nato a	cod. fisc.	proprietario per 1/3;

i dati corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, mentre le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto dell'immobile.

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 del comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

2 pignoramento

Atto di pignoramento repertorio n. 827/2017 del 25-5-2017, formalità trascritta a Firenze Reg. Part. 17038 Reg. gen, 24668 del 16-06-2017 A favore di

per il diritto di

proprietà di 1/3.

Gravante su:

- 2) Appartamento che costituisce porzione di fabbricato posto in comune di Firenze, via Della Scala n. 17, piano secondo, composto da quattro vani compresa la cucina oltre ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e piccolo balcone.

Si accede all'unità immobiliare da via Della Scala attraverso l'ingresso e le scale condominiali poste nella zona centrale del fabbricato stesso.

Rappresentazione catastale

Al catasto fabbricati del comune di Firenze l'unità immobiliare risulta così individuata:
foglio 164 part. 134 sub. 3 , categ. A/4, classe 4, consistenza vani 5,5 rendita catastale €. 965,77,
intestato a:

proprietario per 1/3.

, proprietario

per 1/3

i dati corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, mentre le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto dell'immobile.

proprietario per 1/3;

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;

2 _____

proprietario per 1/3.

proprietario

proprietario

per 1/3

per 1/3;

l'unità immobiliare risulta pervenuta:

- in parte per successione in morte di Logli Fernanda, nata a Cantagallo 4-5-1926 e deceduta il 11-2-2007, den. n.59 vol.132 Ufficio del Registro di Firenze, devoluta per legge, trascritta il 11-2-2008 ai nn. 3445.1/2008.

- in parte per successione in morte di _____ e deceduto il _____ den.
n.95 vol.122 Ufficio del Registro di Firenze, devoluta per legge, trascritta il 5-10-2007 ai nm.
19496.1/2007.

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;

- 1) l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un fabbricato posto in Firenze, via Della Scala n. 17 e più precisamente l'appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, ed esattamente quello il cui ingresso risulta avere gli unici due accessi dal disimpegno condominiale di detto piano, composto da n. 4 vani, compresa la cucina, oltre servizi ed accessori, costituiti da un bagno, un ingresso, un corridoio, un ripostiglio ed una terrazza esterna alla quale si accede dalla cucina; si accede al fabbricato direttamente da via Della Scala.

1.1 Caratteristiche Generali dei Beni.

Il fabbricato, di quattro piano fuori terra, è stato costruito in data anteriore al 1-9-1967; L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura tradizionale, le tamponature esterne sono in muratura di mattoni intonacati, i tramezzi divisorii interni sono in laterizio intonacato su entrambi i lati. La copertura è a tetto, e le facciate si trovano in normali condizioni di manutenzione, intonaco chiaro. Gli infissi esterni sono in legno, e le finestre sono munite di persiane.

La zona d'ubicazione è centrale e tipicamente residenziale e presenta edifici simili per caratteristiche tipologiche all'edificio in esame. I negozi e le attività commerciali di servizio primario sono distribuiti e raggiungibili nelle immediate vicinanze.

1.3 caratteristiche proprie dei beni

L'unità immobiliare in esame è costituita da un appartamento posto al piano secondo, e si presenta in stato di conservazione e manutenzione ottimo con finiture risalenti all'epoca della ristrutturazione, avvenuta nel 1981.

I pavimenti sono in ceramica in cucina nel soggiorno nel bagno, nei disimpegni, mentre sono in parquet nelle camere, e risultano in buono stato di conservazione; i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica chiara, e mentre nel bagno il rivestimento copre tutte le pareti fino circa mt. 1,60 di altezza, nella zona cucina esso è limitato fino a mt. 1.50. le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempera di colore chiaro come pure i soffitti. I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno e verniciato in scuro mentre le persiane sono del tipo alla fiorentina in legno verniciato in scuro; le porte interne sono in legno massello verniciato scuro.

Il bagno è dotato di lavello, bidet, vaso e doccia.

L'altezza interna dei locali è di mt. 2,80 circa per l'intera superficie.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da radiatori alimentati da caldaia a gas che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

Nella zona cucina-soggiorno e' presente un impianto di condizionamento del tipo split.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e dotato di quadretto generale munito di interruttore differenziale.

L'impianto idrico è approvvigionato tramite acquedotto comunale.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a mq. 92,78, mentre la superficie lorda (comprensiva delle murature esterne) è pari a mq. 105,96 e a mq. 2,96 per la terrazza.

1.4 Confini.

Tutto quanto sopra descritto confina con le scale condominiali, mentre non vi sono altre unità immobiliari allo stesso piano.

1.5 D. Lgs. 490/99.

I beni in oggetto sono sottoposti alla tutela dei beni ambientali ed architettonici.

1.6 situazione urbanistica

Perimetro del centro storico abitato zona A.

Norme tecniche art. 4-9-10-11-12-13-15-19-20-21-22-25-65-73-74-75-76.

Norme tecniche variante adottata art. 13-73-76.

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 stato della 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;

L'unità immobiliare risulta occupata dal coniuge separato sig.ra _____ la quale risulta ivi residente ed ha il diritto di abitazione dell'immobile fino all'aggiudicazione del medesimo.

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);

Verifica presso AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze -

Dall'accertamento eseguito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze- Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che - a tutto il giorno 28-11-2018 sulla unità immobiliare oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Elenco immobili

Comune di FIRENZE (FI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0164 Particella 00134 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2006 - Registro Particolare 14701 Registro Generale 26089
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8734 del 11/10/2000
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO CON
ASSEGNAZIONE CASA
CONIUGALE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 21/10/2008 - Registro Particolare 29797 Registro Generale 44636
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 59/132 del 11/02/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 179 Registro Generale 294
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/122 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 445 Registro Generale 4141
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 8734/2000 del 11/10/2000
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2933 del 08/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 05/02/2009 - Registro Particolare 717 Registro Generale 6440
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 663/2009 del 02/02/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2934 del 08/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 12/02/2009 - Registro Particolare 873 Registro Generale 7668
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2032/2009 del 11/02/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2935 del 08/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 01/04/2010 - Registro Particolare 2332 Registro Generale 11718
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 598 del 25/01/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2936 del 08/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE del 16/06/2017 - Registro Particolare 17038 Registro Generale 24668

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 827/2017 del 25/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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 ipotecarla 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 civili, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Le formalità riguardanti la presente procedura immobiliare e relativa all'immobile che verranno cancellate sono:

Elenco immobili

Comune di FIRENZE (FI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0164 Particella 00134 Subalterno 0003

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2006 - Registro Particolare 14701 Registro Generale 26089

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8734 del 11/10/2000

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO CON

ASSEGNAZIONE CASA

CONIUGALE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 445 Registro Generale 4141

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 8734/2000 del 11/10/2000

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2933 del 08/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 05/02/2009 - Registro Particolare 717-Registro Generale 6440

Pubblco ufficiale TRIBUNALE Repertorio 663/2009 del 02/02/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2934 del 08/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6440

Registro particolare n. 717 Presentazione n. 167 del 05/02/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 02/02/2009 Numero di repertorio 663/2009

Pubblco ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80027830480

Sede FIRENZE (FI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 196.662,02 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 47.198,88 Spese € 36.139,10 Totale € 280.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D612 - FIRENZE (FI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 164 Particella 134 Subalterno 3

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Consistenza -

Indirizzo VIA DELLA SCALA N. civico 17

Immobile n. 2

Comune D612 - FIRENZE (FI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 171 Particella 299 Subalterno 4

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE Consistenza -

Indirizzo VIA DELLE CALDAIE N. civico 30

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE ISCRIZIONE DEVE INTENDERSI ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, SOPRAELEVAZIONI, NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUANTO SIA GRAVABILE A NORMA

DI LEGGE. DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITÀ CHE I DATI ANAGRAFICI E L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI INDICATI NELLA PRESENTE NOTA SONO STATI DA ME

ACCERTATI E, PERTANTO, MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITÀ AL RIGUARDO. SI

PRECISA, INFINE, CHE IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA IPOTECARIA PARI AL 2% DELLA SOMMA COMPLESSIVA GARANTITA STATO EFFETTUATO IN OCCASIONE DELLA PRECEDENTE ISCRIZIONE

ESEGUITA IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO ESECUTIVO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI

AREZZO, COME DA DUPLICATO DI QUIETANZA CHE SI ALLEGA IN ORIGINALE.

6. ISCRIZIONE del 12/02/2009 - Registro Particolare 873 Registro Generale 7668

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2032/2009 del 11/02/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2935 del 08/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7668

Registro particolare n. 873 Presentazione n. 24 del 12/02/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 11/02/2009 Numero di repertorio 2032/2009

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80027830480

Sede FIRENZE (FI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 75.000,00 Tasso interesse annuo 13,5% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 95.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D612 - FIRENZE (FI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 171 Particella 299 Subalterno 4

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Consistenza 7 vani

Indirizzo VIA DELLE CALDAIE N. civico 30

Immobile n. 2

Comune D612 - FIRENZE (FI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 164 Particella 134 Subalterno 3

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA DELLA SCALA N. civico 17

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il ...

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA PER IL CAPITALE, LE TRE ANNUALITÀ D'INTERESSI AI TASSI DI

CONDANNA DI CUI AL TITOLO E LE SPESE

7. ISCRIZIONE del 01/04/2010 - Registro Particolare 2332 Registro Generale 11718

Pubblco ufficiale TRIBUNALE Repertorio 598 del 25/01/2010
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2936 del 08/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11718
Registro particolare n. 2332. Presentazione n. 47 del 01/04/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 25/01/2010 Numero di repertorio 598
 Pubblco ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80027830480
Sede FIRENZE (FI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 73.406,17 Tasso interesse annuo 3% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 100.000,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente]
Indirizzo ...

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D612 - FIRENZE (FI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 164 Particella 134 Subalterno 3
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE
Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA DELLA SCALA N. civico 17

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune D612 - FIRENZE (FI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 171 Particella 299 Subalterno 4
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE
Consistenza 7 vani
Indirizzo VIA DELLE CALDAIE N. civico 30

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome
Nato
Sesso

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 2332 del 01/04/2010

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 08/08/2012 Servizio di P.I. di FIRENZE

Registro particolare n. 2936 Registro generale n. 24949

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

8. TRASCRIZIONE del 16/06/2017 - Registro Particolare 17038 Registro Generale 24668

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 827/2017 del 25/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Non vi sono altre formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene.

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;

le spese fisse di gestione o manutenzione sono dovute essenzialmente a quelle condominiali, ed in particolare luce e pulizia scale, che non risultano avere particolare rilevanza.
inoltre non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato costruito in data anteriore al 1 Settembre 1967. In seguito e' stata rilasciata l'autorizzazione n. 5299 del 24.3.1981 con la quale venivano eseguiti lavori interni all'appartamento oggetto della presente.

Successivamente non sono state realizzate ulteriori opere.

In seguito al sopralluogo ed ai controlli eseguiti, l'unità immobiliare è risultata perfettamente conforme. Non risulta essere stato depositato presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Firenze la certificazione energetica, nè le dichiarazioni di conformità degli impianti ne la certificazione di abitabilità.

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.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a mq. 92,78, mentre la superficie lorda (comprensiva delle murature esterne) è pari a mq. 105,96 e a mq. 2,96 per la terrazza.

Tenendo conto che trattasi di abitazione di tipo normale, con uno stato di manutenzione normale, i valori di mercato attuali risultanti dalla banca dati del mercato immobiliare per ciascuno dei componenti sono:

Locali abitazione € 3.600,00 al mq. di superficie commerciale lorda
Terrazzo € 2.000,00 al mq. di superficie lorda

Valore dell'intero :

appartamento mq. 105,96 x 3.600,00 = € 381.456,00
terrazzo mq. 2,96 x 2.000,00 = € 5.920,00

VALORE DELL'INTERO € 387.376,00 arrotondato a € 387.000,00

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.

Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene etc.) si ritiene che il valore debba essere diminuito del 10% per cui avremo

VALORE LOTTO
€ 387.000,00 - 10% = € 348.300,00 arrotondato a € 348.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che la parte compra-venduta non è l'intero ma bensì una quota-parte pari a 1/3 e ritenendo che vi siano notevoli difficoltà da parte di un eventuale acquirente per l'acquisto di un bene a quota indivisa, si ritiene che il valore dell'intero debba essere ulteriormente diminuito di un ulteriore 10 % per cui il valore dell'intero sarà di

€ 348.000,00 - 10 % = € 313.200,00

Ed il valore della quota in asta sarà di € 313.200,00 /3 = € 104.400,00 arrotondato a € 104.000,00, per cui avremo che il valore a base d'asta sarà di

€ 104.000,00 per la quota pignorata di 1/3

€ 348.000,00 per l'intero

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;

il bene può risultare poco appetibile sul mercato sia per la sua posizione (essendo al secondo piano e privo di ascensore), sia perché il pignoramento di quota su un bene indiviso non avvicina eventuali acquirenti; la zonizzazione, la sua distribuzione interna comprese le finiture e lo stato di manutenzione, di cui peraltro è stato tenuto conto nella valutazione, lo rendono invece abbastanza appetibile.

Il bene per le sue caratteristiche non può essere diviso in natura.

Per quanto riguarda il regime impositivo, la vendita è soggetta a tassa di registro.

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

trattandosi di un unico lotto non risulta necessario effettuare un riepilogo, mentre per quanto riguarda lo stato dell'immobile si precisa che esso risulta occupato dal coniuge separato con diritto di abitazione dell'immobile fino all'aggiudicazione del medesimo.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

I I C T U

Ing. Marcello CIPOLLI



Empoli 28-11-2018

Allegati:

- 1 - documentazione fotografica epurata;
- 2 - documentazione catastale; *
- 3 - planimetrie dell'unità immobiliare di rilievo (epurata) e catastale;
- 4 - certificazione ipotecaria;
- 5 - una tabella riepilogativa per il lotto;
- 6 - certificato di residenza
- 7 - ricevute raccomandate
- 8 - copia comunicazioni effettuate
- 9 - copia contratto di provenienza
- 10 - ricevute spese sostenute
- 11 - perizia epurata dai dati sensibili

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ill.mo Sig. Giudice Dott. LAURA D'AMELIO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.319/2017, e vertente tra

CONTRO

PROSSIMA UDIENZA 16-4-2020

OGGETTO: risposte alle "NOTE ALLA CTU" del 21-12-2018.

In risposta alle osservazioni alla CTU presentate dal creditore procedente del 21-12-2018, si precisa quanto segue:

1) Sussistenza assegnazione casa coniugale.

Per quanto riguarda il primo punto certamente il diritto di assegnazione della casa coniugale, comporta una diminuzione del prezzo di vendita dell'immobile, in quanto essendo antecedente al pignoramento esso sarebbe opponibile all'acquirente.

Il valore di tale diritto viene normalmente considerato pari all'usufrutto ed, in questo caso, considerata l'età della signora, si può valutare circa il 25-30% del prezzo dell'immobile; esso comporterebbe quindi una diminuzione del valore dell'immobile il quale diverrebbe meno appetibile sul mercato con maggiori difficoltà di vendita.

Si fa notare comunque che la creditrice procedente ha richiesto al giudice l'autorizzazione ad abitare l'immobile, pur avendone diritto in forza dell'assegnazione della casa coniugale, fino all'aggiudicazione del medesimo; così facendo l'immobile può essere venduto come libero e può spuntare sul mercato dell'asta un prezzo maggiore, a tutto vantaggio del creditore procedente stesso.

Si ritiene quindi di poter affermare che benchè in linea generale il diritto di assegnazione della casa coniugale, essendo opponibile all'acquirente, comporta una diminuzione del prezzo di vendita dell'immobile pari al valore del diritto stesso, in questo caso risulta ininfluenza, in quanto al momento dell'aggiudicazione l'unità immobiliare verrà lasciata libera.

2) Valore intero immobile.

Per quanto riguarda il secondo punto, anche in riferimento alla stima redatta dall'Architetto nominato dalla parte, attese anche le valutazioni OMI, rilevo che il valore indicato di 4000,00 €. Il mq. È riferito ad immobili per civile abitazione, classificati come A/2 dal catasto, mentre invece l'unità immobiliare in oggetto è classificata catastalmente come ultraperipolare A/4. Il valore indicato in perizia di €.

3.600,00 il mq. È il valore massimo per le abitazioni di tipo economico di cui l'unità immobiliare fa parte.

Ritengo pertanto che il prezzo periziato sia congruente con i prezzi mercato della zona ed aumentarlo artificiosamente non porterebbe alcun vantaggio nella vendita.

3) Valutazione immobile-riduzione del 20%.

In riferimento alla perizia vorrei precisare che, rispetto al valore di mercato, è stata operata una riduzione del 10% per indicare il prezzo a base d'asta dell'intera unità immobiliare, mentre è stata operata una ulteriore riduzione del 10% solamente per indicare il prezzo a base d'asta nel caso in cui venisse posto in vendita la porzione di immobile pari a 1/3 a quota indivisa dell'intera proprietà.

Infatti se la parte compra-venduta non è l'intero ma bensì una quota-parte pari a 1/3 si ritiene che vi siano notevoli difficoltà da parte di un eventuale acquirente per l'acquisto di un bene a quota indivisa, e quindi in tal modo si giustifica la riduzione di un ulteriore 10% del valore dell'intero che viene utilizzato per indicare il valore della quota di 1/3.

4) Valutazione immobile-riduzione del 20 %.

Non è stata fatta alcuna riduzione del 20%.

Infatti per la vendita dell'intero è stata fatta la riduzione del 10% sul valore di mercato.

Solamente nel caso in cui si proceda alla vendita della quota parte di 1/3 a proprietà indivisa è stata fatta una riduzione del valore di mercato del 10 % + un ulteriore 10% (che non corrisponde in effetti al 20%) giustificata da quanto detto al punto 3.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto ai quesiti formulati rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U

Ing. Marcello CIPOLLI



Empoli 1-3-2020

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ill.mo Sig. Giudice Dott. LAURA D'AMELIO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.319/2017. e vertente tra

CONTRO

PROSSIMA UDIENZA 15-6-2021

OGGETTO: risposte alle richieste del GE. Del 9-2-2021.

Premesso che il GE nell'udienza del 9-2-2021 ha comunicato quanto segue:

“Il Giudice dell'esecuzione, sciogliendo la riserva d'udienza, lette le note scritte ex art 83 D.L. 18/2020;

atteso che appare necessario accertare il prezzo di stima dell'immobile gravato dal diritto di assegnazione in quanto opponibile alla procedura;

vista la contestazione del precedente relativa all'attualità della classificazione del bene in A/4 contenuta nella nota depositata in data 4.12.2020 con conseguente svalutazione del bene;

PQM

Dispone che il consulente, ad integrazione della consulenza depositata, determini il prezzo del bene gravato dal diritto di assegnazione e renda chiarimenti in ordine all'attualità della classificazione del bene aggiornando, se del caso, la stima del medesimo.

Assegna termine di giorni novanta per il deposito delle perizia e rinvia per il prosieguo all'udienza del 15 giugno 2021 ore 10.15.”

In ottemperanza a quanto richiesto si precisa:

- 1) Sia la classificazione catastale del bene come A/4, sia la classe 4 risultano essere corrette e corrispondono alla situazione del bene.
- 2) Per quanto riguarda il prezzo di stima dell'immobile gravato dal diritto di assegnazione si fa presente che non vi è un tabellario specifico per tale diritto ma che esso equivale, nella valutazione commerciale, al valore dell'usufrutto il quale è funzione dell'età dell'usufruttuario.

La tabella che si allega indica i valori in percentuale in relazione all'età.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

Considerato quindi che l'età della sig.ra Corti è di 70 anni (che compirà ad Agosto del 2021) il valore commerciale del diritto di abitazione risulta pari al 40% del valore dell'intero immobile. Rispetto ai valori immobiliari indicati in perizia, considerato che essi si riferiscono al 2018, si rileva che essi hanno subito un leggero aumento, e che pertanto i nuovi valori da considerare sono i seguenti:

Tenendo conto che trattasi di abitazione di tipo normale, con uno stato di manutenzione normale, i valori di mercato attuali risultanti dalla banca dati del mercato immobiliare per ciascuno dei componenti sono:

Locali abitazione € 3.700,00 al mq. di superficie commerciale lorda
Terrazzo € 2.100,00 al mq. di superficie lorda

Valore dell'intero :

appartamento mq. 105,96 x 3.700,00 = € 392.052,00
terrazzo mq. 2,96 x 2.100,00 = € 6.216,00

VALORE DELL'INTERO € 398.268,00 arrotondato a € 398.000,00

Considerato che il diritto di abitazione ha un valore pari al 40% del valore dell'immobile avremo che la nuda proprietà avrà valore pari al rimanente 60% per cui abbiamo:

valore dell'intero E. 398.000,00 x 40%= E. 159.200,00 arrotondato a E. **159.000,00 valore del diritto di abitazione.**

valore dell'intero E. 398.000,00 x 60%= E. 238.800,00 arrotondato a E. 239.000,00 valore della nuda proprietà.

Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene etc.) si ritiene che il valore debba essere diminuito del 10% per cui avremo

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA DEL LOTTO
€ 239.000,00 - 10%= € 215.100,00 arrotondato a € 215.000,00

PERTANTO ABBIAMO CHE IL VALORE DEL BENE GRAVATO DAL DIRITTO DI ASSEGNAZIONE ED EVENTUALMENTE IL PREZZO A BASE D'ASTA E' PARI A € 215.000,00 (duecentoquindicimila).

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto ai quesiti formulati rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U

Ing. Marcello CIPOLLI



Empoli 28-4-2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI FIRENZE
III.mo Sig. Giudice Dott. PATRIZIA POMPEI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 7050/2022. e vertente tra

(CONTINUA)

PROSSIMA UDIENZA 19-12-2024

OGGETTO: risposte alle richieste del GE. Dell. 5-9-2024.

Premesso che il GE nell'udienza del 5-9-2024 ha comunicato quanto segue:

Il Giudice, attesa la concorde richiesta di due delle parti, e la non opposizione di dispone che il CTU provveda ad aggiornare il valore dell'immobile per cui è causa, esprimendolo in valori attuali, senza tenere in considerazione il valore dell'immobile, attesa la rinuncia allo stesso, e, comunque alla documentazione in atti (rinuncia), e dispone il rinvio della causa all'udienza del 19.12.2024, h. 10,30, disponendo che il CTU Ing. Marcello Cipolli depositi i chiarimenti entro il 30.11.2024.

In ottemperanza a quanto richiesto si precisa:

Tenendo conto che trattasi di abitazione di tipo normale, con uno stato di manutenzione normale, i valori di mercato attuali risultanti dalla banca dati del mercato immobiliare per ciascuno dei componenti sono:

Locali abitazione € 4.100,00 al mq. di superficie commerciale lorda

Terrazzo € 2.500,00 al mq. di superficie lorda

Valore dell'intero .

appartamento mq. 105,96 x 4.100,00 = € 434.436,00

terrazzo mq. 2,96 x 2.500,00 = € 7.400,00

VALORE DELL'INTERO

€ 441.836,00 arrotondato a € 442.000,00

Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene etc.) si ritiene che il valore debba essere diminuito dell'10% per cui avremmo

VALORE DELLA PROPRIETA DEL LOTTO
€. 442.000,00 - 10% = €. 397.800,00 arrotondato a €. 398.000,00

PERTANTO ABBLAMO CHE IL VALORE DEL BENE IL PREZZO A BASE D'ASTA E' PARI A
€. 398.000,00 (TRECENTONOVANTOTTOMILA).

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto ai quesiti formulati rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

I C. T. U

Ing. Marcello CIPOLLI



Empoli 14-11-2024

