

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione N. **231/2023**
G.E. Dott. Giovanna MAZZA
precedente: **SIENA NPL 2018 SRL**
CONTRO

MAURO PASQUINI

PROSSIMA UDIENZA IL 21/01/2025

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

Su richiesta dell'Avvocato **Alessandro Ruspelli** difensore della società **SIENA NPL 2018 S.R.L.** inviata con pec in data 14/01/2025, si integra la perizia con quanto richiesto:

- Quesito 7 inserendo le due ipoteche indicate, allegate alla perizia ma non riportate nel quesito;
- Quesito 11 per un refuso di scrittura è stato indicato il 15% ed applicato il 20%, il coefficiente corretto è del 20%, come correttamente applicato.

Quesito 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;

- **Atto Notarile, Trascrizione registro particolare 12136 del 12/12/2006** - Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, Not. **Massimo Palazzo** del 04/12/2006 repertorio **59370/9543**, Capitale euro 200.000,00, Interessi euro 42.000,00, spese euro 158.000,00, Totale euro 400.000,00, a favore **Banca Toscana spa**, sede Firenze CF **05272250480**; contro **Mauro Pasquini**, nato a **Pelago** il **18/09/1976**, C.F. **PSQ MRA 76P18 G420H** per la piena proprietà; Immobili posti in Dicomano, come segue
 - foglio 43, particelle 125, sub 512, particella 178 sub 507 Via E. Pinzani 18, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 9, rendita euro 697,22;
 - foglio 43, particelle 178, sub 504 Via E. Pinzani 24, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5 rendita euro 193,67;
 - foglio 43, particelle 178, sub 505 Via E. Pinzani 24, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2, rendita euro 154,94;
 - foglio 43, particelle 178, sub 506 Via E. Pinzani 24, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita euro 271,14;
- **Atto Amministrativo, Trascrizione registro particolare 1132 del 18/02/2010** - Ipoteca Legale, **Equitalia Cerit spa**, del 10/02/2010 repertorio **100472/41**, Capitale euro 25.266,73 Totale euro 50.533,46, a favore **Equitalia Cerit s.p.a.**, con sede in Firenze, CF **05141390483**; contro **Mauro Pasquini**, nato a **Pelago** il **18/09/1976**, C.F. **PSQ MRA 76P18 G420H**, per la piena



proprietà; Immobile posto in Dicomano, foglio 43, particelle 178, sub 509, Via E. Pinzani 22, categoria A/2, classe 3 consistenza vani 5,5 rendita catastale euro €. 426,08;

- **Atto Giudiziario, Trascrizione registro particolare 5549 del 11/08/2010** - Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo, Tribunale di Firenze del 23/03/2010 repertorio 1691/2010, Capitale euro 15.513,88 Totale euro 25.000,00, a favore Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve – Società cooperativa con sede in Pontassieve CF 06409340486, contro Mauro Pasquini, nato a Pelago il 18/09/1976, C.F. PSQ MRA 76P18 G420H, per la piena proprietà; Immobile posto in Dicomano, foglio 43, particelle 178, sub 509, Via E. Pinzani 22, categoria A/2, classe 3 consistenza vani 5,5 rendita catastale euro €. 426,08;
- **Atto Giudiziario, Trascrizione registro particolare 5013 del 18/07/2011** - Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo, Tribunale di Firenze del 21/05/2010 repertorio 2924/2010, Capitale euro 40.000,00 Interessi euro 1.200,00 Spese euro 13.800,00 Totale euro 55.000,00, a favore Siargates Immobiliare srl, con sede in Firenze CF 058049000487, contro Mauro Pasquini, nato a Pelago il 18/09/1976, C.F. PSQ MRA 76P18 G420H, per la piena proprietà; Immobile posto in Dicomano, foglio 43, particelle 178, sub 509, Via E. Pinzani 22, categoria A/2, classe 3 consistenza vani 5,5 rendita catastale euro €. 426,08;
- **Atto Giudiziario, Trascrizione registro particolare 3766 del 13/02/2012** - Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 06/02/2012 rep. 1430/2012, a favore di Siena Mortgages 09-6 s.r.l., con sede in Conegliano (Tv) C.F. 03250660960, contro Mauro Pasquini, nato a Pelago il 18/09/1976, C.F. PSQ MRA 76P18 G420H, per la piena proprietà; Immobile posto in Dicomano, foglio 43, particelle 178, sub 509, Via E. Pinzani 22, categoria A/2, classe 3 consistenza vani 5,5 rendita catastale euro €. 426,08;
- **Atto Giudiziario, Trascrizione registro particolare 24579 del 03/08/2023** - Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 31/07/2023 rep. 7648/2023, a favore Siena NPL 2018 s.r.l., con sede in Roma, CF 14535321005, contro Mauro Pasquini, nato a Pelago il 18/09/1976, C.F. PSQ MRA 76P18 G420H, per la piena proprietà; Immobile posto in Dicomano, foglio 43, particelle 178, sub 509, Via E. Pinzani 22, categoria A/2, classe 3 consistenza vani 5,5 rendita catastale euro €. 426,08.

Quesito 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.

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, lo stato di occupazione, lo stato di manutenzione, si determina che il presumibile valore di

base d'asta possa ammontare a:

Applicando un coefficiente di abbattimento del 20% , **il valore a base d'asta** è pari a
 $80.000,00 - 20\% = \text{€} . 64.000,00$ (sessantaquattromilaeuro/00)

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 15/01/2025

Il C.T.U.
(Geom. Iacopo Balestri)