

R.G.n. 252/2021

XXXXXXXXXX SPA

Creditore procedente

XXXXXXXXXXXX

Debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Giovanna MAZZA**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

Ruolo Generale n. 252/2021

Udienza: 16.11.2023

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, società con Unico Socio, soggetta a direzione e

[illegible]

Debitore: XX

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giovanna MAZZA.

CTU: Arch. Domenico PARRILLA, con studio in Firenze, Viale S. Lavagnini 41 - tel. e fax 055/3841861.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Domenico Parrilla, con studio in Firenze viale Spartaco Lavagnini 41, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 5423, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo R.G. n. 252/2021, in ottemperanza all'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Giovanna Mazza, emanata in data 16.11.2023, con la presente nota procede all'integrazione della relazione di stima.

In calce alla relazione di stima depositata il CTU aveva elaborato una tabella riassuntiva degli immobili e di tutti i diritti gravanti sugli stessi, riportando il valore dell'immobile libero, il valore del diritto di abitazione e della nuda proprietà, la riduzione per la locazione, i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per le opere necessarie alla messa in pristino degli abusi. Lo scrivente ha dovuto rimettersi alle valutazioni del GE in ordine alla prevalenza o meno dei diritti gravanti sugli immobili.

All'udienza del 16.11.2023 il GE ordina al CTU di integrare la relazione di stima con il Quesito di seguito descritto:

"... Rilevato che gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti nella piena proprietà della debitrice Tinacci Maria Pia per atto di compravendita del 8.10.2013 sottoscritto con i sig.ri Piazzini Massimo, Francesca e Chiara con contestuale costituzione e riserva del diritto di abitazione vita natural durante; rilevato che su detti beni è stata iscritta della banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

ritenuta, pertanto, l'anteriorità dell'ipoteca volontaria rispetto al diritto di abitazione costituito, tale da non renderlo opponibile alla presente procedura" il G.E. ordina "al nominato CTU di procedere all'integrazione della perizia con la corretta stima del valore del compendio immobiliare, tenuto conto delle osservazioni e delle richieste del creditore procedente di cui alla nota scritta del 9.11.2023...". Nella nota il Creditore Procedente chiede "...l'integrazione della perizia di stima, disponendo che il C.T.U. determini il valore di stima di tutti i beni pignorati senza tener conto dei diritti e vincoli (diritto di abitazione, contratti di locazione) costituiti sullo stesso successivamente all'iscrizione ipotecaria".

Il G.E. concede al CTU termine di giorni 30 dalla comunicazione del provvedimento, per il deposito dell'integrazione alla Perizia

RISPOSTA AL QUESITO

Verbale d'Udienza del 16.11.2023:

Ordina al nominato CTU di procedere all'integrazione della perizia con la corretta stima del valore del compendio immobiliare, tenuto conto delle osservazioni e delle richieste del creditore procedente di cui alla nota scritta del 9.11.2023 e concede al CTU termine di giorni 30 dalla comunicazione del presente provvedimento.

Nota scritta del 9.11.2023:

determini il valore di stima di tutti i beni pignorati senza tener conto dei diritti e vincoli (diritto di abitazione, contratti di locazione) costituiti sullo stesso successivamente all'iscrizione ipotecaria;

Per quanto ordinato dal G.E nel verbale di Udienza del 16.11.2023 con riferimento alle note depositate 9.11.2023 dal creditore procedente, il CTU è in grado di determinare il più probabile valore commerciale relativo agli immobili di cui all'esecuzione in oggetto.

UNITA' IMMOBILIARE 1 - foglio 92, Part. 4, Sub 509

Dal valore dell'immobile libero determinato nella relazione di stima, pari a € 218.000,00 andranno decurtati gli oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 2.950,00.

$$V_{S1} = 218.000,00 \text{ €} - 2.950,00 \text{ €} = 215.050,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 215.000,00 (dicesi euro duecentoquindicimila/00).

UNITA IMMOBILIARE 2 (Fg. 92, part. 4, sub 513-514)

Dal valore dell'immobile libero determinato nella relazione di stima, pari a € 510.000,00 andranno decurtati gli oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 3.250,00 e le opere necessarie per i ripristini pari a € 20.400,00.

$$V_{S2} = 510.000,00 \text{ €} - 3.250,00 \text{ €} - 20.400,00 \text{ €} = 486.350,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 486.000,00 (dicesi euro quattrocentoottantasei/00).

UNITA IMMOBILIARE 3 (Fg. 92, part. 4, sub 532)

Dal valore dell'immobile libero determinato nella relazione di stima, pari a € 540.000,00 andranno decurtati gli oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 2.500,00.

$$V_{S3} = 540.000,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 537.500,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 537.000,00 (dicesi euro centocinquecentotrentasettemila/00).

UNITA IMMOBILIARE 4 (Fig. 92, part. 4, sub 506-515)

Dal valore dell'immobile libero determinato nella relazione di stima, pari a € 322.000,00 andranno decurtati gli oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 3.250,00.

$$V_{S4} = 322.000,00 \text{ €} - 3.250,00 \text{ €} = 318.750,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 318.000,00 (dicesi euro trecentodiciottomila/00).

UNITA IMMOBILIARE 5 (Fig. 92, part. 4, sub 505)

Dal valore dell'immobile libero determinato nella relazione di stima, pari a € 95.000,00 andranno decurtati gli oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a € 2.950,00 e le opere necessarie per i ripristini pari a € 3.000,00.

$$V_{S5} = 95.000,00 \text{ €} - 2.950,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 89.050,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 89.000,00 (dicesi euro ottantanovemila/00).

UNITA IMMOBILIARE 6 (Fig. 92, part. 4, sub 508)

Dal valore dell'immobile libero determinato nella relazione di stima,, pari a € 166.000,00 vanno decurtati gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale, pari a € 450,00.

$$V_{S6} = 166.000,00 \text{ €} - 450,00 = 165.550,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 165.000,00 (dicesi euro centosessantacinquemila/00).

UNITA IMMOBILIARE 7 (Fig. 92, part. 4, sub 507)

Dal valore dell'immobile libero determinato nella relazione di stima, pari a € 98.000,00 vanno decurtate gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale, pari a € 450,00.

$$V_{S7} = 98.000,00 \text{ €} - 450,00 \text{ €} = 97.550,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato a corpo è pari a € 97.000,00 (dicesi euro novantasettemila/00).

Beni Comuni non Censibili

Per quanto riguarda i beni comuni non censibili identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli:

Bene Comune non censibile 8 (foglio 92, Part. 4, Sub 510) *"ingresso e vano scale a comune con la particella 4 subalterni 506, 507, 508 e 509"*.

Bene Comune non censibile 9 (foglio 92, Part. 4, Sub 511) *"corte a comune con la particella 4 subalterni 505, 506, 507, 508 e 509"*.

Bene Comune non censibile (foglio 92, Part. 4, Sub 526) *"resede e piazzale a comune con la particella 4 subalterni 513, 514, 515 e 532"*

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architettifirenze.it

Bene Comune non censibile (foglio 92, Part. 4, Sub 529) come *“resede e piazzale a comune con la particella 4 subalterni 505, 506, 507, 508, 509”*

Si tratta di porzioni di beni di proprietà comune alle unità immobiliari, che non hanno una rendita catastale propria e pertanto non incideranno sulla rendita dei fabbricati ad essi collegati.

Aree urbane

Per quanto riguarda le aree urbane identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli:

Area urbana 10 (foglio 92, Part. 4, Sub 522)

Area urbana 11 (foglio 92, Part. 4, Sub 524)

Area urbana 12 (foglio 92, Part. 4, Sub 525)

Area urbana 13 (foglio 92, Part. 4, Sub 531)

per esse non viene determinato alcun valore di mercato in quanto il valore di tali aree è insito e ricompreso all'interno del valore degli immobili: la classificazione catastale F1 difatti viene definita fittizia, ovverosia censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione.

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.

Il CTU procede alla risposta del quesito relativo alla determinazione del prezzo a base d'asta sulla base del verbale di Udienza del 16.11.2023 emanato dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Giovanna Mazza.

UNITA' IMMOBILIARE 1 - foglio 92, Part. 4, Sub 509

Tenuto conto dei meccanismi d'asta e del quesito posto dal G.E, il sottoscritto ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo nella percentuale del 10% da applicare sul più probabile valore commerciale. Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato sul valore dell'intera U.I. che è pari a € 218.000,00 da cui vanno decurtati onorari e spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che ammontano a euro 2.950,00.

$$V_{BA1} = (\text{€ } 218.000,00 - 10\%) - \text{€ } 2.950,00 = \text{€ } 193.250,00$$

Il prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato è di € 193.000,00 (Euro centonovantatremila/00).

UNITA IMMOBILIARE 2 (Fg. 92, part. 4, sub 513-514)

Tenuto conto dei meccanismi d'asta e del quesito posto dal G.E, il sottoscritto ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo nella percentuale del 10% da applicare sul più probabile valore commerciale. Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato sul valore dell'intera U.I. che è pari a € 510.000,00 da cui vanno decurtati onorari e spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale e le spese per i ripristini, che ammontano a euro 23.650,00.

$$V_{BA2} = (\text{€ } 510.000,00 - 10\%) - \text{€ } 23.650,00 = \text{€ } 435.350,00$$

Il prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato è di € 435.000,00 (Euro quattrocentotrenacinque/00).

UNITA IMMOBILIARE 3 (Fg. 92, part. 4, sub 532)

Tenuto conto dei meccanismi d'asta e del quesito posto dal G.E, il sottoscritto ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo nella percentuale del 10% da applicare sul più probabile valore commerciale. Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato sul valore dell'intera U.I. che è pari a € 540.000,00 da cui vanno decurtati onorari e spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, che ammontano a euro 2.500,00.

$$V_{BA3} = (\text{€ } 540.000,00 - 10\%) - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 483.500,00$$

Il prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato è di € 483.000,00 (Euro quattrocentottantatremila/00).

UNITA IMMOBILIARE 4 (Fig. 92, part. 4, sub 506-515)

Tenuto conto dei meccanismi d'asta e del quesito posto dal G.E, il sottoscritto ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo nella percentuale del 10% da applicare sul più probabile valore commerciale. Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato sul valore dell'intera U.I. che è pari a € 322.000,00 da cui vanno decurtati onorari e spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che ammontano a euro 3.250,00.

$$V_{BA4} = (\text{€ } 322.000,00 - 10\%) - \text{€ } 3.250,00 = \text{€ } 286.550,00$$

Il prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato è di € 286.000,00 (Euro duecentottantaseimila/00).

UNITA IMMOBILIARE 5 (Fig. 92, part. 4, sub 505)

Tenuto conto dei meccanismi d'asta e del quesito posto dal G.E, il sottoscritto ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo nella percentuale del 10% da applicare sul più probabile valore commerciale. Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato sul valore dell'intera U.I. che è pari a € 95.000,00 da cui vanno decurtati onorari e spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che ammontano a euro 2.950,00

$$V_{BA5} = (\text{€ } 95.000,00 - 10\%) - \text{€ } 2.950,00 = \text{€ } 79.550,00$$

Il prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato è di € 79.000,00 (Euro settantannovemila/00).

UNITA IMMOBILIARE 6 (Fig. 92, part. 4, sub 508)

Tenuto conto dei meccanismi d'asta e del quesito posto dal G.E, il sottoscritto ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo nella percentuale del 10% da applicare sul più probabile valore commerciale. Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato sul valore dell'intera U.I. che è pari a € 166.000,00 da cui vanno decurtati onorari e spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che ammontano a euro 450,00.

$$V_{BA6} = (\text{€ } 166.000,00 - 10\%) - \text{€ } 450,00 = \text{€ } 148.950,00$$

Il prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato è di € 148.000,00 (Euro centoquarantottomila/00).

UNITA IMMOBILIARE 7 (Fig. 92, part. 4, sub 507)

Tenuto conto dei meccanismi d'asta e del quesito posto dal G.E, il sottoscritto ritiene congruo indicare un ribasso del prezzo nella percentuale del 10% da applicare sul più probabile valore commerciale. Pertanto il prezzo d'asta viene così calcolato sul valore dell'intera U.I. che è pari a € 98.000,00 da cui vanno decurtati

ARCH. DOMENICO PARRILLA

V.le Spartaco Lavagnini n. 41 - 50129 FIRENZE

tel./fax 055.3841861 cell. 339.1938813

email: arch.domenicoparrilla@gmail.com

pec: domenico.parrilla@pec.architettifirenze.it

onorari e spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che ammontano a euro 450,00.

$V_{BA7} = (\text{€ } 98.000,00 - 10\%) - \text{€ } 450,00 = \text{€ } 87.950,00$

Il prezzo dell'immobile a base d'asta arrotondato è di € 87.000,00 (Euro ottanta-settemila/00).

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da nove unità immobiliari ad uso civile abitazione ed un'unità immobiliare ad uso rimessa di pertinenza di una delle predette unità e dai beni comuni non censibili e aree urbane comuni che circondano tutto l'edificio.

Durante lo svolgimento della relazione di stima, il CTU ha appurato che due unità immobiliari sono state unite ad altre due, così che le unità ad uso civile abitazione sono attualmente sette.

Trattandosi di vendita da privato, la stessa sarà sottoposta a imposta di registro.

Il sottoscritto CTU dichiara che la presente relazione si compone di n. 8 pagine dattiloscritte, compresa la presente, dichiara altresì di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

Firenze, 14 dicembre 2023

Il CTU