

Geom. Luigi De Simone

Via Del Monte Di S. Antonio n° 4 – tel. 055.20.11.963 – cell. 338.2419343 - 50023 Impruneta (FI)
luigides@libero.it - luigi.desimone@geopec.it

pag. 1

- TRIBUNALE DI FIRENZE -

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 526/2018 R.G.E.

promossa da

contro

Procedimento unito ex n. 201/2019 R.G.E.

promossa da

contro

- Sig. Giudice Istruttore Dott.ssa GIOVANNA MAZZA -

Relazione C.T.U. a chiarimenti

su richiesta dell'Avv. [REDACTED]

Consulente Tribunale di Firenze n. 6335



MEMBRO ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

*Io sottoscritto **Geom. Luigi De Simone**, risponde ad ogni singola osservazione riportata nella nota di trattazione del 29 gennaio 2021, dell'Avv. [REDACTED] per conto [REDACTED] che viene ritrascritta in toto suddivisa per ogni singola osservazione con successiva risposta.*

1 - Osservazione

Premessa la notorietà della presente procedura, tramite la presente memoria, [REDACTED] osserva che la perizia integrativa depositata dal Ctu, pur sostenendo la divisibilità in natura del bene pignorato, non indica con chiarezza quali siano gli interventi da eseguire per rendere autonome ed indipendenti le unità abitative ed i relativi costi, non precisando se gli impianti siano indipendenti o se necessitano di modifiche e gli eventuali costi.

Risposta

Al punto 10.03 della perizia integrativa sono descritte le opere da eseguire compreso la caldaia dell'impianto di riscaldamento, precisando che nella prima perizia sono stati dichiarati nel lotto "1" che è privo di impianto di riscaldamento e nel lotto "2" ha un impianto di riscaldamento indipendente, pertanto la caldaia da spostare è di proprietà esclusiva del lotto "2".

La spese sono stimate a corpo e non a misura, per farlo a misura renderebbe necessario un computo metrico estimativo applicando i prezzi di un prezziario ufficiale, che si ritiene per l'importo stimato non necessario.

Consulente Tribunale di Firenze n. 6335



MEMBRO ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

2 - Osservazione

Inoltre non elenca i costi delle variazioni catastali conseguenti alla divisione e non specifica se sia possibile realizzare due lotti equivalenti senza necessità di conguaglio.

Risposta

Nella perizia integrativa non sono state espressamente stimate le spese di aggiornamento catastale, valutabili in 500,00 euro circa per lotto, in quanto rientranti nelle complessive spese di divisione che sono state valutate a corpo.

Nella perizia integrativa i lotti hanno lo stesso valore a base d'asta, sia nel caso di "libero" che "occupato" e non si prevedono conguagli.

3 - Osservazione

Ed infine necessitano di opportuni chiarimenti anche le detrazioni calcolate di 8000 e 9000 dei due lotti sottratte dal 50% del valore di ciascun lotto e non dall'intero valore.

Risposta

Le spese di regolarizzazione sono imputate alla quota di proprietà del bene pignorato come previsto nel quesito.

Impruneta, 21 aprile 2021

Geom. Luigi De Simone