

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

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

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

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

– Sig. Giudice Istruttore Dott.ssa D'AMELIO LAURA –

Relazione C.T.U. a chiarimenti

su richiesta dell'Avv. di [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 24 gennaio 2022, dell'Avv. **Beatrice Irene Tonelli**, in sostituzione dell'Avv. **Ilaria Giannecchini** per conto [REDACTED] che viene ritrascritta in toto suddivisa per ogni singola osservazione con successiva risposta.*

1 - Osservazione

L'Avv **Tonelli** insiste per la richiesta di separazione in natura del bene immobile ex art. 600 cpc alla luce della perizia in atto e delle sue integrazioni. Chiede quindi di domandare al perito una ulteriore integrazione per consentire la precisa individuazione catastale del bene immobile in comproprietà per conto articolato (2 appartamenti con accesso da due civici diversi e un garage), al fine di consentire la divisione in natura, come chiesto anche dal comproprietario all'atto della costituzione.

Risposta

Nella perizia integrativa che prevede la divisione in natura delle suddette unità immobiliari, con allegata planimetria schematica delle variazioni eseguite, viene dichiarato nella descrizione catastale la non corrispondenza alla consistenza prevista con l'ipotesi della divisione in natura.

Per ottenere la loro precisa individuazione catastale è necessario presentare un aggiornamento catastale delle nuove unità immobiliari.

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

Quanto al garage (sub.502), chiede di richiedere al ctu la individuazione anche delle opere necessarie per suddividere il garage di 36 mq. e quindi suscettibile anch'essa di separazione in natura e indicazioni per consentire la attribuzione dell'identificativo catastale del risultato della separazione.

Risposta

Premesso che nell'incarico affidatomi viene espressamente citato alla lettera E) pag. 9 "Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto" Ciò premesso nella perizia integrativa il garage viene assegnato all'appartamento a cui è sempre stato collegato.

Rendere separato il garage è fattibile, con la chiusura di due porte e la realizzazione di un impianto elettrico indipendente, ma quanto ad oggi stimato non sarebbe più corretto e non sarebbe corretto quanto previsto e valutato per la divisione in natura.

La separazione del garage dall'appartamento a cui è stato assegnato abbassa il valore dell'appartamento e l'abbassamento del valore non è pari al valore del garage separato.

Nel caso della realizzazione di un garage separato l'identificativo catastale non subirebbe modifiche in quanto la chiusura di due porte con un nuovo impianto elettrico risultano opere che non andrebbero a modificare il classamento e la rendita catastale, oltre a non rendere obbligatorio la presentazione di una nuova planimetria catastale di aggiornamento.

Impruneta, 14 ottobre 2022

Geom. Luigi De Simone

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