

- TRIBUNALE DI FIRENZE -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terza sezione civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Prossima udienza 18 giugno 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Relazione C.T.U. integrativa con divisione dei beni in natura
aggiornata alle spese preventivate**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Io sottoscritto **Geom. Luigi De Simone**, già nominato C.T.U., alla
udienza del 23 novembre 2023, il Giudice mi invitava a produrre una
relazione integrativa sulla divisibilità in natura del bene pignorato,
previo dettagliati costi preventivati per la sua divisibilità.

Sulla scorta della perizia già depositata si aggiorna per definire la
divisibilità in natura dei beni pignorati.

* * * * *

10.02 Ipotesi di divisione in natura

Viene prevista la divisione in natura dei beni pignorati con una
ipotesi che ne modifica la loro consistenza e valore.

10.03 Opere da eseguire per la divisibilità in natura

Viene prevista la cessione da parte del "lotto 2" al "lotto 1", al bene
"a) di una porzione del giardino, di 37,00 mq. circa, posto al piano
primo; al bene b) porzione resede coperto, mq. 9,50 circa, e porzione
di resede scoperto, mq. 6,00 circa, posti al piano terreno.

Per scorporare le porzioni descritte sono necessari dei lavori nel
bene del "lotto 2"; in particolare, demolizione di una scala in ferro,
una recinzione di protezione per una esatta delimitazione del confine
e lo spostamento della caldaia dell'impianto di riscaldamento, posta

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

nel resede coperto, compreso le spese amministrative e professionali per un totale complessivo di spesa preventiva di € 22.788,90 arrotondato a € 23.000,00 da imputare ad entrambe i lotti pari ad € 11.500,00 ciascuno.

LOTTO N. 1

1.02 Identificazione dei beni pignorati con le modifiche apportate

- a) Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Vaglia (FI), Loc. Mulinaccio, Via Faentina, con ingresso indipendente dal n.c. 2271, costituito da un appartamento ad uso abitazione distribuito tra il piano terreno e primo, composto da tre vani, compresa cucina oltre servizi ed accessori fra cui un resede esclusivo ad uso giardino posto nella parte posteriore al piano primo.*
- b) Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Vaglia (FI), Loc. Mulinaccio, Via Faentina, con ingresso indipendente dal n.c. 2277, costituito da un ampio vano ad uso garage posto al piano terreno oltre ad un ripostiglio sottoscala, un vano posteriore ad uso magazzino ed un resede posteriore parzialmente coperto.*

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

1.03 Dati catastali

I suddetti beni risultano censiti al Catasto fabbricati del Comune di Vaglia nel Foglio di Mappa n. 37, Particella n. 113, rispettivamente:

per quanto riguarda il bene a) sub. 501, Via Faentina n. 2271 piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, vani catastali 4, superficie catastale mq. 74, senza aree scoperte mq. 67, e rendita catastale € 185,92;

per quanto riguarda il bene b). sub. 502, Via Faentina n. 2277 piano T, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 62, superficie catastale mq. 74 e rendita catastale € 204,93.

Il resede a comune posto in fregio alla Via Faentina è identificato nel Foglio di Mappa n. 37, Particella n. 113 sub. 500, Via Faentina SNC piano T, descritto, nell'elenco dei subalterni assegnati, come bene comune non censibile, camminamento, spazio di manovra a servizio dei sub. 501, 502 e 503.

La descrizione catastale e planimetria catastale non corrisponde alla consistenza prevista con l'ipotesi della divisione in natura, e dovranno essere aggiornati come da spese preventive.

4.04 Superficie commerciale

Bene a) L'appartamento ha una superficie così composta :

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

appartamento superficie lorda mq. 67,00 circa e resede esclusivo di mq 105,00 circa.

*La superficie commerciale complessiva è la seguente : $67,00 + 25,00 \times 0,15 + 80,00 \times 0,05 = 74,75$ mq. arrotondata a **75,00 mq.***

Bene b) Il locale garage ha una superficie così composta :

area adibita a posti auto superficie mq. 36,50 circa; porzione del ripostiglio sottoscala, con altezza media non inferiore ml. 1,50, superficie di mq. 1,50 circa, locale posteriore ad uso magazzino di mq. 24,00 circa, resede coperto mq. 9,50 circa e resede scoperto mq. 6,00 circa.

*La superficie commerciale complessiva è la seguente : $36,50 + 1,50 \times 0,15 + 24,00 \times 0,25 + 9,50 \times 0,25 + 6,00 \times 0,25 = 46,60$ mq. arrotondata a **47,00 mq.***

10.01 Valore di mercato dei beni pignorati

Il valore unitario medio adottato, considerando l'appartamento ed il locale garage liberi, secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie commerciale è di € 1.000,00 il mq. per il bene a) e € 700,00 il mq. per il bene b).

Il valore sarà pertanto:

bene a) mq. $75,00 \times 1.000,00 = € 75.000,00$

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

bene b) mq. 47,00 x 700,00 = € 32.900,00

per un valore complessivo di : 75.000,00 + 32.900,00 = € 107.900,00

11.02 Prezzo a base d'asta

Per stabilire il prezzo a base d'asta dei beni pignorati al suo valore di mercato sopra calcolato, da determinare per il 50% relativo alla quota di comproprietà pignorata, vengono detratte le varie spese preventivate per la divisione in natura, al 50% per ciascun lotto per € 11.500,00. Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempo di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo applicare al prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

Pertanto il valore a base d'asta sarà il seguente :

107.900,00 x 50% = 53.950,00

53.950,00 – 11.500,00 = € 42.450

42.450,00 x 0,90 = € 38.205,00 arrotondato a € 38.000,00

(trentottomila/00) prezzo a base d'asta.

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

LOTTO N. 2

1.01 Identificazione dei beni pignorati con le modifiche apportate

Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Vaglia (FI), Loc. Mulinaccio, Via Faentina, con ingresso indipendente dal n.c. 2283, costituito da un appartamento ad uso abitazione distribuito tra il piano terreno e primo, composto da tre vani, compresa cucina oltre servizi ed accessori fra cui un resede esclusivo ad uso giardino posto nella parte posteriore e laterale con accesso dal piano primo e terreno.

1.04 Dati catastali

Il suddetto bene risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Vaglia nel Foglio di Mappa n. 37, Particella n. 113, sub. 503 Via Faentina n. 2283 piano T-I, Categoria A/3, Classe 3, vani catastali 6, superficie catastale mq. 121 e senza aree scoperte mq. 109 e rendita catastale € 278,89.

Il resede a comune posto in fregio alla Via Faentina è identificato nel Foglio di Mappa n. 37, Particella n. 113 sub. 500, Via Faentina SNC piano T, descritto, nell'elenco dei subalterni assegnati, come bene comune non censibile, camminamento, spazio di manovra a servizio dei sub. 501, 502 e 503.

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

La descrizione catastale e planimetria catastale non corrisponde alla consistenza prevista con l'ipotesi della divisione in natura, e dovranno essere aggiornati come da spese preventivate.

4.03 Superficie commerciale

L'appartamento ha una superficie così composta :

appartamento superficie lorda mq. 100,00 circa; porzione del ripostiglio sottoscala, e soffitta con altezza media non inferiore ml. 1,50, superficie lorda di mq. 5,00 circa; resede esterno mq. 39,00 mq. circa e terrazza mq. 12 circa.

La superficie commerciale complessiva è la seguente : 100,00 + 5,00 x 0,25 + 25,00 x 0,15 + 14,00 x 0,05 + 12,00 x 0,25 = 108,70 mq. arrotondata a 109,00 mq..

10.01 Valore di mercato dei beni pignorati

Il valore unitario medio adottato, considerando l'appartamento occupato dal comproprietario al 50 % ivi residente con la coniuge, senza contratto di affitto e/o comodato, secondo i criteri menzionati, con tutte le modifiche di riduzione del giardino e corte apportate per la divisione in natura, da applicare alla superficie commerciale è di € 1.000,00 il mq..

Il valore sarà pertanto:

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

mq. 109,00 x 1.000,00 = € 109.000,00

11.01 Prezzo a base d'asta

Per stabilire il prezzo a base d'asta dei beni pignorati al suo valore di mercato sopra calcolato, da determinare per il 50% relativo alla quota di comproprietà pignorata, vengono detratte le varie spese previste per la divisione in natura di € 11.500,00 previste al punto 10.03.. Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempo di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo applicare al prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

Pertanto il valore a base d'asta sarà il seguente :

109.000,00 x 50 % = 54.500,00

54.500,00 – 11.500,00 = € 43.000,00

43.000,00 x 0,90 = € 38.700,00 arrotondato a € 38.000,00

(trentottomila/00) prezzo a base d'asta.

ALLEGATI

LOTTO N. 1

3a - Tabella riepilogativa lotto n. 1

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3b - Planimetrie con le modifiche apportate

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2

3c - Tabella riepilogativa lotto n. 2

3d - Planimetria con le modifiche apportate

ASTE
GIUDIZIARIE®

Impruneta, 5 giugno 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Luigi De Simone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®