

## TRIBUNALE DI FIRENZE

E.I. R.G. 334/2014 + 546/2014 + 352/2017

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale

### §

#### AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AI LOTTI 2 - 3 - 4 - 5

|                                                                                  |          |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Identificazione dei beni .....</b>                                         | <b>2</b> |
| 1.1 Confini e dati catastali u.i. di civile abitazione - Lotto 2 (sub. 525)..... | 2        |
| 1.2 Confini e dati catastali bene p. secondo (sub. 526) - Lotto 3 .....          | 3        |
| 1.3 Confini e dati catastali u.i. autorimessa (sub. 522) - Lotto 4 .....         | 3        |
| 1.4 Confini e dati catastali terreno (sub. 503) - Lotto 5.....                   | 4        |
| <b>2. Possesso dei beni.....</b>                                                 | <b>4</b> |
| 2.1 U.i. di civile abitazione (sub. 525).....                                    | 4        |
| 2.2 Bene p. secondo (sub. 526).....                                              | 4        |
| 2.3 U.i. autorimessa (sub.522).....                                              | 4        |
| 2.4 Terreno (sub. 503) .....                                                     | 4        |
| <b>3. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati .....</b>            | <b>5</b> |
| <b>4. Divisione in lotti .....</b>                                               | <b>5</b> |
| <b>5. Valore di mercato dei beni .....</b>                                       | <b>6</b> |
| 5.1 Lotto 2: Civile abitazione p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525) .....    | 6        |
| 5.2 Lotto 3: Bene p. secondo (sub. 526).....                                     | 7        |
| 5.3 Lotto 4: Autorimessa p. terreno (sub. 522).....                              | 8        |
| 5.4 Lotto 5: Terreno p. terreno (sub. 503) .....                                 | 9        |
| <b>6. Prezzo a base d'asta .....</b>                                             | <b>9</b> |
| 6.1 Lotto 2: Civile abitazione p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525) .....    | 10       |
| 6.2 Lotto 3: Bene p. secondo (sub. 526).....                                     | 10       |
| 6.3 Lotto 4: Autorimessa p. terreno (sub. 522).....                              | 10       |
| 6.4 Lotto 5: Terreno p. terreno (503) .....                                      | 10       |



*7. Regime impositivo della vendita ..... 10*

*Allegati: ..... 11*



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

E.I. R.G. 334/2014 + 546/2014 + 352/2017

**Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale**

[REDACTED]

## §

Il sottoscritto Ing. Sergio Semeraro, nominato in data 04.03.2015 C.T.U. nella vertenza intestata, depositava la sua relazione di stima in data 17.05.2016.

Nel corso della procedura veniva venduto il solo Lotto 1.

In data 18.05.2020 l'Ill.mo Sig. G.E. estendeva l'incarico dello scrivente come richiesto nella Nota del 13.05.2020 dell'Avv. [REDACTED] per [REDACTED], e concedeva termine per l'invio dell'aggiornamento sino al 30.10.2020.

L'avvocato [REDACTED] chiedeva che lo scrivente C.T.U. procedesse ad *“aggiornamento/ adeguamento del valore dei beni da sottoporre a vendita, in quanto pignorati pro quota nella procedura originaria 334/2014 R.G.”* mentre ora si potrà procedere alla vendita per piena proprietà a seguito di Ordinanza del Tribunale di Firenze del 16.03.2020, R.G. 13313/2018.

Si seguito si procederà quindi all'aggiornamento della stima dei Lotti 2, 3 e 4, mentre per il Lotto 5 verrà considerata sempre la quota pignorata dei 2/18 di proprietà del solo Esecutato Sig. [REDACTED], poiché non pignorata dalla cedente [REDACTED] si veda nota di Trascrizione dell'11.07.2017 Registro Particolare n. 19999 Registro Generale n. 28797.

Si precisa che la quota indicata nell'Atto di Pignoramento Trascritto a Firenze, Registro Generale n. 16575, Registro Particolare n. 12548, A FAVORE della [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), CONTRO il Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) è indicata erroneamente la quota di proprietà del Sig.



essendo in proprietà solo la quota di 2/18, e non 2/9 come erroneamente indicato.

§

L'udienza veniva fissata per il giorno 12.11.2020.

## 1. Identificazione dei beni

I beni i cui valori sono da aggiornare e/o adeguare risultano:

- piena proprietà dell'unità immobiliare di civile abitazione posta ai piani secondo e terzo sottotetto dello stesso fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita;
- piena proprietà di porzione di unità immobiliare di civile abitazione posta al piano secondo del medesimo fabbricato residenziale, ma con accesso dal n.c. 17 della via Pietro Annigoni;
- piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa, oltre resede esclusivo, posta al piano terreno del fabbricato residenziale con accesso dal n.c. 296 della via Romita;
- proprietà della quota indivisa di 2/18 di area urbana sempre con accesso dal n.c. 296 della via Romita. Il suddetto bene verrà considerato sempre in quota poiché dagli atti risulta pignorato il solo diritto di proprietà per la quota di 2/18 CONTRO il Sig. [REDACTED].

L'Estratto di Mappa, l'Elenco Subalterni, l'Elaborato Planimetrico, le visure storiche e le planimetrie catastali risultano uniti alla precedente C.T.U. in Allegato n. 2.

### 1.1 Confini e dati catastali u.i. di civile abitazione - Lotto 2 (sub. 525)

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare di civile abitazione posta ai piani secondo e terzo sottotetto di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di



Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune.

**Confini:** Parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri.

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 525, piani secondo e terzo, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 856,03.

### 1.2 Confini e dati catastali bene p. secondo (sub. 526) - Lotto 3

Trattasi di piena proprietà di porzione di unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano secondo di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 17 della via Pietro Annigoni.

**Confini:** proprietà Esecutati, salvo se altri.

**Dati Catastali:** la porzione di unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 526, piano secondo, categoria A/2, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 197,54.

### 1.3 Confini e dati catastali u.i. autorimessa (sub. 522) - Lotto 4

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa oltre resede esclusivo, posta al piano terreno di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune.

**Confini:** Parti comuni, stessa proprietà, [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED], Via Romita, salvo se altri.

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 522, piano terreno, categoria C/6, classe 5, consistenza 147 mq, rendita catastale € 432,74.



### 1.4 Confini e dati catastali terreno (sub. 503) - Lotto 5

Trattasi di quota indivisa di 2/18 di area urbana costituita da resede sterrato sul fronte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Montespertoli (FI), località San Quirico in Collina, con accesso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune.

**Confini:** Parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri.

**Dati Catastali:** il bene risulta censito al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 503, piano terreno, categoria F/1, consistenza 63 mq.

## **2. Possesso dei beni**

### 2.1 U.i. di civile abitazione (sub. 525)

Nell'u.i. pignorata risiede la Sig.ra [REDACTED], Esecutata, come risulta dal certificato contestuale unito in Allegato alla presente relazione di Aggiornamento di C.T.U..

Il bene oggetto di pignoramento sarà quindi stimato come libero.

### 2.2 Bene p. secondo (sub. 526)

In forza dei contratti preliminari di cui si è detto nella precedente C.T.U. il bene verrà stimato come occupato.

### 2.3 U.i. autorimessa (sub.522)

Al momento del sopralluogo, l'autorimessa risultava in uso agli Esecutati e sarà quindi stimata come libera.

### 2.4 Terreno (sub. 503)

Il bene oggetto di pignoramento di cui si tratta sarà stimato come libero.



### 3. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

Rimandando al dettaglio di cui alla precedente C.T.U., si conclude che:

- l'u.i. di civile abitazione (sub. 525) è conforme e catastalmente urbanisticamente;
- il bene al p. secondo (sub. 526) è conforme urbanisticamente e catastalmente;
- l'autorimessa (sub. 522) non è conforme né urbanisticamente né catastalmente, con costi di sanatoria stimati in € 3.500,00;
- il terreno (sub. 503) è conforme sia urbanisticamente che catastalmente.

### 4. Divisione in lotti

Date le caratteristiche dei beni pignorati relitti il sottoscritto C.T.U. conferma la medesima divisione in lotti già effettuata e quindi:

- Lotto 2: piena proprietà di una unità immobiliare di civile abitazione censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 525, ubicata ai piani secondo e terzo sottotetto di fabbricato residenziale con ingresso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune;
- Lotto 3: piena proprietà di una porzione [censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 526, ubicata al piano secondo del medesimo fabbricato residenziale] di altra unità immobiliare di civile abitazione di diversa proprietà accessibile solo dal n.c. 17 della via Pietro Annigoni, censita al N.-C.E.U. al Foglio 81, Particella 68, Sub. 524 di proprietà della Sig.ra [REDACTED];
- Lotto 4: piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione autorimessa oltre resede tenuto a giardino censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 522, posta al piano terreno del fabbricato con ingresso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune;



- Lotto 5: proprietà della quota indivisa di 2/18 di un'area urbana censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al Foglio 81, particella 68, sub. 503, costituita da resede sterrato con accesso dal n.c. 296 della via Romita, oltre parti a comune.

## **5. Valore di mercato dei beni**

Per l'aggiornamento del valore di mercato dei beni di cui si tratta il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame mediante il loro confronto con una scala sistematica di beni simili, detti comparabili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

Per la determinazione del valore unitario di stima da attribuire ad ognuno dei beni il sottoscritto C.T.U. ha valutato, oltre le conoscenze proprie del mercato immobiliare, le informazioni ottenute presso le agenzie immobiliari del luogo, le vendite forzate di beni simili, le indicazioni generali fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalla rivista Il Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 Ore), ed ha anche tenuto conto dell'ubicazione dei beni, dei servizi della zona, della loro consistenza rapportata alla zona ove risultano inseriti e del loro stato di manutenzione complessivo.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici dei beni di cui si tratta in funzione delle loro caratteristiche (luminosità, destinazione ed affacci), così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima.

### **5.1 Lotto 2: Civile abitazione p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)**



Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di aggiornare il valore di stima unitario ad €/mq 1.800,00.

Si riporta di seguito una tabella con l'indicazione della superficie netta di ogni singolo locale dell'u.i. a civile abitazione posta ai piani secondo e terzo sottotetto:

| <b>Civile abitazione P 2 – 3<br/>F. 81 P. 68 Sub. 525</b> | <b>Sup. netta<br/>(mq)</b> |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Piano Secondo</b>                                      |                            |
| Ingresso                                                  | 8,38                       |
| Soggiorno / Cucina                                        | 45,30                      |
| Ripostiglio cucina                                        | 1,48                       |
| Disimpegno                                                | 9,02                       |
| Camera                                                    | 13,84                      |
| Servizio igienico principale                              | 6,00                       |
| Servizio igienico secondario                              | 2,86                       |
| Ripostiglio ex C.T.                                       | 2,14                       |
| Balcone                                                   | 5,30                       |
| <b>Piano Terzo Sottotetto</b>                             |                            |
| Soffitta (h > 1,50 m)                                     | 20,40                      |
| Soffitta (h < 1,50 m)                                     | 111,14                     |
| <b>Totale</b>                                             | <b>225,86</b>              |

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- locali abitabili..... 1,00
- balcone ..... 0,30
- soffitta (h > 1,50 m) ..... 0,10
- soffitta (h < 1,50 m) ..... 0,00

§

Si ottiene che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene libero, Sub. 525, sia pari ad € **189.180,00**.

### 5.2 Lotto 3: Bene p. secondo (sub. 526)



Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di aggiornare il valore unitario di stima in €/mq 1.800,00.

§

Si ottiene che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del Sub. 526 sia pari ad € **41.958,00**.

Data la tipologia del bene, trattandosi di bene occupato si ritiene di operare una decurtazione del 10%.

Quindi il prezzo di mercato della piena proprietà del Lotto 3 occupato in forza dei contratti preliminari di Compravendita di cui si è detto, è pari ad € **37.762,20**.

### 5.3 Lotto 4: Autorimessa p. terreno (sub. 522)

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di aggiornare il valore di stima unitario pari ad €/mq 1.000,00.

Si riporta di seguito una tabella con l'indicazione della superficie netta di ogni singolo locale dell'u.i.:

| <b>Autorimessa<br/>F. 81 P. 68 Sub. 522</b> | <b>Sup. netta<br/>(mq)</b> |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Garage                                      | 83,10                      |
| Servizio igienico                           | 2,14                       |
| Cantina 1                                   | 20,95                      |
| Cantina 2                                   | 20,75                      |
| Cantina 3                                   | 20,40                      |
| Resede tenuto a giardino                    | 230,00                     |
| <b>Totale</b>                               | <b>377,34</b>              |

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- garage ..... 1,00
- cantine ..... 0,50
- resede tenuto a giardino (sino alla consistenza dell'u.i.) ..... 0,10



- resede tenuto a giardino (oltre la consistenza dell'u.i.) ..... 0,02

§

Considerando le spese necessarie alla regolarizzazione edilizio urbanistica stimate dallo scrivente nel precedente paragrafo 4 in € 3.500,00, si ritiene che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del Sub. 522 libero sia pari ad € **137.443,20**.

#### 5.4 Lotto 5: Terreno p. terreno (sub. 503)

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di confermare il valore di stima unitario pari ad €/mq 300,00.

La superficie netta del Sub. 503 è quella riportata di seguito:

| <b>Area urbana<br/>F. 81 P. 68 Sub. 503</b> | <b>Sup. netta<br/>(mq)</b> |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Resede sterrato                             | 63,00                      |
| <b>Totale</b>                               | <b>63,00</b>               |

Si ritiene che il più probabile valore di mercato del Sub. 503 libero sia pari ad € **18.900,00**.

Quindi il prezzo di mercato del Lotto 5 libero, consistente nella quota indivisa di 2/18 di area urbana, è pari ad € **2.100,00**.

### **6. Prezzo a base d'asta**

Il sottoscritto C.T.U. ha poi provveduto alla determinazione del prezzo a base d'asta dei beni oggetto di pignoramento applicando una certa diminuzione percentuale del prezzo stimato in regime di libero mercato. Tale diminuzione dipende dalla:

- minore possibilità di contrattazione;
- necessità di una disponibilità economica immediata;



- difficoltà e/o impossibilità di visita al bene, etc.

#### 6.1 Lotto 2: Civile abitazione p. secondo e terzo sottotetto (sub. 525)

La diminuzione che il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 10%, ottenendo quindi un prezzo a base d'asta per la piena proprietà del Lotto 2 libero di € **170.262,00** (arrotondati).

#### 6.2 Lotto 3: Bene p. secondo (sub. 526)

La diminuzione che il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 10%, ottenendo quindi un prezzo a base d'asta per la piena proprietà del Lotto 3 occupato di € **33.986,00** (arrotondati).

#### 6.3 Lotto 4: Autorimessa p. terreno (sub. 522)

La diminuzione che il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 10%, ottenendo quindi un prezzo a base d'asta per la piena proprietà del Lotto 4 libero di € **123.699,00** (arrotondati).

#### 6.4 Lotto 5: Terreno p. terreno (503)

La diminuzione che il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 10%, ottenendo quindi un prezzo a base d'asta per il Lotto 5 (quota di 2/18 di terreno) libero di € **1.890,00**.

### **7. Regime impositivo della vendita**

Il regime fiscale della vendita è quello applicabile quando il venditore è un soggetto privato, non si applica quindi alcuna aliquota IVA.

#### §

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.



Firenze, 15 luglio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Sergio Semeraro



A handwritten signature in cursive script, reading "Sergio Semeraro".

**Allegati:**

1. Attestazione invio elaborato peritale agli Esecutati ed ai Comproprietari non costituiti;
2. Tabella riepilogativa Lotti;
3. Certificato di residenza.

