

SIMONE LUCARINI

Geometra

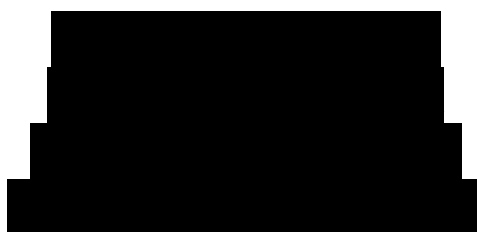
consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Del rondinino 1/i - 50135 - Firenze

tel. 055/6813322 – fax. 055/6810544 – cell 3479532128 - E-mail: s.lucar@virgilio.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione immobiliare nei
confronti di:



Promossa da:



n°:

458 del 2010

Riunita al n. 649 / 2011

Giudice Esecutore:



integrazione alla ctu

II CTU

Geom. Simone Lucarini

SIMONE LUCARINI

Geometra

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Del rondinino 1/i - 50135 - Firenze

tel. 055/6813322 – fax. 055/6810544 – cell 3479532128 - E-mail: s.lucar@virgilio.it


Esecuzione immobiliare nei confronti dei sig.ri



n. 458 / 2010
riunita al n. 649 / 2011

integrazione alla CTU

▪ **Estremi del procedimento**

Esecuzione immobiliare a carico dei 

promossa da B.C.C. di Impruneta s.c.

Procedimento n.RG 458 / 2010 riunita al n.RG 649 / 2011

Scadenza per il deposito della integrazione alla CTU: 27 maggio 2014.

▪ **Cronologia delle operazioni**

7 novembre 2013 - Giuramento ed inizio dei lavori per l'integrazione della CTU precedentemente depositata.

16 dicembre 2013 - Inizio sopralluoghi per la redazione degli A.P.E.

07 febbraio 2014 – deposito proroga del termine di consegna dei chiarimenti alla Ctu.

24 febbraio 2014 – acquisizione di documentazione presso l'agenzia delle entrate di Firenze.

07 aprile 2014 – deposito proroga del termine di consegna dei chiarimenti alla Ctu.

07 maggio 2014 – deposito proroga del termine di consegna dei chiarimenti alla Ctu.

19 maggio 2014 – verifiche presso l'agenzia del territorio .

27 maggio 2014 – Termine di deposito della Ctu.

Nell'udienza del 7 novembre 2013, il giudice ha sottoposto al C.T.U il seguente Quesito :

“Addi, 7 novembre 2013 , innanzi alla [REDACTED], sono comparsi:

L'avv. Fantappie chiede che il c.t.u. risponda alla richiesta di chiarimenti formulata all'udienza del 24 settembre 2013 sugli immobili n. 10 e 14.

L'avv. Giunti fa presente che nella c.t.u. del geom. Lucarini, per l'immobile 1 vengono fatte due ipotesi con riferimento alla determinazione del prezzo di vendita, in relazione alla situazione edilizia dell'immobile.

In considerazione delle valutazioni effettuate dal c.t.u. nella relazione e di quanto oggi confermato, [REDACTED] chiede che l'immobile 1 sia posto in vendita al minor prezzo determinato dal c.t.u., ovvero al prezzo di stima detratto il minor valore e le spese di demolizione stimate. Il c.t.u. si rende disponibile ad effettuare con riferimento all'immobile n. 1 un riepilogo del prezzo di vendita.

Con riferimento agli immobili 10 e 14 il c.t.u. si riserva di depositare una c.t.u. integrativa.

Il giudice conferisce al c.t.u. anche l'incarico di redigere l'APE per tutti gli immobili nonché di integrare e l'indicazione delle trascrizioni pregiudizievoli anche nei confronti dei comproprietari dei lotti da 3 a 13;”

nell'udienza del 24 settembre 2014 per la banca di Credito Cooperativo di Impruneta compare [REDACTED] il quale vista l'integrazione alla perizia depositata dal CTU Geom. Lucarini, rileva che:

- in relazione al quesito C) (immobile 10) il CTU non ha chiarito se il [REDACTED] ha posto in essere atti di accettazione dell'eredità. Infatti, la presentazione della dichiarazione di successione è atto meramente fiscale che non comporta alcuna accettazione formale. Dunque, da quanto risulta nella CTU [REDACTED] è stato solo chiamato all'eredità e potrebbe ancora rinunciarvi nei termini di legge. Pertanto, è necessario capire se ha compiuto atti di accettazione tacita dell'eredità.
- in relazione al quesito C), inoltre, è necessario accertare con precisione la devoluzione della quota caduta in successione alla morte della madre Signora Elena Innocenti. Infatti, nella dichiarazione di successione è indicato come crede della quota di 1/2 (un mezzo) il solo figlio [REDACTED], mentre in sede di costituzione di ipoteca volontaria il Notaio [REDACTED] ha indicato accettazione tacita del coniuge ([REDACTED]) e del figlio ([REDACTED]) in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno. Si noti, oltretutto, che dalla denuncia di successione avuta alla morte del Sig. [REDACTED] si evince che è caduta in successione a favore del figlio [REDACTED] la quota di 1/2. Pertanto, è necessario che il C.T.U. acquisisca copia della successione della Signora Elena Innocenti e di eventuali dichiarazioni di rinuncia allegate.
- In relazione al quesito D) (immobile 14), sarebbe stato opportuno verificare anche gli atti di provenienza dell'unità immobiliare rappresentata nel foglio di mappa 167 particella 463 subalterno 5 e non solo del subalterno 6, pur dal momento del frazionamento dell'originario appartamento (ex. subalterno 2) per verificare se l'errore nell'attribuzione dei subalterni e delle planimetrie associate si sia perpetuato anche nei successivi atti di cessione.

È Pertanto, l' [REDACTED] chiede che l'Ill.mo G.E. voglia chiamare nuovamente il CTU a chiarimenti sui quesiti C) e D) relativi agli immobili individuati nella CTU ai nn. 10 e 14. i Posto che il CTU ha ritenuto non comodamente divisibili in natura gli immobili individuati i nella perizia d'ufficio ai nn. 4, 5, 6, 7, 8, 12 e 13, si chiede che l'Ill.mo G.E. voglia disporre il i giudizio di divisione in relazione a detti immobili.

Risposte al quesito

Essendo il quesito articolato in più parti, di seguito si provvederà a rispondere alle interrogazioni poste al Ctu suddividendo la risposta in più punti.

1. ***“ L'avv. Fantappie chiede che il c.t.u. risponda alla richiesta di chiarimenti formulata all'udienza del 24 settembre 2013 sugli immobili n. 10 e 14. ovvero,***
 - ***in relazione al quesito C) (immobile 10) il CTU non ha chiarito se il [REDACTED] ha posto in essere atti di accettazione dell'eredità. Infatti, la presentazione della dichiarazione di successione è atto meramente fiscale che non comporta alcuna accettazione formale. Dunque, da quanto risulta nella CTU il [REDACTED] è stato solo chiamato all'eredità e potrebbe ancora rinunciarvi nei termini di legge. Pertanto, è necessario capire se ha compiuto atti di accettazione tacita dell'eredità.***
 - ***in relazione al quesito C), inoltre, è necessario accertare con precisione la devoluzione della quota caduta in successione alla morte della madre Signora Elena innocenti. Infatti, nella dichiarazione di successione è indicato come crede della quota di ½ (un mezzo) il solo figlio [REDACTED], mentre in sede di costituzione di ipoteca volontaria il Notaio [REDACTED] ha indicato accettazione tacita del coniuge ([REDACTED]) e del figlio ([REDACTED]) in ragione di ¼ (un quarto) ciascuno. Si noti, oltretutto, che dalla denuncia di successione avuta alla morte del Sig. Osvaldo Peggiori si evince che è caduta in successione a favore del figlio Stefano Peggion la quota di ½. Pertanto, è necessario che il C.T.U. acquisisca copia della successione della Signora [REDACTED] e di eventuali dichiarazioni di rinuncia allegate.***
 - ***In relazione al quesito D) (immobile 14), sarebbe stato opportuno verificare anche gli atti di provenienza dell'unità immobiliare rappresentata nel foglio di mappa 167 particella 463 subalterno 5 e non solo del subalterno 6, pur dal momento del frazionamento dell'originario appartamento (ex. subalterno 2) per verificare se l'errore nell'attribuzione dei subalterni e delle planimetrie associate si sia perpetuato anche nei successivi atti di cessione.***

In relazione all'integrazione richiesta in riferimento all'immobile n. 10, si riferisce che a pagina n. 2 della denuncia di successione del [REDACTED], dove vengono indicati gli allegati, non risultano essere stati indicati atti relativi all'eredità, inoltre l'agenzia delle entrate di Firenze ha rilasciato un certificato con il quale comunica che non risulta più rinvenibile la denuncia di successione della [REDACTED] registrata a Firenze al n. 45, volume 3282, in data 27/06/1996, così come eventuali allegati ad essa. In sostituzione della denuncia di successione in oggetto è stato rilasciato un estratto dell'atto su mod.240MECC, che si allega alla presente unitamente al certificato precedentemente richiamato. Inoltre, si ritiene importante precisare che dalle indagini effettuate presso gli archivi dei registri immobiliari di Firenze nessun atto è stato

rilevato oltre a quanto già indicato in perizia e nelle successive integrazioni. A tal proposito si conferma che da una ricostruzione cronologica degli eventi conseguenti la morte della sig.ra [REDACTED] si rileva che a tutto il 19 maggio 2014 l'immobile oggetto di pignoramento individuato al N.C.E.U. del Comune di Firenze al Foglio 43, p.lla 82, sub. 21, risulta essere stato ceduto nelle modalità indicate da i seguenti titoli :

- Con denuncia di successione causa morte della sig.ra [REDACTED] depositata all'ufficio del registro di Firenze al n. 45 volume 3282, trascritta al reg. particolare 5727 del 18/02/2009 si è inteso trasferire la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà del bene in oggetto in favore del sig. [REDACTED];
- Con atto notarile pubblico notaio [REDACTED] del 31/01/2008 rep. 64908 / 5260 per accettazione di tacita eredità (ai sensi del combinato disposto degli articoli n. 476 e 2648 del codice civile) della defunta [REDACTED], trascritta al reg. particolare 3760 del 08/02/2008 si è inteso trasferire la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà del bene in oggetto in favore del sig. [REDACTED] ed un'ulteriore quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà in favore del sig. [REDACTED]. Inoltre con tale atto i predetti sig.ri [REDACTED] dichiarano di essere gli unici eredi della defunta sig.ra [REDACTED];
- Con denuncia di successione causa morte del sig. [REDACTED] depositata all'ufficio del registro di Piombino (LI) al n. 367 volume 9990, trascritta al reg. particolare 19343 del 31/08/2012 si è inteso trasferire la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà del bene in oggetto in favore del sig. [REDACTED] nato a Firenze il 28/03/1953;

In riferimento all'immobile n. 14, si ricorda che all'attualità il bene pignorato risulta essere distinto al N.C.E. U. del Comune di Firenze al Foglio 167, p.lla 463, sub. 6 e che la planimetria catastale dell'immobile identificato come sopra non risulta corrispondere al bene in oggetto, poiché l'esatta consistenza dell'immobile esaminato risulta associata all'unità immobiliare distinta al N.C.E. U. del Comune di Firenze al foglio 167, p.lla 463, sub. 5, a tal proposito si rileva che originariamente, entrambe le unità immobiliari attualmente individuate dai sub. 5 e 6 (unitamente anche al sub.7), risultavano far parte di un immobile di maggior consistenza precedentemente individuato dal sub 2. Con frazionamento del 15 febbraio 1978 fu assegnato al sub. 5 la planimetria di cui alla scheda n. 4853, ed al sub. 6 la planimetria di cui alla scheda n. 4854.

Inoltre, il bene individuato attualmente al sub. 5 risulta pervenuto da i sig.ri [REDACTED] in forza a scrittura privata autenticata del 11/07/1984 ai rogiti del dott. Vasco Bartoli repertorio n. 112439 fasc. 6367, trascritta al n. reg. part. 14886 del 13/07/1984, nella quale detto immobile è stato individuato come porzione del bene censito al N.C.E.U. Foglio 167 p.lla 463 sub. 2 ed in particolare dalla scheda n. 4853 (corrispondente all'attuale sub. 5) allegando all'atto la planimetria correlata all'attuale sub. 6. Nello stesso titolo venne dato atto che l'immobile pervenne ai venditori in maggior consistenza con atto autenticato Bartoli del 26/06/1978 rep. 56516 reg. 11/07/1978 al n. 6147 e trascritto a Firenze il 12/07/1978 al n. 12408.

- 2 ***In considerazione delle valutazioni effettuate dal c.t.u. nella relazione e di quanto oggi confermato, l'avv. [REDACTED] chiede che l'immobile 1 sia posto in vendita al minor prezzo determinato dal c.t.u., ovvero al prezzo di stima detratto il minor valore e le spese di demolizione stimate. Il c.t.u. si rende disponibile ad effettuare con riferimento all'immobile n. 1 un riepilogo del prezzo di vendita.***

Nell'intenzione di effettuare un riepilogo del prezzo di vendita dell'immobile in oggetto si precisa che il minor prezzo si costituisce nel caso in cui la difformità rilevata sull'immobile in oggetto sia in potenziale contrasto agli strumenti urbanistici ed al codice dei beni culturali del paesaggio, pertanto al fine di rendere conforme e commerciabile l'immobile oggetto di pignoramento, si prevede la messa in ripristino del bene per mezzo di opere edilizie che trasformino lo stato attuale in cui versa l'abitazione nello stato autorizzato da i progetti legati alla concessione con cui si è provveduto alla sua costruzione, considerata tecnicamente possibile tale trasformazione e valutata l'antieconomicità dell'applicazione della Legge Regione Toscana numero 40 del 5/8/2011, che oltre a prevedere il sanzionamento pari al doppio del valore venale dell'immobile, unitamente al danno ambientale, rende commerciabile il bene pignorato ma conserva la porzione di immobile realizzata con ampliamento abusivo, utilizzabile esclusivamente nello stato di fatto attuale dei luoghi, ma comunque non sanata ed illegittima. A tal proposito viene stimato un deprezzamento dell'immobile pari ad euro 105.000,00 in relazione alla ricostituzione della legittimità edilizia dell'immobile che determina una riduzione della superficie dell'abitazione di circa 35 mq, oltre ai costi necessari per le opere utili al ripristino edilizio ed alle pratiche tecnico - urbanistiche necessarie, stimati indicativamente in euro 50.000,00 accessori di legge esclusi, quindi per un complessivo di euro 155.000,00 da detrarre al valore di mercato indicato nella consulenza d'ufficio depositata. Pertanto, il minor prezzo riferibile all'immobile 1 viene indicato di seguito,

Proposta del valore di mercato dell'intera piena proprietà

Arrotondando, si propone pertanto un valore di mercato pari a Euro 1.123.000,00

Valutazione ai fini dell'asta dell'intera piena proprietà

Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un abbattimento di circa il 5 % e pertanto la nostra valutazione ai fini dell'asta del bene è di Euro 1.066.850,00

Proposta del prezzo a base d'asta dell'intera piena proprietà

Arrotondando, si propone pertanto un prezzo a base d'asta di Euro 1.066.850,00

3. ***“Il giudice conferisce al C.T.U. anche l'incarico di redigere l'APE per tutti gli immobili nonché di integrare l'indicazione delle trascrizioni pregiudizievoli anche nei confronti dei comproprietari dei lotti da 3 a 13;”***

Relativamente alle trascrizioni pregiudizievoli anche nei confronti dei comproprietari dei beni immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

- I beni immobili individuati convenzionalmente ai lotti n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, risultano intestati all'esecutato sig. [REDACTED] ed ai [REDACTED], dall'esame condotto nel ventennio e per i nominativi indicati, a tutto il 2 maggio 2014 i citati immobili risultano essere gravati dalle sole formalità pregiudizievoli indicate in perizia.
- Il bene immobile individuato convenzionalmente al lotto n. 9 risulta intestato all'esecutato rappresentato dal sig. [REDACTED] nato a Firenze il 28/03/1953, pertanto si confermano le sole formalità pregiudizievoli indicate in perizia.
- Il bene immobile individuato convenzionalmente al lotto n. 10 risulta intestato all'esecutato rappresentato dal [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED], dall'esame condotto nel ventennio e per i nominativi indicati, a tutto il 2 maggio 2014 i citati immobili risultano essere gravati dalle sole formalità pregiudizievoli indicate in perizia.

- I beni immobili individuati convenzionalmente ai lotti n. 11 e 12, risultano intestati all'esecutato rappresentato dal sig. [REDACTED] e dai sig.ri [REDACTED], dall'esame condotto nel ventennio e per i nominativi indicati, a tutto il 2 maggio 2014 i citati immobili risultano essere gravati dalle sole formalità pregiudizievoli indicate in perizia.
- Il bene immobile individuato convenzionalmente al lotto n. 13 risulta intestato all'esecutato rappresentato dal [REDACTED], pertanto si confermano le formalità pregiudizievoli indicate in perizia.

Si allegano alla presente le attestazioni di prestazione energetica redatte per gli immobili in oggetto.

Nella consapevolezza di aver agito al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità il sottoscritto

Ctu resta a disposizione per ogni chiarimento e/o supplemento di Ctu possa rendersi necessario.

In fede,

Firenze, 27 maggio 2014

Il CTU
Geom. Simone Lucarini