

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 403/2019

Giudice dell'Esecuzione: PASQUALINA PRINCIPALE

PERIZIA DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

28 Febbraio 2020

Studio Tecnico
Geom. FRANCESCO ZINGONI
Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze N. 4286
Via Benedetto Accolti, 25
50126 Firenze
Tel. 0556800332
Mail f.zingoni.fi@gmail.com
Pec francesco.zingoni@geopec.it

Cod. Fisc. ZNGFNC66E24D612N
P.Iva 04403040480



INDICE

01. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	3
01.01 Ubicazione	3
01.02 Descrizione	3
01.03 Condizioni di uso e manutenzione	3
01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica	3
01.05 Individuazione catastale	4
01.06 Consistenza	4
02. PROPRIETA'	4
02.01 Attuale proprietario	4
03. POSSESSO	4
04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	5
04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	5
05. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
06. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	6
06.01 Pratiche edilizie	6
07. GIUDIZI DI CONFORMITA'	6
07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)	6
07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)	7
07.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)	7
08. STIMA DEGLI IMMOBILI	7
08.01 Criteri di stima adottati	7
08.02 Fonti di riferimento	7
08.03 Valori unitari	7
08.04 Coefficienti correttivi	8
09. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO	8
10. ALLEGATI	9



PROCEDURA R.G.E. 403/2019

LOTTO 1 (unico)

BENI IN CERTALDO (FI)

01. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

01.01 Ubicazione

Comune di Certaldo, Viale Giacomo Matteotti n.c. 1/C, piani terreno, primo e secondo sotto-tetto.

Trattasi di zona centrale, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso residenziale, ben servita da viabilità, servizi e infrastrutture.

Condizioni di traffico e possibilità di parcheggio: buone.

01.02 Descrizione

L'immobile è accessibile dalla pubblica via, tramite cancelletto n.c. 1/C del Viale Giacomo Matteotti, per mezzo di scala ad uso esclusivo. L'unità è facente parte di un più ampio fabbricato composto dall'unità in argomento e da una ulteriore unità ad uso negozio posta al piano terreno.

L'appartamento è composta da:

- Piano terra: scala di accesso ad uso esclusivo
- Piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni e due terrazze.
- Piano secondo sotto-tetto: quattro locali ad uso soffitta, un bagno, un ripostiglio e una terrazza a tasca.

01.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, e attualmente abitato dall' esecutata, si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione.

01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica

La dotazione impiantistica è completa e comprende impianto di illuminazione sottotraccia, telefono e TV distribuiti, impianto di riscaldamento termo-singolo.

Classificazione energetica: *non pervenuta*



01.05 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, l'unità immobiliare è correttamente intestata alla parte esecutata per la piena proprietà [REDACTED]

L'immobile risulta così individuato:

- Foglio 54, Part. 154 sub. 500 – Cat. A/2 di cl. 3, vani 8,5, mq 182 R.C. € 790,18

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

01.06 Consistenza

La consistenza del bene, calcolata per il solo fabbricato principale secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (*SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari*), e per gli accessori secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, è indicativamente individuata in circa **mq 180**.

02. PROPRIETA'

Verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c.

02.01 Attuale proprietario

[REDACTED]

All'attuale proprietaria l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Frediani Fabrizio Riccardo in data 17/12/1986 rep. 8201, trascritto a l'Agencia del Territorio di Volterra il 02/01/1987 ai n.n. 49/40 e successivo atto di rettifica in data 05/06/1987 rep. 8832, trascritto all'Agencia del Territorio di Volterra il 26/06/1987 ai n.n. 3580/2487.

03. POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutata, ivi residente.



04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

04.01.01 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**

04.01.02 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **No**

04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No**

04.01.03 Altre limitazioni d'uso: **No**

04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

04.02.01 Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca volontaria attiva stipulata il 09/08/2000 ai rogiti di l'Agencia del Territorio di Volterra Repertorio 6009/1260.

A favore di: MPS S.P.A. con sede in Siena.

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 406.492,90

Importo capitale: € 203.246,45

04.02.02 Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca volontaria attiva stipulata il 15/09/2009 ai rogiti di l'Agencia del Territorio di Volterra Repertorio 7183/1449.

A favore di: MPS S.P.A. con sede in Siena.

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 75.000,00

04.02.03 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Pignoramento n. 7513 del 08/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 16/09/2019 all'Agencia del territorio di Volterra al n.n. 7856/5810.

A favore di: MPS S.P.A. con sede in Siena.

Contro: [REDACTED]

Aggiornamento visure ipotecarie al 28/02/2020



05. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'appartamento è facente parte di un fabbricato condominiale costituito da due unità immobiliari. L'accesso avviene da scala privata distinta dal n.c. 1/C. Tale scala trova collocazione all'interno di un giardino privato (sub. 505), quest'ultimo non facente parte dell'immobile oggetto di pignoramento.

Regime impositivo = I.R. 10%

06. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

06.01 Pratiche edilizie

L'immobile di cui è parte l'unità oggetto di stima è stato realizzato anteriormente al 1 Settembre 1967.

L'attuale stato dei luoghi del fabbricato è legittimato in forza dei seguenti titoli edilizi.

- C.E. n. 1816 del 19/04/1986
- C.E n. 84/98 del 23/06/1998 e successive varianti

07. GIUDIZI DI CONFORMITA'

07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

Difficoltà rilevate:

- mancata rappresentazione di un lucernario al piano secondo sotto-tetto.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Le difficoltà sono sanabili mediante la richiesta di titolo a sanatoria.
Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione: 120 gg.
Costi presunti: € 5.000,00
Criticità: **bassa**



07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

Difformità riscontrate:

- mancata rappresentazione di quattro lucernari al piano piano secondo sotto-tetto.

L'immobile risulta catastalmente **non conforme, ma regolarizzabile.**

Le difformità sono sanabili mediante aggiornamento catastale *docfa*.

Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione: 15 gg.

Costi presunti: € 1.000,00

Criticità: **bassa**

07.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)

Difformità riscontrate:

- certificazioni impiantistiche non pervenute
- non appaiono difformità rilevanti

08. STIMA DEGLI IMMOBILI

08.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

08.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).

08.03 Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 1.06, è il seguente:

Valore unitario medio superficie abitativa = **€/mq 1.600,00**



08.04 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

Descrizione	coeff.
Criticità urbanistiche e catastali	-2,00%
Criticità impiantistiche e manutentive	-
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-12,00%

09. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
Consistenza	mq	180,00
Valore unitario sup. abitativa	€/mq	1.600,00
Stima dell'immobile	€	288.000,00
Coefficienti correttivi	%	-12,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	253.000,00

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, ad € 253.000,00 (Euro Duecentocinquantatremila/00)

Firenze, 28 Febbraio 2020

Geom. Francesco Zingoni



10. ALLEGATI

1. *Documentazione fotografica*
2. *Documentazione catastale*
Estratto di mappa
Planimetrie catastali
Certificati storici catastali
3. *Titoli edilizi*
4. *Planimetria stato attuale*
5. *Atto di provenienza*
6. *Verbale di sopralluogo*
7. *Corrispondenza*
8. *Aggiornamento visure ipotecarie*



Allegato 1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Giudice: Dr.ssa PRINCIPALE PASQUALINA
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni





Giudice: Dr.ssa PRINCIPALE PASQUALINA
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni





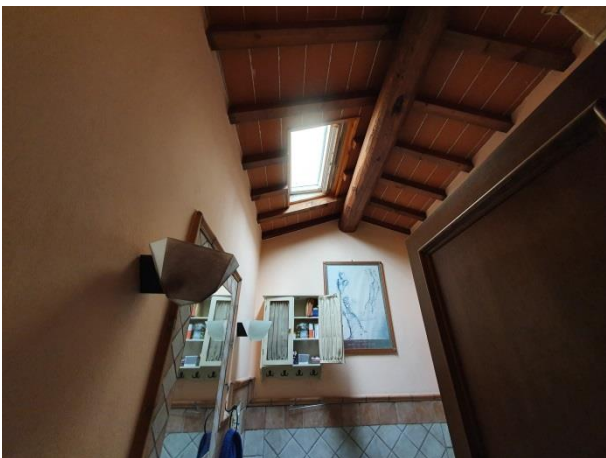
Giudice: Dr.ssa PRINCIPALE PASQUALINA
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni





Giudice: Dr.ssa PRINCIPALE PASQUALINA
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni





Giudice: Dr.ssa PRINCIPALE PASQUALINA
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni







Allegato 2
DOCUMENTAZIONE CATASTALE





N=25200

E=-23700

1 Particella: 154

19-Dic-2019 17:5:26
 Prot. n. T126346/2019
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 Comune: CERTALDO
 Foglio: 54

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

ELABORATO PLANIMETRICO

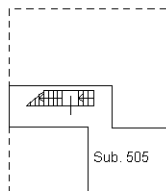
Compilato da:
Bonari Gianni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Firenze N. 1931

Comune di Certaldo
Sezione: Foglio: 54 Particella: 154

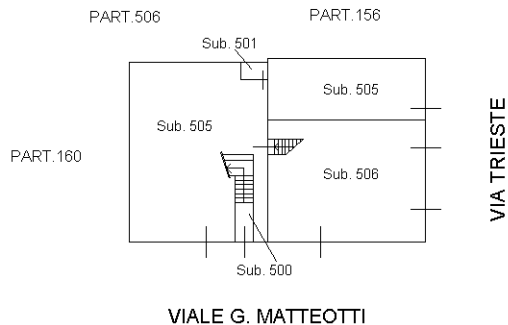
Protocollo n. FI0034947 del 10/03/2017
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

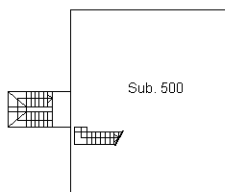
PIANO INTERRATO



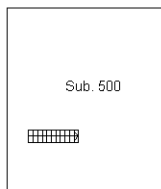
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
in tinta 497

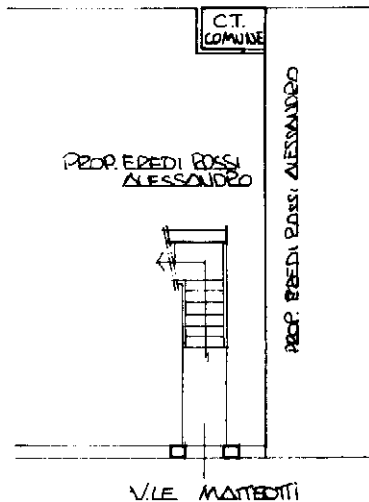


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

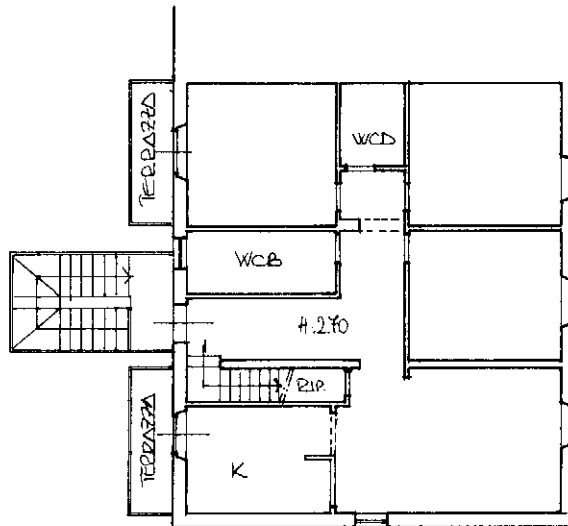
MOD. BN (CEU)

1127
200

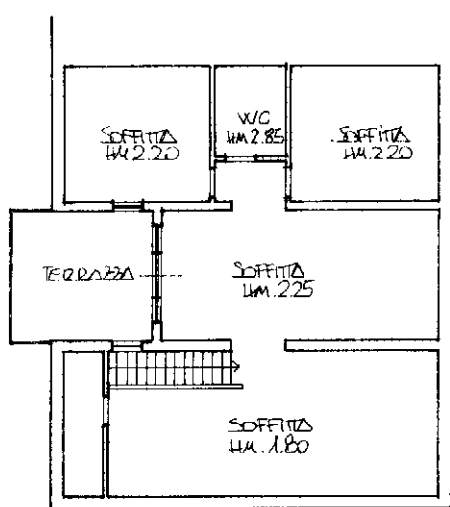
Planimetria di u.i.u. in Comune di CERTALDO via LE MATTEOTTI civ. 5



PIANO TERRA

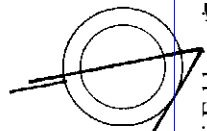


PIANO PRIMO



PIANO SOFFITTA

ORIENTAMENTO

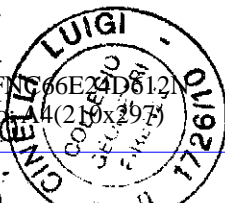


SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atto

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
CINELLI LUIGI



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/07/2000 - Data: 20/12/2019 - n. T33534 - Richiedente: ZNGFNC66E24D612N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali: della provincia di FIRENZE n. 17261011

data 11-07-2000 Firma Cinelli

Man 01
Catasto del Fabbricati - Situazione al 20/12/2019 - Comune di CERTALDO (C540) - < Foglio: 54 - Particella: 154 - Subalterno: 500 >
Firmato DA ZANCO

