

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 325/2021

Giudice dell'Esecuzione: FRANCESCA ROMANA BISEGNA

PERIZIA DI STIMA

(copia epurata dai dati sensibili)

22 Marzo 2023

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	4
01.05 Individuazione catastale	4
01.06 Consistenza	4
02. PROPRIETA'	5
02.01 Attuali proprietari	5
02.02 Precedenti proprietari	5
03. POSSESSO	5
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	6
05. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
06. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	6
06.01 Pratiche edilizie	6
07. GIUDIZI DI CONFORMITA'	7
07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)	7
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	8
08.03 Valori unitari	8
08.04 Coefficienti correttivi	8
09. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO	9
10. ALLEGATI	9



PROCEDURA R.G.E. 237/2021
LOTTO 1 (unico)
BENI IN SAN GODENZO (FI)

01. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

01.01 Ubicazione

Comune di San Godenzo, Via Giacomo Matteotti, n.c. 32 (già n.c. 145).
Trattasi di zona centro storico, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso residenziale, ben servita da viabilità primaria e secondaria.
Condizioni di traffico e possibilità di parcheggio: scarse.

01.02 Descrizione

Porzione di fabbricato terra-tetto con resede tergale, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato, il tutto collegato da scala interna.

L'immobile è così composto:

- al piano terreno: ingresso, camera, soggiorno, cucinotto, bagno, ed un lastrico solare con scala di collegamento con la corte a comune;
- al piano primo: disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera e balcone;
- al piano secondo: soggiorno, camera, bagno ed un disimpegno con botola di accesso al sottotetto;
- al piano seminterrato: tre locali cantina contigui tra loro collegati.

Completano la proprietà un ripostiglio/lavanderia al primo piano interrato, accessibile da corte a comune avente ingresso dalla pubblica via del Parco, ed ulteriori due ripostigli con resede privato al secondo piano interrato, accessibile da detto resede a comune.

01.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, attualmente abitato dall'esecutato, ivi residente con la propria famiglia, si presenta in mediocri condizioni di uso e manutenzione con apparente necessità di restauro, anche strutturale, con particolare riferimento al solaio tra piano primo e secondo.



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 indipendente alimentato da caldaia a gas metano dotata di libretto di manutenzione, regolarmente revisionata e scaldabagni.

Gli impianti sono apparentemente funzionanti ma datati.

Classificazione energetica: *non pervenuta*

01.05 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di San Godenzo, l'immobile è così individuato:

- foglio 44, particella 77, Cat. A/3, Classe 3, vani 13, R.C. € 1.007,09, graffata alle particelle 207 sub. 3, 208 sub. 1, e particella 209.

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 la seguente:

Descrizione	superficie mq	coefficiente	sup. commerc.
Unità abitativa	240,00	100%	240,00
Lastrico solare e terrazze	46,00	30%	13,80
Cantine	65,00	40%	26,00
Locali accessori	38,00	50%	19,00
Resede esclusivo	52,00	20%	10,40
		MQ	309,20



02. PROPRIETA'

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

02.01 Attuali proprietari

- [REDACTED] per l'intera quota parte di nuda proprietà;
- [REDACTED] per l'intera quota parte di usufrutto.
L'immobile in oggetto è pervenuto [REDACTED]

02.02 Precedenti proprietari

- [REDACTED] per la piena quota parte di nuda proprietà;
- [REDACTED] per la quota parte di 1/2 usufrutto;
- [REDACTED] per la quota parte di 1/2 usufrutto.
In forza di atto di acquisto rogato dal Notaio [REDACTED]

03. POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile risultava abitato dall'esecutato, ivi residente con la propria famiglia.

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 [REDACTED] ai rogiti del [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

04.02.02 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Pignoramento n. 6542/2021 del 08/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 17/11/2021 a Firenze Rep. 34179 Reg. 48321

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Aggiornamento indagini ipotecarie al: 22/03/2023

05. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo = I.R. 10%

06. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

06.01 Pratiche edilizie

L'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di San Godenzo in data 12/01/2023 non ha evidenziato la presenza di alcun titolo edilizio inerente all'immobile in oggetto, fatta salva l'autorizzazione edilizia n. 73/1978 del 08/11/1978 relativa restauro della facciata tergale, apposizione di ringhiera perimetrale alla terrazza e creazione del balcone lato tergale.



07. GIUDIZI DI CONFORMITA'

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

L'edificio è di remota costruzione e non sono stati reperiti titoli edilizi fatta eccezione per la citata l'autorizzazione edilizia n. 73/1978 del 08/11/1978 relativa a modifiche esterne.

Da indagine catastale l'immobile risulta invariato dal 1/8/06/1997, data di prima ed unica rappresentazione catastale.

Non appaiono motivi ostativi alla commerciabilità del bene.

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

La rappresentazione catastale in atti è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatto salvo la mancata rappresentazione del sottotetto e l'errata rappresentazione di una terrazza sopra i ripostigli esterni, di fatto inesistente.

Dovendo aggiornare la planimetria catastale, si prevede la necessità di creazione di più unità immobiliari con riferimento ai corpi accessori aventi accessi indipendenti.

L'immobile è da considerarsi **non conforme, ma regolarizzabile**

Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione: 15 gg.

Costi presunti: € 1.500,00

Criticità: **bassa**

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

Nessuna certificazione impiantistica reperita, né progetti impiantistici depositati presso il Comune.

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 congruata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 1.06, è il seguente:

Valore unitario medio / superficie abitativa = **€/mq 1.100,00**

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	-3,00%
Criticità strutturali	-5,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-20,00%



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	309,20
Valore unitario sup. abitativa	€/mq	1.100,00
Stima dell'immobile	€	340.120,00
Coefficienti correttivi	%	-20,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	272.000,00

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 € 272.000,00 (Euro duecentosettantaduemila/00).

Firenze, 22 Marzo 2023

Geom. Francesco Zingoni

10. ALLEGATI

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Planimetria stato rilevato*
4. *Documentazione catastale*
Estratto di mappa
Planimetria catastale

