

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa BISEGNA FRANCESCA ROMANA

ESECUZIONE IMMOBILIARE -R.G. 460/2013

**RELAZIONE INTEGRATIVA IN
AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA
DEPOSITATA IL 15/09/2015**

Contro

QUESITO:

Il giudice dispone:

- 1) aggiornamento della perizia depositata a suo tempo, sia in punto di stato e caratteristiche dell'immobile, sia del valore di stima dello stesso.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 1

Fabbricato principale ad uso civile abitazione distribuito su due piani fuori terra collegati da scala interna formato da dodici vani comprese le cucine oltre accessori con annessa quota parte di resede a comune in parte lastricato su cui insiste una piscina.

-immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti (FI) nel foglio di mappa 147 particella 59 sub. 4.

-resede a comune nel foglio di mappa 147 particella 59 sub. 6.

LOTTO 2

Porzione immobiliare uso deposito cantina posta in altro fabbricato distaccato dall'abitazione posto al piano seminterrato e formato da due ampi vani uso cantina e due piccoli depositi esterni oltre resede esclusivo.

-immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti (FI) nel foglio di mappa 147 particella 59 sub. 3.

LOTTO 3

Appezamenti di terreno agricolo posti in adiacenza del complesso immobiliare con superficie catastale complessiva di mq. 60.024,00.

-immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti (FI) nel foglio di mappa 147 particelle 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 60, 77 e 115.

Proprietà:

- **SIG.** nato a il – Cod.
Fisc. – con i seguenti diritti:
 - **LOTTI 1 e 3 piena proprietà per l'intero**
- LOTTO 2 usufruttuario generale per l'intero (nuda proprietà per la quota dell'intero di).**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



NOTA PERITALE

Si è rilevato che l'immobile risulta abitato dall'esecutato con la compagna, pertanto è da considerare **libero e disponibile** e risulta in normale stato manutentivo, salvo alcuni elementi impiantistici ed igienico sanitari che abbisognano di rinnovamento.

AGGIORNAMENTO DEI GRAVAMI:

Ispezione telematica Ispezione n. T195222 del 22/05/2023 per dati anagrafici

Dati della richiesta

Codice fiscale: - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte Ulteriori restrizioni: Nessuna

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita	Data di nascita	Sesso	Codice fiscale
------------------	-----------------	-------	----------------

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1: Periodo informatizzato dal 06/06/1996 al 19/05/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 05/06/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/11/1986 - Registro Particolare 18305

Registro Generale 28939

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/1986 - Registro Particolare 5926 Registro

Generale 29683

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/1988 - Registro Particolare 17165

Registro Generale 29837

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/1992 - Registro Particolare 21012
Registro Generale 33301
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/01/2009 - Registro Particolare 1224
Registro Generale 1936
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 89/151 del 03/11/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2011 - Registro Particolare 3351 Registro
Generale 17453
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2488/2011 del
04/05/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO -
Immobili siti in SCANDICCI(FI), FIRENZE(FI), GREVE IN CHIANTI(FI)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2377 del 07/08/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2012 - Registro Particolare 4156 Registro
Generale 27771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5441/2012 del 24/09/2012 -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in
FIRENZE(FI), GREVE IN CHIANTI(FI) - SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4513 del 20/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/11/2012 - Registro Particolare 24696
Registro Generale 34601
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 262/9990 del
17/02/2012 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE - Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



9. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 6696

Registro Generale 9104

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2032/2013 del
28/02/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3138 del 30/10/2013 (CANCELLAZIONE)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare 16376

Registro Generale 22635

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8586/2013 del
24/06/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in SCANDICCI(FI), GREVE IN
CHIANTI(FI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5019 del 30/11/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2014 - Registro Particolare 6064

Registro Generale 7917

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI FIRENZE Repertorio 46/2014 del
23/01/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2014 - Registro Particolare 1631

Registro Generale 11754

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1425/2010 del 05/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in
SCANDICCI(FI), GREVE IN CHIANTI(FI) - SOGGETTO DEBITORE

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/01/2023 - Registro Particolare 1671

Registro Generale 2256

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2070/2017 del
09/06/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA' - Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



AGGIORNAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA

Nel sopralluogo effettuato in data 22-05-2023 non sono emerse mutazioni sullo stato dei luoghi già rilevato nella precedente perizia. Si conferma pertanto le precedenti osservazioni.

AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE

LOTTO 1

Esaminati i parametri di mercato, riscontrati i più recenti valori OMI a mq che si attestano in tale zona tra i 2100 € e i 2900 € per ville e villini (2 semestre 2022) e considerate le attuali condizioni dell'immobile, si ritiene di assumere un valore intorno a 2.500,00 €/mq, pertanto il valore risulta:

-VALORE DI FABBRICATO RESIDENZIALE P. T.-1 - CONSIDERATO LIBERO E DISPONIBILE:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione P.T-1	MQ	248,77	E. 2.500,00.=	621.925,00.=
arrotondabile a				

€ 620.000,00.=

(diconsi Euro Seicentoventimila/00)

probabile valore di mercato dell'immobile nello stato attuale.

PREZZO BASE D'ASTA:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 15% del valore. Inoltre, a detto valore deve essere applicato il deprezzamento riferito alla necessità di provvedere alla legittimazione delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio come già in precedenza indicato e che si conferma in questa sede. Pertanto, abbiamo:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Immobile libero:

Abitazione P.T-1

Valore piena proprietà € 620.000,00 - 0.15% = € 527.000,00.=

Detrazione per sanatoria/rimessa in pristino - € 25.000,00.=

TOTALE € 502.000,00.=

arrotondabile a

€ 500.000,00.=

(diconsi Euro Cinquecentomila/00)

LOTTO 2

Esaminati i parametri di mercato, riscontrati i più recenti valori OMI a mq che si attestano in tale zona tra i 2100 € e i 2900 € per ville e villini (2 semestre 2022) e considerate le attuali condizioni dell'immobile, si ritiene di confermare la valutazione già espressa in precedenza per quanto riguarda la determinazione del **valore complessivo dell'immobile, che si conferma in € 90.000,00 (diconsi Euro Novantamila/00).**

Appare invece opportuno aggiornare il calcolo del valore dell'usufrutto, essendo le percentuali di calcolo basate sull'età dell'usufruttuario, pertanto si ha:

Calcolo del valore dell'usufrutto:

Usufruttuario:

Sig. _____ nato il _____ età anni 82, coefficiente 5
Saggio interesse pari al 5,00%, decorrenza 01/01/2023 (D.MEF 13/12/2022)

Valore diritto usufrutto: 90.000,00 x 25% = **€ 22.500,00**

Valore Nuda Proprietà : 90.000,00 x 75% = **€ 57.500,00**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PREZZO BASE D'ASTA:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 15% del valore, pertanto, abbiamo:

Immobile libero:

Fabbricato uso deposito/cantina

€ 22.500,00 - 0.15% = € 19.125,00.=

arrotondabile a

€ 20.000,00.=

(diconsi Euro Ventimila/00)

LOTTO 3

Esaminati i parametri di mercato, riscontrati i più recenti valori agricoli medi per il Comune di Greve (Anualità 2021) e considerate le attuali condizioni degli immobili, si procede all'aggiornamento della valutazione dei terreni nella tabella di seguito:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	SUP. (mq)	SUP. (Ha)	VAM €/Ha	VALORE
147	41	Bosco ceduo	780	0,078		
147	43	Bosco ceduo	750	0,075		
147	45	Bosco ceduo	730	0,073		
147	48	Bosco ceduo	1.070	0,107		
		TOT. BOSCO	3.330	0,333	2.528	841,82 €
147	40	Pascolo	1.330	0,133		
147	42	Pascolo	2.270	0,227		
147	46	Pascolo	2.630	0,263		
147	47	Pascolo	860	0,086		
147	49	Pascolo	570	0,057		
147	51	Pascolo	640	0,064		
147	60	Pascolo	2.740	0,274		
		TOT. PASCOLO	11.040	1,104	1.850	2.042,40 €

FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	SUP. (mq)	SUP. (Ha)	VAM €/Ha	VALORE
147	44/A	Uliveto	31.060	3,106		
147	52	Uliveto	1.660	0,166		
147	77/B	Uliveto	480	0,048		
147	115	Uliveto	5.694	0,569		
		TOT. ULIVETO	38.894	3,889	25.420	98.868,55 €
147	44/C	Uliveto/Vigneto	1.830	0,183		
		TOT. ULIV./VIGN.	1.830	0,183	21.245	3.887,84 €
147	44/B	Vigneto	510	0,051		
147	77/A	Vigneto	4.420	0,442		
		TOT. VIGNETO	4.930	0,493	51.587	25.432,39 €
					TOTALE	131.073,00 €

arrotondabile a

€ 130.000,00.=
(diconsi Euro Centotrentamila/00)



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938
ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



probabile valore di mercato degli immobili nello stato attuale.

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 15% del valore, pertanto, abbiamo:

Immobili liberi:

Terreni agricoli

€ 130.000,00 - 0.15% = € 110.500,00.=

Arrotondabile ad Euro

€ 110.000,00.=

(Euro Centodiecimila/00)

RIEPILOGO:

In merito a quanto sopra esaminato e descritto, al fine di un riepilogo generale dei valori espressi, utile anche nel caso di vendita in unico lotto, si ottiene quanto segue:

LOTTO	DESCRIZ.	VALORE DI MERCATO	Valore Usufrutto (€)	Valore Nuda Proprietà (€)	Prezzo a base d'asta (€)
		Libero (€)			
1	Abitazione	620.000,00	-	-	500.000,00
2	Deposito	90.000,00	22.500,00	57.500,00	20.000,00 usufrutto
3	Terreni	130.000,00	-	-	110.000,00
TOTALE		840.000,00			630.000,00

Con osservanza.

Firenze, li 23 Maggio 2023

IL C.T.U.
Geom. Claudio Bagnoli

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria





ALLEGATI:

- Allegato 1: Aggiornamento ipocatastale
- 2 Documentazione fotografica;

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

