

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 427/2016

Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA
(copia epurata dai dati sensibili)

13 aprile 2023

Studio Tecnico
Geom. FRANCESCO ZINGONI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



INDICE

LOTTO 1

PREMESSA.....

01.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

01.01.01 Ubicazione

01.01.02 Descrizione

01.01.03 Condizioni di uso e manutenzione

01.01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica.....

01.01.05 Individuazione catastale.....

01.01.06 Consistenza

01.02 PROPRIETA'

01.02.01 Attuale proprietario

01.03 POSSESSO

01.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

01.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....

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

01.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

01.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

01.06.01 Pratiche edilizie

01.07 GIUDIZI DI CONFORMITA'

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

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

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

01.08 STIMA DEGLI IMMOBILI

01.08.01 Criteri di stima adottati

01.08.02 Fonti di riferimento

01.08.03 Valori unitari.....

01.08.04 Coefficienti correttivi

01.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO.....



PROCEDURA R.G.E. 427/2016

LOTTO 1

BENI IN SESTO FIORENTINO (FI)

PREMESSA

Il presente lotto è rappresentato da due unità immobiliari aventi accesso condiviso tramite vialetto principale e giardino con accesso diretto da cancelletto su via Malafrasca.

In virtù della suddetta condivisione di parti esterne a comune, si è ritenuto più vantaggioso l'accorpamento in unico lotto delle due unità immobiliari. Diversamente sarebbe necessario procedere ad una diversa attribuzione dei diritti sul giardino rispetto all'attuale stato dei luoghi o, in alternativa mettere in vendita le due unità separatamente mantenendo gli spazi esterni a comune, rendendo il bene complessivamente meno appetibile.

Altresì è da specificare che su una delle due unità immobiliari (piano seminterrato, sub. 3), grava diritto di usufrutto come meglio di seguito specificato, pertanto l'oggetto della vendita di tale unità immobiliare riguarda la sola nuda proprietà.

01.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

01.01.01 Ubicazione

Comune di Sesto Fiorentino, Via di Malafrasca n.c. 32.

Trattasi di zona semiperiferica, collinare e panoramica, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso residenziale, ben servita da viabilità primaria e secondaria.

Condizioni di traffico e possibilità di parcheggio: buone.

01.01.02 Descrizione

Porzione di villetta terra-tetto composta da due unità immobiliari abitative, oltre a resede pertinenziale e posto auto.

Giudice: [REDACTED]
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni



L'immobile, risalente a fine anni '70, è di pregevole fattura sia dal punto di vista architettonico che distributivo, ed così composto:

Unità abitativa sub. 502 (piani terreno e primo) – per la piena proprietà

- Piano terreno: ingresso-soggiorno, disimpegno, zona cucina, bagno, e due lastrici solari;
- Piano primo: disimpegno, due camere, un bagno e due terrazze;

Unità abitativa sub. 3 (piano seminterrato) – per la nuda proprietà

- Ingresso, soggiorno con zona cottura, due camere, due bagni, oltre ripostigli, disimpegni ed una piccola loggia.

Accessori comuni alle due unità abitative

Completano la proprietà un resede pertinenziale di circa mq 1.200 ed un posto auto privato di circa mq 15 all'interno del vialetto di accesso alla casa.

Da segnalare, all'interno del detto giardino privato, la presenza di una cisterna catastalmente individuata della particella 112 del foglio di mappa 40, intestata a terzi, non oggetto di pignoramento, in uso all'esecutato da oltre 10 anni e mai reclamata.

01.01.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, attualmente in uso dall'esecutato ivi residente con la propria famiglia, si presenta in normali condizioni di uso e manutenzione, salvo necessità di manutenzioni riferite a tracce di umidità nelle pareti derivanti da infiltrazioni dal tetto e fenomeni di condensa, come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata. Sono presenti finiture di pregio quali camino in pietra, infissi interni, scala in legno massello e pavimenti in cotto.

01.01.04 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 impianto a fan-coil e caldaia a gas metano.

Classificazione energetica: *non pervenuta*

01.01.05 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, gli immobili sono così individuati:

Giudice: [REDACTED]
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni



quanto all'appartamento al piano terreno e primo (con catastalmente attribuito il resede):

- foglio 40, particella 133 sub. 502, Cat. A/7, Classe 5, vani 6, R.C. € 898,64

quanto all'appartamento al piano seminterrato rispetto alla strada:

- foglio 40, particella 133 sub. 3, Cat. A/7, Classe 5, vani 7,5, R.C. € 1.123,29

quanto al posto auto:

- foglio 40, particella 133 sub. 503, Cat. C/6, Classe 3, mq 15, R.C. € 52,68

quanto al vialetto di ingresso e spazio di manovra (b.c.n.c.):

- foglio 40, particella 133 sub. 505

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, fatto salvo la mancata indicazione del bene comune non censibile consistente nel vialetto di ingresso individuato dal sub. 55 della particella 133, foglio 40.

01.01.06 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:

Unità	Descrizione	superficie mq	coefficiente	sup. commerc.
sub. 502	Superficie abitabile piani terreno e primo	141,21	100%	141,21
	Lastrico solare e terrazze	121,79	20%	24,36
sub. 3	Superficie abitabile piano seminterrato	167,00	70%	116,90
	loggia	6,40	30%	1,92
a comune	Posto auto scoperto	15,00	15%	2,25
	Resede pertinenziale	1.500,00	2%	30,00
Totale consistenza (arr.)				316,00



01.02 PROPRIETA'

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

01.02.01 Attuale proprietario

[REDACTED] in forza di
atto di divisione rogato dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], e successiva rinuncia di usufrutto limitatamente al
sub. 502, per atto rogato dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED]

01.03 POSSESSO

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

01.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

01.04.01.03 Atti di asservimento urbanistico: **No**

01.04.01.04 Altre limitazioni d'uso: **SI. Gravame dato da diritto di usufrutto sul
solo immobile al piano interrato individuato
dalla particella 133 sub. 3 del foglio 40, a favore di**
[REDACTED]
[REDACTED]

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

01.04.02.01 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Pignoramento n. 9603/2016 del 19/07/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di
Firenze, trascritto il 26/07/2016 a Firenze al n. 18807 R.P

A favore di: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Aggiornamento ispezioni ipotecarie: 13/04/2023

Giudice: [REDACTED]
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni



01.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo = I.R. 10%

L'immobile non è dotato di fosse biologiche ma è allacciato ad un impianto di smaltimento delle acque reflue costituito da depuratore eseguito originariamente dal "Consorzio Malafrasca".

All'interno del giardino privato, è presente una cisterna catastalmente individuata della particella 112 del foglio di mappa 40, intestata a terzi e non oggetto di pignoramento, in uso all'esecutato da oltre 10 anni e mai reclamata, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo.

01.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

01.06.01 Pratiche edilizie

L'immobile è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 326/8970 del 17/09/1977. L'immobile è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 191/19434 del 22/02/1992 per opere realizzate in difformità alla L.E. 326/8970;
- Concessione edilizia in Sanatoria n. 192/16360 del 22/02/1992 per il ripristino dello stato dei luoghi alterati da interventi di sbancamento;
- Autorizzazione edilizia n. 1333 del 02/12/1992 per l'installazione di GPL;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n 1096 del 22/10/1998 per realizzazione di volume seminterrato e scavo del terreno;
- Autorizzazione n. 56 del 12/02/2002 per opere esterne di straordinaria manutenzione;
- DIA n. 5467/2006 con successiva concessione edilizia in Sanatoria n. 32 del 02/02/2007;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 6 del 12/01/2012;
- DIA busta n. 5138/2012 del 26/07/2012 frazionamento per la creazione di due unità abitative al piano terreno e primo;
- Presentazione agibilità del 06/08/2019.



01.07 GIUDIZI DI CONFORMITA'

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

L'immobile non è conforme rispetto ai titoli edilizi depositati in comune per le seguenti difformità:

Quanto all'unità abitativa sub. 502

Difformità riscontrate: creazione di lavanderia al piano terreno davanti alle scale che portano al piano primo e diversa rappresentazione grafica delle finestre nel locale camera al primo piano. Presenza di un manufatto prefabbricato in legno. E un cancello di collegamento con la proprietà confinante sub. 500.

Quanto all'unità abitativa sub. 3

Difformità riscontrate: mancata rappresentazione di una porta tra la camera ed il ripostiglio e del camino nel locale soggiorno.

Le difformità sono sanabili mediante accertamento di conformità in sanatoria e/o ripristini;

Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione/ripristino: 90 gg.

Costi presunti: € 10.000,00

Criticità: **bassa**

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

La rappresentazione catastale agli atti è conforme ai titoli edilizi depositati in Comune, ma **non conforme** allo stato dei luoghi a causa delle difformità edilizie riscontrate di cui al precedente capitolo.

In caso di mancato ripristino delle suddette difformità, dal punto di vista catastale l'immobile è da considerarsi **non conforme, ma regolarizzabile**

Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione: 15 gg.

Costi presunti: € 1.000,00

Criticità: **bassa**

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

Nessuna difformità apparente rilevata. Si applica cautelativamente un coefficiente di riduzione in ragione della carenza di documentazione (certificazioni, APE, libretti di manutenzione, ecc.) e mancato collaudo.



01.08 STIMA DEGLI IMMOBILI

01.08.01 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.

01.08.02 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.).

01.08.03 Valori unitari

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

Valore unitario medio / superficie abitativa = **€/mq 4.000,00**

01.08.04 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	-1,00%
Criticità impiantistiche e manutentive	-2,00%
Gravame diritto di usufrutto sul solo sub. 3	-4,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-17,00%



01.09 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	316,00
Valore unitario sup. abitativa	€/mq	4.000,00
Stima dell'immobile	€	1.264.000,00
Coefficienti correttivi	%	-17,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	1.050.000,00

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 € 1.050.000,00 (euro unmilione cinquantamila/00).



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Firenze, 13 aprile 2023

Geom. Francesco Zingoni

Giudice: [REDACTED]
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni



Allegati

LOTTO 1

- 1. Inquadramento generale*
- 2. Documentazione fotografica*
- 3. Planimetrie stato rilevato*
- 4. Documentazione catastale*
 - Estratto di mappa catastale*
 - Elaborato planimetrico catastale*
 - Planimetrie catastali*

