

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 218/2015 + 143/2019

Giudice dell'Esecuzione: FRANCESCA ROMANA BISEGNA

PERIZIA DI STIMA

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

7 febbraio 2025

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

Premessa	3
01. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	4
01.01 Ubicazione	4
01.02 Descrizione	4
01.03 Condizioni di uso e manutenzione	4
01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica	4
01.05 Individuazione catastale	5
01.06 Consistenza	6
02. PROPRIETA'	6
02.01 Attuale proprietario	6
03. POSSESSO	6
04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	7
04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	7
05. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
06. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	8
06.01 Pratiche edilizie	8
06.02 Situazione urbanistica	8
07. GIUDIZI DI CONFORMITA'	8
07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)	8
07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)	9
07.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)	9
08. STIMA DEGLI IMMOBILI	9
08.01 Criteri di stima adottati	9
08.02 Fonti di riferimento	9
08.03 Valori unitari	10
08.04 Coefficienti correttivi	10
09. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO	10
10. ALLEGATI	11

Giudice: Dr.ssa **FRANCESCA ROMANA BISEGNA**
 Tecnico incaricato: **Geom. Francesco Zingoni**



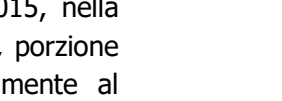
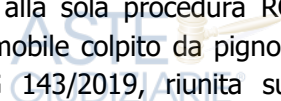
Premessa

La presente relazione, come da incarico conferito dal Giudice in udienza dell'8/10/2024, integra e sostituisce la precedente perizia depositata in data 23/01/2020.

Si precisa che tale perizia era riferita alla sola procedura RG 218/2015, nella quale era esclusa una porzione dell'immobile colpito da pignoramento, porzione poi ricompresa con la procedura RG 143/2019, riunita successivamente al conferimento di incarico.

L'esclusione della porzione di immobile aveva suggerito la convenienza alla suddivisione in due lotti; la riunione delle procedure riguardanti l'intero comparto, conduce all'opportunità di vendita in unico lotto.

La presente perizia – che sostituisce la precedente - è pertanto aggiornata sia nell'individuazione della consistenza dell'immobile, sia nel valore di stima. Altresì, è puntualmente individuata la titolarità dell'intero complesso immobiliare.



PROCEDURA R.G.E. 218/2015 + 143/2019**LOTTO UNICO**

BENI IN LASTRA A SIGNA (FI)

01. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**01.01 Ubicazione**

Comune di Lastra a Signa, Loc. Ponte a Signa, Via Lungarno Bruno Buozzi n.c. 19, piano primo e secondo.

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

Condizioni di traffico e possibilità di parcheggio: normali.

01.02 Descrizione

L'immobile è costituito da due unità immobiliari disposte su due piani (primo e secondo) facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra. Le due unità sono funzionalmente collegate da scala a chiocciola interna, ancorché allo stato attuale la fusione non sia legittimata da titolo edilizio.

Le due unità sono così composte:

- al piano primo, quattro vani compreso cucina, oltre accessori, tra cui ingresso, disimpegno, bagno-w.c., terrazzo e balcone;
- al piano secondo, quattro vani principali, un servizio igienico ed un disimpegno, oltre piccolo lastrico solare.

01.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, attualmente abitato dall' esecutato ivi residente, 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.

Classificazione energetica: *non pervenuta*

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni

01.05 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa, l'immobile è individuato da tre subalterni catastali: uno relativo alla maggior consistenza dell'appartamento al piano primo con esclusione di una camera con disimpegno posta sul lato tergaie rispetto al Lungarno Buozzi; uno relativo a detta camera con disimpegno; uno relativo al piano secondo.

Più precisamente:

quanto alla maggior consistenza dell'appartamento al piano primo

- foglio di mappa 4, particella 47 sub. 506, Cat. A/2, Classe 2, vani 5,5, consistenza mq 122, R.C. € 397,67

Intestato a:

nato a _____ (c.f.

) per la quota dell'intero

quanto alla camera con disimpegno al piano primo

- foglio di mappa 4, particella 47 sub. 503, Cat. A/2, Classe 2, vani 1,5, consistenza mq 20, R.C. € 108,46

Intestato a:

nato a

(c.f. _____) per la quota di 1/2 e a _____ nata

a _____ (c.f. _____) per la quota di 1/2, per

carezza di voltura della successione da _____ apertasi in data

1/01/1992 – Denuncia n. 50/3056, trascritta il 26/11/1994 al n. 18850

R.P.

quanto all'appartamento al piano secondo

- foglio di mappa 4, particella 47 sub. 507, Cat. A/2, Classe 2, vani 5,5, consistenza mq 122, R.C. € 397,67

Intestato a:

nato a _____ (c.f.

) per la quota dell'intero

Per la cronistoria catastale si precisa che le particelle sub. 506 e 507 derivano dal frazionamento della particella ex sub. 504 che, all'epoca del primo pignoramento comprendeva entrambi gli appartamenti con esclusione dell'attuale vano sub. 503 al piano primo, oggetto del secondo pignoramento.

I dati catastali sono quindi rispettivamente corrispondenti a quelli indicati negli atti di pignoramento di cui alla procedura RGE 148/2015 per quanto ai subb. 506 e 507 (ex 504), ed alla procedura 143/2019 per quanto al sub. 503.

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 230** così calcolati:

Descrizione	superficie mq	coefficiente	sup. commerc.
Unità abitativa piano primo	118,00	100%	118,00
Balcone e terrazza piano primo	38,00	25%	9,50
Unità abitativa piano secondo	97,00	100%	97,00
Balcone e terrazza piano primo	23,00	25%	5,75
		MQ	230,00

02. PROPRIETA'

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

02.01 Attuale proprietario

- () nato a _____ il _____ C.F. _____
() proprietario per l'intero, in forza dei seguenti titoli:
- per la quota di 1/2 per successione da _____ apertasi in data 1/01/1992 – Denuncia n. 50/3056, trascritta il 26/11/1994 al n. 18850 R.P.
 - per la quota di 1/2 per atto di divisione rogato dal Notaio _____ in data 09/11/1995, trascritto il 01/12/1995 al n. 31406/20134

03. POSSESSO

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

04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Atti di asservimento urbanistico: **No**

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 14/09/2007 a firma di _____ ai nn. 103804/27918 di repertorio, iscritta il 18/09/2007 a Firenze ai nn. 10194, a favore di _____, contro _____
Importo ipoteca: 632.400.
Importo capitale: 316.200
- ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 09/03/2010 a Firenze ai nn. 1665, a favore di _____, contro _____
Importo ipoteca: 22.995,02.
Importo capitale: 11.997,51
- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 18/12/2012 a firma di _____ ai nn. 13760/3204 di repertorio, iscritta il 04/01/2013 a Firenze ai nn. 36/337, a favore di _____, contro _____
Importo ipoteca: 270.000.
Importo capitale: 229.000

04.02.02 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- pignoramento del 13/02/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO al n. 2165 di repertorio, trascritta il 20/03/2013 ai nn. 5930/8034, a favore di _____, contro _____
- pignoramento del 08/04/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO al n. 4679 di repertorio, trascritta il 21/05/2015 a Firenze ai nn. 12732/17155, a favore di _____, contro _____
- pignoramento del 04/02/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO al n. 1171 di repertorio, trascritta il 13/06/2019 ai nn. 17464/24274, a favore di _____, contro _____

Aggiornamento visure ipotecarie al 7/02/2024

05. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è facente parte di un più ampio fabbricato condominiale composto da tre piani fuori terra, attualmente privo di amministratore di condominio.

Regime impositivo = IVA 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 in data anteriore al 1/09/1967.

L'attuale stato dei luoghi è stato determinato dai seguenti titoli edilizi:

- Attestazione di Conformità in Sanatoria per lavori di frazionamento e fusione, presentata il 16/05/2012 con il n. Prot. 7447 - P.E. n. 3268 di protocollo, rilasciata il 13/09/2012 con il n. 30 di protocollo.
- CILA N. 15223 per lavori di frazionamento, presentata il 20/09/2019 con il n. 15223 di protocollo.

Si segnala che la suddetta CILA è stata depositata in data successiva ad entrambi i pignoramenti di cui alle procedure riunite RGE 218/2015 e RGE 143/2019.

06.02 Situazione urbanistica

Regolamento Urbanistico vigente nel comune di Lastra a Signa l'immobile ricade in zona A1 - Edificio storico.

Nel Piano Strutturale vigente l'immobile ricade in zona di pericolosità idraulica elevata I.4 (Battente idraulico posto a quota +4,18)

Nel Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona Tessuti Storici Urbani

07. GIUDIZI DI CONFORMITA'

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

Risultano difformità edilizie:

- presenza di collegamento funzionale tra i due piani mediante scala a chiocciola
- presenza di una piccola serra sulla terrazza
- diverso posizionamento delle porte di accesso ad una camera del piano primo

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA

Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni

L'immobile risulta pertanto non conforme, ma regolarizzabile.
Le difformità sono regolarizzabili mediante deposito di CILA tardiva o ripristini
Costi indicativi di regolarizzazione: € 10.000,00/20.000,00
Tempi indicativi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

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

Le planimetrie catastali in atti non sono conformi all'attuale stato dei luoghi.
Le difformità sono regolarizzabili mediante deposito di planimetria catastale in aggiornamento (*docfa*) previa deposito di istanza di voltura relativa al sub. 503
Costi indicativi di regolarizzazione: € 2.000,00
Tempi indicativi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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

Non pervenute certificazioni di conformità.
Eventuali opere di adeguamento per rendere totalmente indipendenti le due unità ai piani primo e secondo.

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 2.100,00**

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	-5,00%
Criticità impiantistiche e manutentive	-3,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-18,00%

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	230,00
Valore unitario sup. abitativa	€/mq	2.100,00
Stima dell'immobile	€	483.000,00
Coefficienti correttivi	%	-18,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	396.000,00

Giudice: Dr.ssa **FRANCESCA ROMANA BISEGNA**
Tecnico incaricato: *Geom. Francesco Zingoni*

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 € 396.000,00 (euro trecentonovantaseimila/00)

Firenze, 7 febbraio 2025

Geom. Francesco Zingoni

10. ALLEGATI

1. *Inquadramento generale*
2. *Planimetrie di rilievo*
3. *Documentazione fotografica*
4. *Documentazione catastale*
Estratto di mappa
Planimetrie catastali
Certificati storici catastali
5. *Aggiornamento visure ipotecarie*

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni