

TRIBUNALE DI FIRENZE
III SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA
R.G. 443/2016

PROMOSSA DA

CONTRO

NOTE INTEGRATIVE ALLA PERIZIA

PREMESSA

A seguito della richiesta di integrazioni formulata da G.E. Francesca Romana Bisegna in data 15/10/2024, causa il decesso della usufruttuaria *****, si procede alla **integrazione** della perizia indicando il nuovo prezzo a base d'asta per gli immobili pignorati, considerando che il pignoramento è esteso all'intera proprietà.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Il lotto è costituito da due unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato bifamiliare, una abitazione ed un garage, poste in comune di Fucecchio, con accesso lungo via G. M. Rosati.

A) Unità immobiliare a destinazione residenziale

Appartamento dislocato al piano primo, secondo e soffitta di un fabbricato bifamiliare posto nel comune di Fucecchio, con accesso a piano terreno da via G. M. Rosati n. 14, composto da 10 vani, compreso ripostiglio esterno a piano terreno.

B) Unità immobiliare a destinazione di garage

Box auto dislocato al piano terreno, posto nel comune di Fucecchio, con accesso da resede a comune con altra unità immobiliare, che si dirama da via G. M. Rosati n. 14, composto da unico vano, compreso resede esclusivo esterno.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

DATI CATASTALI:

Fabbricati:

Al C.F. del Comune di Fucecchio (FI), gli immobili oggetto di stima **non risultano** intestati in giusto conto all'attuale proprietà a seguito del decesso della sig.ra ***** **per carenza di voltura**, pertanto il Sig. ***** risulta catastalmente proprietario per la quota di 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà;

Sig.ra *****, deceduta, per la quota di usufrutto di 1/3.

Le due unità immobiliari sono così rappresentate:

FOGLIO 60 – CATASTO FABBRICATI

	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	S. CAT.	INDIRIZZO	REND.
A	281	513	Cat. A/2	Cl. 4	10 vani	244 mq	Via G. M. Rosati 14, PT – 1 - 2	€ 1007,09
B	281	508	Cat. C/6	CL.3	17 mq	20 mq	Via G. M. Rosati 14, PT	€ 37,75

Fanno parte del compendio pignorato anche i seguenti beni comune non censibili

Part. 281	502	BCNC	---	---	---	Via G. M. Rosati 14, PT	---
------------------	-----	------	-----	-----	-----	----------------------------	-----

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi,

2. ATTO DI PIGNORAMENTO:

Atto di pignoramento del 06/07/2016, repertorio 9355/2016, a favore della *****, contro *****.

A seguito della morte della signora ***** il pignoramento, al momento, grava per l'intero sulla piena proprietà di ***** sui due immobili in oggetto, ed è stato trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 19/09/2016, Registro Generale n. 16024 e Registro Particolare 10932.

10. VALORE DEGLI IMMOBILI:

- *VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:*

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Preso atto che da ricerche eseguite di atti di compravendita non sono stati reperiti atti di immobili simili, ubicati nella zona, per gli anni 2017-2018, considerate la tipologia dei fabbricati, la loro ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di manutenzione, tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare, tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, oltre alla consultazione di annunci immobiliari di fabbricati simili a quelli oggetto di pignoramento ubicati nelle zone limitrofe, si stima come più probabile valore di mercato: Appartamento €/mq 1.500,00 - Garage €/mq 500,00

Appartamento:

- superficie lorda piano primo e secondo
locali principali circa mq 204,60;
terrazze circa mq 59,50 (coefficiente omogeneizzazione 0,3)
soffitte con altezza ridotta circa mq 45,20; (coefficiente omogeneizzazione 0,25)
resede esclusivo a piano terreno circa mq 35,0 (coefficiente omogeneizzazione 0,1)
superficie lorda ripostiglio esterno a piano terreno circa mq 33,10;
superficie resede esclusivo ripostiglio circa mq 40,0 (coefficiente omogeneizzazione 0,1)

Totale: $204,6 + 59,5 \times 0,3 + 45,2 \times 0,25 + 35,0 \times 0,1 + 33,1 + 40,0 \times 0,1 = 274,60$ mq

Valore della piena proprietà: $274,6 \times 1.500,00 = 411.900,00$ €

Garge:

- superficie lorda piano terreno
locali principali circa mq 33,10;
resede esclusivo circa mq 40,0 (coefficiente omogeneizzazione 0,1)

Totale: $33,1 + 40,0 \times 0,1 = 37,10$ mq

Valore piena proprietà: $37,10 \times 500,00 = 18.550,00$ €

VALORE COMPLESSIVO DELLE QUOTE DEI BENI PIGNORATI

411.900,00 € + 18.550,00 € = 430.450,00 €

11. PREZZO BASA D'ASTA:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 387.405,00, che detratto di ulteriori € 3.000,00 per le difformità riscontrate, si arriva alla cifra di € 384.405,00 arrotondata ad € **385.000,00= (trecentottantacinquemila/00).**

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

Allegati:

Tabella riepilogativa.

Firenze, 03 dicembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Andrea Ciubini

