

TRIBUNALE DI FIRENZE
III SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. PRINCIPALE PASQUALINA
R.G. 443/2016

PROMOSSA DA

Xxxx

CONTRO

Xxxx Xxxx

PERIZIA PRIVACY

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea Ciubini**, nato a Firenze il 17 Giugno 1968, con studio in Firenze, Via B. Latini n. 4, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3869/12, in data 26.04.2018 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.sa Principale Pasqualina, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. n. 443/16**, previo giuramento, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE;
UBICAZIONE;
CONFINI E DATI CATASTALI E LORO CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO;
 2. ATTO DI PIGNORAMENTO;
 3. ATTO DI PROVENIENZA;
 4. DESCRIZIONE DEL BENE;
 5. STATO DI POSSESSO;
 6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
 7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;
 8. INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, L'IMPORTO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI
- Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, L'EVENTUALE ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE;
10. VALORE DELL'IMMOBILE
11. PREZZO A BASE D'ASTA
12. APPETIBILITÀ SUL MERCATO:
 - VALORE DI MERCATO SIA DELL'INTERO CHE DELLA QUOTA/E PIGNORATA/E
 - SE SE DIVISIBILE IN NATURA O NON DIVISIBILE
- 9BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;
13. RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI;
14. TABELLA RIEPILOGATIVA

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze e il Comune di Fucecchio.

Effettuava il sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto della presente perizia in data 25/07/2018, al fine di verificarne le congruità urbanistiche e catastali.

Ritenute pertanto esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

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

Confini:

Fabbricato "A": Via Rosati, Sig.ra Xxx Xxx, resede a comune.

Fabbricato "B": Resede a comune, Sig.ra Xxx Xxx.

DATI CATASTALI:

Fabbricati :

Al C.F. del Comune di Fucecchio (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà:

Sig. Xxxx Xxxx per la quota di 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà;

Sig.ra Xxxx Xxxx, madre dell'esecutato, per la quota di usufrutto di 1/3, non soggetto a pignoramento.

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 Xxx Xxx, contro Xxxx Xxxx.

Il pignoramento grava per la quota di proprietà dei 2/3 e per la quota di nuda proprietà di 1/3 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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. ATTI DI PROVENIENZA:

- **Successione** del 1996 di Xxxx Xxxx, trascritta a Pisa 11/06/1999 R.G. 9481, R.P. 5943.
- **Atto di divisione** ai rogiti del notaio Leonardo Ruta stipulato il 17/02/2011 repertorio 127877, raccolta n. 30263, trascritto a Pisa il 16/03/2011 ai n. R.P. 2908 e 2909, R.G.4591 e 4592.
- **Atto di compravendita** ai rogiti del notaio Leonardo Ruta stipulato il 27/04/2011 repertorio 128.225, raccolta n. 30.506, registrato a Empoli il 13/05/2011 al n. 3494, trascritto a Pisa il 17/05/2011 ai n. 8454/5371.

Con i presenti atti il Sig. Xxxx Xxxx acquisisce la quota di piena proprietà in ragione 2/3 e la nuda proprietà in ragione di 1/3 delle seguenti unità immobiliari : F. 60 Part. 281 Sub. 507 – 508 – 504.

Ai fini della continuità storica si precisa che successivamente, a seguito di intervento edilizio regolarmente autorizzato i subalterni 504 e 507 sono stati soppressi, generando il subalterno 513.

4. DESCRIZIONE DEI BENI:

A) APPARTAMENTO

Trattasi di unità immobiliare, facente parte di un fabbricato bifamiliare, con accesso indipendente da via G. M. Rosati n. 14, composto a piano terreno da resede esclusivo con scala di accesso al piano superiore. Il piano primo è composto da 5 locali principali compreso cucina, oltre 2 ripostigli, 2 bagni (di cui solamente uno con sanitari montati), disimpegno, terrazza e scala di collegamento al piano secondo, il quale è composto da un locale mansarda, un ripostiglio 2 soffitte e due terrazze. E' parte dell'unità immobiliare, un piccolo fabbricato accessorio ubicato nel tergo del fabbricato, composto da tre vani destinati a ripostiglio, dislocato su unico livello e con resede di pertinenza. L'accesso a detto fabbricato avviene tramite resede a comune con altra proprietà.

L'appartamento è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, dotato di tutti gli impianti, ma non si garantisce il loro funzionamento, mentre il ripostiglio esterno è in mediocre stato di conservazione.

B) GARAGE

Trattasi di unità immobiliare con accesso dalla pubblica strada attraverso resede a comune con altra proprietà, composto da unico locale in pessimo stato di conservazione, sprovvisto di porta di chiusura, coperto con tetto in lamiera.

5. STATO DI POSSESSO:

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali, le due unità immobiliare risultano occupate dall'esecutato e dalla Sig.ra Xxxx Xxxx, madre dell'esecutato. (Vedi Stato di Famiglia)

6. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, non risultano sussistere vincolo o oneri sull'immobile oggetto di pignoramento.

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 31/08/2018, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, si elencano i gravami presenti sull'immobile oggetto di pignoramento:

NOTA DI ISCRIZIONE:

Presentazione n. 5 del 17/05/2011, registro generale n. 8455 e registro particolare 1689, atto notarile del 27/04/2011, repertorio 1289226/30507, **ipoteca volontaria**.

Unità negoziali n. 1:

- Immobile n. 1

Abitazione civile in Comune di Fucecchio F. 60 Part. 281 Sub. 507

- Immobile n. 2

Stalle, scuderie rimesse, autorimesse in Comune di Fucecchio F. 60 Part. 281 Sub. 508

Soggetti:

A favore:

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

Xxxx, con sede a Roma, relativo tutte le unità immobiliari, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Xxxx Xxxx, c.f. xxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3..
- Xxxx Xxxx, terzo datore di ipoteca, c.f. xxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di usufrutto per la quota di 1/3.

ANNOTAZIONE del 20/06/2014 R.P. 1120, R.G. 9205 SURROGAZIONE ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3 d.lgs n. 385/1993.

NOTA DI ISCRIZIONE:

Presentazione n. 66 del 20/06/2014, registro generale n. 9256 e registro particolare 1360, atto pubblico del 04/06/2014, repertorio 132897/33821, **ipoteca volontaria.**

Unità negoziali n. 1:

- Immobile n. 1

Abitazione civile in Comune di Fucecchio F. 60 Part. 281 Sub. 513

- Immobile n. 2

Stalle, scuderie rimesse, autorimesse in Comune di Fucecchio F. 60 Part. 281 Sub. 508

Soggetti:

A favore:

Xxxxx, con sede a Roma, relativo tutte le unità immobiliari, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

- Xxxx Xxxx, c.f. xxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3..
- Xxxx Xxxx, terzo datore di ipoteca, c.f. xxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di usufrutto per la quota di 1/3.

NOTA DI TRASCRIZIONE:

Presentazione n. 13 del 19/09/2016, registro generale n. 16024 e registro particolare 10932, atto giudiziaro del 06/07/2016, repertorio 9355/2016, **verbale di pignoramento immobili.**

Unità negoziali n. 1:

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

- Immobile n. 1

Abitazione civile in Comune di Fucecchio F. 60 Part. 281 Sub. 513

- Immobile n. 2

Stalle, scuderie rimesse, autorimesse in Comune di Fucecchio F. 60 Part. 281 Sub. 508

Soggetti:

A favore:

Xxxx con sede a Castelvetro di Modena (MO), relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3.

Contro:

- Xxxx Xxxx, c.f. xxxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3.

8. IMPORTO ANNUO SPESE GESTIONE:

Dalle informazioni assunte durante le operazioni peritali, non risulta costituito un condominio.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato edificato con Licenza Edilizia n. 214 del 1958 e successiva soprelevazione realizzata con ulteriore Licenza Edilizia n. 103 del 1959.

Il ripostiglio esterno è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 108 del 1960

Successivamente, per lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo, è stata presentata domanda di Condono Edilizia ai sensi della legge 47/85 n. 379/86, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 379 del 19/05/1990. Tale Concessione Edilizia ha legittimato anche il garage esterno.

In seguito per la ristrutturazione dell'intero fabbricato residenziale, è stato rilasciato dal Comune di Fucecchio Permesso di Costruire n. 238 in data 22/10/2010 e successiva Variante depositata con pratica DIA in data 25/05/2012 prot. 13401.

Infine in data 22/10/2015 è stata depositata Comunicazione di Fine lavori parziale e Varianti in corso d'opera relative al Permesso di Costruire 238/2010, dichiarando la fine lavori relativamente al solo piano primo del fabbricato.

Durante il sopralluogo sono emerse lievi difformità relativamente all'appartamento, in particolare:

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

- presenza di un caminetto con relativa canna fumaria in soggiorno;
- parziale copertura di una terrazza a piano secondo con struttura in legno ombreggiante, semplicemente appoggiata.

Si precisa che il caminetto può essere legittimato da una pratica a sanatoria, mentre la copertura della terrazza dovrà essere rimossa. Per tali adempimenti si stima un importo complessivo di 3.000,00 €

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

Calcolo delle superfici e valori:

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Calcolo del valore di 1/3 di nuda proprietà

Valore di 1/3 di piena proprietà pari a $411.900 / 3 = 137.300,00 \text{ €}$

Tasso interesse legale pari a 0,30%

Coefficiente in base all'età dell'usufruttuaria di 77 anni, pari a 90

Valore Usufrutto $137.300,00 \text{ €} \times 0,30\% \times 90 = 37.071,00 \text{ €}$

Valore 1/3 nuda proprietà $137.300,00 \text{ €} - 37.071,00 \text{ €} = 100.229,00 \text{ €}$

Calcolo del valore dei 2/3 di proprietà

$411.900,00 \times 2 / 3 = 274.600,00 \text{ €}$

Valore delle quote pignorate pari a 1/3 di nuda proprietà + 2/3 di proprietà

$100.229,00 \text{ €} + 274.600,00 \text{ €} = 374.829,00 \text{ €}$

Garge:

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

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

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

Calcolo del valore di 1/3 di nuda proprietà

Valore di 1/3 di proprietà pari a $18.550 / 3 = 6.183,33 \text{ €}$

Tasso interesse legale pari a 0,30%

Coefficiente in base all'età dell'usufruttuaria di 77 anni, pari a 90

Valore Usufrutto $6.183,33 \text{ €} \times 0,30\% \times 90 = 1.669,50 \text{ €}$

Valore 1/3 nuda proprietà $6.183,33 \text{ €} - 1.669,50 \text{ €} = 4.513,83 \text{ €}$

Calcolo del valore dei 2/3 di proprietà

$18.550,00 \times 2 / 3 = 12.366,67 \text{ €}$

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore delle quote pignorate pari a 1/3 di nuda proprietà + 2/3 di proprietà

4.513,83 € + 12.366,67 € = 16.880,50

VALORE COMPLESSIVO DELLE QUOTE DEI BENI PIGNORATI

374.829,00 € + 16.880,50 € = 391.709,50 €

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 € 352.538,55, che detratto di ulteriori € 3.000,00 per le difformità riscontrate, si arriva alla cifra di € 349.538,55 arrotondata ad € **350.000,00= (trecentocinquantatremila/00).**

INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

L'atto di pignoramento grava sui 2/3 di piena proprietà e su 1/3 di nuda proprietà.

DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO:

L'immobile per le sue caratteristiche non è divisibile.

12. APPETIBILITA' SUL MERCATO:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento per le sue caratteristiche e per la sua posizione risulta appetibile sul mercato.

9)BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Ai sensi delle normative vigenti, essendo gli immobili di proprietà di soggetti privati, non sono soggetto ad aliquota I.V.A.. Pertanto, l'acquirente sarà soggetto all'imposta di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:

Unico lotto

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

Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Estratto di mappa - Elaborato planimetrico - Planimetria catastale
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 5) Verbale di sopralluogo;
- 6) Stato di famiglia
- 7) Tabella riepilogativa.

Firenze, lì 08 ottobre 2018

Il C.T.U.

Geom. Andrea Ciubini

