

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 265/2021

Giudice dell'Esecuzione: FRANCESCA ROMANA BISEGNA

PERIZIA DI STIMA

Copia epurata dai dati sensibili

10 maggio 2023

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

LOTTO 1

01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	5
01.01 Ubicazione	5
01.02 Descrizione	5
01.03 Condizioni di uso e manutenzione	5
01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica	5
01.05 Individuazione catastale	6
01.06 Consistenza	6
01.02 PROPRIETA'	7
01.02.01 Attuali proprietari	7
01.02.02 Precedenti proprietari	7
01.03 POSSESSO	7
01.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
01.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	8
01.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	8
01.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
01.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	9
01.06.01 Pratiche edilizie	9
01.07 GIUDIZI DI CONFORMITA'	9
01.07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)	9
01.07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)	9
01.07.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)	10
01.08 STIMA DEGLI IMMOBILI	10
01.08.01 Criteri di stima adottati	10
01.08.02 Fonti di riferimento	10
01.08.03 Valori unitari	10
01.08.04 Coefficienti correttivi	10
01.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO	11



LOTTO 2

02.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	12
02.01.01 Ubicazione.....	12
02.01.02 Descrizione.....	12
02.01.03 Condizioni di uso e manutenzione.....	12
02.01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica.....	12
02.01.05 Individuazione catastale.....	13
02.01.06 Consistenza	13
02.02 PROPRIETA'	13
02.02.01 Attuale proprietaria	13
02.02.02 Precedenti proprietari.....	13
02.03 POSSESSO	13
02.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
02.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	14
02.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
02.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
02.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	15
02.06.01 Pratiche edilizie	15
02.07 GIUDIZI DI CONFORMITA'	15
02.07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.).....	15
02.07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010).....	15
02.08 STIMA DEGLI IMMOBILI	16
02.08.01 Criteri di stima adottati	16
02.08.02 Fonti di riferimento	16
02.08.03 Valori unitari.....	16
02.08.04 Coefficienti correttivi	16
02.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO.....	17



LOTTO 3

03.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	18
03.01.01 Ubicazione.....	18
03.01.02 Descrizione.....	18
03.01.03 Individuazione catastale.....	18
03.01.04 Consistenza	18
03.02 PROPRIETA'	19
03.02.01 Attuali proprietari	19
03.02.02 Precedenti proprietari.....	19
03.03 POSSESSO	19
03.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
03.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	19
03.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
03.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
03.07 GIUDIZI DI CONFORMITA'	20
03.07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.).....	20
03.07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010).....	21
03.08 STIMA DEGLI IMMOBILI	21
03.08.01 Criteri di stima adottati	21
03.08.02 Fonti di riferimento	21
03.08.03 Valori unitari.....	21
03.08.04 Coefficienti correttivi	21
03.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO.....	22
ALLEGATI.....	23



PROCEDURA R.G.E. 265/2021
LOTTO 1
BENI IN SESTO FIORENTINO (FI)

01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

01.01 Ubicazione

Comune di Sesto Fiorentino, Via di Querceto n.c. 171- int. 3.
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: buone

01.02 Descrizione

Porzione di fabbricato posto all'interno di un complesso condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno interrato.
L'immobile è collocato al primo piano, ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina con annessa dispensa, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi.
Completa la proprietà un garage al piano interrato di circa 20 mq a cui si accede tramite scala condominiale interna o rampa carrabile da Via di Querceto n.c. 165.

01.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, attualmente libero, si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione. Le finiture comprendono pavimenti in gres porcellanato, infissi in legno massello, inferriate esterne.

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 caldaia a gas metano dotata di libretto di manutenzione, regolarmente revisionata, impianto di condizionamento a split.

Classificazione energetica: *non pervenuta*



01.05 Individuazione catastale

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

quanto all'appartamento:

- foglio 30, particella 33 sub. 15, Cat. A/2, Classe 4, vani 7, R.C. € 885,72

quanto al garage:

- foglio 30, particella 33 sub. 47, Cat. C/6, Classe 6, mq 18, R.C. € 102,26

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, fatta salva l'intestazione catastale, attualmente riportante il diritto di usufrutto di ██████████ in regime di comunione dei beni, per carenza di voltura dell'atto rogato dal Notaio Simona Cirillo in data 03/03/2011, rep. 3088/1997, trascritto a Firenze in data 28/03/2011 n. 6927 R.P, con il quale i coniugi ██████████ cambiavano il diritto di usufrutto da regime patrimoniale in comunione dei beni in quello di separazione dei beni.

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:

Descrizione	superficie mq	coefficiente	sup. commerc.
Unità abitativa	130,00	100%	130,00
Balconi	10,40	30%	3,12
Autorimessa	18,75	60%	11,25
		MQ	144,37



01.02 PROPRIETA'

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

01.02.01 Attuali proprietari

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della nuda proprietà
- [REDACTED] per la
quota di 1/2 della nuda proprietà
- [REDACTED]
usufruttuario per la quota di 1/2
- [REDACTED]
usufruttuaria per la quota di 1/2

Agli attuali proprietari i beni sono pervenuti in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Simona Cirillo in data 28/07/2010 rep. 27699/1793, trascritto a Firenze il 05/08/2010 al n. 18205 R.P., con il quale i coniugi [REDACTED]
[REDACTED], in regime di comunione dei beni, vendevano a [REDACTED]
[REDACTED] la nuda proprietà per 1/2 ciascuna e si riservavano l'usufrutto vitalizio in comunione dei beni.

Successivamente i coniugi [REDACTED], con atto rogato dal Notaio Simona Cirillo in data 03/03/2011, rep. 3088/1997, trascritto a Firenze in data 28/03/2011 n. 6927 R.P, cambiavano il diritto di usufrutto da regime patrimoniale in comunione dei beni in quello di separazione dei beni.

01.02.02 Precedenti proprietari

- [REDACTED], in
forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Massimo Ersoch del 05/05/2000
rep. n. 66384, trascritto a Firenze in data 18/05/2000 al n. 10345 R.P.

01.03 POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile risultava libero da persone ma arredato e soggetto ad usufrutto sulla quota di 1/2 in favore di [REDACTED] di anni 82.



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**

01.04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No**

01.04.01.03 Altre limitazioni d'uso: **diritto di usufrutto sulla quota di 1/2 in favore**

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

01.04.02.01 Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale del 08/02/2018 al n. 798 R.P.

A favore di: Il Banco Fiorentino – [redacted]redito Cooperativo
– Società cooperativa con sede in Firenzuola (06657430481)

Contro: [redacted]
[redacted]

Derivante da: decreto ingiuntivo dal Tribunale di Firenze

Importo ipoteca: € 90.000,00

- Ipoteca giudiziale del 18/05/2018 al n. 3283 R.P.

A favore di: Il Banco Fiorentino – [redacted]redito Cooperativo
– Società cooperativa con sede in Firenzuola (06657430481)

Contro: [redacted]
[redacted]

Derivante da: decreto ingiuntivo dal Tribunale di Firenze

Importo ipoteca: € 70.000,00

01.04.02.02 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Pignoramento n. 5054/2021 del 16/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 07/09/2021 a Firenze al n. 37840/26763

A favore di: Il Banco Fiorentino – [redacted]redito Cooperativo
– Società cooperativa con sede in Firenzuola (06657430481)

Contro: [redacted]
[redacted]

Aggiornamento indagini ipotecarie: al 10/05/2023



01.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo = I.R. 10%

01.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

01.06.01 Pratiche edilizie

L'immobile è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 115/7820 del 17/04/1976 al quale ha fatto seguito variante in corso d'opera n. 220/10402, busta n. 2155/78 del 07/07/1979, successivamente l'immobile è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 719/95 del 14/11/1995, busta n. 20/95 rilasciata dal Comune di Sesto Fiorentino, relativa a delle difformità all'interno dell'appartamento;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 817 del 17/07/1993, busta n. 1308/85 rilasciata dal Comune di Sesto Fiorentino, relativa alle finestre dei vani scala condominiali;
- DIA del 24/05/1995 registrata al Comune di Sesto Fiorentino come busta n. 5151/95, relativa ad alcune modifiche interne nell'appartamento oggetto della perizia;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 510 del 17/10/1996, busta n. 524/95 rilasciata dal Comune di Sesto Fiorentino, relativa alle autorimesse e parti comuni al piano seminterrato;
- In data 24/06/1999 è stata depositata domanda di abitabilità con protocollo n. 21345.

01.07 GIUDIZI DI CONFORMITA'

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

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio legittimo (DIA Busta 5151/1995)

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

Difformità riscontrate: piccole difformità grafiche.

Le difformità sono sanabili mediante presentazione di Docfa.

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: 30 gg.



Costi presunti: € 500,00
Criticità: **bassa**

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

Nessuna difformità rilevata.

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 conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 1.06, è il seguente:

Valore unitario medio / superficie abitativa = **€/mq 2.500,00**

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	-
Incidenza diritto di usufrutto in favore di terzi *	-20,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-31,00%

* L'abbattimento è stato calcolato come gravante sull'intero immobile, in favore di titolare di età compresa tra 83 e 86 anni

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	144,37
Valore unitario sup. abitativa	€/mq	2.500,00
Stima dell'immobile	€	360.925,00
Coefficienti correttivi	%	-31,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	249.000,00

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 € 249.000,00 (Euro Duecentoquarantanovemila/00).



PROCEDURA R.G.E. 265/2021

LOTTO 2

BENI IN CAMPI BIENZIO (FI)

02.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

02.01.01 Ubicazione

Comune di Campi Bisenzio, Via Fausto Sestini n.c. 20.

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: buone

02.01.02 Descrizione

Unità immobiliare ad uso ufficio, facente parte di fabbricato posto all'interno di un complesso condominiale, collocato al piano terreno, con accesso tramite piazzale condominiale dal cancello pedonale sulla pubblica via Fausto Sestini 20, composto da un unico ampio vano ad uso ufficio, un ripostiglio sottoscala ed un bagno.

02.01.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, attualmente in uso all'esecutata, si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione, fatta salva la necessità di piccole opere di manutenzione ordinaria.

02.01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica

La dotazione impiantistica comprende impianto di illuminazione sottotraccia ed impianto idro-sanitario con acqua calda generata da scaldabagno elettrico.

Classificazione energetica: *non pervenuta*



02.01.05 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, l'immobile è così individuato:

Foglio 20, particella 109 sub. 1, Cat. A/10, Classe 1, vani 2,5, R.C. € 832,79

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

02.01.06 Consistenza

La consistenza del bene, calcolata 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 pari a **circa 37 mq.**

02.02 PROPRIETA'

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

02.02.01 Attuale proprietaria

- [REDACTED] per la piena proprietà in forza di atto di acquisto da Boretti Anna Maria rogato dal Notaio Marco Chiostrini in data 30/01/2012 rep. 58576, Fasc. 12149, registrato a Firenze il 07/02/2012 al n. 2721 R.P.

02.02.02 Precedenti proprietari

- [REDACTED], in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Sandrucci del 17/12/1972 rep. n. 112712/1044, registrato a Firenze in data 05/01/1973 al n. 754 R.P.

02.03 POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile risultava libero da persone, ma utilizzato come locale di sbratto per mobilia, motoveicoli e suppellettili vari.



02.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

02.04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No**

02.04.01.03 Altre limitazioni d'uso: **No**

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

02.04.02.01 Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale del 08/02/2018 al n. 798 R.P.

A favore di: Il Banco Fiorentino – [REDACTED] Credito Cooperativo
– Società cooperativa con sede in Firenzuola (06657430481)

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo dal Tribunale di Firenze

Importo ipoteca: € 90.000,00

- Ipoteca giudiziale del 18/05/2018 al n. 3283 R.P.

A favore di: Il Banco Fiorentino – [REDACTED] Credito Cooperativo
– Società cooperativa con sede in Firenzuola (06657430481)

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo dal Tribunale di Firenze

Importo ipoteca: € 70.000,00

02.04.02.02 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Pignoramento n. 5054/2021 del 16/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 07/09/2021 a Firenze al n. 37840/26763

A favore di: Il Banco Fiorentino – [REDACTED] Credito Cooperativo
– Società cooperativa con sede in Firenzuola (06657430481)

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Aggiornamento indagini ipotecarie: al 10/05/2023



02.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo = I.R. 10%

02.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

02.06.01 Pratiche edilizie

L'immobile di cui l'unità in oggetto è parte, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 4767 del 14/03/1968 e successiva variante del 03/10/1969, l'immobile è stato successivamente legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia numero 481 del 08/08/1990 e successiva Variante in data 29 ottobre 1991 (realizzazione dell'autorimessa)
- Comunicazione di Fine Lavori del 13 novembre 1991
- Concessione Edilizia in sanatoria numero 631 del 9 marzo 1992;

02.07 GIUDIZI DI CONFORMITA'

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

Differmità riscontrate: lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono sanabili mediante SCIA in sanatoria

Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione/ripristino: 60 gg.

Costi presunti: € 3.000,00

Criticità: bassa

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

Differmità riscontrate: piccole difformità grafiche.

Le difformità sono sanabili mediante presentazione di Docfa.

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: 30 gg.

Costi presunti: € 500,00

Criticità: **bassa**



02.08 STIMA DEGLI IMMOBILI

02.08.01 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.

02.08.02 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.).

02.08.03 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:

$$\text{Valore unitario medio / superficie abitativa} = \text{€/mq } \mathbf{2.200,00}$$

02.08.04 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	-1,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-12,00%



02.09 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	37,00
Valore unitario sup. abitativa	€/mq	2.200,00
Stima dell'immobile	€	81.400,00
Coefficienti correttivi	%	-12,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	71.000,00

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 € 71.000,00 (Euro Settantunomila/00).



PROCEDURA R.G.E. 265/2021

LOTTO 3

BENI IN CAMPI BIENZIO (FI)

03.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

03.01.01 Ubicazione

Comune di Campi Bisenzio, Via Fausto Sestini n.c. 20.

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

03.01.02 Descrizione

Area destinata a posteggio auto posta al piano terreno dalla superficie indicativa di circa 121 mq, da cui si accede tramite accesso carrabile dalla pubblica via Fausto Sestini 20.

Ad oggi l'area è suddivisa catastalmente in 4 posti auto catastalmente individuati oltre a spazio di manovra identificato come bene comune non censibile. Al momento del sopralluogo peritale i posti auto non risultavano fisicamente identificati da segnaletica a terra.

03.01.03 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, il tutto è individuato come segue:

- foglio 20, particella 830 sub. 500, Cat. C/6, Classe 2, mq 15, R.C. € 48,81
- foglio 20, particella 830 sub. 501, Cat. C/6, Classe 2, mq 15, R.C. € 48,81
- foglio 20, particella 830 sub. 502, Cat. C/6, Classe 2, mq 15, R.C. € 48,81
- foglio 20, particella 830 sub. 503, Cat. C/6, Classe 2, mq 15, R.C. € 48,81
- foglio 20, particella 830 sub. 504, B.C.N.C.

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

03.01.04 Consistenza

La consistenza del bene è pari a circa 121 mq (dato desunto dalla originaria consistenza catastale), ma la stima è stata effettuata sulla base della potenzialità di utilizzo per n. 4 posti auto e relativo spazio di manovra.



03.02 PROPRIETA'

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

03.02.01 Attuale proprietaria

- [REDACTED] per la piena proprietà in forza di atto di acquisto da [REDACTED] rogato dal Notaio Marco Chioistrini in data 30/01/2012 rep. 58576/12149, registrato a Firenze il 07/02/2012 al n. 2721 R.P.

03.02.02 Precedenti proprietari

- [REDACTED], in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Sandrucci del 17/12/1972 rep. n. 112712/1044, registrato a Firenze in data 05/01/1973 al n. 754 R.P.

03.03 POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale gli spazi oggetto di perizia risultavano provvisoriamente in parte occupati da allestimenti e materiali di cantiere per lavori condominiali in corso.

03.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

03.04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No**

03.04.01.03 Altre limitazioni d'uso: **No**

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

03.04.02.01 Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale del 08/02/2018 al n. 798 R.P.

A favore di: Il Banco Fiorentino – [REDACTED] Credito Cooperativo
– Società cooperativa con sede in Firenzuola (06657430481)

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]



Derivante da: decreto ingiuntivo dal Tribunale di Firenze
Importo ipoteca: € 90.000,00

- Ipoteca giudiziale del 18/05/2018 al n. 3283 R.P.

A favore di: Il Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo
– Società cooperativa con sede in Firenzuola (06657430481)

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo dal Tribunale di Firenze
Importo ipoteca: € 70.000,00

03.04.02.02 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Pignoramento n. 5054/2021 del 16/08/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 07/09/2021 a Firenze al n. 37840/26763

A favore di: Il Banco Fiorentino – [REDACTED] Credito Cooperativo
– Società cooperativa con sede in Firenzuola (06657430481)

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Aggiornamento indagini ipotecarie: al 10/05/2023

03.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo = I.R. 10%

03.07 GIUDIZI DI CONFORMITA'

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

Nessuna pratica edilizia inerente al piazzale in oggetto è stata reperita presso il Comune. È da segnalare quindi che il frazionamento catastale dell'area di parcheggio privato è avvenuto senza la presentazione di alcun titolo edilizio. A giudizio del sottoscritto, tale procedura è corretta in quanto di fatto non vi è alcun aumento di carico urbanistico e, tutt'al più, avrebbe dovuto essere presentata una CIL per l'eventuale apposizione della segnaletica a terra. Peraltro, secondo alcune interpretazioni di regolamento comunale, anche il frazionamento del piazzale adibito a parcheggio in singoli posti auto sarebbe soggetto a frazionamento oneroso. Interpretazione non condivisa dal sottoscritto ma che, a titolo cautelativo, viene considerata in sede di applicazione dei coefficienti di riduzione.



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

Difficoltà riscontrate: Nessuna, fatta salva la necessità di confinamento per l'individuazione fisica dei posti auto accampionati, mediante apposizione di strisce segnaletiche.

Criticità: bassa

Costi indicativi per il confinamento: € 2.000,00

03.08 STIMA DEGLI IMMOBILI

03.08.01 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.

03.08.02 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.).

03.08.03 Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare "a corpo" a ciascun posto auto, comprensivo dell'incidenza relativa agli spazi di manovra comuni è il seguente:

Valore unitario medio per posto auto = **€ 12.000,00**

03.08.04 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	-2,00%
Criticità impiantistiche e manutentive	-
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-12,00%

03.09 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		
Posti auto scoperti	n.	4
Valore unitario "a corpo"	€/cad	12.000,00
Stima a valore di mercato	€	48.000,00
Coefficienti correttivi	%	-12,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	42.000,00

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 € 42.000,00 (euro quarantadumila/00).

Firenze, 10 maggio 2023

Geom. Francesco Zingoni



ALLEGATI

ALLEGATI LOTTO 1

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Planimetria stato rilevato*
4. *Documentazione catastale*
Estratto di mappa catastale
Planimetrie catastali
Certificati storici catastali
5. *Titolo di provenienza*
6. *Aggiornamento indagini ipotecarie*

ALLEGATI LOTTO 2

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Planimetria stato rilevato*
4. *Documentazione catastale*
Estratto di mappa catastale
Planimetria catastale
Certificato storico catastale
5. *Titolo di provenienza*
6. *Aggiornamento indagini ipotecarie*

ALLEGATI LOTTO 3

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Documentazione catastale*
Estratto di mappa catastale
Elaborato planimetrico
Planimetrie catastali
Certificati storici catastali
4. *Titolo di provenienza*
5. *Aggiornamento indagini ipotecarie*



Allegati

LOTTO 1

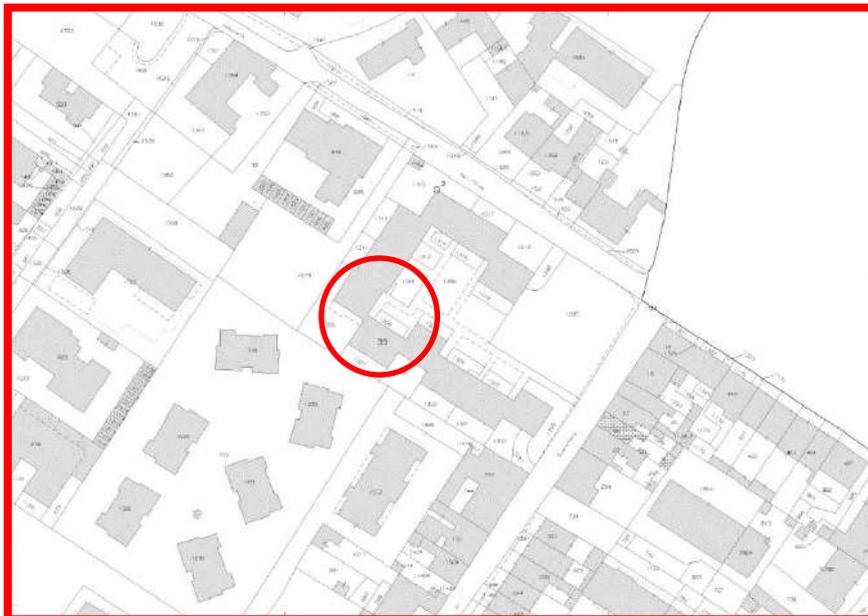
- 1. Inquadramento generale*
- 2. Documentazione fotografica*
- 3. Planimetria stato rilevato*
- 4. Documentazione catastale*
Estratto di mappa
Planimetrie catastali



INQUADRAMENTO GENERALE



Sesto Fiorentino – Via di Querceto, 171 int. 3



Foglio di mappa 30, particella 33 sub. 15-47



Allegato 2
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA







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





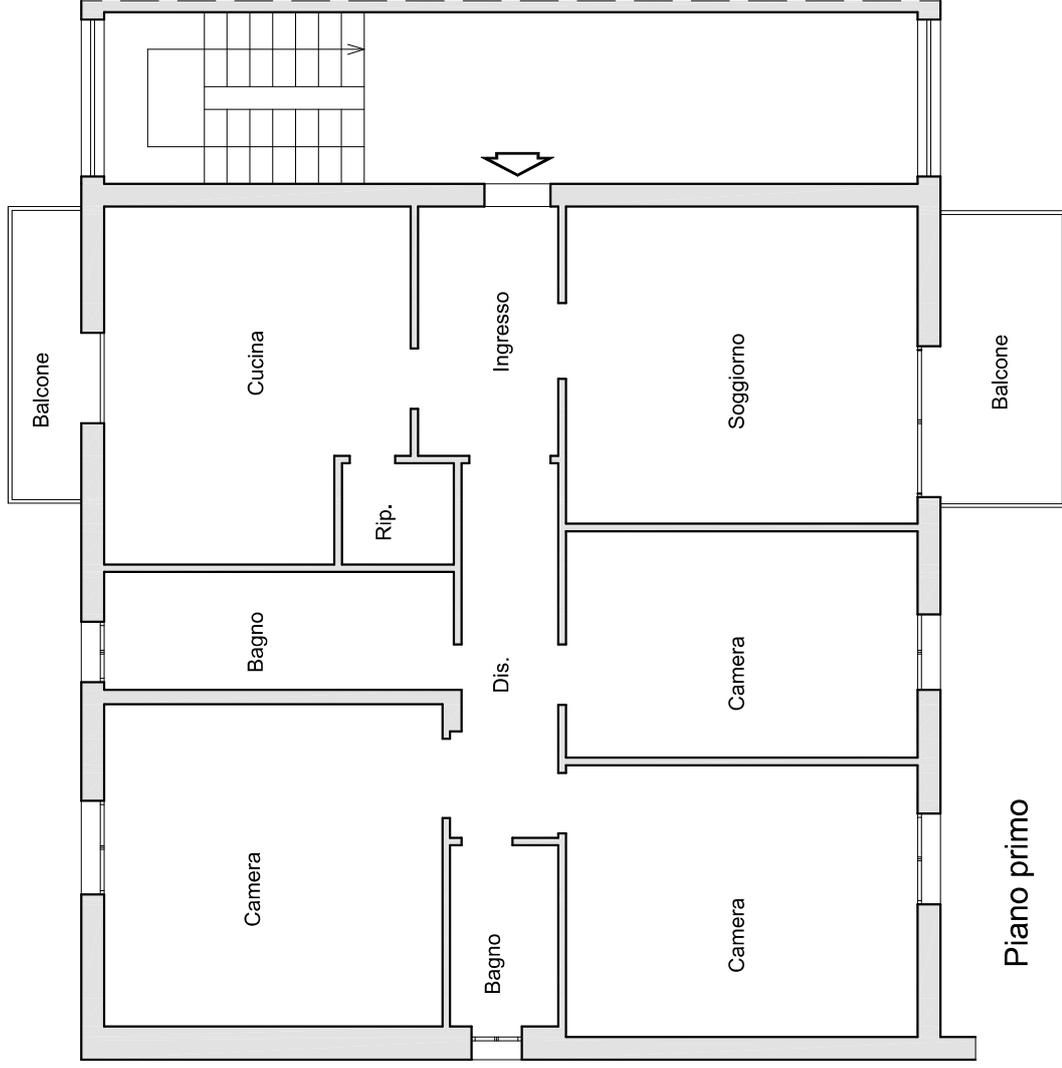
Giudice: Dr.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni



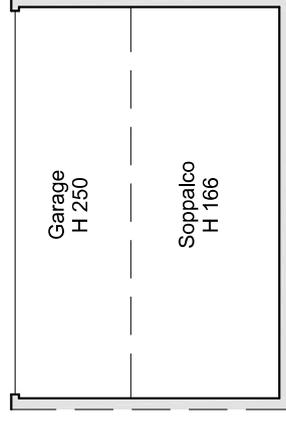


Allegato 3
PLANIMETRIA
STATO RILEVATO





Piano primo



Piano interrato

Tribunale di Firenze

Titolo elaborato

Rilievo sopralluogo

Tipo elaborato

Stato di rilievo

Scala

1:100

Numero elaborato

EL

01

Geom. Francesco Zingoni

Data

26 Gennaio 2022

Via Benedetto Accolti, 25, 50126 Firenze - Tel. 0556800332

Allegato 4
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE





MODULARIO
F. Col. 5 T. 206

40



4141

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

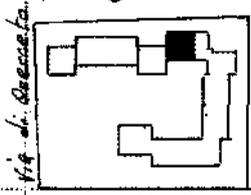
Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 662)

Planimetria di un immobile sito nel Comune di SESTO FIORENTINO - Via di Querceto 171
D. [redacted]
A. [redacted]

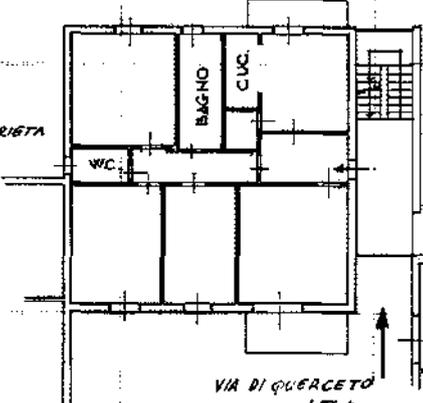
P. 653-F-30-33/15



Via dell'Orto

DIANO PRIMO
h=2.80
280

STELLA PROPRIETA



STELLA PROPRIETA

VIA DI QUERCETO
171



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 20055

30 GIU. 1978

Accettabile

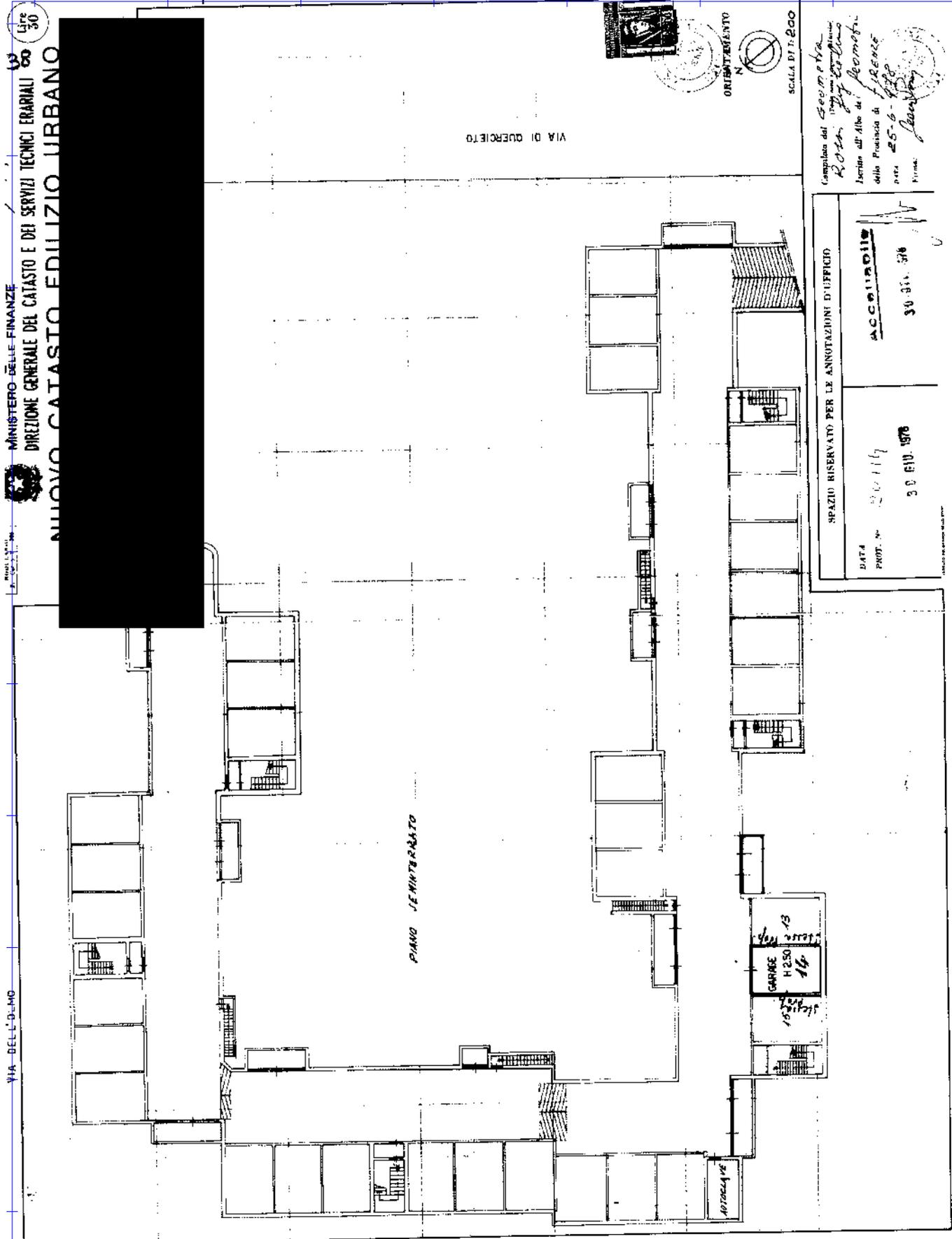
30 OTT. 1978

Compilata dal Geometra
Rossini Guglielmo
(Titolo per il proprio atto)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di FIRENZE

DATA 25-6-1978

Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

VIA DELL'OLMO

VIA DI QUERCETO

PIANO SEMINTEGRATO

ORIENTAMENTO
 N
 SCALA DI 1:200

Completato dal Geom. *Roberto*
 Ing. *Roberto*
 Istituto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di FIRENZE
 n. 25-6-1988
 Firma: *Roberto*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ACCREDITO
 30 GIU 1978

DATA 30/06/1978
 PROT. N. 3081/316

Garage
 H. 2,50
 L. 1,60
 15/07/78

NOTIZIA

Ultima planimetria in atti

Allegati

LOTTO 2

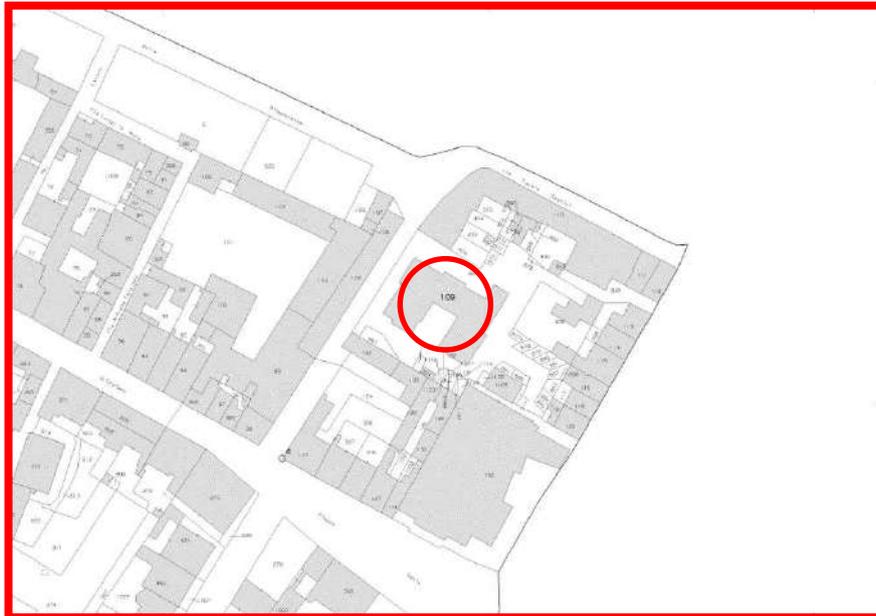
- 1. Inquadramento generale*
- 2. Documentazione fotografica*
- 3. Planimetria stato rilevato*
- 4. Documentazione catastale*
Estratto di mappa
Planimetria catastale



INQUADRAMENTO GENERALE



Campi Bisenzio – Via Fausto Sestini, 20

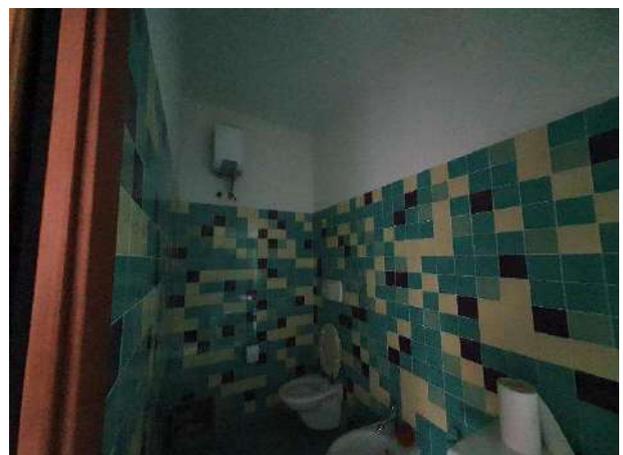


Foglio di mappa 20, particella 109 sub. 1



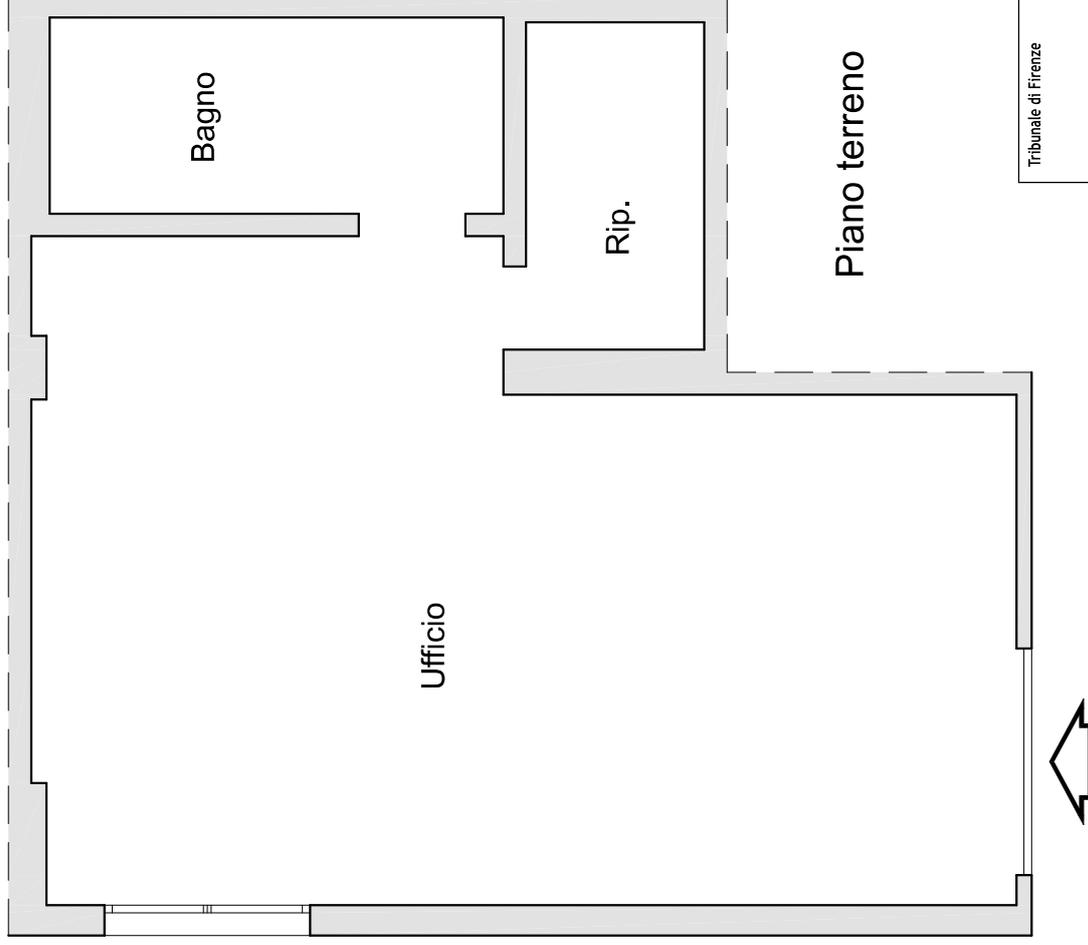
Allegato 2
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA





Allegato 3
PLANIMETRIA
STATO RILEVATO





Piano terreno

Tribunale di Firenze

Titolo elaborato

Rilievo sopralluogo

Tipo elaborato

Stato di rilievo

Numero elaborato

Scala
1:50

Data

26 Gennaio 2022

Geom. Francesco Zingoni

Via Benedetto Accolti, 25, 50126 Firenze - Tel. 0556800332

EL

01

Allegato 4
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE





N=55900



MODULARIO
P. n.º 497

4416

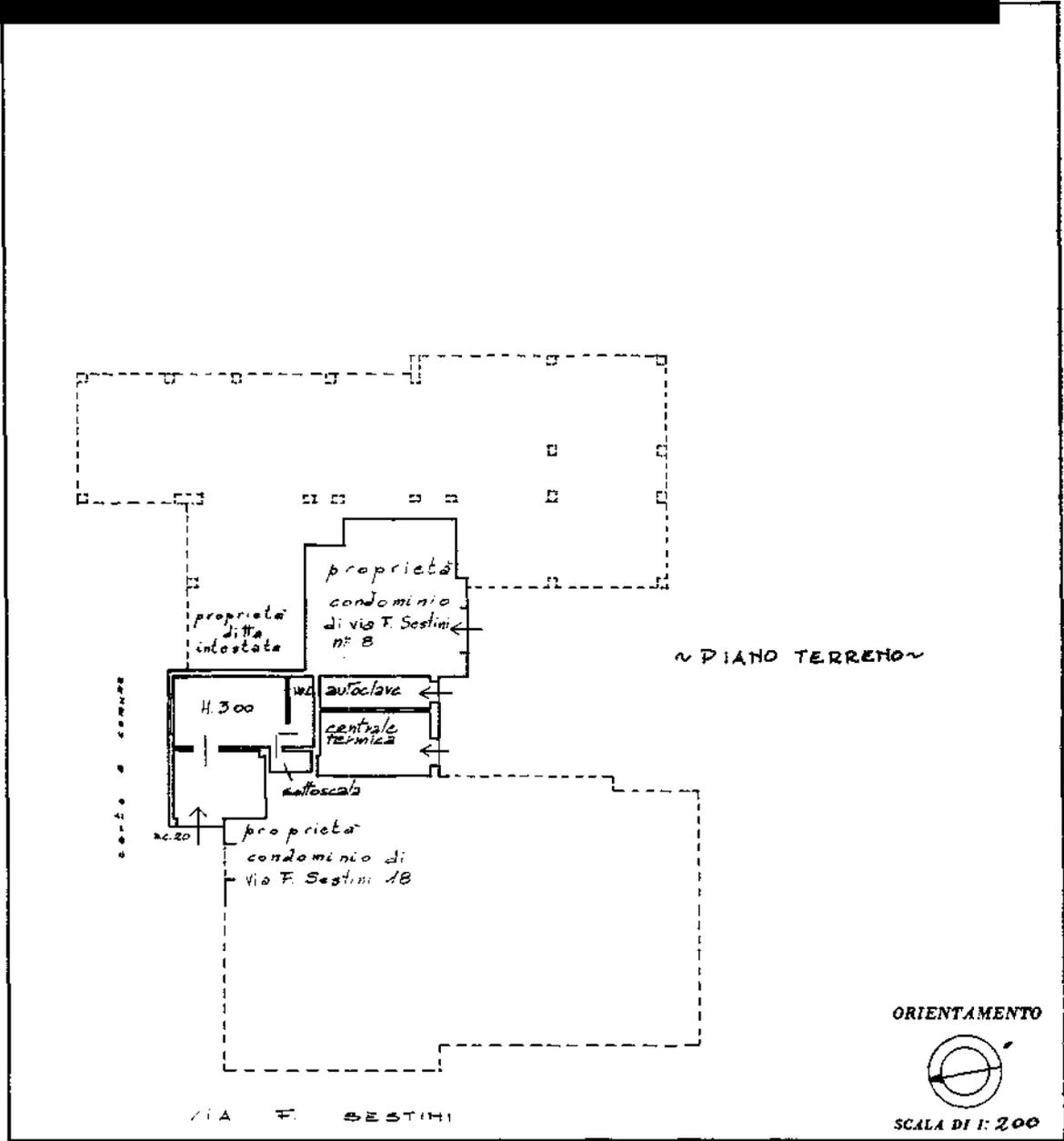


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 APR. 1987 052839

PROT. N.º

Foglio 20
particella 109 sub.1

Compilata dall'Architetto
(Titolo, nome e cognome del titolare)
Giovanni Davito
Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Firenze
DATA 23-04-1987
Firma: *G. Davito*

CRISTOFORO ARCHITETTI FIRENZE
DAVITO GIOVANNI
N.º 1265

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2022 - Comune di CAMPI BISENZIO(B507) - < Foglio 20 - Particella 109 - Subalterno 1 >
Firmato D:\ZING\UNIFORMAZIONE\ESISTO.Emissem\DA: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cc13876af172705e4097c3a3d46fe75

Allegati

LOTTO 3

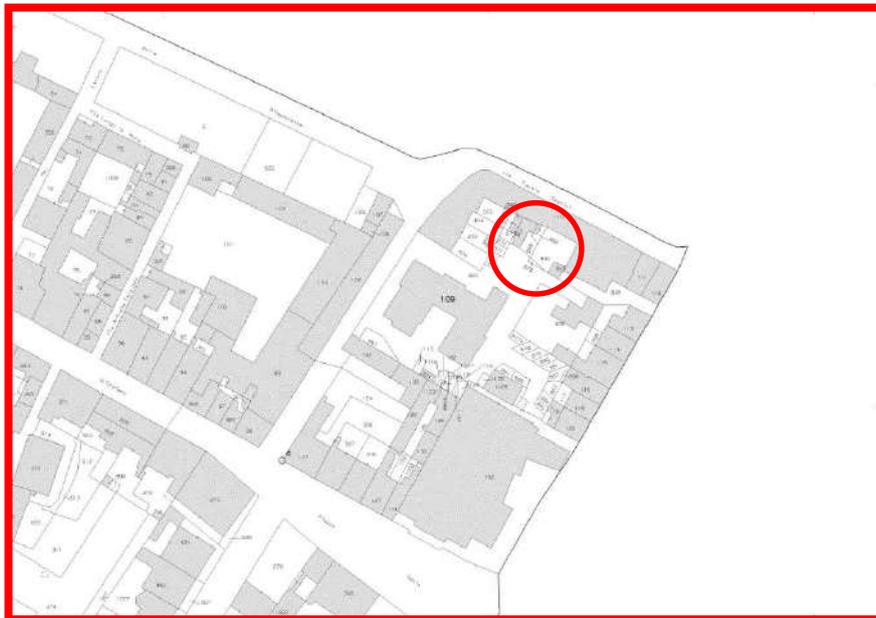
- 1. Inquadramento generale*
- 2. Documentazione fotografica*
- 3. Documentazione catastale*
Estratto di mappa catastale
Elaborato planimetrico
Planimetrie catastali



INQUADRAMENTO GENERALE



Campi Bisenzio – Via Fausto Sestini, 20

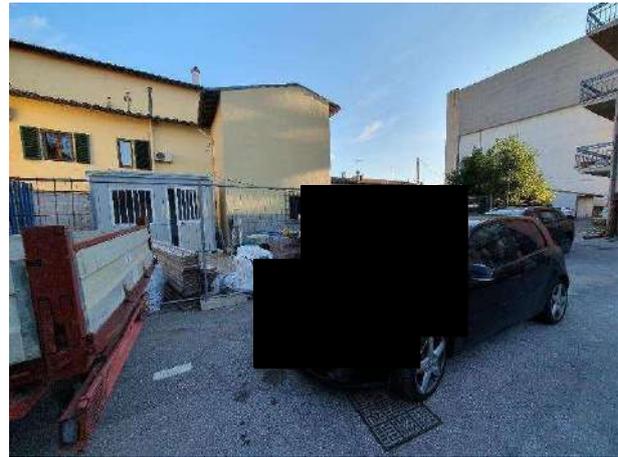


Foglio di mappa 20, particella 830 sub. 500



Allegato 2
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA





Allegato 3
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE





N=55900

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

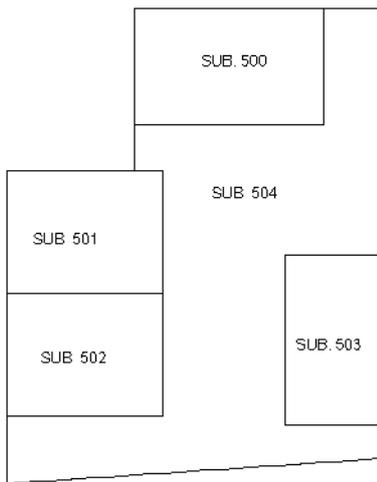
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Banchi Massimiliano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Firenze	N. 03535

Comune di Campi Bisenzio	Protocollo n. FI0065821 del 10/05/2016
Sezione: Foglio: 20 Particella: 830	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200	

PIANO TERRENO

F. 20 PART. 869

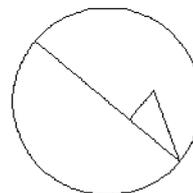
F. 20 PART. 110



F. 20 PART. 899

F. 20 PART. 898

F. 20 PART. 110



Ultima planimetria in atti



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0065821 del 10/05/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campi Bisenzio

Via Fausto Sestini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 830

Subalterno: 502

Compilata da:

Banchi Massimiliano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Firenze

N. 03535

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRENO

F. 20 PART. 110

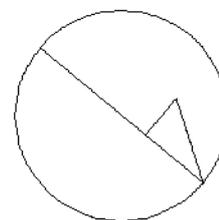
F. 20 PART. 830 SUB. 501



posto auto
scoperto

F. 20 PART. 830 SUB. 504

F. 20 PART. 830 SUB. 504



Ultima planimetria in atti



