

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Proc. N. 101/21 R.G.
Promosso da

INTESA SAN PAOLO SPA

contro

XXXXX X XXXX XXX/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice delle esecuzioni Immobiliari Dott.sa Francesca Romana Bisegna

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Pasqualina Principale nominava in data 8.07.2021 C.T.U. il sottoscritto architetto Francesco Ciampinelli, nato a Firenze (FI) il 29 marzo 1969, con studio in Firenze, Via Pier Capponi 53, iscritto al l'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 5610, nella procedura in oggetto.

Prestato il giuramento attraverso il Portale Telematico del Tribunale di Firenze in data 15.07.2021, il G.E. ordinava all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base: a) **avisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;**

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

Parimenti il G.E. ordinava all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga

l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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 ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello

stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (ommettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, **successivamente al deposito per via telematica**, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

16. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) **autorizza** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di **acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**

B) **Autorizza** Il C.T.U.- **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;**

e designava

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in

virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) **avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).**

D) **avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti.**

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait*.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, presa visione della documentazione contenuta nel procedimento, ha provveduto ad inoltrare comunicazione scritta di avvenuto incarico e sopralluogo per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore.

Date fissate per i sopralluoghi: 14 marzo 2022 alle ore 9.30 per gli immobili ricadenti nel Comune di Rufina (FI) ai seguenti indirizzi:

Piazza Umberto I, 29/a

Via Borgonuovo, 5

Via Borgonuovo, 26

Via Borgonuovo, 36

Via Borgonuovo, 37

Via L. Celli, 26

loc. Masseto

15 marzo 2022 alle ore 9.30 per gli immobili ricadenti nel Comune di Pontassieve (FI) ai seguenti indirizzi:

Via G. Impastato, 2/4/6

via Trieste, 44

I sopralluoghi si sono svolti regolarmente nelle date 14/03, 15/03, 23/03, a cui prendeva parte, il Custode ISVEG, nella figura del geom. Matteo Tinti, ed alla presenza costante dell'esecutato.

Si allega la lettera di inizio operazioni con la relativa Ricevuta di Ritorno della raccomandata (allegato 1).

RISPOSTA AI QUESITI

“Provveda a

1. ***identificare** il/i beni/ oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini).....*

UI n. 1

Il bene è costituito da terreno, posto su un declivio in corrispondenza del bivio tra la S.S. 67 Tosco-Romagnola e via di Masseto. Il terreno si presenta parzialmente recintato con recinzione di cantiere e sono presenti baraccamenti di cantiere.

La particella presenta una forma a triangolo rettangolo con l'ipotenusa di sviluppo pari a 146 ml corrispondente al limite posto alla quota inferiore e confinante con la linea ferroviaria Faentina, il cateto maggiore di sviluppo pari a 122 ml al confine con via di Masseto ed il cateto minore di sviluppo pari a circa 79 ml posto al confine con i terreni limitrofi.

Lo stato di abbandono dell'area, con fitta vegetazione spontanea, non ha permesso l'effettuazione di una ricognizione dettagliata sull'area, che comunque presenta la realizzazione di opere di sterro al fine di regolarizzare il piano di campagna.

La superficie complessiva del terreno è di circa 4531,00 mq ed il perimetro è di circa 365 ml.

La particella è rappresentata al Catasto Terreni del comune di Rufina ai seguenti estremi catastali:

Foglio 29, part. 50, corrispondente ai dati indicati nel pignoramento.

I confini risultano essere: Ferrovia SP (part. 446), Xxxxxxx (part. 450), Xxxxxxxx-Xxxxxxx (part. 335).

UI n. 2

Il bene è costituito da un fondo a destinazione non abitativa (destinazione magazzino), posto al piano terreno di un ampio fabbricato a prevalente destinazione residenziale.

All'unità immobiliare si accede attraverso un resede esclusivo con accesso da via Impastato, 2 per mezzo di due ampie aperture a cui si somma una terza apertura attualmente solo con funzione di luce ed è costituito da un unico ambiente di superficie pari a 66 mq, interrotto solo da un pilastro in cls posto in posizione centrale. L'altezza interna del fondo è pari a 299 cm.

Per mezzo di antibagno dove è collocata la caldaia a gas è possibile accedere al servizio igienico finestrato posto nella porzione tergale dell'unità immobiliare.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, pavimentato con piastrelle in ceramica e dotato di impianto di aria condizionata.

La particella è rappresentata al Catasto Terreni del comune di Pontassieve ai seguenti estremi catastali: Foglio 60, part. 1127, sub. 1 (Cat. C/2, classe 6, consistenza 72 mq, rendita 219,39 euro), corrispondente ai dati indicati nel pignoramento.

I confini risultano essere: Vano scale e spazi esterni condominiale (BCNC), Xxxxxxx-Xxxxxxx (sub. 14), Xxxxx-Xxxxxx

UI n. 3

Il bene è costituito da un'autorimessa, posta al piano seminterrato di un ampio fabbricato a prevalente destinazione residenziale.

All'unità immobiliare si accede attraverso una rampa carrabile da via Trieste, snc da

cui si accede ad una corte condominiale/spazio di manovra ed è costituito da un unico ambiente di superficie pari a circa 25 mq contraddistinta da una pianta trapezoidale, con ingresso costituito da apertura di dimensioni nette pari a 239x217 cm. L'altezza interna dell'autorimessa è pari a 218 cm.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, pavimentato con piastrelle in ceramica.

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve ai seguenti estremi catastali: Foglio 60, part. 1127, sub. 7 (Cat. C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 91,31 euro), corrispondente ai dati indicati nel pignoramento.

I confini risultano essere: Spazi esterni condominiale (BCNC), XXXXXXXX-XXXXXXX.

UI n. 4

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione terziaria (ufficio), posto al piano terreno di un fabbricato di antica realizzazione, sviluppato su 3 piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale. L'ufficio si sviluppa a destra del vano scale ed è costituito da due ampi vani con accesso sia da Piazza Umberto I, 29 (ampia apertura con infisso in alluminio anodizzato) sia dal vano scale. E' presente servizio igienico finestrato nella porzione tergale dell'unità immobiliare che affaccia sulla medesima corte interna (di altra proprietà) su cui affaccia il vano posteriore.

L'immobile ha una superficie netta di circa 36 mq e si presenta in ottime condizioni manutentive, con pavimentazione in laterizio e soffitto in legno e laterizio. L'altezza interna è pari a 376 cm nel vano prospiciente piazza Umberto I e 365 cm nel vano tergale.

E' presente caldaia murale a gas posizionata nel servizio igienico e impianto vetusto di climatizzazione estiva.

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina ai seguenti estremi catastali: Foglio 18, part. 90, sub. 500 (Cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 42,00 mq, rendita 768,23 euro), corrispondente ai dati indicati nel pignoramento.

I confini risultano essere: Ingresso-vano scale condominiale (BCNC), Piazza Umberto I.

UI n. 5

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione magazzino, posto in aderenza a fabbricato principale descritto successivamente come UI n. 6, di costituiva i locali di servizio con destinazione rurale. L'unità immobiliare si sviluppa sui livelli terreno, ammezzato e primo e presenta numerosi accessi dai circostanti terreni che non sono oggetto della presente procedura. All'unità immobiliare si accede per mezzo di strada vicinale che si sviluppa, partendo da via Borgonuovo, sulle particelle 210 (propr. XXXXXXX), 485 (propr. XXXXXXX XXXXXXX), 487 (propr. XXXXXXX XXXXXXX), 204 (propr. XXXXXXX XXXXXXX), 206 (propr. XXXXXXX XXXXXXX) e dal subalterno 1 (Bene Comune non Censibile), che costituisce l'aia e tutta la fascia di terreno che circonda il fabbricato. In particolare sono presenti 7 ambienti posti al piano terreno, 5 al piano primo (due dei quali privi dei solai) ed uno al piano ammezzato.

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina ai seguenti estremi catastali: Foglio 13, part. 205, sub. 501 (Cat. C/2, classe 2, consistenza 213 mq, Sup. Catastale 270,00 mq, rendita 836,04 euro), corrispondente ai dati indicati

nel pignoramento.

L'immobile confina con XXXXXXXX XXXXXXXX.

UI n. 6

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione abitativa, posto in aderenza al fabbricato descritto precedentemente come UI n. 5 ed è costituita da un fabbricato di antica costruzione, probabilmente realizzato originariamente come villa padronale posta su un ampio terrazzamento parte naturale parte artificiale rialzato rispetto all'abitato di Rufina. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra con accesso dal terreno e dall'ampia aia posta sul lato sud/orientale del fabbricato che costituisce il BCNC individuato al subalterno 1 della medesima particella. Su tale BCNC affaccia anche un fienile (sub. 5, intestato anch'esso a XXXXXXXX XXXXXXXX) non oggetto della presente procedura. Al resede che circonda il fabbricato ed all'aia si accede per mezzo di strada vicinale che si sviluppa, partendo da via Borgonuovo, sulle particelle 210 (propr. XXXXXXXX), 485 (propr. XXXXXXXX XXXXXXXX), 487 (propr. XXXXXXXX XXXXXXXX), 204 (propr. XXXXXXXX XXXXXXXX), 206 (propr. XXXXXXXX XXXXXXXX). Nel medesimo ambito è presente piscina con locale tecnico posto al piano interrato.

Il fabbricato principale è costituito da 6 ambienti posti al piano terreno (zona giorno) e da 9 vani al piano primo.

L'immobile ha un'impronta a terra di circa 157 mq e si presenta in eccellenti condizioni manutentive.

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina ai seguenti estremi catastali: Foglio 13, part. 205, sub. 502 (Cat. A/7, classe 4, consistenza 12 vani, Sup. Catastale 318,00 mq, rendita 1.921,22 euro), corrispondente ai dati indicati nel pignoramento.

L'immobile confina con XXXXXXXX XXXXXXXX.

UI n. 7

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione terziaria (ufficio), posto al piano primo di un fabbricato di antica realizzazione, sviluppato su 3 piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale.

All'unità immobiliare si accede attraverso un vano scale interno con accesso dal portone posto in via Celli, 24, ed è costituito da un unico ambiente di superficie pari a circa 15 mq e da un servizio igienico di dimensioni 258x122 cm. L'altezza interna è pari a 269 cm al disotto dell'orditura secondaria.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, pavimentato con piastrelle in ceramica e con solaio superiore costituito da travi e travetti in legno e piastrelle in laterizio.

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina ai seguenti estremi catastali: Foglio 18, part. 350, sub. 504 (Cat. A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale 25 mq, rendita 460,94 euro), corrispondente ai dati indicati nel pignoramento.

I confini risultano essere: Vano scala condominiale (BCNC), Via Celli.

UI n. 8

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione autorimessa, posto lungo il tracciato stradale (via di Borgonuovo) che conduce da Rufina verso le località Casi e Castiglioni, dove è presente una schiera di fabbricati ad un solo piano fuori terra, realizzata tra via Borgonuovo ed il torrente Rufina.

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano con porta di accesso di dimensioni

82x186 (dunque non utilizzabile per passaggio con automezzi) e finestra sul prospetto tergale.

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina ai seguenti estremi catastali: Foglio 13, part. 426, (Cat. C/6, classe 6, consistenza 20 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita 107,42 euro), corrispondente ai dati indicati nel pignoramento..

I confini risultano essere: Via Borgonuovo, Xx Xxxxx, argine ripariale costituito come BCNC, Xx Xxxx.

UI n. 9

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione autorimessa, posto lungo il tracciato stradale (via di Borgonuovo) che conduce da Rufina verso le località Casi e Castiglioni, dove è presente una schiera di fabbricati ad un solo piano fuori terra, realizzata tra via Borgonuovo ed il torrente Rufina, di cui costituisce la testata.

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano con porta di accesso di dimensioni 250x224 e finestra sul prospetto tergale.

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina ai seguenti estremi catastali: Foglio 13, part. 421, (Cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, Sup. Catastale 29 mq, rendita 139,65 euro), corrispondente ai dati indicati nel pignoramento..

I confini risultano essere: Via Borgonuovo, argine ripariale costituito come BCNC, Xxxxxx.

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

Il pignoramento del 22 marzo 2021 è trascritto all'Agenzia delle Entrate, servizi ipotecari di Firenze in data 14 aprile 2021 all'Art. 10914 R.p. (Reg. gen. 15448), a favore della Banca INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro la società Xxxx x Xxxx xxx. con sede in Rufina (C.F. xxxxxxxxxxx) relativamente alla piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale 1 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 1), il signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a Firenze in data 18.9.1964 (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) relativamente alla piena proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali da 2 a 7 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2), nonché relativamente alla quota di 1/6 di proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali 8 e 9 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 3).

Relativamente all'unità negoziale 5 e trascritto ulteriormente il seguente pignoramento immobiliare:

Il pignoramento del 22 febbraio 2022 è trascritto all'Agenzia delle Entrate, servizi ipotecari di Firenze in data 12 aprile 2022 all'Art. 11472 R.p. (Reg. gen. 15834), a

favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e contro il signor **XXXXXXXXX**
XXXXXXXXX nato a Firenze in data 18.9.1964 (C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**)
relativamente alla piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale 5 (oltre a
maggior consistenza non oggetto della presente relazione, nella trascrizione del
pignoramento risulta essere U.N. 2).

*3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti,
segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

UI n. 1

Alla società **XXXXX X XXXX XXX** la piena proprietà dell'unità negoziale è pervenuta in forza dell'Atto
Pubblico Not. **XXXXXXXX XXXXX** in data 23 dicembre 1997 Rep. 10866, trascritto all'Agenzia delle Entrate –
servizi ipotecari di Firenze in data 31 dicembre 1997 all'Art. 22719 R.p..

UI n. 2 e 3

Al signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** la piena proprietà delle unità negoziali 2 e 3 è pervenuta in forza dell'Atto
Pubblico Not. **XXXXXXXX XXXXX** in data 14 febbraio 2013 Rep. 33514/16445, trascritto all'Agenzia delle
Entrate – servizi ipotecari di Firenze in data 26 febbraio 2013 all'Art. 4378 R.p..

UI n. 4

Al signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** la piena proprietà dell'unità negoziale 4 è pervenuta in forza dell'Atto
Pubblico Not. **XXXXXXXX XXXXX** in data 17 dicembre 1996 Rep. 9448, trascritto all'Agenzia delle Entrate –
servizi ipotecari di Firenze in data 23 dicembre 1996 all'Art. 20110 R.p..

UI n. 5 e 6

Al signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** la piena proprietà delle unità negoziali 5 e 6 è pervenuta in forza dell'Atto
Pubblico Not. **XXXXXXXX XXXXX** in data 30 dicembre 1998 Rep. 12375, trascritto all'Agenzia delle Entrate –
servizi ipotecari di Firenze in data 14 gennaio 1999 all'Art. 888 R.p..

UI n. 7

Al signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** la piena proprietà dell'unità negoziale 7 è pervenuta in forza della Scrittura
Privata Not. **XXXXXXXX XXXXX** in data 9 gennaio 2002 Rep. 17480, trascritto all'Agenzia delle Entrate –
servizi ipotecari di Firenze in data 1° febbraio 2002 all'Art. 2483 R.p..

UI n. 7 e 8

Al signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** la quota di 1/6 di proprietà delle unità negoziali 8 e 9 è pervenuta in forza
della Denuncia di Successione in morte del signor **██████████**, apertasi in data 2 dicembre 2003,

registrata in data 20 aprile 2004 al n. 78/45 e trascritta all'Agenzia delle Entrate – servizi ipotecari di Firenze in data 11 agosto 2005 all'Art. 22712 R.p..

4. fornire una sommaria descrizione del/i beni (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni)...

UI n. 1

Il bene è costituito da terreno, posto su un declivio in corrispondenza del bivio tra la S.S. 67 Tosco-Romagnola e via di Masseto, sul quale sono presenti tracce di attività edilizia e più in particolare recinzione di cantiere e baraccamenti di cantiere. Il rappresentante legale della società esecutata ha dichiarato che sono state eseguite opere di consolidamento del versante tramite terre armate, che non è stato possibile visionare data la fitta vegetazione presente, ma di cui è stata trovata traccia documentale nell'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Rufina.

La particella presenta una forma a triangolo rettangolo con l'ipotenusa di sviluppo pari a 146 ml corrispondente al limite posto alla quota inferiore e confinante con la linea ferroviaria Faentina, il cateto maggiore di sviluppo pari a 122 ml al confine con via di Masseto ed il cateto minore di sviluppo pari a circa 79 ml posto al confine con i terreni limitrofi.

La superficie complessiva del terreno è di circa 4.684,00 mq ed il perimetro è di circa 365 ml.

La particella è rappresentata al Catasto Terreni del comune di Rufina ai seguenti estremi catastali:

Foglio 29, part. 50, Seminativo arborato di classe 3, per una superficie catastale di 0,4695 ha.

Non risultano sussistere diritti di impianto.

Come meglio descritto di seguito la particella presenta una capacità edificatoria pari a 2396 mc, per una superficie coperta di 470,66 mq, realizzabile tramite "Convenzione di lottizzazione" attraverso 4 fabbricati bifamiliari.

UI n. 2

Il bene è costituito da un fondo a destinazione non abitativa (destinazione magazzino), posto al piano terreno di un ampio fabbricato a prevalente destinazione residenziale.

All'unità immobiliare si accede attraverso un resede esclusivo per mezzo di due ampie aperture a cui si somma una terza apertura attualmente solo con funzione di luce ed è costituito da un unico ambiente di superficie pari a 66 mq, interrotto solo da un pilastro in cls posto in posizione centrale. L'altezza interna del fondo è pari a 299 cm.

Per mezzo di antibagno dove è collocata la caldaia a gas è possibile accedere al servizio igienico finestrato posto nella porzione tergo dell'unità immobiliare.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, pavimentato con piastrelle in ceramica e dotato di impianto di aria condizionata.

L'immobile può essere oggetto di cambio di destinazione per realizzazione di unità immobiliare a destinazione abitativa o commerciale.

UI n. 3

Il bene è costituito da un'autorimessa, posta al piano seminterrato di un ampio fabbricato a prevalente destinazione residenziale.

All'unità immobiliare si accede attraverso una rampa carrabile da via Trieste, snc da cui si accede ad una corte condominiale/spazio di manovra ed è costituito da un unico ambiente di superficie pari a circa 25 mq contraddistinta da una pianta trapezoidale, con ingresso costituito da apertura di dimensioni nette pari a 239x217 cm. L'altezza interna dell'autorimessa è pari a 218 cm.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, pavimentato con piastrelle in ceramica. L'accesso all'autorimessa risulta effettuabile solo con autovetture di piccole dimensioni, data la esiguità della rampa di accesso.

UI n. 4

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione terziaria (ufficio), posto al piano terreno di un fabbricato di antica realizzazione, sviluppato su 3 piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale. L'ufficio si sviluppa a destra del vano scale ed è costituito da due ampi vani con accesso sia da Piazza Umberto I, 29 (ampia apertura con infisso in alluminio anodizzato) sia dal vano scale. E' presente servizio igienico finestrato nella porzione tergeale dell'unità immobiliare che affaccia sulla medesima corte interna (di altra proprietà) su cui affaccia il vano posteriore.

L'immobile ha una superficie netta di circa 36 mq suddivisi in un vano prospiciente piazza Umberto I di superficie pari a 17,56 mq, vano tergeale di superficie pari a 15,87 mq e servizio igienico di dimensioni 2,82 mq si presenta in ottime condizioni manutentive, con pavimentazione in laterizio e soffitto in legno e laterizio. L'altezza interna è pari a 376 cm nel vano prospiciente piazza Umberto I e 365 cm nel vano tergeale.

E' presente caldaia murale a gas posizionata nel servizio igienico e impianto vetusto di climatizzazione estiva.

Non sono ammesse modifiche alla destinazione d'uso attuale dell'immobile.

UI n. 5

Il bene è costituito da una unità immobiliare a cui si accede per mezzo di strada vicinale che si sviluppa, partendo da via Borgonuovo a destinazione magazzino, posto in aderenza a fabbricato principale descritto successivamente come UI n. 6, di costituiva i locali di servizio con destinazione rurale. L'unità immobiliare si sviluppa sui livelli terreno, ammezzato e primo ed attualmente è utilizzato come locali di deposito e cantina; originariamente in tali ambienti erano collocati il forno, le stalle per il ricovero degli animali, i depositi per attrezzi e fieno. Tali immobili sono stati semplicemente oggetto di limitati interventi manutentivi e di messa in sicurezza, che hanno riguardato in particolare le strutture di copertura e la rimozione di due solai probabilmente pericolanti, per cui si presentano allo stato attuale in mediocri condizioni manutentive. In particolare al piano terreno/seminterrato è presente un antico forno con antecedente tettoia, magazzino 1 di dimensioni 29,90 mq, magazzino 2 di dimensioni 21,50 mq, magazzino 3 di dimensioni 10,75 mq, cantina 1 di dimensioni 21,17 mq, cantina 2 di dimensioni 13,25 mq, stalletto di dimensioni 2,6 mq ed al piano primo/terreno magazzino 4 di dimensioni 29,90 mq (privo di solaio), magazzino 5 di dimensioni 21,50 mq (privo di solaio), magazzino 6 di dimensioni 21,00, mq magazzino 7 dimensioni 13,25 mq, deposito di dimensioni 9,37 mq ed altezza 200 cm.

L'immobile ha un'impronta a terra di circa 160 mq e risulta, pur essendo censito al Catasto Fabbricati, ancora urbanisticamente a destinazione rurale, per cui un eventuale acquisto da parte di un soggetto che non lo utilizzi a fini rurali, dovrà

necessariamente passare attraverso un intervento deruralizzazione.

UI n. 6

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione abitativa, posto in aderenza al fabbricato descritto precedentemente come UI n. 5 ed è costituita da un fabbricato di antica costruzione, probabilmente realizzato originariamente come villa padronale posta su un ampio terrazzamento parte naturale parte artificiale rialzato rispetto all'abitato di Rufina. Sono ancora visibili elementi di pregio architettonico, quali le imbotte delle finestre e del portale di ingresso o la scala in pietra di accesso al piano primo, a testimonianza del valore storico dell'immobile. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra con accesso dal terreno e dall'ampia aia pavimentata con lastrico in pietra posta sul lato sud/orientale del fabbricato che costituisce il BCNC individuato al subalterno 1 della medesima particella. Su tale BCNC affaccia anche un fienile (sub. 5, intestato anch'esso a XXXXXXXX XXXXXXXX) non oggetto della presente procedura. Al resede che circonda il fabbricato ed all'aia si accede per mezzo di strada vicinale che si sviluppa partendo da via Borgonuovo. Nel medesimo ambito è presente piscina con locale tecnico posto al piano interrato.

Dal portale principale di accesso al fabbricato si accede ad un ampio locale a soggiorno di superficie pari a 57,80 mq, sviluppato su due livelli separati da una gradonata e caratterizzato dalla presenza di un grande pilastro centrale in muratura su cui converge l'orditura principale lignea che sostiene il solaio con soffitto a cassettonato. Per mezzo di una porta con portale decorato si accede alla cucina, con portafinestra per accesso secondario di dimensioni 19,70 mq, in cui è collocata anche termocucina a legna. Da questa, per mezzo di un corridoio è possibile accedere a locali accessori quali servizio igienico, locale magazzino in cui sono collocati i componenti dell'impianto termoidraulico ed un ripostiglio. Dal vano di soggiorno è possibile per mezzo di una scala in pietra, accedere al piano primo dove si sbarca in una stanza a soggiorno di 24,10 mq in cui è presente caminetto in pietra e da cui è possibile accedere da un lato ad un disimpegno di accesso alla camera principale di dimensioni 19,70 mq con cabina armadio di circa 4,7 mq e bagno padronale di superficie pari a 13,33 mq, dall'altro ad ulteriore disimpegno da cui è possibile accedere a due camere di superficie pari a 12,88 mq e 11,31 mq, separate da un servizio igienico di 5,55 mq. Sempre dal locale soggiorno si accede ad una camera posta in posizione centrale di superficie pari a 18,36 mq.

La superficie interna netta del piano terreno è così riferibile a 96,60 mq per un'altezza di 295 cm, mentre la superficie del piano primo è pari a 109 mq ed un'altezza di circa 275 cm.

Le condizioni manutentive del fabbricato principale sono eccellenti, con utilizzo di materiale di pregio per pavimenti e rivestimenti.

Sulla porzione nordorientale del terrapieno, nell'ambito del resede del BCNC individuato al sub. 1 è realizzata una piscina di forma trapezoidale, con lato curvilineo e dimensioni maggiori pari a 18,75 ml x 11, 80 ml. L profondità dal bordo esterno, varia da 80 a 240 cm. Al momento del sopralluogo la piscina risultava vuota, per cui non è stato possibile verificarne la tenuta ed il funzionamento. Per mezzo di scaletta laterale è possibile accedere ad un locale interrato in cui sono collocati gli impianti a servizio della piscina. La piscina è catastalmente individuata al medesimo subalterno del fabbricato principale (sub. 502)

UI n. 7

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione terziaria (ufficio), posto al piano primo di un fabbricato di antica realizzazione, sviluppato su 3 piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale.

All'unità immobiliare si accede attraverso un vano scale interno con accesso dal portone posto in via Celli, 24, ed è costituito da un unico ambiente di superficie pari a circa 15 mq e da un servizio igienico di dimensioni 258x122 cm. L'altezza interna è pari a 269 cm al disotto dell'orditura secondaria.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, pavimentato con piastrelle in ceramica e con solaio superiore costituito da travi e travetti in legno e pianelle in laterizio.

Non sono ammesse modifiche alla destinazione d'uso attuale dell'immobile.

UI n. 8

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione autorimessa, posto lungo il tracciato stradale (via di Borgonuovo) che conduce da Rufina verso le località Casi e Castiglioni, dove è presente una schiera di fabbricati ad un solo piano fuori terra, realizzata tra via Borgonuovo ed il torrente Rufina.

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano di dimensioni 438x36 cm con porta di accesso di dimensioni 82x186 (dunque non utilizzabile per passaggio con automezzi) e finestra sul prospetto tergale.

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina ai seguenti estremi catastali: Foglio 13, part. 426, (Cat. C/6, classe 6, consistenza 20 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita 107,42 euro), corrispondente ai dati indicati nel pignoramento..

UI n. 9

Il bene è costituito da una unità immobiliare a destinazione autorimessa, posto lungo il tracciato stradale (via di Borgonuovo) che conduce da Rufina verso le località Casi e Castiglioni, dove è presente una schiera di fabbricati ad un solo piano fuori terra, realizzata tra via Borgonuovo ed il torrente Rufina, di cui costituisce la testata.

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano con porta di accesso di dimensioni 250x224 e finestra sul prospetto tergale.

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina ai seguenti estremi catastali: Foglio 13, part. 421, (Cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, Sup. Catastale 29 mq, rendita 139,65 euro), corrispondente ai dati indicati nel pignoramento..

5. *provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Tutti gli immobili sopra descritti risultano liberi da contratti ed occupati dal debitore che risulta residente in quello individuato in perizia come UI 6.

Per quanto attiene agli immobili individuati ai punti UI 8 e UI 9 va tenuto conto che la quota di possesso dell'esecutato è in entrambi i casi pari ad 1/6.

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

Non risultano per alcun immobile debiti che resteranno a carico dell'acquirente.

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

UI n. 1

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate nella Certificazione Notarile del Not. Gigino Rollo di Novoli (LE) del 26 aprile 2021, senza ulteriori elementi emergenti da aggiornamento contro il nominativo oggetto di esecuzione, dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, alla data di repertoriazione del 27 maggio 2022.

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 10914 R.p. (Reg. gen. 15448) del 14 aprile 2021, a favore della Banca INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro la società [REDACTED] con sede in Rufina [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale 1 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 1);

- trascrizione Art. 30333 R.P. del 27 ottobre 2008, Convenzione Edilizia a favore del Comune di Rufina e contro la società [REDACTED] con sede in Rufina [REDACTED].

- iscrizione Art. 8547 R.P. del 27 ottobre 2008, Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito, Not. Ernesto Cudia del 22 ottobre 2008 rep. 28876/13519 a favore della Cassa di Risparmio di

Firenze S.p.a. e contro la società [REDACTED] con sede in Rufina [REDACTED]) relativamente alla piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale 1 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 1), per un importo complessivo pari ad € 3.600.000,00 di cui € 1.800.000,00 di capitale.

- iscrizione Art. 1261 R.P. del 16 febbraio 2005, Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito, Not. Ernesto Cudia del 11 febbraio 2005 rep. 23324/10652 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. e contro la società [REDACTED] con sede in Rufina [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale 1 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 1), per un importo complessivo pari ad € 1.400.000,00 di cui € 700.000,00 di capitale.

UI n. 2 e 3

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate nella Certificazione Notarile del Not. Gigino Rollo di Novoli (LE) del 26 aprile 2021, senza ulteriori elementi emergenti da aggiornamento contro il nominativo oggetto di esecuzione, dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, alla data di repertoriazione del 27 maggio 2022.

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 10914 R.p. (Reg. gen. 15448) del 14 aprile 2021, a favore della Banca INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro il signor [REDACTED] nato a Firenze in data 18.9.1964 [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali 2 e 3 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2);

- iscrizione Art. 4835 R.P. del 28 luglio 2020, Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 12 maggio 2020 Rep. 1981/2020 a favore della Banca intesa Sanpaolo S.p.a. e contro il signor [REDACTED] nato a Firenze in data 18.9.1964 [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali 2 e 3 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2), per un importo complessivo pari ad € 400.000,00 di cui € 347.342,99 di capitale.

UI n. 4

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate nella Certificazione Notarile del Not. Gigino Rollo di Novoli (LE) del 26 aprile 2021, senza ulteriori elementi emergenti da aggiornamento contro il nominativo oggetto di esecuzione, dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, alla data di repertoriazione del 27 maggio 2022.

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 10914 R.p. (Reg. gen. 15448) del 14

aprile 2021, a favore della Banca INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro il signor [REDACTED] nato a Firenze in data 18.9.1964 [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale 4 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2);

- iscrizione Art. 4835 R.P. del 28 luglio 2020, Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 12 maggio 2020 Rep. 1981/2020 a favore della Banca intesa Sanpaolo S.p.a. e contro il signor [REDACTED] nato a Firenze in data 18.9.1964 [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali 2 e 3 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2), per un importo complessivo pari ad € 400.000,00 di cui € 347.342,99 di capitale.

UI n. 5 e 6

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate nella Certificazione Notarile del Not. Gigino Rollo di Novoli (LE) del 26 aprile 2021, senza ulteriori elementi emergenti da aggiornamento contro il nominativo oggetto di esecuzione relativamente all'unità negoziale 5 mentre è emerso ulteriore pignoramento immobiliare per l'unità negoziale 6 (di seguito descritto), dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, alla data di repertoriatura del 27 maggio 2022.

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 10914 R.p. (Reg. gen. 15448) del 14 aprile 2021, a favore della Banca INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro il signor [REDACTED] nato a Firenze in data 18.9.1964 [REDACTED]) relativamente alla piena proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali 5 e 6 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2);

- iscrizione Art. 4835 R.P. del 28 luglio 2020, Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 12 maggio 2020 Rep. 1981/2020 a favore della Banca intesa Sanpaolo S.p.a. e contro il signor [REDACTED] nato a Firenze in data 18.9.1964 [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali 5 e 6 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2), per un importo complessivo pari ad € 400.000,00 di cui € 347.342,99 di capitale.

- iscrizione Art. 298 R.P. dell'11 gennaio 2008, Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di mutuo fondiario, Not. Ernesto Cudia del 7 gennaio 2008 rep. 27846/12965 a favore della Banca Toscana S.p.a. e contro il signor [REDACTED] nato a Firenze in data 18.9.1964 [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali 5 e 6 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2), per un importo complessivo pari ad € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale

- iscrizione Art. 7171 R.P. del 5 luglio 2006, Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di mutuo fondiario, Not. Ernesto Cudia del 30 giugno 2006 rep. 25731/11775 a favore della Banca Toscana S.p.a. e contro il signor ██████████ nato a Firenze in data 18.9.1964 ██████████) relativamente alla piena proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali 5 e 6 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2), per un importo complessivo pari ad € 500.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale.

Ulteriore aggiornamento relativo solo per l'unità negoziale 6:

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 11472 R.p. (Reg. gen. 15834) del 12 aprile 2022, a favore della Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. e contro il signor ██████████ nato a Firenze in data 18.9.1964 ██████████) relativamente alla piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale 6 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2);

UI n. 7

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate nella Certificazione Notarile del Not. Gigino Rollo di Novoli (LE) del 26 aprile 2021, senza ulteriori elementi emergenti da aggiornamento contro il nominativo oggetto di esecuzione, dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, alla data di repertoriazione del 27 maggio 2022.

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 10914 R.p. (Reg. gen. 15448) del 14 aprile 2021, a favore della Banca INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro il signor ██████████ nato a Firenze in data 18.9.1964 ██████████) relativamente alla piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale 4 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2);

- iscrizione Art. 4835 R.P. del 28 luglio 2020, Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 12 maggio 2020 Rep. 1981/2020 a favore della Banca intesa Sanpaolo S.p.a. e contro il signor ██████████ nato a Firenze in data 18.9.1964 ██████████) relativamente alla piena proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali 2 e 3 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2), per un importo complessivo pari ad € 400.000,00 di cui € 347.342,99 di capitale.

UI n. 8 e 9

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate nella Certificazione Notarile del Not. Gigino Rollo di Novoli (LE) del 26 aprile 2021, senza ulteriori elementi emergenti da

aggiornamento contro il nominativo oggetto di esecuzione, dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, alla data di repertoriazione del 27 maggio 2022.

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 10914 R.p. (Reg. gen. 15448) del 14 aprile 2021, a favore della Banca INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro il signor ██████████ nato a Firenze in data 18.9.1964 ██████████ relativamente alla piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale 4 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2);
- iscrizione Art. 4835 R.P. del 28 luglio 2020, Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 12 maggio 2020 Rep. 1981/2020 a favore della Banca intesa Sanpaolo S.p.a. e contro il signor ██████████ nato a Firenze in data 18.9.1964 ██████████ relativamente alla piena proprietà degli immobili indicati alle unità negoziali 2 e 3 della presente relazione (nella trascrizione del pignoramento risulta essere U.N. 2), per un importo complessivo pari ad € 400.000,00 di cui € 347.342,99 di capitale.

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 ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Per alcuno degli immobili sopra descritti risultano essere state deliberate spese straordinarie di gestione

9. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i beni/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

UI 1

Il terreno risulta essere inserito, ai sensi del vigente R.U. in "Area di completamento confermata" per una superficie pari a 2.469,00 mq, mentre la restante quota di circa 2.215,00 mq è individuata come "Tessuto connettivo agricolo".

L'edificabilità del lotto è realizzabile attraverso il "Piano di Lottizzazione Malcantone - Masseto" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del

10/03/2008 e successiva "Convenzione di Lottizzazione", rep. 4720 del 14/10/2008, tuttora in corso di validità.

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione (quali un'area a verde pubblico di 115,00 mq e un'area a parcheggio per 6 posti auto di 25 mq, oltre ad opere di sistemazione paesaggistica) e la realizzazione di quattro fabbricati di uguali dimensioni, suddivisi rispettivamente in due unità immobiliari. Il volume così realizzato è previsto essere pari a 2396 mc, corrispondenti perciò ad 8 unità immobiliari di circa 100,00 mq di superficie utile lorda.

Successivamente con Delibera della Giunta Comunale di Rufina n. 226 del 29/11/2012 veniva approvata la richiesta di "modifica delle modalità di attuazione dell'intervento.....tramite 4 unità minime di intervento ognuna riferita ad ogni singolo edificio bifamiliare...con procedure e tempistiche di realizzazione singole e separate per ogni singolo edificio bifamiliare, secondo i termini temporali disciplinati da ogni singolo titolo abilitativo edilizio da rilasciare da parte dell'Amministratore".

Attualmente perciò la particella è definibile come edificabile, pur tenendo conto che eventuali modifiche allo strumento di pianificazione comunale potrebbero modificare tale previsione.

Sarà prodotto certificato di destinazione urbanistica in data utile per la futura vendita.

UI 2/UI 3

L'immobile in cui si collocano le due unità immobiliare è l'effetto di un intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato effettuato sulla base della Concessione Edilizia n. 380/95 (pratica edilizia n. 2787/1995) rilasciata dal Sindaco del Comune di Pontassieve in data 29.11.1995.

Sono inoltre presenti le seguenti pratiche edilizie:

D.I.A. prot. n. 34149 del 16.4.1998 per variante in corso d'opera per modifiche alla sistemazione esterna;

Concessione edilizia n. 310 del 6.7.1999 a parziale sanatoria (ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85) ed a parziale variante in corso d'opera non sostanziale (ai sensi dell'art. 15 Legge 47/85);

D.I.A. prot. n. 34303 del 20.9.2002 al per opere di completamento nell'unità immobiliare in oggetto;

D.I.A prot.n. 37638 del 16.10.2002 per cambio di destinazione d'uso da "negoziò" a "magazzino".

Il Comune di Pontassieve ha rilasciato i seguenti certificati di agibilità:

prot.n. 42245 del 19.11.2002 per UI 2 (magazzino);

prot.n. 34149 del 2.9.1999 per UI 3 (autorimessa).

UI 4

L'unità immobiliare si colloca al piano terreno di un fabbricato realizzato in epoca antica, precedentemente al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data risultano essere state effettuate trasformazioni edilizie sulla base dei seguenti titoli:

Concessione Edilizia 34 del 21.10.1988;

Concessione Edilizia 1639 del 2.10.1990.

UI 5

L'unità immobiliare risulta essere inserita in un fabbricato di antica realizzazione, precedentemente al 1° settembre 1967, edificato con destinazione d'uso legata

all'attività agricola.

Non risultano essere stato mai oggetto di pratiche edilizie.

Rispetto allo stato rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina è presente una tettoia realizzata sul fianco settentrionale del fabbricato che non appare nello stato sopra descritto.

UI 6

L'unità immobiliare risulta essere inserita in un fabbricato di antica realizzazione, precedentemente al 1° settembre 1967.

Presso l'Archivio del Comune di Rufina risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia in sanatoria 29/2001 del 16.07.2001 rilasciata a seguito della realizzazione di opere in assenza di titolo edilizio;

D.I.A 11422 del 19/7/2001 (pratica edilizia 22974) per completamento delle opere di cui alla Concessione precedente e realizzazione di scarico fuori fognatura.

Successivamente a tale data non risultano essere presenti ulteriori pratiche edilizie.

Rispetto allo stato legittimo depositato presso il Comune di Rufina è presente una tettoia realizzata sul fianco settentrionale del fabbricato che non appare nello stato sopra descritto.

UI 7

L'unità immobiliare risulta essere inserita in un fabbricato di antica realizzazione, precedentemente al 1° settembre 1967.

Presso l'Archivio del Comune di Rufina risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia in sanatoria n. 96/209 del 9.8.1996 a seguito della richiesta di Condono Edilizio ex art. 35 della legge 47/85

Concessione Edilizia 99/27 del 18.10.1999 per "Ristrutturazione di edificio per civile abitazione";

D.I.A prot. 10079 del 14/6/2000.

UI 8

L'unità immobiliare risulta essere realizzata precedentemente al 1° settembre 1967.

Presso l'Archivio del Comune di Rufina non risultano depositate pratiche edilizie:

UI 9

L'unità immobiliare risulta essere realizzata precedentemente al 1° settembre 1967.

Presso l'Archivio del Comune di Rufina non risultano depositate pratiche edilizie:

*10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

UI 1

Come accennato precedentemente il terreno è urbanisticamente suddiviso in "Tessuto connettivo agricolo" per una superficie pari a circa 2.215,00 mq e in "Area

di completamento confermata" per la restante quota di 2.469,00 mq.

Le aree individuate come tessuto connettivo agricolo sono normate dall'art. 6 delle vigenti NTA che definiscono in maniera precisa le attività edilizie realizzabili su tale area e riferibili sostanzialmente a piccoli fabbricati di ausilio alla attività agricola ed in particolare "limitata alla nuova realizzazione di annessi agricoli, di cui sia documentata la necessità attraverso la presentazione del Programma di Miglioramento Agricolo e Ambientale. Per tali annessi la cubatura massima non può superare mc. 300"; le aree individuate come "Area di completamento" sono normate dall'art. 18 delle vigenti NTA; nel caso in esame la capacità edificatoria è quella derivante dalla realizzazione del "Piano di Lottizzazione Malcantone Masseto" e quindi pari a 2.396,00 mc suddivisi in 8 unità immobiliari a destinazione esclusivamente residenziale.

Al fine della valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima sono stati presi in esame i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune di Rufina e perfettamente descritte nel piano di lottizzazione, la realizzazione di ulteriore opere accessorie già autorizzate quali perforazione di pozzo per uso potabile/igienico e assimilati ed irrigazione del verde privato, allaccio alla pubblica fognatura e alla rete acquedottistica ed infine il costo di fabbricazione.

Per quanto attiene alle spese tecniche sono state stimate considerando che la parte della fase progettuale è già stata espletata e depositata al Comune di Rufina.

Tali costi realizzativi sono quindi stati confrontati con il valore degli immobili infine realizzati al fine di definire il valore del terreno.

Realizzazione opere di urbanizzazione (parcheggio/verde pubblico, sistemazioni paesaggistico).....	Euro	75.500,00 €
Realizzazione pozzo (prof. 70/100 ml).....	Euro	10.000,00 €
Allacciamenti reti impianti.....	Euro	35.000,00 €
Costo di costruzione unità abitative unitario..(€/mq).....	Euro	1.423,25 €
Costo di costruzione complessivo unità abitative.....	Euro	1.613.969,11 €
Totale stimato spese costruttive.....	Euro	1.734.969,11 €

Spese tecniche		
Opere edili	Euro	91.535,80 €
Opere strutturali	Euro	67.010,80 €
Totale stimato spese tecniche.....	Euro	158.546,60 €
Totale stimato costi per realizz. piano di lottizzazione	Euro	1.893.015,71 €

Al momento della perizia il mercato immobiliare del Comune di Rufina presenta limitati interventi analoghi su cui effettuare confronto costituiti da operazioni di nuova realizzazione per cui si è estesa la ricerca sui comuni limitrofi di Pelago e Pontassieve al fine di definire il valore commerciale di immobili di nuova costruzione. Si è presa a riferimento anche la tabella OMI relativa all'anno 2021.

In particolare è stato possibile prendere in esame tre offerte immobiliari nel Comune di Rufina relative a nuove costruzioni o ad immobili ristrutturati pari al nuovo, tre a Pelago (due in località Diacceto, una in località San Francesco), una a Pontassieve.

Da tali risultanze deriva un valore medio di mercato per immobili di nuova costruzione pari a 2.430,00 €/mq.

Considerando la superficie commerciale edificabile pari a 800,00 mq deriva un **valore stimato complessivo delle unità abitative realizzate pari a 1.944.000,00 €.**

Sottraendo a tale valore il costo stimato per la realizzazione dell'intervento si

determina il valore della porzione di particella edificabile che sarà così pari a:
€ 1.944.000,00 (Stima del complesso realizzato) - € 1.893.015,71 (Costi realizzativi) = € 50.984,29 (Stima del valore attuale).

Per quanto attiene alla restante parte della particella, non edificabile, si determina il valore sulla base della qualità catastale "Seminativo arborato" che per il Comune di Rufina è disponibile relativamente all'anno 2018 e pari a 11.638,00 €/ha. Applicando tale valore alla consistenza della porzione dell'unità immobiliare non edificabile, si determina un **valore stimato della porzione non edificabile pari a 2.577,82 €.**

Il valore commerciale del lotto sarà perciò pari a
50.984,29 € (porzione edificabile) + 2.577,82 € (porzione non edificabile) = 53.562,11 € (dicasi Cinquantatremilacinquecentosessantadue/11 euro)

UI 2

L'unità immobiliare si colloca in ottima posizione centrale e, nonostante la attuale destinazione urbanistica a magazzino, risulta di relativamente facile trasformazione sia in locale commerciale, che in ufficio che in abitazione.

La valutazione ha perciò tenuto conto di tali caratteristiche esaminando i valori relativi sia ad immobili riferibili alle precedenti destinazioni d'uso e considerando il costo necessario per tali interventi.

Per tali motivi si ritiene congruo determinare un valore congruo di 900,00 €/mq.

Tale importo dovrà essere applicato alla superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a 70,00 mq, per cui si determina **un valore di mercato complessivo pari a**

900,00 €/mq x 70,00 mq = 63.000,00 €
(dicasi Sessantatremila/00 euro)

UI 3

L'unità immobiliare si colloca posizione centrale, ma presenta rampa di accesso di ampiezza limitata e pianta non del tutto regolare dell'autorimessa.

Per tali motivi, esaminando i valori di immobili di analoghe caratteristiche si ritiene congruo determinare un valore congruo di 1.200,00 €/mq.

Tale importo dovrà essere applicato alla superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a 25,00 mq, per cui si determina **un valore di mercato complessivo pari a**

1.200,00 €/mq x 25,00 mq = 30.000,00 €
(dicasi Trentamila/00 euro)

UI 4

L'unità immobiliare si colloca in posizione prestigiosa, nella parte centrale della piazza principale dell'abitato di Rufina, ottimamente servito e di notevole rappresentanza.

Inoltre non risultano essere disponibili sul mercato numerosi immobili riferibili a tale destinazione d'uso, rendendo tale immobile interessante dal punto di vista commerciale.

La valutazione ha perciò tenuto conto di tali caratteristiche e del buono stato manutentivo dell'immobile.

Per tali motivi si ritiene congruo determinare un valore congruo di 1.700,00 €/mq.

Tale importo dovrà essere applicato alla superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a 40,00 mq, per cui si determina **un valore di mercato complessivo pari a**

1.700,00 €/mq x 40,00 mq = 68.000,00 €
(dicasi Sessantottomila/00 euro)

UI 5

L'unità immobiliare è collocata in aderenza al fabbricato successivamente individuato come UI 6 di cui risulta essere accessoria ed ha mantenuto le caratteristiche di fabbricato rurale.

La valutazione ha perciò tenuto conto di tali caratteristiche e dello stato manutentivo dell'immobile, compresa la necessità di importanti interventi edilizi strutturali quali la ricostruzione di due solai.

Per tali motivi si ritiene congruo determinare un valore congruo di 400,00 €/mq.

Tale importo dovrà essere applicato alla superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a 320,00 mq, per cui si determina **un valore di mercato complessivo pari a**

400,00 €/mq x 320,00 mq = 128.000,00 €
(dicasi Centoventottomila/00 euro)

UI 6

L'unità immobiliare si presenta con le caratteristiche della villa di campagna in posizione dominante sulla vallata del fiume Sieve, dotata di impianti perfettamente efficienti con centrale termica ibrida a legna e gas, accessoriata di elementi di pregio tra cui la piscina e perfettamente conservata.

Il mercato per tale tipo di immobile nella zona di Rufina presenta oscillazioni notevolissime derivanti principalmente dalla posizione del fabbricato e dallo stato conservativo fino a valori di 4.700 €/mq.

Nel caso in questione, considerando che l'immobile è esternamente dotato solo della piscina (oltre all'utilizzo del BCNC) e della accessibilità all'immobile si ritiene congruo determinare un valore congruo di 2950,00 €/mq.

Tale importo dovrà essere applicato alla superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a 220,00 mq, per cui si determina **un valore di mercato complessivo pari a**

2.950,00 €/mq x 220,00 mq = 649.000,00 €
(dicasi Seicentoquarantanovemila/00 euro)

UI 7

L'unità immobiliare si colloca in posizione periferica, ma in un gradevole contesto edilizio ed ambientale.

La localizzazione al primo piano del fabbricato, raggiungibile con scala di non facile percorrenza, limita parzialmente la fruibilità del bene.

La valutazione ha perciò tenuto conto di tali caratteristiche e del buono stato manutentivo dell'immobile.

Per tali motivi si ritiene congruo determinare un valore congruo di 1.578,00 €/mq.

Tale importo dovrà essere applicato alla superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a 19,00 mq, per cui si determina **un valore di mercato complessivo pari a**

1.578,00 €/mq x 19,00 mq = 29.982,00 €
(dicasi Ventinove milanovecentottantadue/00 euro)

UI 8

L'unità immobiliare si colloca in posizione periferica, ma facilmente accessibile piuttosto vicino al nucleo centrale storico di Rufina.

La presenza di una porta di accesso di limitata ampiezza, impedisce allo stato attuale l'utilizzo del bene come autorimessa, limitandolo alla funzione di ricovero per attrezzature o motoveicoli.

Per la valutazione del bene è stato perciò tenuto conto della necessità di interventi edilizi e delle relative spese tecniche per la trasformazione dell'immobile in autorimessa vera e propria.

Per tali motivi si ritiene congruo determinare un valore congruo di 900,00 €/mq.

Tale importo dovrà essere applicato alla superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a 15,00 mq, per cui si determina **un valore di mercato complessivo pari a**

900,00 €/mq x 15,00 mq = 13.500,00 €

(dicasi Tredicimilacinquecento/00 euro)

UI 9

L'unità immobiliare si colloca in posizione periferica, ma facilmente accessibile piuttosto vicino al nucleo centrale storico di Rufina.

La notevole estensione netta della autorimessa (24,10 mq) permette il ricovero anche di automezzi o di un automezzo e più mezzi a due ruote, rendendo particolarmente appetibile sul mercato questo bene.

Per tali motivi si ritiene congruo determinare un valore congruo di 1.200,00 €/mq.

Tale importo dovrà essere applicato alla superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a 25,00 mq, per cui si determina **un valore di mercato complessivo pari a**

1.200,00 €/mq x 25,00 mq = 30.000,00 €

(dicasi Trentamila/00 euro)

La somma del compendio immobiliare così stimato risulta essere:

UI 1	Euro 53.562,11
UI 2	Euro 63.000,00
UI 3	Euro 30.000,00
UI 4	Euro 68.000,00
UI 5	Euro 128.000,00
UI 6	Euro 649.000,00
UI 7	Euro 29.982,00
UI 8	Euro 13.500,00
UI 9	Euro 30.000,00
Totale compendio immobiliare stimato	Euro 1.065.044,11

*11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

Le valutazioni definite al punto precedente rappresentano il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, avendo già considerato l'ubicazione e lo stato conservativo dei beni oggetto di stima, qualora l'immobile venisse immesso sul mercato libero.

Tenendo in considerazione la modalità di vendita del bene, considerando i meccanismi d'asta, si ritiene opportuna una riduzione del prezzo di vendita pari al

10%.

Il **valore a base d'asta** dei beni oggetto di perizia è perciò riportabile alle seguenti cifre:

UI 1

€ 53.562,11 - (€ 53.562,11 x 10%) = € 53.562,11 - € 5.356,21 = € **48.205,90**
(dicasi **euro Quarantottomiladuecentocinque/90**);

UI 2

€ 63.000,00 - (€ 63.000,00 x 10%) = € 63.000,00 - € 6.300,00 = € **56.700,00**
(dicasi **euro Cinquantaseimilasettecento/00**);

UI 3

€ 30.000,00 - (€ 30.000,00 x 10%) = € 30.000,00 - € 3.000,00 = € **27.000,00**
(dicasi **euro Ventisettemila/00**);

UI 4

€ 68.000,00 - (€ 68.000,00 x 10%) = € 68.000,00 - € 6.800,00 = € **61.200,00**
(dicasi **euro Sessantunomiladuecento/00**);

UI 5

€ 128.000,00 - (€128.000,00 x 10%) = € 128.000,00 - € 12.800,00 = € **115.200,00**
(dicasi **euro Centoquindicimiladuecento/00**);

UI 6

€ 649.000,00 - (€649.000,00 x 10%) = € 649.000,00 - € 64.900,00 = € **584.100,00**
(dicasi **euro Cinquecentottantaquattromilacento/00**);

UI 7

€ 29.982,00 - (€ 29.982,00 x 10%) = € 29.982,00 - € 2.998,20 = € **26.983,20**
(dicasi **euro Ventiseimilanovecentottantatre/20**);

UI 8

€ 13.500,00 - (€ 13.500,00 x 10%) = € 13.500,00 - € 1.350,00 = € 12.150,00
(dicasi **euro Dodicimilacentocinquanta/00**)

Nell'ambito della procedura esecutiva potrà essere alienato quota pari ad 1/6 dell'immobile per un valore di stima pari a € 2.025,00 (dicasi euro Duemilaventicinque/00);

UI 9

€ 30.000,00 - (€ 30.000,00 x 10%) = € 30.000,00 - € 3.000,00 = € **27.000,00**
(dicasi **euro Ventisettemila/00**)

Nell'ambito della procedura esecutiva potrà essere alienato quota pari ad 1/6 dell'immobile per un valore di stima pari a € 4.500,00 (dicasi euro Quattromilacinquecento/00);

per un totale del valore a base d'asta di Euro 925.914,10 (dicasi euro Novecentoventicinquemilanovecentoquattordici/10)

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

*-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione*

Il compendio pignorato risulta facilmente suddivisibile in nove lotti, corrispondenti alle nove unità immobiliari di cui è composto, trattandosi in ogni caso di unità immobiliari indipendenti tra loro ed utilizzabili autonomamente.

Le unità immobiliari identificate ai numeri 8 e 9 risultano però solo parzialmente nella disponibilità della parte eseguita, per cui si ritengono di difficile appetibilità. Si riporta di seguito analisi puntuale:

L'immobile identificato in perizia come UI 1 risulta di difficile commerciabilità, in quanto necessita di un notevole investimento per dare compiutezza al Piano di Lottizzazione previsto su tale particella, i cui tempi di ritorno non sono prevedibili data l'attuale situazione del mercato delle costruzioni.

L'immobile individuato come UI 2 risulta di elevata commerciabilità trattandosi di immobile in fabbricato recente, in ottime condizioni manutentive e in posizione centrale.

L'immobile individuato come UI 3 risulta di buona commerciabilità trattandosi di autorimessa situata in posizione centrale in abitato ed in buone condizioni manutentive, immediatamente utilizzabile.

L'immobile individuato come UI 4 risulta di ottima commerciabilità trattandosi di ufficio in posizione prestigiosa ed in buone condizioni manutentive.

L'immobile individuato come UI 5 risulta di scarsa commerciabilità in sé, mentre può risultare interessante qualora legato all'immobile individuato all'UI 6 data anche l'accessibilità al fabbricato.

L'immobile individuato come UI 6 risulta di ottima commerciabilità.

L'immobile individuato come UI 7 risulta potenzialmente appetibile sul mercato.

L'immobile individuato come UI 8 risulta scarsamente appetibile in quanto la quota riferibile all'esecutato è pari ad 1/6 dell'intero e non risultando il bene suddivisibile sulla base delle quote di possesso.

L'immobile individuato come UI 9 risulta scarsamente appetibile in quanto la quota riferibile all'esecutato è pari ad 1/6 dell'intero e non risultando il bene suddivisibile sulla base delle quote di possesso.

Allegati alla perizia

Allegato 1. Trasmissione alle parti della comunicazione incarico e nomina del custode
Convocazione per sopralluogo con ricevute di ritorno

Allegato 2. Verbale di sopralluogo

Allegato 3. Documentazione catastale

Allegato 4. Documentazione fotografica con indicazione dei coni di ripresa

Allegato 5. Copia degli atti di provenienza

La presente perizia (con gli allegati ad essa collegati) viene trasmessa in Cancelleria per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. sia in forma completa che epurata. Si provvederà successivamente al deposito presso la Cancelleria di copie cartacee completa ed epurata ed all'invio all'esecutato a mezzo raccomandata a/r di copia integrale cartacea

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto; si rimane comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Firenze, 15 settembre 2022

Arch. Francesco Ciampinelli