

=== TRIBUNALE di FIRENZE ===

(Terza sezione - ordinario civile)

Esecuzioni Immobiliari

= PROCEDIMENTO ESECUTIVO : R.G.E. : n°. 256 / 2023 =

parti :

////////////////////////////////////

contro:

////////////////////////////////////

-----***-----

Giudice Esecutivo: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

CTU : Dott.Arch. Fabio Braccianti

===== *** =====

CTU - PERIZIA DI STIMA : VERSIONE EPURATA

con integrazione/correzione al paragrafo n. 5

e aggiornamento valore di stima .

= data aggiornamento : 30/01/26 =



Dott. Arch. Fabio Braccianti

Studio Braccianti - *MasterPlan*

Lungarno Bruno Buozzi,6/8 - 50055 Lastra a Signa (Firenze)

tel.055 8735321 - cell.:329 9546103

pec : fabio.braccianti@pec.architetttifirenze.it - e-mail : master-plan@libero.it

RELAZIONE del CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

(Perizia di stima – con integrazione del 30/01/26)

Premessa:

Illustrissimo **Giudice Esecutivo Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**, il sottoscritto **CTU: Dott. Arch. Fabio Braccianti**, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n.3.906 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con il n.4.176, veniva da Lei incaricato, in sede di udienza, in data 29/11/23, con quesito di stima, con accettazione d'incarico in data:01/12/23. Con la presente sono ad integrare quanto da Lei richiesto in sede di udienza in data 30/11/25.

Al sottoscritto CTU venivano ordinati i seguenti **quesiti** come da verbale di giuramento dell'esperto, ovvero:

"-1. Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformita' tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformita':
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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile , se vi e' 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 dovra' sostenere i costi e autorizzazione del Giudice , proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto , provvedendo, in caso di difformita' sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene , alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unita' 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 cio' risulti catastalmente impossibile,evidenziare le ragioni dell'impossibilita'; segnalare altresì se gli immobili contigui (es. 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 proprieta' dell'intero bene, quota di esso(indicando i nominativi dei comproprietari)o altro diritto reale (nuda proprieta' , superficie, usufrutto.....);

-3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell' **atto di provenienza**, segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;

-4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, localita', 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 d'impianto, sotto riportata tra gli allegati** ;

-5. Provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** degl'immobili, con indicazione - se occupati 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. A verificare l'esistenza di **formalita'**, 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 urbanistici, eventuali limiti all'edificabilita' 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, servitu',uso, abitazione.....);

-7. verificare l'esistenza di **formalita'**, 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 e' presa la data e il numero d'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 precedente , indicare anche

le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà ;indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri , di inalienabilità e indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' 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 ed urbanistica** del/i bene/i , nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso , segnalando eventuali difformità urbanistiche , edilizie , catastali;indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiarare che la costruzione e' 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, verificati 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 .

-9 bis .indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione(con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

-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 delle quali si è fatto riferimento . Nella determinazione del valore di mercato terra' 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 terra' conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene , specifichi 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.a. e per la particolarita' 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 , gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' 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 l'intero che della quota /e pignorata ;

-se il compendio pignorato puo' 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 indivisibilita' anche alla luce di quanto disposto

dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940 , n. 1.078 ;

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

-14. L'esperto dovra' **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 base d'asta ;

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

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

- . effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza , il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato , se non costituito,copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r. .

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

- .**presentare , se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga** del termine del deposito della perizia in caso di

impossibilita' di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. ."

A) CORSO GENERALE DELLE OPERAZIONI PREVISTE :

Per le fasi tecniche iniziali legate all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito ha provveduto : a visionare la documentazione ipo-catastale, l'Atto di pignoramento (per una completa conoscenza dei dati e dell'oggetto di esecuzione), a recuperare dati catastali aggiornati tramite visura , estratti planimetrici e il mappale, inoltre ad effettuare un sopralluogo (in data 19/01/24 (alla presenza di un responsabile ISVEG) : con accesso completo , ovvero sia interno all'immobile che alle parti esterne o resede comune) per individuazione del sito e verifica dello stato generale dei luoghi, con rilievo grafico e fotografico degl'immobili; effettuare verifica urbanistica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rufina(FI) , ovvero il controllo delle pratiche di condono edilizio tramite accesso agli atti programmato on-line. Infine ha provveduto ad assumere informazioni aggiornate del valore del mercato immobiliare locale, ai fini della stima per la vendita all'asta , con riferimenti su vendite effettuate in loco , con contatti con agenzie immobiliari accreditate locali e non , e anche tenendo presenti le valutazioni "OMI"

dell'Agenzia delle Entrate , il tutto ai fini del calcolo del: "valore finale di mercato" ed il valore di base d'asta.

RISPOSTA AI QUESITI :

*-1: "identificare i beni oggetto di pignoramento , con precisazione : dei confini , dei dati catastali,
.etc." :*

-Individuazione dei beni oggetto di pignoramento :

Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo economico, posto nel Comune di Rufina (Firenze) , localita' Casini(zona extraurbana) , in via Forlivese n.c. 3 (sulla Strada Statale N.67 Tosco Romagnola) posto al piano secondo di fabbricato condominiale (con n. 4 unita' abitative) , composto da n. 3 vani utili, compresa la cucina , oltre servizi ed accessori al piano 2° (consistenza N.4 vani catastali) . Abbiamo piu' specificatamente : una cucina con zona pranzo , una camera matrimoniale ,attigua a una cameretta, cosiddetta di passo(dalla quale ha l'ingresso), un disimpegno , un bagno e un piccolo ripostiglio ricavato tra il vano scale e il sottotetto .

E' annesso con proprieta' esclusiva : un vano in un manufatto edilizio con muri in pietra e copertura con struttura lignea a falda unica , provvisto di finestrina , ad uso deposito/ legnaia al piano terreno (con pavimento in cotto) con accesso dalla corte comune in zona tergale

recintata ,con servitu' di passo dal giardino di resede tergale condominiale .

Il fabbricato di vecchia costruzione e' tipico dei primi del '900 , con tetto a padiglione , e' libero su quattro lati ed e' composto da tre piani fuori terra (Pt.;1° e 2°) con accesso da vano scale e da percorrenza condominiale o esterna.

L'**ubicazione** e' nel Comune di Rufina in localita' Casini , piccola localita' o frazione di Rufina,posta in zona extraurbana(tra la frazione di Scopeti e Contea) , ovvero distante dal centro del Comune di Km. 7/8 c.a. e posta lungo il fiume Sieve e sulla Strada Statale 67 .

-CONFINI civile abitazione : Parti comuni o condominiali su piu' lati , via pubblica (S.S. 67), B///// , salvo se altri .

-Confini manufatto ad uso deposito :Parti comuni o condominiali su piu' lati , s.s.a .

-Dati catastali (da visura del 28/12/2023):
Catasto fabbricati Comune di **Rufina(FI)** , Foglio di mappa **3** ,
particella **20** , subalterno **201** e particella **21** , subalterno
200 (graffati) , Categoria **A/3** , classe **2** , consistenza **4**
vani catastali ,**Dati di superficie catastale : Totale 79**
mq.; rendita catastale di **Euro 278,89** (dati derivati da
Variazione n. 17187.1/2003(Prot. n. 349894) del 10/11/2003
(U.T.E. di Firenze) .

-Per quanto riguarda le parti comuni :

1)Una corte interna della superficie approssimativa di MQ. 12 , insistente sulla **particella 21 del Foglio di mappa 3** , censita al **Catasto Terreni a partita 1** e dalla quale ha accesso il locale deposito/legnaia ;

2)il resede condominiale della superficie approssimativa di metri quadri 225 , insistente sulla **particella 20 del foglio di mappa 3** , censita al **catasto terreni a partita 1** .

- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI A QUELLI DELL'ATTO DI

PIGNORAMENTO :

Per quanto riguarda tale verifica , posso dichiarare che i dati catastali di cui sopra hanno corrispondenza a quelli indicati nell'atto di pignoramento , ad esclusione della categoria , dato che e' indicato CATEGORIA A/4 , invece che CATEGORIA A/3 (che e' quella giusta) . Infatti da una recente visura effettuata dal sottoscritto in data 28/12/23 e sulla Certificazione notarile ipocatastale del 20/09/2023 del fascicolo , compare appunto Cat. A/3 , dato derivato da una Variazione dei dati di classamento del 19/02/2009 , Pratica n. FI0059200 per rettifica d'ufficio . Si rileva che anche sull'atto di provenienza del 7 luglio 2004 (precedente alla variazione) abbiamo sempre la categoria errata , ovvero Cat. A/4 , per cui se ne deduce che per l'atto di pignoramento sono stati presi come riferimento , i dati catastali indicati in tale atto di acquisto . Ma voglio specificare che: **tale difformita', non crea problemi e**

consente l'univoca individuazione del bene e della sua storia catastale . Tra l'altro e' solo una differenza che riguarda lo stato dell'immobile, ovvero : Cat. **A/3** (l'attuale) : **Abitazioni di tipo economico** , mentre Cat. **A/4** (quella errata):**Abitazioni di tipo popolare** (quindi di grado o livello inferiore come tipo di dicitura) . Pertanto inquadra uno stato o livello di qualita' dell'immobile , ma e' un dato che non crea problemi all'individuazione o inquadramento dell'oggetto di esecuzione .

- **VERIFICA PLANIMETRIA CATASTALE** :

La planimetria catastale e' stata regolarmente depositata al Catasto il 26/07/2002 al n.000247817(in allegato).

Per quanto riguarda la corrispondenza tra le planimetrie e quanto rilevato in sede di sopralluogo (il 19/01/24), **posso dichiarare l'esatta corrispondenza planimetria dell'immobile o appartamento per civile abitazione compreso accessori esclusivi(deposito a uso legnaia) e anche dell'estratto di mappa .**

Inoltre **posso dichiarare l'esatta corrispondenza tra gli intestatari catastali** (vedi visura del 28/12/2023 allegata) la parte eseguita rappresentata dai Sigg.ri :
//////////////////// che, come proprietari,
risultano in quota parte **nella misura di 1/2 ciascuno**. Tali due soggetti eseguiti hanno la propria residenza in
////////////////////(indirizzo corrispondente e

verificato per l'invio e il ritorno della Raccomandata A.R. per la comunicazione del sopralluogo presso l'immobile in oggetto) .

Dichiaro infine verificata : l'esatta corrispondenza della descrizione del bene sull'atto di pignoramento (rispetto alla situazione verificata dello stato dei luoghi), correttezza dell'indirizzo (Comune ,via e localita') e del numero civico.

-2: " Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi etc. " :

L'Atto di pignoramento immobiliare
e' stato attentamente visionato dal sottoscritto Ctù che ne ha verificato in prima istanza gli estremi , ovvero:
esso e' stato redatto e dall'Avv. Dott. /////////////// del Foro di Lodi e con studio legale a Milano in data //23 e notificato data //23, con numero di repertorio : // dall'Ufficiale Giudiziario in Corte d'Appello di Firenze e con copia conforme all'originale ad uso trascrizione con data ://2023 su istanza e a favore della : // (C.F. e P.Iva : //) con sede in // , che riguarda l'intero bene(PIENA PROPRIETA' - QUOTA 1.000 /1.000) con le relative pertinenze posto in Rufina (FI) , Localita' Casini , Via Forlivese 3(2° piano) , individuato catastalmente nel precedente paragrafo , con proprieta' piena rappresentata

dai Sigg.ri (coniugi):////////////////(c.f. :////////////////) e
////////////////(c.f.////////////////) , nella loro qualita' di
comproprietari dell'intero bene nella quota di 1/2 ciascuno
di piena proprieta'(in regime di separazione dei beni).

Si evidenzia che , il credito riguarda l'ipoteca
iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze -
Servizio di Pubblicita' Immobiliare , con **nota del //04**
, N. presentazione Reg.Gen. // - Reg.Part.//; La
parte mutuataria si e' resa morosa non avendo provveduto al
pagamento di rate scadute , dunque ai sensi dell'.Art. 1.186
c.c. e quindi , in data 22 maggio 2023 , // notificava
ai debitori atto di precetto , con il quale le veniva
contestato il pagamento della somma dovuta in forza del
Contratto pari a **Euro 106.194,83** , oltre spese e interessi
fino al saldo .Da tale data , essendo decorso il termine di 10
giorni previsto dall'Art. 482 cpc e ,nessun pagamento e'
avvenuto di quanto intimato , la // procede al
pignoramento dei beni immobili in oggetto e sopra descritti.

**-3: " indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di
provenienza... . ," :**

Per quanto riguarda **l'atto di provenienza**
dell'immobile oggetto di esecuzione si evidenzia e certifica
quanto segue :

Secondo la certificazione notarile o Certificato ipo-
catastale con data 20/09/23, effettuato dal Dott. //

Notaio Iscritto nel distretto Notarile di ///////////////
(CE) con sede in ////////////// (CE) ,per la PROVENIENZA viene
citato che :

l'immobile e' pervenuto ai Sigg.ri ////////////// per
atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dott.
////////// di Figline (FI) del 7 Luglio 2004 con,Repertorio
n.//////////, - Fascicolo N.////////// e trascritto presso
l'Ufficio Provinciale di Pubblicita' Immobiliare di //////////
in data 13 luglio 2004 al numero di registro generale
//////////e numero di Registro particolare ////////// da
////////// (venditrice con quota di piena proprieta'
pari a 1/1) .Il prezzo fissato in atto ammonta a €.
68.000,00.

Sempre con lo stesso Notaio Dott.////////// e stesso
giorno : 07 luglio 2004 , viene stipulato il CONTRATTO DI
MUTUO , con Repertorio n. //////////// e Fascicolo n. ////////////
presso i locali della Banca //////////// , piazza XXV
Aprile , 27/a.

Senza la presenza di testimoni , sono presenti all'atto le
parti acquirenti e coniugi Sigg.ri //////////// ,
mentre in qualita' di " parte mutuataria e datrice di
ipoteca" e' presente la Sig.ra //////////// ,facente parte
del quadro direttivo e rappresentante organico della Banca
//////////SpA .

Il Contratto di mutuo e' registrato a Firenze il //////////////04
al N. ////////////// S.1T e Iscritto a Firenze il //////////////04 al
N.Reg.Part. ////////////// e al Reg. Gen .//////////.

Il mutuo fondiario richiesto per capitale di
€. 143.000,00 oltre interessi e spese per una somma
complessiva di €. 286.000,00 per la durata di anni 30 .

*-4: " fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune,
localita' ,via , numero civico etc." :*

-Descrizione generale e inquadramento immobile :

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale di
vecchia costruzione , libero su tre lati ,posto in Comune di
Rufina , frazione Loc. Casini , via Forlivese,3 e
precisamente: appartamento per civile abitazione di tipo
economico , posto al piano secondo a sinistra (guardando
l'edificio da via Forlivese) con accesso da vano scala a
comune, composto da quattro vani oltre servizi ed accessori
, nonche' un piccolo ripostiglio/deposito ad uso di legnaia ,
posto al piano terreno in posizione distaccata con accesso da
corte tergaie a comune, piccolo manufatto con struttura in
pietra e tetto a falda unica con struttura lignea e pavimento
in cotto .

Per meglio descrivere l'appartamento vano per vano abbiamo :
un pianerottolo finale del vano scala d'ingresso , quindi
una cucina / pranzo, un disimpegno per accesso a bagno
completo di doccia e accessori, cameretta e camera

matrimoniale collegata ad essa , ovvero di passo . Dal disimpegno centrale si accede ad un vano ripostiglio strutturato tra il vano scale e il sottotetto (con rampa interna) .

Sono compresi nella proprietà, quota parte delle **porzioni condominiali o parti comuni** come per legge , tra le quali rientrano :

-Una corte interna (con superficie di Mq. 12 c.a.) dalla quale ha accesso il locale deposito o legnaia (di superficie Mq. 4,20 c.a. di calpestio);

-il resede condominiale(parte a giardino) della superficie approssimativa di metri quadri 225 (per l'individuazione catastale delle parti comuni o condominiali citate , si rimanda al paragrafo n. 1 o iniziale) .

Si ricorda che il bene in oggetto(unita' abitativ condominiale) gode di diritto di passo anche carrabile sulla strada di accesso (da cancello) al resede condominiale di cui sopra.

-E' presente un impianto di riscaldamento autonomo a metano con sistema di radiatori .

- L'impianto elettrico risulta a norma .

-Il grado di finitura e manutentivo e' di tipo medio .

-Recentemente e' stato effettuato intervento di ordinaria manutenzione alla copertura .

-La scala di collegamento comune e' in pietra .

-Il soffitto (ovvero la struttura del solaio)e' di tipo ligneo con travetti e pannelle (in buono stato manutentivo , anche a livello strutturale) .

-SUPERFICIE CALPESTABILE DELL'APPARTAMENTO (A) e del deposito /legnaia (B) :

(A) - La superficie calpestabile totale derivata dalla sommatoria dei seguenti singoli ambienti dell'appartamento posto al 2° piano :

1) Pianerottolo d'ingresso - uso esclusivo :	Mq. 1,20
2) Cucina Pranzo :	Mq.14,76
3) Bagno :	Mq. 6,34
4) Disimpegno: bagno/zona notte :	Mq. 6,20
5) Ripostiglio :	Mq. 3,87
6) Cameretta :	Mq.12,35
7) Camera matrimoniale :	Mq.22,38

TOTALE SUPERFICIE : MQ. 67,10

Quindi la superficie calpestabile dell'unita' abitativa ammonta arrotondando a : **MQ.67,00 c.a. .**

(B) - Inoltre abbiamo un deposito ad uso legnaia al piano terreno in zona limitrofa alla resede condominiale a verde, con **MQ. 4,20 di superficie** di calpestio (con accesso da resede citata) e con attigua corte interna a comune recintata **di Mq. 12 c.a. di superficie** con ingresso da ampio portone .

La superficie commerciale del deposito/ Legnaia , ammonta
a : **Mq. 6,00** (con incremento quota corte)

SUPERFICIE TOTALE DI CALPESTIO : (A) + (B) di calpestio =
MQ. 73,00 c.a. .

*-5: "provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode,
sullo stato di possesso dell'immobile ,. .":*

In sede di sopralluogo in data 19/01/24, con l'ausilio e
la presenza del custode giudiziario ISVEG , **viene verificato**
lo stato di possesso dell'immobile oggetto di esecuzione ,
ovvero:

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo
,appare attualmente occupato da persone e cose , non dai
proprietari (i Sigg.ri //////////////// che attualmente
risiedono a Ottaviano - Napoli) ma da terzi sotto contratto
. Viene chiarito che i Sigg.ri //////////////// concedono
in locazione all' " ASS. //////////////// " con sede in
////////////////// con c.f. /P.Iva : n. //////////////// con
Rappresentante Legale Sig.//////////////// e vari soci (vedi
documento allegato), trattasi di cooperativa sociale . Tale
CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA fu **regolarmente registrato**
all'Ufficio Territoriale di //////////////// il ////////////////2015 al
n. ////////////////-serie /// e codice identificativo ////////////////. Il
contratto e' stipulato per 4 anni dal 10/10/2015(data certa
anteriore all'atto di pignoramento) al 09/10/2019 e alla
prima scadenza il contratto e' prorogato di diritto per

altri quattro anni, ovvero fino al **09/10/2023**.L'Associazione Sociale "/////////" , e' una///////// che affitta secondo un loro statuto a persone disagiate.

Mi sono accertato sempre presso l'Agenzia delle Entrate di //////////(in relazione alla registrazione di contratti di locazione) ,che **in data 08/11/2023** il sistema informativo ha acquisito **con protocollo : ////////////////** il file **////////// -/////////** ed e' stato pagato l'importo di registrazione annuale di **Euro 80,00(quindi con regolare ricevuta di presentazione adempimenti successivi per contratti di locazione e affitto immobili)**. In questa occasione , sempre sulla ricevuta di presentazione adempimenti successivi per atti di locazione , si comunica **la proroga del contratto fino alla data del 09/10/2027**.

Pertanto il contratto di locazione di cui sopra, che giungeva alla seconda scadenza a ottobre 2023 , si era gia' a tutti gli effetti rinnovato alla data di notifica del pignoramento (che era il :09/08/2023).

Pertanto si certifica che fino al 9 ottobre 2027 il bene e' occupato in forza di titolo opponibile alla procedura.

-Pertanto, in risposta al quesito si dichiara che:

l'immobile e' occupato dai debitori(quindi l'immobile non e' da considerarsi a tutti gli effetti libero):

Infatti i Sigg.ri //////////////// (coniugi) e i quali non sono residenti in tale immobile (la residenza e' a

- Napoli) come citato nell'atto di pignoramento . Si ricorda ancora che l'immobile e' stato locato all'Associazione "/////////" , la quale (vedi articolo 7 del contratto di locazione abitativa allegato) , puo' offrire l'alloggio a soggetti svantaggiati (come e' il loro scopo sociale) . Si legge che :*"ogni altro utilizzo e cambio d'uso e' espressamente vietato così come e' vietata la sublocazione e la cessione parziale o totale dell'immobile per scopi differenti dall'oggetto sociale..."*.

In conclusione : L'IMMOBILE E' OCCUPATO IN FORZA DI TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ed e' quindi da considerarsi non libero fino al 09/10/2027 (per le ragioni meglio evidenziate precedentemente).

Per quanto riguarda invece : **la verifica dell'adeguatezza canone in base all'art. 2923 , comma 3 c.c.** della quota mensile del contratto di locazione che ammonta a €. 300,00 al mese e a €. 3.600/00 l'anno , si elabora di seguito tale verifica :

Tenuto conto l'aliquota media per il canone per la civile abitazione che ammonta a €. 4,2/Mq secondo valori di locazione OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Rufina , fascia di zona : Extraurbana / Area Scopeti , Contea , Turicchi e Falgano ,del 2° semestre 2023, abbiamo :
€. 4,2/Mq x Mq. 73 = €. 306,60/Mese CONTRO : €. 300,00
quindi quasi coincidente (con importo di e. 3.600,00 annuo)

indicati nel regolare contratto di locazione (allegato) .

Pertanto si puo' parlare di congruita' e quindi di adeguatezza del canone tenendo presente che trattasi di una ONLUS con fini di utilizzo per soggetti sociali con fragilita' economica .

6: " verificare l'esistenza di formalita' , vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene ," :

Vengono verificati gli oneri di natura condominiale gravanti sul bene in oggetto (che resteranno a carico dell'acquirente), ovvero:

il debito per spese condominiali ex art. 63 , comma 2 , disp. att.c.c. , riguarda la recente spesa per intervento di manutenzione ordinaria con opere alla copertura gia' realizzate a cura dell'Amministrazione Condominiale "Studio ///////////////" di // .

Tale spesa ad oggi non pagata e riferita agli ultimi due anni ed a carico della parte esecutata e proprietaria , risulta l'importo dei lavori alla copertura citati , ovvero: €. 12.202,04 (Dodicimiladuecentodue/04).

Comunque piu' avanti viene ancora trattato tale argomento e si rimanda alle schede con tabelle millesimali e relative quote non pagate(allegate) .

-7: " verificare l'esistenza di formalita' vincoli e oneri , anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli,...." :

Si passa a verificare l'esistenza di **formalita'** esistenti sul bene , richieste:

Pertanto , in prima istanza, effettuo verifica e trascrizione relativamente al documento di : CERTIFICAZIONE NOTARILE STORICO - IPOTECARIA VENTENNALE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DI REGISTRI IMMOBILIARI a firma della Dott.//////////, Notaio con sede in Maddaloni(CE), a richiesta della Societa' ////////// .

Si ricorda che il repertorio delle iscrizioni e' aggiornato al 20/09/23 .

<u>STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:</u>
--

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto **Notaio //////////** del **7 luglio 2004** repertorio n. ////////// ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicita' Immobiliare di ////////// in data **13 luglio 2004** al **numero generale //////////** e al **numero particolare//////////** a favore di **Banca ////////// SpA** con sede in ////////// C.F. ////////// , per capitale di €. 143.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 286.000,00 durata 30 anni a carico di ////////// nato a ////////// (////) in data ////////// C.F. ////////// per diritti pari a **1/2** di **piena**

proprieta' in regime di separazione dei beni , ///////////////
nata a//////// (////) in data **16 marzo 1974** C.F./////////
per i diritti pari a **1/2** di **piena proprieta'** in regime di
separazione dei beni sull'immobile riportato al NCEU a
Foglio 3 Particella 20 subalterno 201 graffato con **Foglio 3**
Particella 21 Subalterno 200 sito in comune di **Rufina (FI)**
oggetto della procedura. **Verbale di Pignoramento Immobili**
atto **Uff.Giud. Unep Presso Corte d'Appello di Firenze** del
//////// **2023** repertorio n. ////////// e trascritto presso gli
Uffici di Pubblicita' Immobiliare di **Firenze** in data //////////
2023 al numero generale ////////// e al numero particolare
//////// a favore di ////////////////////////////////////// con sede a
//////// C.F. ////////// a carico di //////////
nato a ////////// (////)in data **17 aprile 1967**
C.F.://////// per i diritti pari a **1/2** di **piena**
proprieta', ////////////////////////////////// nata a ////////// (////) in data **16**
marzo 1974 C.F. ////////// per diritti pari a **1/2** di
piena proprieta' su riportato in NCEU a **Foglio 3** ,
particella 20 , **subalterno 201** graffato con **Foglio 3**
Particella 21 Subalterno 200 sito nel Comune di **Rufina (FI)**
oggetto della procedura.

- ***NOTA IMPORTANTE** : Tali **formalita'** , ovvero : pignoramenti ,
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli , **saranno cancellati**
e comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento

della vendita , con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

-8 : " Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione , di eventuali spese straordinarie gia' deliberate ,. " :

Su richiesta del sottoscritto Ctu, l'Amministratore del condominio in oggetto ovvero lo "Studio //////////" di ////////// ,consegna la tabella ripartizione preventivo della **gestione ordinaria** dal 01/01/2024 al 31/12/2024 con importi a carico dei Sigg.ri //////////////////////(vedi tabella allegata).

Le spese fisse globali di gestione ordinaria ammontano totalmente per il condominio a €. 7.617,04, mentre la quota per la parte eseguita ammonta a **€. 675,41(spesa di gestione parziale , come vedremo piu' avanti)**; invece le spese residue della precedente gestione ammontano(per la parte eseguita) a **€. 12.202,04(debito** riguardante le spese straordinarie per opere di manutenzione ordinaria alla copertura effettuate recentemente e precedentemente deliberate dall'assemblea). Tale debito non e' ancora scaduto e viene sommato alla rata della gestione per un ammontare di **€. 12. 877,45** ed e' stato inserito tra i pagamenti e spalmato in 4 rate per l'annata in corso , con un ammontare di **€. 3.219,37 ognuna** (con scadenze bimestrali da gennaio ad agosto 2024) .

Inoltre abbiamo sempre per la gestione ordinaria in corso, una previsione di spesa di **€. 1.431,80** (quota residua alla precedente citata) con n. 4 rate bimestrali di **€. 357,95** , addebitate pero' alla - Societa' ////////////// - Associazione di ////////////// , che ha preso in locazione con regolare contratto registrato ,l'appartamento in oggetto e si accolla parte delle spese gestionali (vedi tabella spese allegata) .

Pertanto **l'importo annuo delle spese fisse di gestione** e' dato dalla somma della quota riferita alla parte eseguita (proprieta') e alla quota parte della societa' affittuaria ////////////// , ovvero :
€. 675,41 + €. 1.431,80 per un totale di €. 2.107,21.

Non risulta in corso alcun procedimento giudiziario da parte dell'Amministrazione condominiale .

Il debito di spese non pagate negli ultimi due anni risulta pertanto quello dell'importo dei lavori alla copertura , ovvero €. 12.202,04 (il resto riguarda spese gestionali in corso).

9- "Verificare la regolarita' edilizia e urbanistica del bene, nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso ,segnalando eventuali difformita' urbanistiche ,catastali, . . . etc. " :

Il sottoscritto Ctù ,con sopralluogo in data: 19/01/24, ha effettuato accesso all'immobile oggetto di

esecuzione, per rilievo grafico e fotografico e anche per verifica della regolarita' edilizia, urbanistica e catastale del bene .

L'accesso agli atti presso l'Archivio del Comune di Rufina (preceduto da ricerche delle pratiche presentate per tale immobile) ha dato come risultato quanto di seguito descritto:

ricordo che il fabbricato condominiale in oggetto, e' stato costruito precedentemente al 1° settembre 1967 e che successivamente e' stata oggetto di lavori autorizzati per l'esistenza di **una pratica edilizia, ovvero : Comunicazione ai sensi ex Art. 26 della Legge n.47/ 1985 sul Condono edilizio) N.° // - Protocollo N.// del //**

(che allego) presentata dalla Sig.ra // (proprietaria all'epoca) per poter realizzare opere interne (modifica / ampliamento servizio igienico) consistenti in : spostamento del tramezzo bagno ; rifacimento del bagno con la sostituzione di tutti i sanitari ; rifacimento pavimenti ; riammodernamento impianto elettrico; sostituzione del bruciatore e degli elementi dell'impianto di riscaldamento : parziale rifacimento degl'intonaci. Tali opere non contrastavano con gli strumenti urbanistici approvati e vigenti all'epoca . La pratica edilizia, con progetto dall'Ing.// , e' menzionata gia' nella nota tecnica presentata per l'atto di provenienza (data del rogito notarile di acquisto dei

Sigg.ri //////////////////////////////////, ovvero : 07 Luglio 2004). **Per cui**
la si puo' ritenere l'ultima pratica edilizia presentata e
lo stato dei luoghi attuale risulta conforme alle
planimetrie presentate , salvo una discrasia di cm. 12 c.a.
ovvero per la realizzazione di un cavedio alto
ml. 1,90 c.a. che e' stato realizzato sul lato doccia per
far passare tubazioni e per l'appoggio di una mensola di marmo
su tale lato e di un basamento lungo tutta la parete di
larghezza ml. 90 c.a. con piccolo scalino (quota per
esigenze di tipo idraulico , che serve a favorire il sistema
di scarichi della doccia, del bidet e del w.c.) e non
rappresentati nella pratica Art. 26 , ma che risultano una
difformita' di scarso interesse ai fini urbanistici , poiche'
si puo' dire che rientra tra gli elementi nati da esigenze di
arredo del bagno o impiantistiche .

A livello catastale stessa cosa: si puo' parlare di
conformita' ad esclusione della non rappresentazione del
piccolo cavedio di cui sopra e del rialzamento del pavimento
o basamento con scalino lungo la parete a sinistra . Ma
risulta una modifica che non va ad inficiare, ne' la rendita
, ne' il sistema distributivo o strutturale dell'appartamento.

Pertanto si puo' dichiarare che: per quanto riguarda le
lievi difformita' riscontrate sia nella pratica edilizia
(art.26) che nella planimetria catastale presentata, **esse**
rientrano pienamente nelle tolleranze di legge previste

dalla Legge Regionale 10 novembre 2014 - n. 65 (Testo Unico per l'edilizia) ovvero nell'art. 198 - comma 3 . Dove si dice che: *"costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarita' geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entita', nonche' la diversa collocazione di impianti e opere interne , eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli di titoli abilitativi edilizi , a condizione che non comportino violazione della disciplina edilizia , urbanistica e non pregiudichino l'agibilita' dell'immobile "*.

Pertanto quanto rilevato rientra in maniera chiara in quanto annoverato nell'articolo di legge di cui sopra , per cui DICHIARO CHE : l'immobile e' regolare sia catastalmente che urbanisticamente, non essendovi opere abusive e quindi, pienamente commerciabile senza alcuna previsione di sanatoria. Regolarita' piena anche per il piccolo manufatto esterno relativo al ripostiglio ad uso legnaia posto al piano terra con accesso da corte a comune recintata.

Ricordo inoltre, che l'immobile recentemente e' stato oggetto di lavori di ordinaria manutenzione alla copertura , con pratica edilizia non presentata perche' no richiesta (come mi viene confermato dal tecnico che ha seguito i lavori e dall'amministratore condominiale) . Per quanto riguarda le spese per tale intervento (con quota parte da tabelle

millesimali , a carico della parte eseguita) si rimanda al precedente paragrafo dove vengono elencate .

Infine, in riferimento agli estremi dell' autorizzazione o permesso di costruire iniziale dell'edificio(inizi scorso secolo) , non siamo in grado di verificarli perche' non rintracciati in fase di ricerca atti; inoltre del quale non risulta esistere la certificazione di Abitabilita' dell'immobile.

Trattasi comunque (ripeto) d'immobile realizzato ante 1° settembre 1967.

-Per quanto riguarda le previsioni dello strumento urbanistico , esse sono le seguenti :

Secondo il **Piano strutturale vigente** del Comune di Rufina siamo nel TESSUTO EDIFICATO - D , ovvero : costituito prevalentemente da edificato di recente formazione .

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) : Art. 18- 18.1 siamo nella: **AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE** : corrispondente alla zona omogenea classificata B dal D.M. n. 1444/68. In tale zona sono ammesse , oltre alla destinazione residenziale propriamente detta , tutte le destinazioni ad essa compatibili .

-Classe edifici con categoria d'intervento: C .

- Secondo il Limite U.T.O.E - vigente si rientra nel tessuto connettivo agricolo di fondovalle .

Si ricorda infine che detta unita' immobiliare non e' vincolata ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1.089 e 29/06/1939 N. 1497 (non e' un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza).

-9 bis : " indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con aliquota se si tratta di IVA) , ..." :

Per quanto riguarda il **regime IMPOSITIVO** della vendita , e' da tenere presente l'imposta del registro del **9%** con base minima di 1.000. L'imposta ipotecaria fissa di Euro 50,00 e imposta catastale fissa di Euro 50,00 .

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..... " :

- **PROCEDIMENTO DI STIMA** :

Il procedimento di stima analitico seguito per la determinazione del valore di mercato finale dei beni oggetto della presente esecuzione al fine di una vendita all'asta , e' quello della comparazione con altri beni simili che sono stati oggetto di compravendita nella zona e comunque trattasi di vendita di bene nella misura di 1/1 : piena proprieta'..

Inoltre : riferimenti di valutazioni con contatti presso Agenzie immobiliari di Firenze. Sono state infatti contattate tra le altre le seguenti Agenzie immobiliari sul territorio fiorentino e della sua provincia in genere :

- 1) **TROVIT;**
- 2) **Italiana Immobiliare ;**
- 3) **PCASE;**
- 4) **idealista ;**
- 5) **casa it .**

Viene analizzato il Manuale Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato) ; vengono verificate le valutazioni riferite alle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda gl'immobili ad uso civile abitazione con stato conservativo normale (in categoria catastale **A3 : di tipo economico**) , nel Comune di Rufina (FI), con codice di zona : R1 e microzona CATASTALE n.:0 ; destinazione: residenziale ; fascia di zona : Extraurbana /Falgano - Scopeti - Contea. Scheda con valori immobiliari , tuttavia , puramente indicativi in quanto molti fattori influiscono sul valore finale di un immobile arrivando a determinare variazioni anche consistenti rispetto ai valori medi. I prezzi unitari al mq. possono variare in funzione della disposizione degli ambienti , della funzionalita' degl'impianti , dello stato di manutenzione , della grandezza totale dell'unita' immobiliare e delle sue dotazioni (come ad esempio presenza di ascensore , posto auto , ecc.).

Inoltre sono state analizzate e visionate pubblicazioni specifiche di aste immobiliari per la verifica di vendite forzate in zona per la stessa tipologia di beni . Si assume come parametro di valutazione il metro quadrato e valore superficie utile calpestabile(come richiesto dal quesito) a questo si aggiungono gli accessori, o parti comuni in genere ,l'incremento per la presenza di parti comuni come ampio resede a verde condominiale , il deposito ad uso legnaia attiguo con corte a comune ,la posizione , l'orientamento del fabbricato , il tipo di zona , la distanza dal centro del Comune (Km. 7 c.a.) per ottenere così , la superficie e quindi il cosiddetto valore commerciale.

Si evidenzia ancora che, il bene oggetto di esecuzione e' stimato nella sua quota piena di proprieta' che ammonta a 1/1 :

-Descrizione :

trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo economico,posto nel Comune di Rufina (Firenze) , localita' Casini , in via Forlivese n.c. 3 (sulla Strada Statale N.67 Tosco Romagnola) posto al piano secondo di fabbricato condominiale (di n. 4 unita' abitative) , composto da n. 3 vani utili, compresa la cucina , oltre servizi ed accessori al piano 2° (consistenza N.4 vani catastali) . Abbiamo piu' specificatamente : una cucina con zona pranzo , una camera matrimoniale ,attigua a una cameretta

cosiddetta di passo(dalla quale ha l'ingresso), un disimpegno , un bagno e un piccolo ripostiglio ricavato tra il vano scale e il sottotetto(accessibile ma non praticabile) . E' annesso con proprieta' esclusiva : un vano ad uso deposito/ legnaia al piano terreno con struttura in pietra e copertura lignea con coppi e tegoli , con accesso dalla corte comune in zona tergale recintata con servitu' di passo dal giardino di ampia resede tergale condominiale.

Tale immobile e' attualmente occupato pero' senza un titolo opponibile per le ragioni sopra citate .

-Pertanto si chiarisce che :

La superficie calpestabile dell'unita' abitativa al 2° piano ammonta arrotondando a **MQ.67,00 c.a.** .

Inoltre abbiamo un **deposito ad uso legnaia al piano terreno** in zona limitrofa alla resede condominiale a verde, con **MQ. 4,20 di superficie** di calpestio (con accesso da resede citata) e con attigua corte interna a comune recintata **di Mq. 12 c.a. di superficie** con ingresso da ampio portone .

La superficie del deposito/ legnaia (con incremento quota corte) , ammonta forfettizzando a : **Mq. 6,00** .

SUPERFICIE TOTALE DI CALPESTIO del bene : (A) + (B) : mq. 67 + Mq.6 = MQ. 73,00 c.a. .

SUPERFICIE COMMERCIALE :

Tenendo presente la posizione dell'immobile , la presenza di una **resede a verde condominiale di mq. 225 c.a.**

, le percorrenze , gli incrementi delle parti condominiali come il ripostiglio o rimessaggio scoperto comune al piano terra (in zona ingresso) ,si puo' definire come congrua la SUPERFICIE COMMERCIALE con incremento di mq. 10 , che ammonta a Mq. 83 (ottantatre) .

--CRITERI DI VALUTAZIONE, metodologie e calcolo :

Si procede alla valutazione della civile abitazione (di tipo economico) tramite il cosiddetto valore commerciale attuale calcolato tenendo presente la zona extraurbana in localita' Casini(distante circa 7 Km. dal centro di Rufina) , zona con destinazione residenziale in piccolo centro lungo la Strada Statale n. 67 . Il grado di manutenzione esterna ed interna e' buono/medio (il tetto recentemente e' stato oggetto di ordinaria manutenzione) . La presenza del deposito / legnaia , ovvero_manufatto posto attigualmente e indipendente che garantisce un valido elemento ad uso di rimessaggio con corte comune recintata. Gli affacci su tre lati dell'immobile . Si ricorda pero' che **l'immobile e' attualmente occupato con titolo opponibile alla procedura .**

= ELABORAZIONE CALCOLO del VALORE COMMERCIALE=

Calcolo VALORE COMMERCIALE :

Data la descrizione dell'immobile di cui sopra (il suo buon stato manutentivo , la sua posizione e superficie, il piano che occupa) viene definito un prezzo al MQ. considerando che

trattasi di appartamento composto da n. 3 vani utili, compresa la cucina , oltre servizi ed accessori al piano 2° ,con attiguo al piano terra l'ambiente ad uso deposito/legnaia nella superficie di mq. 4,18 c.a.(con struttura in pietra , tetto con struttura lignea a falda unica e finestrato) , in quanto accessorio che oggettivamente offre incremento al valore per l'uso e la sua utilita' in funzione della cellula abitativa oggetto di perizia .

Pertanto si ritiene ancora congruo ,per la stima in riferimento alla data attuale del documento integrato, un :

VALORE COMMERCIALE al MQ. : di €.1.390,00. Per una

SUPERFICE COMMERCIALE di Mq. 83, pertanto abbiamo :

Calcolo valore di mercato immobile :

Superficie commerciale x Valore commerciale /mq =

Mq. 83 x €. 1.390,00 = €. 115.370,00, arrotondato per eccesso a €. 116.000,00 (Centosedicimila/00).

A questo valore di mercato, dato che trattasi d'immobile occupato(in forza di titolo opponibile alla procedura) con regolare contratto di locazione rinnovato per 4 anni (vedi paragrafo 5) con scadenza 9 ottobre 2027,dovremo applicare un abbattimento congruo tenuto conto che dal 30 gennaio 2026 (data del calcolo)al 9 ottobre 2027 ci corrono 20 mesi di affitto ad oggi.

Quindi dato che in situazioni normali di un contratto in fase iniziale applicheremmo una percentuale di abbattimento

congrua nella misura del -24% , ma visto che siamo nella fase finale degli ultimi 20 mesi prima della scadenza di un contratto(rinnovato) di anni 4 ,l'abbattimento sara' di una percentuale che ammonta a : - 10% .

Pertanto avremo :

Valore di mercato immobile :€. 116.000,00(Centosedicimila/00)

Considerato l'immobile OCCUPATO, (con titolo opponibile alla procedura) a scadenza il 9/10/27 (20 mesi) , si applica un abbattimento stimato nella misura del 10% ed abbiamo :

€. 116.000,00 - 10 % = €. 116.000,00 - €. 11.600,00 =

= €. 104.400,00 (Centoquattromilaquattrocento/00) .

11. " Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato..." :

Il prezzo base d'asta, nella sua elaborazione , porta ad una svalutazione nella misura del 10% (che ritengo congrua) rispetto al Valore commerciale stimato. .

- Pertanto abbiamo :

L'IMPORTO DEL VALORE COMMERCIALE STIMATO ammonta a :

€. 104.400,00 (Centoquattromilaquattrocento/00).

-Il Prezzo base d'asta :ottenuto con quota abbattimento

nella misura del 10%= €.104.400,00 - €.10.440,00 =

€.93.960,00: arrotondato per eccesso a : €. 95.000,00

(Novantacinquemila /00).

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

A parere del sottoscritto Ctù, l'immobile oggetto di esecuzione ,risulta essere appetibile solo ed esclusivamente per un mercato locale (Comune Rufina) per la sua posizione in area extraurbana su asse viario importante (via Forlivese - S.S.67): si ricorda che **trattasi di pignoramento di quota intera di proprietà' del bene (1/1)occupato, composto da abitazione oltre deposito/legnaia al piano terra in zona attigua e resede a comune a verde .**

Si evidenzia che l'appartamento non puo' essere diviso in natura .

RIEPILOGO FINALE DEI VALORI DI MERCATO DELL'IMMOBILE

(unico lotto):

1)Importo VALORE COMMERCIALE civile abitazione,occupata,
composta da n. 3 vani utili, compresa la cucina , oltre servizi ed accessori e parti comuni ,posta al piano 2° ,con al piano terra il vano ad uso deposito/legnaia con struttura in pietra e finestrato con corte interna recintata a comune e ampia resede tergale condominiale a verde attigua e parte comune esterna per rimessaggio:
€.104.400,00(centoquattromilaquattrocento/00) .

3) Prezzo Base d'asta :

€. 95.000,00(Novantacinquemila/00) .

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

Dato che trattasi di un unico lotto , non e' prevista
l'effettuazione del riepilogo .Infine si ricorda ancora lo
stato dell'immobile , ovvero e' : occupato in forza di
titolo opponibile alla procedura.

o=o=o=o=o=o=o=o=o=o=o

Ill.mo Giudice Esecutivo Dott.ssa Francesca Romana
Bisegna ,ritenendo di aver coscientemente completato
l'incarico affidatogli ,con l'elaborazione della perizia di
stima per il procedimento esecutivo in oggetto, completa di
allegati e integrando quanto richiesto in data 30/11/25,
restando sempre e comunque a disposizione per ogni eventuale
chiarimento e delucidazione , sottoscrivendo ,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Con osservanza

Dott. Arch. Fabio Braccianti

*Lastra a Signa, li 22 Aprile 2024 - con aggiornamento e
integrazione del 30 Gennaio 2026*

ALLEGATI :

- 1- Documentazione fotografica ;
- 2- Estratto di mappa e planimetrie catastali ;

