Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Ippolita Zetti Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 63561b4e709efe06bbcc

Premessa

Io sottoscritta Ippolita Zetti, con studio in Firenze, via Filippo Corridoni n. 12, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4906 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 7380, a seguito della nomina del Tribunale di Firenze, Terza Sezione Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari datata 19 novembre 2021, ho redatto e poi depositato nel mese di aprile 2022 la perizia di stima in risposta ai quesiti posti dal G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna in merito alla Esecuzione Immobiliare R.G. 351 / 2020 *promossa da*

[redacted]

In data 21 settembre 2025 sono stata nominata dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo per rispondere ai quesiti posti dal Curatore della Procedura Giudiziale Dott. Giovanni Salvini ed aggiornare la perizia di stima già depositata agli atti.

Valore di mercato

Consistenza degli immobili

Nel Comune di Rufina: appartamento comprendente ingresso, guardaroba, camera, bagno al piano terreno e soggiorno con angolo cottura al primo piano; fabbricato rurale al rustico composto da nove vani disposti su tre livelli con relativi resedi; loggia e ripostigli; terreni; terreno nel Comune di Pontassieve.

Dato il numero e la natura delle unità immobiliari in oggetto si ritiene opportuna la seguente suddivisione in lotti distinti in modo da agevolare il lavoro di stima e le fasi successive:

LOTTO 1	Appartamento	Foglio 34, Part. 19, Sub 501
	Loggia, Ripostiglio 1	Foglio 34, Part. 19, Sub 512
	Terreno	Foglio 34, Part. 23 Foglio 34, Part. 83
LOTTO 2	Fabbricato rurale, Resede	Foglio 34, Part. 19, Sub 509 Foglio 34, Part. 19, Sub 510
	Resede (Area urbana)	Foglio 34, Part. 19, Sub 505
	Terreno	Foglio 34, Part. 104

Pertanto si attribuiscono ai beni, considerati liberi da persone o cose e da vincoli di qualsiasi natura, i seguenti valori di *superficie commerciale*, calcolati secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) e per quanto riguarda la consistenza dei terreni si fa riferimento alle superfici catastali:

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Ippolita Zetti Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 63561b4e709efe06bbcc

Lotto 1	Sup. lorda mq	Incidenza	Sup. commerciale mq
Appartamento	130,7	100%	130,7
Ripostiglio 1	8,0	20%	1,60
Ripostiglio 2	7,4	20%	1,48
Loggia	19,8	35%	6,93
Totale			**140,71**

Lotto 1	Qualità coltura	Superficie Ha
Foglio 34, Part. 83	Seminativo Arborato	0,88
Foglio 34, Part. 23	Seminativo Arborato	0,43
Totale		**1,31**

Lotto 2	Sup. lorda mq	Incidenza	Sup. commerciale mq
Fabbricato rurale	186,9	100%	186,90
Resede	42,0	15% (fino a 25 mq, eccedenza 5%)	4,60
Area urbana	17,0	10%	1,70
Totale			**193,20**

Lotto 2	Qualità coltura	Superficie Ha
Foglio 34, Part. 104	Seminativo Arborato	1,26

Valore di mercato

Riferite le caratteristiche dell'immobile, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, con l'applicazione successiva di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi alle caratteristiche dell'oggetto.

Dalle ricerche svolte nella stessa zona del territorio del Comune di Rufina sono emersi annunci o atti di compravendita, per oggetti di metratura e categoria simile, che hanno restituito un valore di mercato compreso tra 1.300 €/mq e 1.900 €/mq.

L'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, relativa al primo semestre 2025, per la zona *Extraurbana / FALGANO - TURICCHI - SCOPETI – CONTEA* ha restituito il valore di mercato per abitazioni ville e villini tra 1.350 €/mq e 2.000 €/mq.

L'interrogazione del portale del Borsino Immobiliare, per la zona *FALGANO TURICCHI SCOPETI CONTEA* ha restituito il valore di mercato per abitazioni ville e villini tra 1.107 €/mq e 1.699 €/mq.

Pertanto, sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.700 €/mq**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1,0 è sempre riferito a caratteristiche medie:

Beni Lotto 1

Coefficiente ambientale (0,9)
Coefficiente zonale (1,0)
Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
Coefficiente di piano (1,0)
Coefficiente di funzionalità (1,0)
Coefficiente estetico-architettonico (0,9)
Coefficiente di panoramicità (1,1)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **0,89**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

Valore di mercato = 1.700,00 €/mq x 0,89 x mq 140,71= € 212.894,23

Beni Lotto 2

Coefficiente ambientale (0,9)
Coefficiente zonale (1,0)
Coefficiente stato di manutenzione (0,6)
Coefficiente di piano (1,0)
Coefficiente di funzionalità (1,0)
Coefficiente estetico-architettonico (0,9)
Coefficiente di panoramicità (1,1)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **0,53**.

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Ippolita Zetti Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 63561b4e709efe06bbcc

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

Valore di mercato = 1.700,00 €/mq x 0,53 x mq 193,20= € 174.073,20

Terreni

Riferite le caratteristiche dei terreni si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità. Pertanto, considerando i Valori medi forniti dell'Ufficio del territorio della provincia di Firenze per la *Regione agraria n.3 PONTASSIEVE RUFINA - annualità 2022*, si attribuisce alla tipologia di coltura *Seminativo Arborato* un Valore Agricolo unitario pari a **11.638 €/Ha**.

Lotto 1 - Valore di mercato terreni = 11.638 €/Ha x Ha 1,31 = € 15.245,78
Lotto 2 - Valore di mercato terreno = 11.638 €/Ha x Ha 1,26 = € 14.663,88

Quindi si riassume:

Valore di mercato calcolato Lotto 1	
Fabbricati	€ 212.894,23
Terreni	€ 15.245,78
Totale	**€ 228.140,01**

Valore di mercato calcolato Lotto 2	
Fabbricati	€ 174.073,20
Terreni	€ 14.663,88
Totale	**€ 188.737,08**

Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare o fallimento si applica una detrazione pari al 20% al valore di mercato calcolato, ottenendo:

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Ippolita Zetti Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 63561b4e709efe06bbcc

Valore di mercato calcolato Lotto 1	€ 228.140,01
Riduzione del 20%	€ 45.628.00
Totale	€ 182.512,00
Base d'asta (Arrotondato)	**€ 180.000,00**

Valore di mercato calcolato Lotto 2	€ 188.737,08
Riduzione del 20%	€ 37.747,41
Totale	€ 150.989,66
Base d'asta (Arrotondato)	**€ 150.000,00**

Firenze, 20 maggio 2026



Tecnico incaricato

Dott. Arch. Ippolita Zetti

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Ippolita Zetti Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 63561b4e709efe06bbcc