

geometra MAURIZIO GUERRIERI

TRIBUNALE DI FIRENZE - TERZA SEZIONE CIVILE  
CAUSA N.R.G. 4778/2019 tr. [REDACTED]

DELEGATO (INTERVENUTO)

- **LOTTO 2:** in Comune di Rufina, località Contea, via Forlivese 31, edificio di tipologia terratetto, libero su due lati, facente parte di una più ampia serie di fabbricati contigui, di conformazione planimetrica poligonale, regolare, elevantesi di tre piani fuori terra; l'unità trova accesso: - a piano terra, sulla via Forlivese, da ingresso/locale di sgombero, oltre che: - a piano primo, cui si arriva da scala esterna, su traversa della detta via Forlivese, con disimpegno scala (interna), soggiorno, cucina/pranzo a piano primo oltre: camera e servizio igienico a piano secondo, collegato il tutto tramite scala interna.

Quanto sopra si rappresenta al Catasto Fabbricati in Foglio 2, Particella 1, Sub. 503, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 199,87.

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo (23/07/2013), risultava occupato da [REDACTED]  
ovvero uno degli eredi del deceduto esecutato [REDACTED]

Il valore di stima dell'immobile è pari a € 72.000,00, da che deriva il prezzo medio a base d'asta di € 57.600,00; considerato che la quota pignorata al soggetto esecutato è pari a 1/4, il prezzo a base d'asta della quota pignorata sarà pari a € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00).

### RISPOSTA AL QUESITO

In riferimento al quesito posto al sottoscritto,  
premesso che la base su cui effettuare la valutazione economica della sussistenza del diritto di abitazione del Sig. [REDACTED] fine di determinare il prezzo base di vendita, sono i valori già determinati nella Perizia relativa alla Procedura Esecutiva sopra descritta,  
considerata l'età di anni [REDACTED] del Sig. [REDACTED] nato il 20/01/1949, quale soggetto titolare del diritto di abitazione sugli immobili sopra descritti,  
applicando il relativo Valore sulla base delle tabelle vigenti per Usufrutto, Uso e Abitazione (allegato 1 alla presente), limitatamente ai prezzi a base d'asta della quota pignorata dei due immobili,  
avremo:

**LOTTO 1:** immobile in Rufina, via Don Minzoni 15, prezzo medio a base d'asta della quota pignorata € 48.480,00; **VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE € 16.968,00 - VALORE NUDA PROPRIETA' € 31.512,00.**

**LOTTO 2:** immobile in Rufina, località Contea, via Forlivese 31, prezzo medio a base d'asta della quota pignorata € 14.400,00; **VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE € 5.040,00 - VALORE NUDA PROPRIETA' € 9.360,00.**

In merito all'accertamento se gli immobili in RUFINA e CONTEA - sono occupati e da chi, a seguito di accessi effettuati dall'IS.VE G. di Firenze effettuati in data 17/12/2021,

**geometra MAURIZIO GUERRIERI**TRIBUNALE DI FIRENZE - TERZA SEZIONE CIVILE  
CAUSA N.R.G. 4778/2019 tra le

DELEGATO (INTERVENUTO)

- l'immobile in Rufina, via Dona Minzoni 15 ... risultava occupato dal Sig. [REDACTED]
  - l'immobile in Pelago, via Forlivese 101 ... risultava libero da persone e cose;
- tanto risulta da Relazione Periodica di Custodia, redatta dall'ISVEG in data 26/01/2022 (allegato 2), ed inviata al sottoscritto.

\* \* \*

Per quanto sopra descritto e dimostrato, ritengo di aver risposto esaurientemente al quesito posto dal Giudice e pertanto ritengo svolto e concluso l'incarico affidatomi.

Rimanendo a Sua disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Fucecchio, 15 marzo 2022

Il C.T.U. - geometra Maurizio Guerrieri  
Firmato digitalmente

Firmato Da: GUERRIERI MAURIZIO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dca30327912b05b2ba181b0be575931

STUDIO TECNICO - via F. Petrarca 1 - 50054 - Fucecchio (FI)

Tel. 057121348 Fax. 0571245336 Mail. [guerrieri.geom@tin.it](mailto:guerrieri.geom@tin.it) Pec. [maurizio.guerrieri@geopec.it](mailto:maurizio.guerrieri@geopec.it)

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