



**TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE**



**Esecuzione Immobiliare
R.G. 122/2024**

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna



BANCA * ****

contro

***** ****



Consulenza Tecnica d'Ufficio

Firenze, 21 Ottobre 2024



C.T.U. incaricato:

arch. Alberto Zetti

iscritto all'Albo Architetti P.P.C. di Firenze al n. 4183

C.F. ZTTLRT64T30D612Z

Studio in via Masaccio n. 115, 50132 Firenze

tel. 055 3840912

email: azetti@iol.it

pec: alberto.zetti@pec.architettifirenze.it



**Esecuzione Immobiliare
R.G. 122/2024****RELAZIONE DI CTU****PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. **ALBERTO ZETTI** nato a Firenze il 30.12.1964, cod. fiscale ZTTLRT64T30D612Z, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Firenze al n. 4183, con studio professionale in via Masaccio n. 115, 50132 Firenze, redige la presente relazione in qualità di C.T.U. nominato in data 13.06.2024 dalla Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna nella procedura esecutiva R.G. n. 122/2024 del Tribunale di Firenze che vede opposte le seguenti parti:

- Creditore procedente: **BANCA *** ****
- Debitore / Esecutato: ***** ****

Identificazione dei beni

Con atto emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze il 14/04/2024 Rep. 3457/2024 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/05/2024 Registro Particolare 13258 Registro Generale 17841, risultano soggetti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- 1) Piena proprietà di porzione del più ampio fabbricato posto in Comune di Rufina, Piazza Umberto I° n. 10 e più esattamente il fondo a destinazione artigianale posto al piano terreno e costituito da un unico vano e accessori con annessi - quali pertinenze esclusive - un resede in aderenza sul retro rispetto a chi lo guarda dalla suddetta Piazza ed un ripostiglio con accesso da detto resede, comprensiva dei beni che lo arredano e corredano, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella 72, sub. 501, Cat. C/3, classe 3, consistenza mq 49, rendita catastale € 240,41;
- 2) Piena proprietà di porzione del più ampio fabbricato posto in Comune di Rufina, Piazza Umberto I° n. 11, e più esattamente l'appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo costituito da ingresso, tre vani, cucina, bagno, ripostiglio e terrazza (costituente la copertura di parte del fondo descritto al successivo punto) oltre ingresso esclusivo al piano terreno con vano scala interno, il tutto comprensivo dei beni mobili che lo arredano e corredano, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al

foglio 18, particella 72, sub. 502, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale € 495,80;

- 3) Quota indivisa in ragione di 1/3 del diritto di nuda proprietà di porzione del più ampio fabbricato posto in Comune di Rufina, Piazza Umberto I° n. 12, e più esattamente il fondo ad uso commerciale posto al piano terra e costituito da un unico vano oltre accessori, precisandosi che parte di esso è sottostante al terrazzo di pertinenza dell'appartamento descritto al punto precedente, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella 72, sub. 202, Cat. C/1, classe 9, consistenza mq 92, rendita catastale € 3.725,10.

La descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione attuale dei beni.

Ulteriori precisazioni verranno riportati nei paragrafi che seguono.

Svolgimento operazioni peritali

Di seguito la cronistoria delle operazioni peritali svolte dal sottoscritto in risposta ai quesiti posti dal Giudice:

- Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 15.01.2024, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. e acquisito copia del titolo di provenienza dei beni e la relativa documentazione catastale;

- In data 20.06.2024 il sottoscritto ha inviato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto recante la data di inizio delle operazioni peritali, preventivamente concordata con il custode giudiziario (ISVEG) per il giorno 10.07.2024 alle ore 09.30, e l'invito a consentire la visita ai beni pignorati posti in Rufina, Piazza Umberto I° n. 10-11-12, con le seguenti modalità (cfr. all. 3):

- a mezzo PEC al creditore procedente presso il domicilio legalmente costituito;
- a mezzo raccomandata postale A.R. all'esecutato Sig. *** ***, che l'ha ritirata in data 15/07/2024;
- a mezzo raccomandata postale A.R. al comproprietario Sig. *** *** (per il solo bene in comproprietà ovvero il fondo commerciale ad uso negozio posto in Piazza Umberto I° n. 12), che l'ha ritirata in data 26/06/2024.

Il sottoscritto precisa di non aver potuto inviare analoga comunicazione all'ulteriore comproprietario Sig. *** *** poiché lo stesso è risultato deceduto e gli eredi sconosciuti.

- In data 10.07.2024 alle ore 09.30 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo ai beni oggetto di esecuzione, siti in Rufina, Piazza Umberto I° n. 10-11-12, alla presenza dell'incaricato del custode giudiziario (ISVEG) Sig. *** ** e del comproprietario Sig. *** ** il quale, come da verbale allegato alla presente C.t.u., ha consentito l'accesso al solo bene di cui lo stesso risulta comproprietario ovvero il fondo ad uso negozio posto in Piazza Umberto I° n. 12, piano terra, risultato occupato dalla Ditta individuale *** ** in forza di contratto di locazione successivamente fornito al sottoscritto (cfr. all. 8); nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha potuto prendere misurazioni a campione e scattare fotografie;
- Poiché il debitore è risultato assente e, pertanto, non è stato possibile accedere ai beni di sua esclusiva proprietà, ovvero i beni posti in Piazza Umberto I° n. 11 e 12, il sottoscritto, insieme all'incaricato dell'ISVEG, ha lasciato nuovo avviso di sopralluogo, con l'eventuale ausilio della forza pubblica nel caso di rinnovato mancato accesso, entro busta chiusa, imbucata nella cassetta della posta dell'abitazione di Piazza Umberto I° n. 11, e affissa, in forma anonima, sulla porta di accesso del fondo di Piazza Umberto I° n. 10;
- Contattato dal debitore, il sottoscritto ha effettuato un nuovo sopralluogo il giorno 29/07/2024 alle ore 10.30, in data e orario preventivamente concordati con il custode giudiziario (ISVEG), nel corso del quale, alla presenza del debitore Sig. *** ** e dell'incaricato dell'ISVEG Sig. *** **, è stato possibile accedere ai restanti beni di proprietà esclusiva dell'esecutato; nel corso del sopralluogo, durante il quale il sottoscritto ha potuto prendere misurazioni a campione e scattare fotografie, l'esecutato comunicava che il bene è occupato dalla figlia (non presente al momento del sopralluogo) in virtù di contratto di comodato gratuito copia della quale è stata dallo stesso fornita al sottoscritto in data 03/08/2024 (cfr. all. 8);
- In data 19/08/2024 il sottoscritto si è procurato, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rufina, il certificato di residenza del debitore e il certificato di morte del fratello *** ** comproprietario e usufruttuario del bene oggetto di esecuzione posto in Piazza Umberto I° n. 12 (cfr. all. 7);
- In data 12/09/2024, il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Rufina per prendere visura e copia delle pratiche edilizie riguardanti i beni oggetto della presente relazione;
- In data 21/10/2024, il sottoscritto ha effettuato sul portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate le visure ipotecarie relative ai beni oggetto della presente relazione (cfr. all. 6).
- In data 12/09/2024 il sottoscritto si è recato previo appuntamento presso l'Ufficio Tecnico

del Comune di Rufina al fine di ottenere alcuni chiarimenti in merito alle pratiche di condono e sanatoria tuttora aperte.

Al termine delle operazioni peritali sopra descritte il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere la relazione che segue, completa degli allegati richiesti, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Completezza della documentazione ex art. 567

Dalla consultazione degli atti sul P.C.T. si rileva la presenza di:

- Certificati di iscrizioni e trascrizioni nel ventennio;
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- Atto di pignoramento;
- Titolo di provenienza.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, , che si pone in allegato.

- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 03/09/2020
- Risultano creditori iscritti, cui è stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.
- Risultano altri comproprietari, ex art.599 c.p.c.

DESCRIZIONE DEI BENI**BENE N. 1****FONDO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE UBICATO IN RUFINA, PIAZZA UMBERTO I° N. 10****1.1 Descrizione:**

Nell'atto di pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze il 14/04/2024 Rep. 3457/2024 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/05/2024 Registro Particolare 13258 Registro Generale 17841, è riportata la seguente descrizione:

- *Piena proprietà di porzione del più ampio fabbricato posto in Comune di Rufina, Piazza Umberto I° n. 10 e più esattamente il fondo a destinazione artigianale posto al piano terreno e costituito da un unico vano e accessori con annessi - quali pertinenze esclusive - un resede in aderenza sul retro rispetto a chi lo guarda dalla suddetta Piazza ed un ripostiglio con accesso da detto resede, comprensiva dei beni che lo arredano e corredano, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella 72, sub. 501, Cat. C/3, classe 3, consistenza mq 49, rendita catastale € 240,41*

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

Si precisa che l'atto di pignoramento riporta la dicitura "*piena proprietà ... comprensiva dei beni che lo arredano e corredano*": l'eventuale stima di tali beni esula dall'incarico ricevuto dal sottoscritto e pertanto non verrà affrontata nella presente C.t.u.

1.2 Confini:

- Piazza Umberto I°, proprietà ***, salvo se altri e/o diversi confini.

1.3 Dati catastali:

Il bene pignorato è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina:

- **Foglio di mappa n. 18, p.lla 72 sub. 501, Piazza Umberto I° n. 10, piano T, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza mq 49, Superficie catastale totale 65 mq, Rendita catastale € 240,41.**

Classamento e rendita risultano non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dell'ultima dichiarazione ai sensi del D.M. 701/94.

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che l'unità immobiliare deriva dall'ampliamento dell'originaria unità immobiliare già individuata al Catasto Fabbricati del

Comune di Rufina nel foglio 18 particella 72 subalterno 1 e particella 200 (graffate), giuste le seguenti variazioni:

- denuncia a variazione n. 21868 del 9 settembre 1997, in atti dal 21 settembre 1999 e successive variazioni;
- 58513.1/2011 del giorno 27 aprile 2011 (Pratica n. FI0150647), in atti dal 27 aprile 2011,
- Variazione nel classamento del 27/04/2012 Pratica n. FI0099861 in atti dal 27/04/2012;
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 31/01/2024 Pratica n. FI0013411 in atti dal 31/01/2024.

Il bene risulta catastalmente intestato a:

- *** ** nato a RUFINA (FI) il 18/03/1959, codice fiscale *** per la quota di proprietà di 1/1.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze risulta conforme allo stato attuale dei luoghi fatta eccezione per le seguenti modeste difformità, non incidenti sulla rendita catastale, rilevate nel corso del sopralluogo:

- mancata rappresentazione di un gradino esterno in muratura per accesso al resede;
- mancata rappresentazione della proiezione di alcuni controsoffitti.

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze il 14/04/2024 Rep. 3457/2024 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/05/2024 Registro Particolare 13258 Registro Generale 17841, a favore di BANCA *** ** a carico di *** **, in proprio e in qualità di trustee del Trust *** (terzo proprietario), gravante sui beni identificati in premessa tra i quali il bene descritto al presente punto. Come riportato nell'atto di precetto e nella narrativa del pignoramento immobiliare, il credito totale è pari a euro € 356.590,42.

3. ATTI DI PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

3.1 Atti di provenienza

Il bene è pervenuto al debitore Sig. *** **, per la piena proprietà di 1/1, nel seguente modo:

- A seguito del decesso della madre *** ** (nata a Rufina il giorno 20 settembre 1936)

avvenuto in data 5 febbraio 2002, la relitta eredità si è legittimamente devoluta a favore del coniuge *** per la quota di 18/27 e dei figli *** e *** per la quota di 3/27 ciascuno; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Firenze il giorno 10 agosto 2002 al n. 11 vol. 14, trascritta a Firenze in data 21 agosto 2004 Registro Particolare n. 20.608.

- A seguito del decesso del padre Sig. *** (nato a Firenze il giorno 8 ottobre 1930) avvenuto in data 14 novembre 2010, la relitta eredità si è devoluta ai figli in virtù del testamento pubblico ricevuto dal Notaio Claudio Ficozzi in data 15 febbraio 2006 - repertorio n. 106 degli atti di ultima volontà, passato nel repertorio atti tra vivi con richiesta di registrazione in data 24 novembre 2010 rep. 13.137 fasc. 7.043; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Firenze il giorno 20 gennaio 2011 al n. 25 vol. 9990, trascritta a Firenze in data 24 marzo 2011 Registro Particolare n. 6.715.
- Con atto pubblico di permuta e di cessione a titolo gratuito a rogito Notaio Rita Abbate di Reggello in data 30 marzo 2012 - repertorio n. 6.587 fascicolo n. 5.386, trascritto a Firenze il giorno 25 maggio 2012 Registro Particolare n. 11.534 e 11.535, i Signori *** e *** sono addivenuti all'attribuzione dei beni oggetto della presente relazione ed in particolare il Sig. *** è entrato in possesso della piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare descritta al presente punto n. 1; unità immobiliari descritte ai precedenti punti A) e B).
- Con atto ricevuto dal Notaio Daniele Muritano di Empoli in data 10 ottobre 2012 - repertorio n. 31.660 fascicolo n. 8149, il signor *** ha istituito un Trust denominato "TRUST ***" regolato dalla legge di Jersey - Isole del Canale e cioè della Trusts (Jersey) Law 1984 nel tempo per tempo vigente, con contestuale trasferimento dei diritti immobiliari lui spettanti (come sopra determinati), nominando Trustee il Signor *** (nato in Svizzera 11 agosto 1965) e beneficiaria del Trust la signora ***; le relative trascrizioni sono state eseguite a Firenze in data 11 ottobre 2012 Registro Particolare n. 21.383 (atto istitutivo del Trust) e n. 21.384 (costituzione di vincolo a carico del trustee); si precisa che a margine della trascrizione istitutiva del Trust risulta l'avvenuta annotazione di inefficacia ai sensi dell'art. 2901 C.C. a favore della Banca *** formalità eseguita il giorno 23 agosto 2017 Registro Particolare n. 4.659.
- Con successivo atto ricevuto dal medesimo Notaio Daniele Muritano di Empoli in data 15 novembre 2022 - repertorio n. 36.033 fascicolo n. 11.064, trascritto a Firenze il giorno 18 novembre 2022 Registro Particolare n. 35.560, il signor *** quale disponente il Trust, ha revocato dall'ufficio di Trustee il signor *** nominando sé medesimo quale Trustee del Trust con contestuale trasferimento della sede amministrativa del Trust in

Rufina - Piazza Umberto I n. 10.

Si precisa che le originarie porzioni immobiliari dalla cui fusione, frazionamento e cambio di destinazione sono derivate le unità oggetto della presente relazione, erano pervenute ai coniugi signori *** ** e *** ** - in regime di comunione legale dei beni - in forza di titoli anteriori al ventennio e precisamente:

- atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Mario Cecchettani di Pontassieve in data 7 dicembre 1977 - rep. 4679 fasc. 704, registrato a Firenze il giorno 23 dicembre 1977 al n. 9554 e trascritto a Firenze in data 5 gennaio 1978 Reg. Part. 294;
- atto di compravendita a rogito del Notaio *** Caltabiano di Figline Valdarno in data 31 maggio 1982, debitamente registrato e trascritto a Firenze il giorno 5 giugno 1982 Reg. Part. 8.692.

3.2 Continuità delle trascrizioni nel ventennio:

Dalla lettura della certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in atti, si rileva che i sopra descritti titoli risultano regolarmente trascritti senza soluzione di continuità ai sensi dell'art. 2650 C.C. fatta eccezione per la mancata trascrizione dell'accettazione delle relitte eredità dei signori *** ** e *** **, tali formalità risultano successivamente eseguite in dipendenza del citato atto Notaio Rita Abbate rep. 6587 del 30/03/2012 con trascrizione R.P. 27139 / R.P. 36725 (accettazione eredità *** **) e con trascrizione R.P. 27140 / R.P. 36726 (accettazione eredità *** **), entrambe del 30/09/2024.

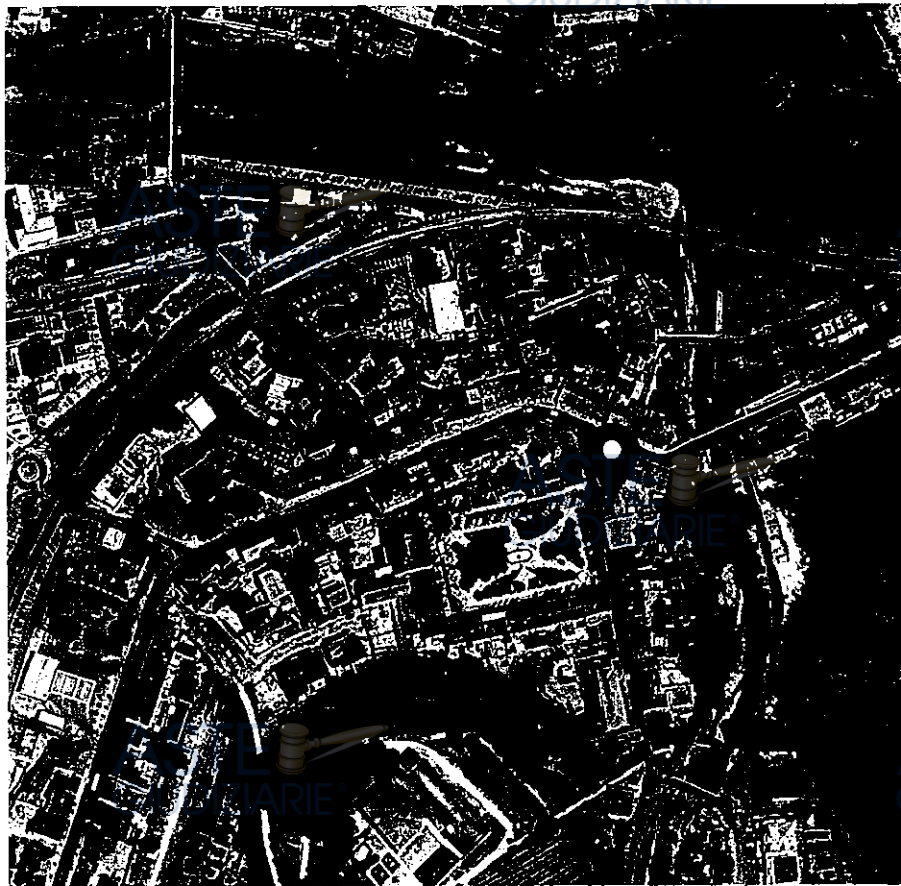
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

4.1 Ubicazione:

Il bene è ubicato nel centro storico di Rufina, comune di circa 7.000 abitanti della Città Metropolitana di Firenze, situato approssimativamente a 25 km a est del capoluogo metropolitano.

Più esattamente, si trova nella centrale Piazza Umberto I°, caratterizzata sui suoi lati da edifici residenziali otto-novecenteschi di due-tre piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale con limitata presenza di esercizi commerciali al piano terra. Ulteriori esercizi commerciali si trovano lungo la Via Piave - Via Duca della Vittoria, nelle vicinanze dell'immobile mentre il più vicino supermercato si trova nella zona di più recente espansione, a circa 1 km di distanza.

La zona è complessivamente ben tenuta, provvista di spazi verdi e con buona possibilità di parcheggio.



Localizzazione del bene - Fonte: Google Earth

4.2 Zona urbanistica / Vincoli sovraordinati:

Nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Rufina l'immobile ricade nella seguente zona:

- “Tessuto Edificato - E2” regolata dall’art. 18 “Aree di completamento del tessuto edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale” delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

con la seguente categoria di intervento:

- Categoria di intervento “D” - art. 5 “Patrimonio edilizio nel tessuto edificato” delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Si precisa che ai sensi della L.R. 65/2014 è in corso di adozione il nuovo Piano Operativo comunale, sostitutivo del Regolamento Urbanistico.

Il bene non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico.

4.3 Posizione:

Il bene costituisce porzione dell'edificio, sito sul lato est di Piazza Umberto I, individuato dai n. 10-11-12-13 della medesima piazza e comprendente quattro unità immobiliari comprese le tre unità oggetto della presente relazione di C.t.u.

L'edificio si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra; il bene descritto al presente punto si trova al piano terra, sulla sinistra guardando la facciata da Piazza Umberto I.

4.4 Descrizione del bene pignorato:

Trattasi di fondo commerciale ad uso artigianale (laboratorio) costituito da un unico vano suddiviso internamente da pareti non terminanti a soffitto, oltre a disimpegno, servizio igienico e ampio resede tergo pavimentato sul quale insistono una loggia e un ripostiglio. Si precisa che alla data del sopralluogo (29/07/2024), il fondo è risultato utilizzato quale magazzino; nel resede si è rinvenuta la presenza di un prefabbricato leggero in legno.

4.5 Consistenza

La consistenza superficiale approssimata del bene è riportata nella tabella seguente.

La superficie commerciale è determinata in maniera convenzionale moltiplicando la superficie lorda per i coefficienti di ragguaglio delle diverse tipologie di superfici.

Tabella 1: Superfici nette, lorde e commerciali

	SUPERFICI (mq)				
	Netta	Lorda	Scoperta	Coeff.	Comm.le
Fondo	43,20	49,00		1,00	49,00
Resede			77,00	0,10	7,70
Ripostiglio esterno	7,60	9,00		0,60	5,40
Totale	50,80	58,00	77,00		62,10

4.6 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

- Struttura portante: In muratura
- Facciate: Intonacate
- Copertura: A falde con manto in laterizio
- Serramenti esterni: Metallo e vetro / Metallo / Legno
- Serramenti interni: Legno tamburato
- Soffitti: In legno a vista nel locale principale
- Pavimenti interni: Ceramica
- Rivestimenti interni: Tinteggiatura / Ceramica nel servizio igienico
- Pavimenti esterni (resede): Masselli autobloccanti in calcestruzzo

4.7 Principali caratteristiche impiantistiche

- Impianto elettrico;
- Impianto idro-sanitario con produzione di ACS mediante boiler elettrici (il boiler del ripostiglio è da ritenersi non funzionante);
- Impianto di climatizzazione mono split nel locale principale con unità esterna collocata nel resede (da ritenersi non funzionante).
- Impianto smaltimento reflui.

4.8 Stato di conservazione e manutenzione

L'analisi dello stato di conservazione è stata fatta sulla base del semplice sopralluogo visivo senza l'esecuzione di saggi invasivi e/o prove di funzionalità degli impianti volte all'individuazione di eventuali passività costruttive, impiantistiche e/o ambientali.

Parti comuni:

Le condizioni generali di manutenzione delle facciate sono da ritenersi insufficienti poiché presentano diffusi fenomeni di degrado quali efflorescenze, distacchi di verniciatura e di intonaco, maggiormente evidenti sulla facciata posteriore, La copertura non è stata visionata causa impossibilità di accesso.

Fondo artigianale:

All'esame visivo, pavimenti e soffitti del locale principale sono apparsi in sufficienti condizioni di conservazione; sono tuttavia presenti fenomeni puntuali di degrado delle murature e dei rivestimenti interni ed esterni a causa di fenomeni infiltrativi di varia natura. Si rileva inoltre il degrado dei serramenti esterni, il malfunzionamento degli impianti di climatizzazione e produzione ACS oltre alla presenza di materiale di varia natura da rimuovere all'interno e all'esterno.

5. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il bene è risultato libero da persone ma utilizzato quale magazzino dal debitore che vi ha depositato materiale di varia natura. Si segnala la presenza, nel resede, di materiale edile di scarto.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6.1 Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla consultazione del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Ispezioni ipotecarie, effettuata il 21.10.2024 non risultano domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente.

6.2 Debiti per spese condominiali:

Il fondo fa parte di un edificio comprendente quattro unità immobiliari di diversa proprietà, ciascuna provvista di accesso indipendente.

Non risultano presenti né regolamento condominiale, né tabelle millesimali né amministratore condominiale. Non risultano debiti per spese condominiali.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non presenti.

6.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:

Non presenti.

6.5 Altre pesi e/o limitazioni d'uso:

Il bene ricade nel territorio del Consorzio di Bonifica n. 3 - Medio Valdarno.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A SPESE E CURA DEL PROCEDENTE

Dalla consultazione del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Ispezioni ipotecarie, effettuata il 21.10.2024, risultano le seguenti iscrizioni / trascrizioni contro:

7.1 Iscrizioni contro:

Non presenti

7.2 Trascrizioni contro:

- TRASCRIZIONE del 08/05/2024 - Registro Particolare 13258 Registro Generale 17841 a seguito del Verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze il 14/04/2024 Rep. 3457/2024 a favore di BANCA *** *** a carico di *** ***, in proprio e in qualità di trustee del Trust *** (terzo proprietario), gravante sui beni identificati in premessa tra i quali il bene descritto al presente punto.

8. SPESE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE**8.1 Spese annue di gestione e/o manutenzione**

Non disponibili.

8.2 Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

Non presenti (cfr. punto 6.2).

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**9.1 Epoca di costruzione dell'immobile**

Trattasi di immobile di remota costruzione (presumibilmente risalente ai primi decenni del Novecento). L'u.i. in oggetto è stata ristrutturata tra il 1987 e il 2000.

9.2 Titoli edilizi:

A seguito della consultazione degli archivi edilizi del Comune di Rufina effettuata in data 12.09.2024 si è rilevato che il bene descritto al presente punto è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Richiesta di condono edilizio n. 638 ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 presentato il 27/06/1986 per opere di risanamento conservativo eseguite all'interno del fondo artigianale sulla superficie totale di mq 36,18, ampliamento di superficie per mq 7,84 (ripostiglio esterno e demolizione di muratura portante);
- Concessione edilizia n. 1392 rilasciata il 05/09/1987 per opere di adeguamento igienico sanitario degli appartamenti situati ai piani primo e secondo e del fondo artigianale situato al piano terra mediante ampliamento dei servizi igienici esistenti;
- Diniego del 13/07/1990 alla richiesta di Concessione edilizia P.E. n. 1392/B per opere in variante alla C.E. 1392 relative all'ampliamento di servizio igienico nel locale ad uso artigianale in quanto intervento non giustificabile sotto il profilo igienico-sanitario;
- Concessione edilizia n. 1429 rilasciata il 04/12/1987 per modeste opere di modifica delle aperture esterne dei n.c. 10 e 13 di Piazza Umberto I°;
- Parere favorevole di massima P.E. n. 22758 rilasciato a condizione in data 07/04/2001 per ampliamento igienico-sanitario e realizzazione di tettoia; si rileva che al sopra citato parere non fa seguito alcun provvedimento autorizzativo, che la tettoia non risulta realizzata mentre l'ampliamento igienico-sanitario risulta realizzato in assenza di titolo edilizio e, pertanto, oggetto della successiva richiesta di attestazione di conformità P.E. n. 25728;
- D.I.A. n. 22759 del 18/12/2000 per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella diversa pavimentazione del resede, nella modifica del serramento di ingresso da Piazza Umberto I° e nella realizzazione di un vespaio aerato interno;
- P.E. n. 25728 del 2011 per richiesta di attestazione di conformità ai sensi art. 140 L.R. 01/2005 per lavori eseguiti in difformità alla concessione edilizia n. 1392/A.

A seguito dell'accesso agli atti non è emersa la presenza dell'attestazione di abitabilità/agibilità.

9.3 Conformità edilizia:

Con riferimento al bene di cui al presente punto, nel corso del sopralluogo del 29.07.2024 il sottoscritto C.t.u. ha rilevato la sostanziale conformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo allegato all'ultimo titolo edilizio (richiesta di accertamento di conformità P.E. n. 25728 del 2011) al netto di lievi discrepanze rilevate nelle misure interne dei vani rientranti nelle tolleranze costruttive di legge ai sensi del DPR 380/2001 e norme successive.

Tuttavia, il sottoscritto rileva quanto segue:

- la richiesta di accertamento di conformità P.E. n. 25728 del 2011 risulta tuttora pendente e non definita poiché risulta carente della documentazione richiesta dal Comune di Rufina in data 07/04/2001 e consistente nella dichiarazione ai sensi dell'art. 118 della L.R.T. n. 01/05 (certificazione di idoneità sismica).
- La domanda di condono n. 638 risulta tuttora pendente, sebbene apparentemente completa, presumibilmente perché in attesa della definizione delle due parallele domande di condono riguardanti i restanti beni oggetto della presente relazione.

Pertanto, l'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al completamento delle pratiche pendenti mediante la loro integrazione con la documentazione mancante previo riesame delle istanze con il competente Ufficio Tecnico Comunale.

Al riguardo, si precisa che la certificazione di idoneità sismica dovrà rispettare le più recenti normative nel frattempo intervenute in materia.

A titolo puramente indicativo, i costi per l'integrazione delle pratiche in oggetto sono stimati in € 3.000,00.

Nota bene: Resta inteso che, nel caso non sia possibile ottemperare a quanto richiesto dal Comune e che questi esprima il proprio diniego al rilascio dell'accertamento di conformità e/o del condono, le opere previste dalla pratica diniegata e quelle previste da eventuali titoli successivi saranno da ritenersi abusive e, pertanto, dovranno essere oggetto di nuova sanatoria e/o di rimessa in pristino nei casi di insanabilità.

La quantificazione degli ulteriori costi per una nuova richiesta di sanatoria e/o la rimessa in pristino, così come l'eventuale deprezzamento che dovesse subire il bene in caso di demolizione, anche parziale, delle opere eventualmente abusive, non possono essere oggetto di stima nella presente sede; della loro eventualità dovrà comunque esserne tenuto conto da parte dell'acquirente in sede di valutazione dell'offerta.

10. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Non applicabile.

VALORE DI MERCATO

11. VALORE DI MERCATO

Per la stima del più probabile valore di mercato viene utilizzato il metodo *MCA (Market Comparison Approach)* che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (cosiddetti "comparabili"); l'attribuzione di opportuni coefficienti di ragguaglio permette di adeguare il prezzo unitario di compravendita del "comparabile" a quello del bene oggetto di stima in funzione dei prezzi "marginali" attribuibili alle diverse caratteristiche dei beni oggetto di raffronto in funzione degli indici mercantili.

Tuttavia, si rileva, nel caso in esame, l'assenza di un numero sufficiente di comparabili poiché si è reperita, in tempi recenti, una sola compravendita di beni aventi caratteristiche comparabili con quelle del bene oggetto di stima.

Le tabelle seguenti riportano il confronto tra il bene in oggetto e l'unico comparabile reperito.

Tabella 1: Ricerca comparabili

ID	Indirizzo	Data	Sup. catastale	Prezzo
A	Via C. Battisti, 13	13/07/2023	28,00	25.400,00 €

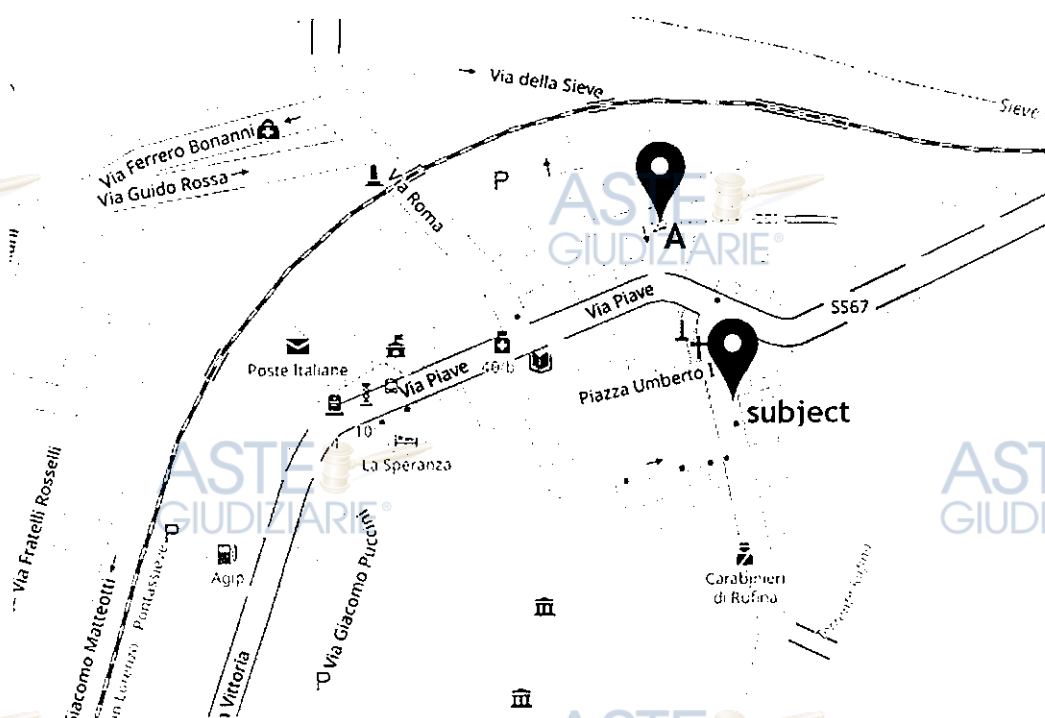


Tabella 2: Tabella dei dati

Caratteristica	COMP. A	SUBJECT
	Via C. Battisti, 13	P.zza Umberto I°, 10
Prezzo totale (PRZ) (€)	25.400,00 €	Valore ricercato
Data (DAT) (mesi)	15	0
Sup. principale (SUP) (mq)	28,00	49,00
Area Esterna (EST) (mq)	0,00	77,00
Stato manutenzione (STM) (n)	1	2
Posizione urbana (POS) (n)	1	2

Tabella 3: Indici mercantili e superfici ragguagliate

Indice	Importo	Sup. ragguagliate	
		COMP. A	SUBJECT
p(EST)/p(SUP)	0,10	0,00	7,70
Sup. principale		28,00	49,00
Sup. commerciale		28,00	56,70
P(SUP) Prezzo €/mq		907,14 €	Valore ricercato
p(DAT)/PRZ	0,05		
p(STM)/PRZ	0,25		

Note:

(*) Per la superficie principale, non disponendo, relativamente ai comparabili, di ulteriori dati, si è fatto riferimento alla superficie catastale. Le superfici accessorie, ove presenti, sono state approssimativamente calcolate sulla base della planimetria catastale.

(**) Per la data p(DAT) si è fatto riferimento al grafico della variazione del prezzo medio di vendita degli immobili nel Comune di Rufina di seguito riportato (fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/toscana/rufina/>), dal quale si evince che la variazione media annua dalla data attuale alla data del comparabile meno recente è di circa il 5%.

(***) Per lo stato di manutenzione p(STM) si è assegnato un punteggio crescente da pessimo (1) a nuovo/ristrutturato (4) e considerata una percentuale di deprezzamento pari al 25% del valore per ogni punto di differenza.

(****) Per la posizione urbana p(POS), da considerarsi quale caratteristica qualitativa, si rimanda alle considerazioni riportate alla fine dell'analisi dei prezzi.

Tabella 4: Variazione dei prezzi immobiliari residenziali a Rufina (Settembre 2024)

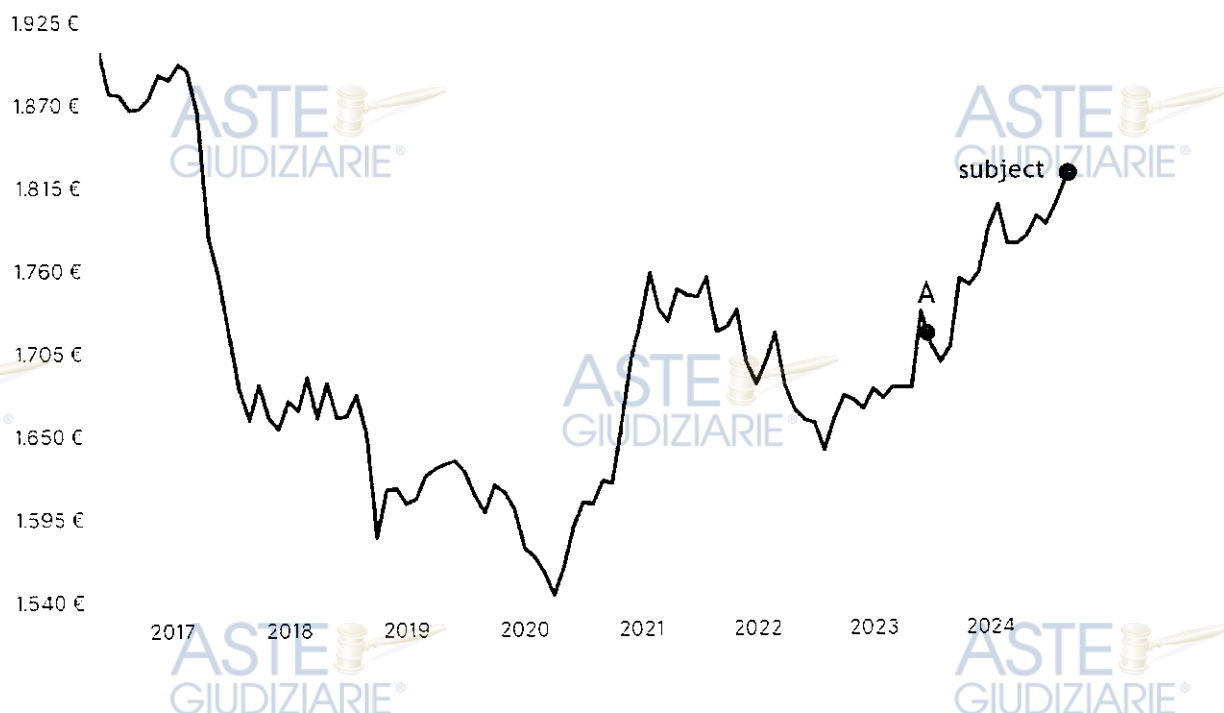


Tabella 5: Analisi dei prezzi "marginali" rispetto al bene oggetto di stima

Prezzo marginale	P(...) <i>A</i>
<i>p</i> (SUP) (€/mq)	907,14
<i>p</i> (DAT) (€/mese)	105,83
<i>p</i> (EST) (€/mq)	90,71
<i>p</i> (STM)	

Tabella 6: Tabella di valutazione

	COMP. A	
Prezzo marginale	Diff.	Aggiustam.to
PRZ		25.400,00
SUP	21,00	19.050,00
DAT	15,00	1.587,50
EST	7,70	6.985,00
STM	0,25	6.350,00
Prezzi corretti		59.373
Prezzo medio €		59.372,50
Prezzo medio €/mq		1.211,68

L'analisi di mercato, con tutti i limiti del caso poiché condotta su di un solo "comparabile", ha permesso di ricavare, quale più probabile valore di mercato, il valore, in cifra tonda, di € 60.000,00.

Tuttavia, tale valore non tiene conto della principale caratteristica qualitativa che differenzia il bene in oggetto dall'unico comparabile reperito, ovvero la posizione, il cui prezzo marginale p(POS) non è determinabile poiché non si sono reperite compravendite recenti di beni analoghi nella medesima posizione urbana.

Considerato che il bene in oggetto si trova in Piazza Umberto I°, in posizione di maggior visibilità rispetto al comparabile reperito, si ritiene congruo considerare per il bene in oggetto un valore lievemente superiore di circa il 20% a quello risultante dall'analisi ottenendo, sempre in cifra tonda, il seguente:

➤ **VALORE DI MERCATO = € 72.000,00**

corrispondente ad un prezzo unitario pari a: 1.160,00 €/mq di superficie commerciale ovvero a 1.470,00 €/mq di superficie lorda.

Tali valori unitari rientrano all'interno dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate nonché dei principali borsini immobiliari per la zona in esame (www.borsinoimmobiliare.it).

Detto valore è riferito al prezzo che il bene, considerato libero da persone e cose, potrebbe assumere in una libera contrattazione di mercato.

12. PREZZO A BASE D'ASTA

Considerato che si tratta di bene oggetto di procedura esecutiva, il prezzo a base d'asta si ottiene applicando al valore di mercato sopra determinato opportune riduzioni e correzioni di stima dipendenti da:

- stato di possesso: il bene è occupato dal debitore che lo utilizza quale deposito di mobili e materiale vario; pertanto, può considerarsi libero da persone;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non presenti;
- spese condominiali insolute: non disponibili;
- oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: si considerano gli oneri per la regolarizzazione amministrativa (edilizia) stimati complessivamente in € 3.000,00 (cfr. paragrafi 1.3 e 9.3 con le avvertenze riportate nel paragrafo 9.3);
- stato d'uso e manutenzione: si considerano unicamente gli oneri per le opere di riparazione strettamente indifferibili, stimati indicativamente in 9.000,00;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 2922 CC) e per i meccanismi d'asta stimata nella misura del 10%.

Pertanto, il sottoscritto C.t.u. ritiene doversi applicare le seguenti riduzioni:

VALORE DI MERCATO	€	72.000,00
RIDUZIONE PER MESSA A NORMA EDILIZIA E CATASTALE	- €	3.000,00
RIDUZIONE PER RIPRISTINO STATO D'USO E MANUTENZIONE	- €	9.000,00
	€	60.000,00
RIDUZIONE PER MECCANISMI D'ASTA (10% arrotondato)	- €	6.000,00
	€	54.000,00
➤ PREZZO A BASE D'ASTA		€ 54.000,00

Il sottoscritto C.t.u. indica pertanto, quale prezzo a base d'asta del bene pignorato, considerato libero da persone e cose e al netto delle riduzioni per la regolarizzazione edilizia e il ripristino del corretto stato d'uso e manutenzione (riferite alle sole opere di manutenzione ordinaria strettamente indifferibili), la cifra di € 54.000,00 (euro CINQUANTAQUATTROMILA/00).

13. APPETIBILITA' DEL BENE / EVENTUALE DIVISIBILITA' DEL BENE / REGIME IMPOSITIVO

13.1 Appetibilità del bene sul mercato,

Il sottoscritto C.t.u. ritiene che il bene sia sufficientemente appetibile sul mercato locale.

13.2 Eventuale divisibilità dei beni

Il sottoscritto C.t.u. attribuisce al bene descritto al presente punto il lotto n. 1.

13.3. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di cessione di unità immobiliare non abitativa effettuata non in regime di impresa e quindi da privato, la vendita sconta l'imposta di registro proporzionale del 9% e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (50,00 euro ciascuna).

BENE N. 2**APPARTAMENTO UBICATO IN RUFINA, PIAZZA UMBERTO I° N. 11****1.1 Descrizione:**

Nell'atto di pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze il 14/04/2024 Rep. 3457/2024 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/05/2024 Registro Particolare 13258 Registro Generale 17841, è riportata la seguente descrizione:

- Piena proprietà di porzione del più ampio fabbricato posto in Comune di Rufina, Piazza Umberto I° n. 11, e più esattamente l'appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo costituito da ingresso, tre vani, cucina, bagno, ripostiglio e terrazza (costituente la copertura di parte del fondo descritto al successivo punto) oltre ingresso esclusivo al piano terreno con vano scala interno, il tutto comprensivo dei beni mobili che lo arredano e corredano, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella 72, sub. 502, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale € 495,80.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

Si precisa che l'atto di pignoramento riporta la dicitura "piena proprietà ... il tutto comprensivo dei beni che lo arredano e corredano": l'eventuale stima di tali beni esula dall'incarico ricevuto dal sottoscritto e pertanto non verrà affrontata nella presente C.t.u.

1.2 Confini:

- Piazza Umberto I°, proprietà ***, salvo se altri e/o diversi confini.

1.3 Dati catastali:

Il bene pignorato è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina:

- Foglio di mappa n. 18, p.lla 72 sub. 502, Piazza Umberto I° n. 10, piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 6, Superficie catastale totale 131 mq, superficie escluse aree scoperte 122 mq, Rendita catastale € 495,80.

Classamento e rendita risultano non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dell'ultima dichiarazione ai sensi del D.M. 701/94.

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che l'unità immobiliare deriva dall'ampliamento dell'originaria unità immobiliare già individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina nel foglio 18 particella 72 subalterno 1 e particella 200 (graffate), giuste

le seguenti variazioni:

- denuncia a variazione per ampliamento del 27/04/2011 Pratica n. FI0150648 in atti dal 27/04/2011;
- Variazione nel classamento del 27/04/2012 Pratica n. FI0099861 in atti dal 27/04/2012;
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 31/01/2024 Pratica n. FI0013411 in atti dal 31/01/2024.

Il bene risulta catastalmente intestato a:

- *** nato a RUFINA (FI) il 18/03/1959, codice fiscale , per la quota di proprietà di 1/1.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze risulta conforme allo stato attuale dei luoghi fatta eccezione per le seguenti modeste difformità, non incidenti sulla rendita catastale, rilevate nel corso del sopralluogo:

- mancata rappresentazione della proiezione di alcuni controsoffitti;
- lievissime difformità nella rappresentazione grafica.

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze il 14/04/2024 Rep. 3457/2024 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/05/2024 Registro Particolare 13258 Registro Generale 17841, a favore di BANCA *** a carico di *** , in proprio e in qualità di trustee del Trust *** (terzo proprietario), gravante sui beni identificati in premessa tra i quali il bene descritto al presente punto.

Come riportato nell'atto di precetto e nella narrativa del pignoramento immobiliare, il credito totale è pari a euro € 356.590,42.

3. ATTI DI PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

3.1 Atti di provenienza

Il bene è pervenuto al debitore Sig. *** , per la piena proprietà di 1/1, nel seguente modo:

- A seguito del decesso della madre *** (nata a Rufina il giorno 20 settembre 1936) avvenuto in data 5 febbraio 2002, la relitta eredità si è legittimamente devoluta a favore del coniuge *** per la quota di 18/27 e dei figli *** , *** e *** per la quota di 3/27

ciascuno; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Firenze il giorno 10 agosto 2002 al n. 11 vol. 14, trascritta a Firenze in data 21 agosto 2004 Registro Particolare n. 20.608.

- A seguito del decesso del padre Sig. *** (nato a Firenze il giorno 8 ottobre 1930) avvenuto in data 14 novembre 2010, la relitta eredità si è devoluta ai figli in virtù del testamento pubblico ricevuto dal Notaio Claudio Ficozzi in data 15 febbraio 2006 - repertorio n. 106 degli atti di ultima volontà, passato nel repertorio atti tra vivi con richiesta di registrazione in data 24 novembre 2010 rep. 13.137 fasc. 7.043; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Firenze il giorno 20 gennaio 2011 al n. 25 vol. 9990, trascritta a Firenze in data 24 marzo 2011 Registro Particolare n. 6.715.
- Con atto pubblico di permuta e di cessione a titolo gratuito a rogito Notaio Rita Abbate di Reggello in data 30 marzo 2012 - repertorio n. 6.587 fascicolo n. 5.386, trascritto a Firenze il giorno 25 maggio 2012 Registro Particolare nn. 11.534 e 11.535, i Signori *** e *** sono addivenuti all'attribuzione dei beni oggetto della presente relazione ed in particolare il Sig. *** è entrato in possesso della piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare descritta al presente punto n. 1; unità immobiliari descritte ai precedenti punti A) e B).
- Con atto ricevuto dal Notaio Daniele Muritano di Empoli in data 10 ottobre 2012 - repertorio n. 31.660 fascicolo n. 8149, il signor *** ha istituito un Trust denominato "TRUST ***" regolato dalla legge di Jersey - Isole del Canale e cioè della Trusts (Jersey) Law 1984 nel tempo per tempo vigente, con contestuale trasferimento dei diritti immobiliari lui spettanti (come sopra determinati), nominando Trustee il Signor *** (nato in Svizzera 11 agosto 1965) e beneficiaria del Trust la signora ***; le relative trascrizioni sono state eseguite a Firenze in data 11 ottobre 2012 Registro Particolare n. 21.383 (atto istitutivo del Trust) e n. 21.384 (costituzione di vincolo a carico del trustee); si precisa che a margine della trascrizione istitutiva del Trust risulta l'avvenuta annotazione di inefficacia ai sensi dell'art. 2901 C.C. a favore della Banca *** formalità eseguita il giorno 23 agosto 2017 Registro Particolare n. 4.659.
- Con successivo atto ricevuto dal medesimo Notaio Daniele Muritano di Empoli in data 15 novembre 2022 - repertorio n. 36.033 fascicolo n. 11.064, trascritto a Firenze il giorno 18 novembre 2022 Registro Particolare n. 35.560, il signor *** , quale disponente il Trust, ha revocato dall'ufficio di Trustee il signor *** , nominando sé medesimo quale Trustee del Trust con contestuale trasferimento della sede amministrativa del Trust in Rufina - Piazza Umberto I n. 10.

Si segnala che il Sig. *** *** è deceduto in data 17/05/2024 come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Rufina in data 19/08/2024 (cfr. All. 7).

Si precisa che le originarie porzioni immobiliari dalla cui fusione, frazionamento e cambio di destinazione sono derivate le unità oggetto della presente relazione, erano pervenute ai coniugi signori *** *** e *** *** - in regime di comunione legale dei beni - in forza di titoli anteriori al ventennio e precisamente:

- atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Mario Cecchettani di Pontassieve in data 7 dicembre 1977 - rep. 4679 fasc. 704, registrato a Firenze il giorno 23 dicembre 1977 al n. 9554 e trascritto a Firenze in data 5 gennaio 1978 Reg. Part. 294;
- atto di compravendita a rogito del Notaio *** Caltabiano di Figline Valdarno in data 31 maggio 1982, debitamente registrato e trascritto a Firenze il giorno 5 giugno 1982 Reg. Part. 8.692.

3.2 Continuità delle trascrizioni nel ventennio:

Dalla lettura della certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in atti, si rileva che i sopra descritti titoli risultano regolarmente trascritti senza soluzione di continuità ai sensi dell'art. 2650 C.C. fatta eccezione per la mancata trascrizione dell'accettazione delle relitte eredità dei signori *** *** e *** ***; tali formalità risultano successivamente eseguite in dipendenza del citato atto Notaio Rita Abbate rep. 6587 del 30/03/2012 con trascrizione R.P. 27139 / R.P. 36725 (accettazione eredità *** ***) e con trascrizione R.P. 27140 / R.P. 36726 (accettazione eredità *** ***), entrambe del 30/09/2024.

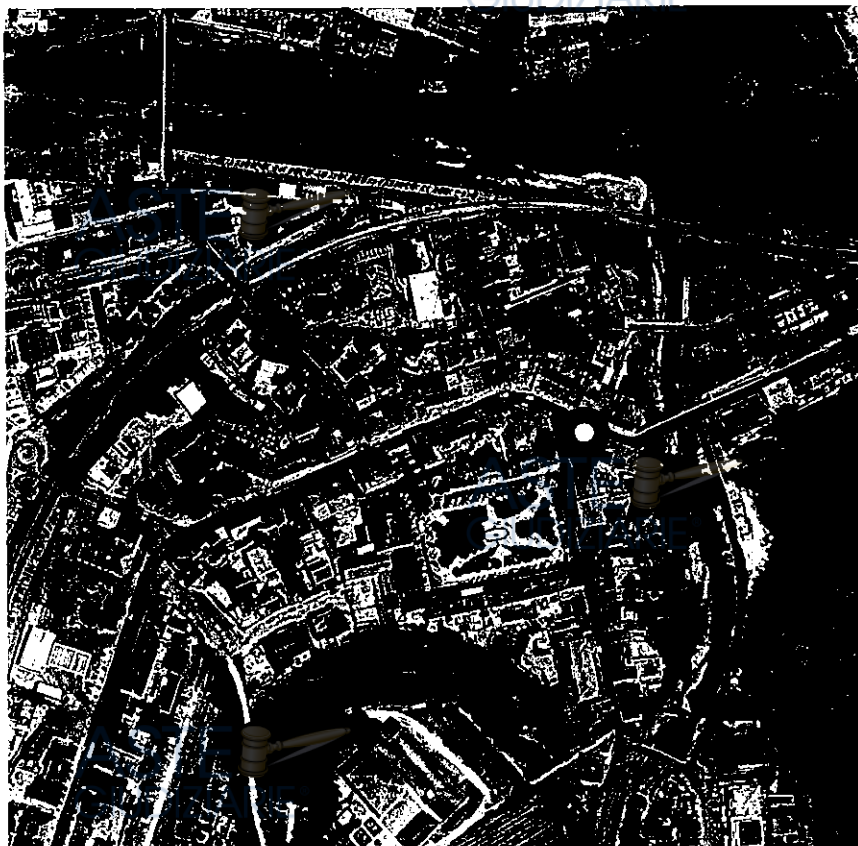
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

4.1 Ubicazione:

Il bene è ubicato nel centro storico di Rufina, comune di circa 7.000 abitanti della Città Metropolitana di Firenze, situato approssimativamente a 25 km a est del capoluogo metropolitano.

Più esattamente, si trova nella centrale Piazza Umberto I°, caratterizzata sui suoi lati da edifici residenziali otto-novecenteschi di due-tre piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale con limitata presenza di esercizi commerciali al piano terra. Ulteriori esercizi commerciali si trovano lungo la Via Piave - Via Duca della Vittoria, nelle vicinanze dell'immobile mentre il più vicino supermercato si trova nella zona di più recente espansione, a circa 1 km di distanza.

La zona è complessivamente ben tenuta, provvista di spazi verdi e con buona possibilità di parcheggio.



Localizzazione del bene - Fonte: Google Earth

4.2 Zona urbanistica / Vincoli sovraordinati:

Nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Rufina l'immobile ricade nella seguente zona:

- “Tessuto Edificato - E2” regolata dall’art. 18 “Aree di completamento del tessuto edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale” delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

con la seguente categoria di intervento:

- Categoria di intervento “D” - art. 5 “Patrimonio edilizio nel tessuto edificato” delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Si precisa che ai sensi della L.R. 65/2014 è in corso di adozione il nuovo Piano Operativo comunale, sostitutivo del Regolamento Urbanistico.

Il bene non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico.

4.3 Posizione:

Il bene costituisce porzione dell’edificio, sito sul lato est di Piazza Umberto I, individuato

dai n. 10-11-12-13 della medesima piazza e comprendente quattro unità immobiliari comprese le tre unità oggetto della presente relazione di C.t.u.

L'edificio si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra; il bene descritto al presente punto si trova al piano primo.

4.4 Descrizione del bene pignorato:

Trattasi di appartamento di abitazione composto da ingresso al piano terra e quattro vani (compresa cucina) oltre a disimpegno, bagno w.c. e ampia terrazza al piano primo.

4.5 Consistenza

La consistenza superficiale approssimata del bene è riportata nella tabella seguente.

La superficie commerciale è determinata in maniera convenzionale moltiplicando la superficie lorda per i coefficienti di ragguaglio delle diverse tipologie di superfici.

Tabella 1: Superfici nette, lorde e commerciali

	SUPERFICI (mq)				
	Netta	Lorda	Scoperta	Coeff.	Comm.le
Appartamento	107,00	122,00		1,00	122,00
Terrazza			42,00	0,25	10,50
Totale	107,00	122,00	42,00		132,50

4.6 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

- Struttura portante: Muratura
- Facciate: Intonacate
- Copertura: A falde con manto in laterizio
- Serramenti esterni: Legno con persiane
- Serramenti interni: Legno
- Soffitti: Legno e cotto (soggiorno) / Legno perlinato (camere e cucina) / Intonaco (ingresso)
- Pavimenti interni: Cotto (ingresso, soggiorno) / Legno (camere) / Ceramica (bagno)
- Rivestimenti interni: Tinteggiatura / Ceramica (bagno)
- Pavimenti esterni (terrazza): Cotto

4.7 Principali caratteristiche impiantistiche

- Impianto elettrico;
- Impianto idro-sanitario;

- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas (anche per la produzione di ACS) e radiatori in alluminio;
- Impianto smaltimento reflui.

4.8 Stato di conservazione e manutenzione

L'analisi dello stato di conservazione è stata fatta sulla base del semplice sopralluogo visivo senza l'esecuzione di saggi invasivi e/o prove di funzionalità degli impianti volte all'individuazione di eventuali passività costruttive, impiantistiche e/o ambientali.

Parti comuni:

Le condizioni generali di manutenzione delle facciate sono da ritenersi insufficienti poiché presentano diffusi fenomeni di degrado quali efflorescenze, distacchi di verniciatura e di intonaco, maggiormente evidenti sulla facciata posteriore, La copertura non è stata visionata causa impossibilità di accesso.

Appartamento:

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono da ritenersi sufficienti compatibilmente con la vetustà generale (circa 35-40 anni) e il medio-basso livello delle finiture; si rileva inoltre un incipiente degrado delle pavimentazioni (soprattutto con riferimento alla terrazza) e dei serramenti esterni mentre pavimenti, rivestimenti e sanitari del bagno risultano sostituiti in tempi più recenti.

5. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il bene è risultato occupato dalla Sig.ra *** ***, figlia del debitore, in virtù di comodato d'uso gratuito stipulato in data 16/10/2012, della durata di anni 6+6 con decorrenza dal 26/10/2008 e scadenza il 26/10/2020, tacitamente rinnovabile di anno in anno salvo disdetta delle parti.

Il comodato risulta registrato in data anteriore al pignoramento ma, trattandosi di comodato gratuito, non risulta opponibile alla procedura.

Il debitore non risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento come da certificato di residenza allegato (cfr. All. 8).

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6.1 Dalla consultazione del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Ispezioni ipotecarie, effettuata il 21.10.2024 non risultano domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente.

6.2 Debiti per spese condominiali:

Il fondo fa parte di un edificio comprendente quattro unità immobiliari di diversa proprietà, ciascuna provvista di accesso indipendente.

Non risultano presenti né regolamento condominiale, né tabelle millesimali né amministratore condominiale.

Non risultano debiti per spese condominiali.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non presenti.

6.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:

Non presenti.

6.5 Altre pesi e/o limitazioni d'uso:

Il bene ricade nel territorio del Consorzio di Bonifica n. 3 - Medio Valdarno.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A SPESE E CURA DEL PROCEDENTE

Dalla consultazione del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Ispezioni ipotecarie, effettuata il 21.10.2024, risultano le seguenti iscrizioni / trascrizioni contro:

7.1 Iscrizioni contro:

- ISCRIZIONE del 11/07/2013 - Registro Particolare 3225 Registro Generale 18896 - COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA - Pubblico ufficiale Daniele Muritano Rep. 32127/8457 del 10/07/2013;
- ISCRIZIONE del 11/07/2013 - Registro Particolare 3226 Registro Generale 18897 - COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA - Pubblico ufficiale MURITANO DANIELE Repertorio 32128/8458 del 10/07/2013.

7.2 Trascrizioni contro:

- TRASCRIZIONE del 08/05/2024 - Registro Particolare 13258 Registro Generale 17841 a seguito del Verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze il 14/04/2024 Rep. 3457/2024 a favore di BANCA *** a carico di *** **, in proprio e in qualità di trustee del Trust *** (terzo proprietario), gravante sui beni identificati in premessa tra i quali il bene descritto al presente punto.

8. SPESE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE

8.1 Spese annue di gestione e/o manutenzione

Non disponibili.

8.2 Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

Non presenti (cfr. punto 6.2).

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

9.1 Epoca di costruzione dell'immobile

Trattasi di immobile di remota costruzione (presumibilmente risalente ai primi decenni del Novecento).

L'u.i. in oggetto è stata ristrutturata tra il 1987 e il 1990.

9.2 Titoli edilizi:

A seguito della consultazione degli archivi edilizi del Comune di Rufina effettuata il 12.09.2024 si rileva che il bene in questione è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Comunicazione n. 870 del 06/02/1984 per opere di rifacimento di pavimenti e intonaci interni;
- Condono n. 641 ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 presentato il 27/06/1986 per la ristrutturazione con risanamento conservativo e miglioramento igienico sanitario, fusione delle due u.i. preesistenti, modifiche interne ed esterne e ampliamento della superficie accessoria mediante realizzazione di terrazzino per mq 38,13 totali;
- Concessione edilizia n. 1392 rilasciata il 05/09/1987 per opere di adeguamento igienico sanitario degli appartamenti situati ai piani primo e secondo e del fondo artigianale situato al piano terra mediante ampliamento dei servizi igienici esistenti;
- Concessione edilizia n. 1392/A rilasciata il 02/09/1988 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 1392 consistenti nell'ampliamento delle terrazze tergal ai piani primo e secondo;
- P.E. n. 25728 del 2011 per richiesta di attestazione di conformità ai sensi art. 140 L.R. 01/2005 per lavori eseguiti in difformità alla concessione edilizia n. 1392/A.

A seguito dell'accesso agli atti non è emersa la presenza dell'attestazione di abitabilità/agibilità.

9.3 Conformità edilizia:

Con riferimento al bene di cui al presente punto (p.lla 72 sub. 502), nel corso del sopralluogo del 29.07.2024 il sottoscritto C.t.u. ha rilevato la sostanziale conformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo allegato all'ultimo titolo edilizio (richiesta di accertamento di conformità P.E. n. 25728 del 2011) al netto di lievi discrepanze nelle misure interne dei vani rientranti nelle tolleranze costruttive di legge ai sensi del DPR 380/2001 e norme successive.

Tuttavia, il sottoscritto rileva quanto segue:

- la richiesta di accertamento di conformità P.E. n. 25728 del 2011 risulta tuttora pendente e non definita poiché risulta carente della documentazione richiesta dal Comune di Rufina in data 07/04/2001 e consistente nella dichiarazione ai sensi dell'art. 118 della L.R.T. n. 01/05 (certificazione di idoneità sismica).
- la domanda di condono n. 641 risulta tuttora pendente e non definita.
In particolare, si rileva che il richiedente ha ottemperato alle richieste di integrazioni avanzate dal Comune omettendo di integrare l'elaborato grafico dimostrativo della tipologia di intervento eseguito (restauro e risanamento conservativo) motivo per cui la pratica non è stata definita.

Pertanto, l'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al completamento delle pratiche pendenti mediante la loro integrazione con la documentazione mancante previo riesame delle istanze con il competente Ufficio Tecnico Comunale.

Al riguardo, si precisa che la certificazione di idoneità sismica dovrà rispettare le più recenti normative nel frattempo intervenute in materia.

A titolo puramente indicativo, i costi per l'integrazione delle pratiche in oggetto sono stimati in € 3.000,00.

Nota bene: Resta inteso che, nel caso non sia possibile ottemperare a quanto richiesto dal Comune e che questi esprima il proprio diniego al rilascio dell'accertamento di conformità e/o del condono, le opere previste dalla pratica diniegata e quelle previste da eventuali titoli successivi saranno da ritenersi abusive e, pertanto, dovranno essere oggetto di nuova sanatoria e/o di rimessa in pristino nei casi di insanabilità.

La quantificazione degli ulteriori costi per una nuova richiesta di sanatoria e/o la rimessa in pristino, così come l'eventuale deprezzamento che dovesse subire il bene in caso di demolizione, anche parziale, delle opere eventualmente abusive, non possono essere oggetto di stima nella presente sede; della loro eventualità dovrà comunque esserne tenuto conto da parte dell'acquirente in sede di valutazione dell'offerta.

10. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Non applicabile.

VALORE DI MERCATO

11. VALORE DI MERCATO

Per la stima del più probabile valore di mercato viene utilizzato il metodo MCA (*Market Comparison Approach*) che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (cosiddetti "comparabili"); l'attribuzione di opportuni coefficienti di ragguaglio permette di adeguare il prezzo unitario di compravendita del "comparabile" a quello del bene oggetto di stima in funzione dei prezzi "marginali" attribuibili alle diverse caratteristiche dei beni oggetto di raffronto in funzione degli indici mercantili.

Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per la stima.

Tabella 1: Ricerca comparabili

ID	Indirizzo	Data	Descrizione	Sup. catastale	Prezzo
A	P.zza Umberto I, 31	15/02/2023	Appartamento	176,00	155.000,00 €
B	Via C. Battisti, 13	13/07/2023	Appartamento	106,00	77.200,00 €
C	P.zza Umberto I, 29	17/07/2023	Appartamento	60,00	65.000,00 €



Tabella 2: Tabella dei dati

Caratteristica	COMP. A	COMP. B	COMP. C	SUBJECT
	P.zza Umberto I, 31	Via C. Battisti, 13	P.zza Umberto I, 29	P.zza Umberto I*, 11
Prezzo totale (PRZ) (€)	155.000,00 €	77.200,00 €	65.000,00 €	Valore ricercato
Data (DAT) (mesi)	20	15	15	0
Sup. principale (SUP) (mq)	176,00	106,00	60,00	122,00
Terrazzi (TER) (mq)	44,00	13,00	11,00	42,00
Cantina (CAN) (mq)	113,00	0,00	0,00	0,00
Soffitta (SOF) (mq)	0,00	0,00	8,00	0,00
Livello di piano (LIV) (n)	1	2	2	1
Stato manutenzione (STM)	2	2	2	3
Posizione urbana (POS) (n)	2	1	2	2
Affacci (AFF) (n)	2	2	1	2

Tabella 3: Indici mercantili e superfici ragguagliate

Indice	Importo	Superfici ragguagliate			
		COMP. A	COMP. B	COMP. C	SUBJECT
p(TER)/p(SUP)	0,25	11,00	12,60	2,75	42,00
p(CAN)/p(SUP)	0,25	28,25	0,00	0,00	0,00
p(SOF)/p(SUP)	0,10	0,00	0,00	0,80	42,00
Sup. principale		176,00	106,00	60,00	122,00
Sup. commerciale		215,25	118,60	63,55	206,00
P(SUP) Prezzo €/mq		720,09 €	650,93 €	1.022,82 €	Valore ricercato
p(LIV)/PRZ	0,10				
p(DAT)/PRZ	0,05				
p(STM)/PRZ	0,25				

(*) Per la superficie principale, non disponendo, relativamente ai comparabili, di ulteriori dati, si è fatto riferimento alla superficie catastale. Le superfici accessorie, ove presenti, sono state approssimativamente calcolate sulla base della planimetria catastale.

(**) Per la data p(DAT) si è fatto riferimento al grafico della variazione del prezzo medio di vendita degli immobili nel Comune di Rufina di seguito riportato (fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/toscana/rufina/>), dal quale si evince che la variazione media annua dalla data attuale alla data del comparabile meno recente è di circa il 5%.

(***) Per lo stato di manutenzione p(STM) si è assegnato un punteggio crescente da pessimo (1) a nuovo/ristrutturato (4) e considerata una percentuale di deprezzamento pari al 25% del valore per ogni punto di differenza.

(****) Per la posizione urbana p(POS), da considerarsi quale caratteristica qualitativa, si rimanda alle considerazioni riportate alla fine dell'analisi dei prezzi.

Tabella 4: Variazione dei prezzi immobiliari residenziali a Rufina (Settembre 2024)

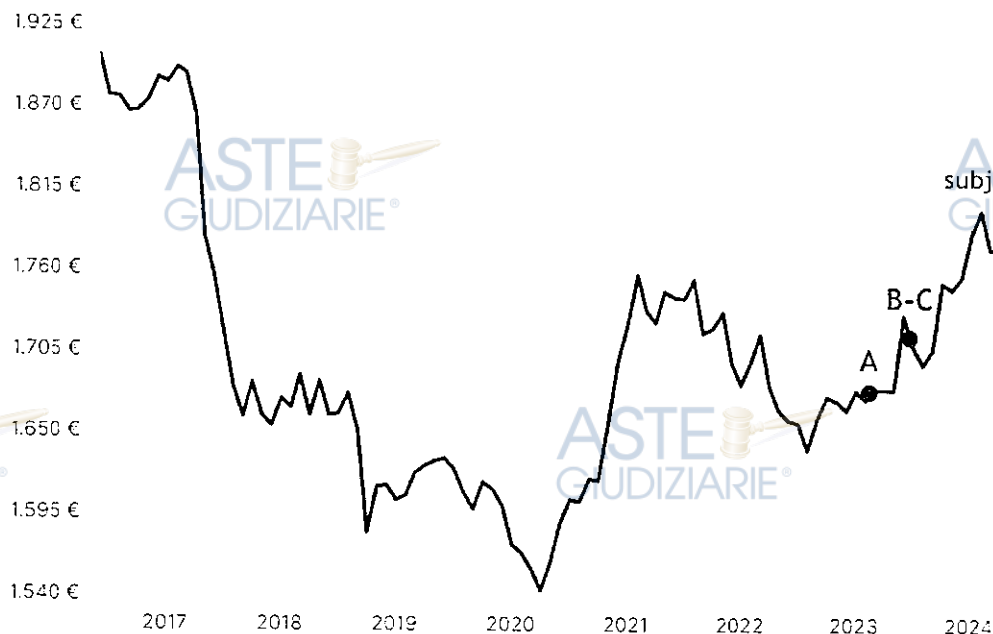


Tabella 5: Analisi dei prezzi "marginali" rispetto al bene oggetto di stima

Prezzo marginale	P(...)A	P(...)B	P(...)C
p(SUP) (€/mq)	720,09	1.192,00	1.022,82
p(DAT) (€/mese)	645,83	321,67	270,83
p(TER) (€/mq)	180,02	180,02	180,02
p(CAN) (€/mq)	180,02	180,02	180,02
p(SOF) (€/mq)	72,01	72,01	72,01
p(LIV) (€/mq/n)	72,01 €		
p(STM)			

(*) Quale p(SUP) di riferimento per il calcolo dei prezzi marginali si considera il p(SUP) minore tra quelli determinati in tabella 3.

Tabella 6: Tabella di valutazione

COMP. A			COMP. B		COMP. C	
Prezzo marginale	Diff.	Aggiustam.to	Diff.	Aggiustam.to	Diff.	Aggiustam.to
PRZ		155.000,00		77.200,00		65.000,00
SUP	-54,00	-38.885,02	16,00	11.521,49	62,00	44.645,76
DAT	20,00	12.916,67	15,00	4.825,00	15,00	4.062,50
TER	-2,00	-360,05	29,00	5.220,67	31,00	1.980,26
CAN	-113,00	-20.342,62	0,00	0,00	0,00	0,00
SOF	0,00	0,00	0,00	0,00	-8,00	576,07
LIV	0,00	0,00	1,00	7.632,98	1,00	4.320,56
STM	1,00	38.750,00	1,00	19.300,00	1,00	16.250,00
Prezzi corretti		147.079		125.700		136.835
Prezzo medio €				136.538,09		
Prezzo medio €/mq				1.119,16		

Dall'analisi dei prezzi si rileva una sensibile differenza tra i comparabili considerati. Tale differenza è spiegabile prendendo in considerazione le ulteriori principali caratteristiche qualitative che contraddistinguono i comparabili tra loro, ovvero la posizione urbana (POS) e il numero di affacci (AFF).

Si rileva infatti che i comparabili A e C si trovano in Piazza Umberto I°, posizione di maggior prestigio rispetto a Via Cesare Battisti e che il comparabile B presenta un solo affaccio e non due affacci contrapposti come i restanti comparabili.

Poiché tali caratteristiche qualitative coincidono entrambe, per il bene oggetto della presente relazione, solo con quelle del comparabile A, si ritiene inutile calcolare i rispettivi prezzi marginali (p(POS) e p(AFF)) ritenendo sufficiente considerare, quale più probabile valore del bene in questione, non tanto il prezzo medio dei prezzi dei tre comparabili quanto il prezzo del comparabile A:

Prezzo €	147.078,98
Prezzo €/mq	1.205,57

L'analisi di mercato condotta sui "comparabili" sopra descritti ha pertanto permesso di ricavare, in cifra tonda, il seguente più probabile valore di mercato:

➤ VALORE DI MERCATO = € 147.000,00

corrispondente ad un prezzo unitario pari a: 1.102,00 €/mq di superficie commerciale ovvero a 1.205,00 €/mq di superficie lorda.

Detto valore è riferito al prezzo che il bene, considerato libero da persone e cose, potrebbe assumere in una libera contrattazione di mercato.

12. PREZZO A BASE D'ASTA

Considerato che si tratta di bene oggetto di procedura esecutiva, il prezzo a base d'asta si ottiene applicando al valore di mercato sopra determinato opportune riduzioni e correzioni di stima dipendenti da:

- stato di possesso: il bene è occupato dalla figlia del debitore in forza di contratto di comodato d'uso non oppugnabile e, pertanto, può considerarsi libero da persone;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non presenti;
- spese condominiali insolute: non disponibili;
- oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: si considerano gli oneri per la regolarizzazione amministrativa (edilizia) stimati complessivamente in € 3.000,00 (cfr. paragrafi 1.3 e 9.3 con le avvertenze riportate nel paragrafo 9.3);

- stato d'uso e manutenzione: si considerano unicamente gli oneri per le opere di riparazione strettamente indifferibili, stimati indicativamente in 4.000,00;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 2922 CC) e per i meccanismi d'asta stimata nella misura del 10%.

Pertanto, il sottoscritto C.t.u. ritiene doversi applicare le seguenti riduzioni:

VALORE DI MERCATO	€	147.000,00
RIDUZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	- €	3.000,00
RIDUZIONE PER RIPRISTINO STATO D'USO E MANUTENZIONE	- €	4.000,00
RIDUZIONE PER MECCANISMI D'ASTA (10% APPROX.)	- €	14.000,00
➤ PREZZO A BASE D'ASTA	€	126.000,00

Il sottoscritto C.t.u. indica pertanto, quale prezzo a base d'asta del bene pignorato, considerato libero da persone e cose e al netto delle riduzioni per la regolarizzazione edilizia e il ripristino del corretto stato d'uso e manutenzione (riferite alle sole opere di manutenzione ordinaria strettamente indifferibili), la cifra di € 126.000,00 (euro CENTOVENTISEIMILA/00

13. APPETIBILITA' DEL BENE / EVENTUALE DIVISIBILITA' DEL BENE / REGIME IMPOSITIVO

13.1 Appetibilità del bene sul mercato,

Il sottoscritto C.t.u. ritiene che il bene sia discretamente appetibile sul mercato locale.

13.2 Eventuale divisibilità dei beni

Il sottoscritto C.t.u. attribuisce al bene descritto al presente punto il lotto n. 2.

13.3. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di cessione di unità immobiliare abitativa effettuata non in regime di impresa e quindi da privato, la vendita sconta l'imposta di registro proporzionale del 9% (2% nel caso di acquisto come "prima casa") e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (50,00 euro ciascuna).

BENE N. 3**FONDO A DESTINAZIONE COMMERCIALE UBICATO IN RUFINA, PIAZZA UMBERTO I° N. 12****1.1 Descrizione:**

Nell'atto di pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze il 14/04/2024 Rep. 3457/2024 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/05/2024 Registro Particolare 13258 Registro Generale 17841, è riportata la seguente descrizione:

- 1) Quota indivisa in ragione di 1/3 del diritto di nuda proprietà di porzione del più ampio fabbricato posto in Comune di Rufina, Piazza Umberto I° n. 12, e più esattamente il fondo ad uso commerciale posto al piano terra e costituito da un unico vano oltre accessori, precisandosi che parte di esso è sottostante al terrazzo di pertinenza dell'appartamento descritto al punto precedente, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella 72, sub. 202, Cat. C/1, classe 9, consistenza mq 92, rendita catastale € 3.725,10.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

Si precisa che a seguito del decesso, avvenuto in data 17/05/2024 (cfr. All. 7), di *** ***, proprietario per la quota di 3/9 e usufruttuario per la quota di 5/9, si è pervenuti al ricongiungimento dell'usufrutto con la quota di nuda proprietà citata nell'atto di pignoramento.

Pertanto, nella stima si farà riferimento non più alla quota di 1/3 della nuda proprietà ma alla quota di 1/3 della piena proprietà del bene in oggetto.

Si precisa che alla data di redazione della presente C.t.u. (21/10/2024) non risulta presentata la denuncia di successione di *** ***, pertanto, non si è a conoscenza di eventuali ulteriori quote di proprietà che potrebbero essere ereditate dal debitore.

1.2 Confini:

- Piazza Umberto I°, proprietà ***, salvo se altri e/o diversi confini.

1.3 Dati catastali:

Il bene pignorato è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina:

- Foglio di mappa n. 18, p.lla 72 sub 202, Piazza Umberto I° n. 12, piano T, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza mq 92, Superficie catastale totale 106 mq, Rendita catastale € 3.725,10.

Classamento e rendita risultano non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dell'ultima dichiarazione ai sensi del D.M. 701/94.

Ai fini di una corretta cronistoria catastale si precisa che l'unità immobiliare deriva dall'ampliamento dell'originaria unità immobiliare già individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina nel foglio 18 particella 72 subalterno 1 e particella 200 (graffate), giuste le seguenti variazioni:

- Costituzione del 19/06/1986 in atti dal 21/09/1999 (n. 80369/1986);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 06/02/2012 Pratica n. FI0025608 in atti dal 06/02/2012;
- Variazione nel classamento del 06/02/2013 Pratica n. FI0048082 in atti dal 06/02/2013;
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 31/01/2024 Pratica n. FI0013411 in atti dal 31/01/2024.

Il bene risulta catastalmente intestato a:

- *** ** nato a Rufina (FI) il 18/03/1959 nudo proprietario della quota di 1/3;
- *** ** nato a Pelago (FI) il 17/10/1968 nudo proprietario della quota di 2/9;
- *** ** nato a Pelago (FI) il 17/10/1968 proprietario della quota di 1/9;
- *** ** nato a Rufina (FI) il 18/12/1961 l proprietario della quota di 3/9;
- *** ** nato a Rufina (FI) il 18/12/1961 i usufruttuario per la quota di 5/9.

Si precisa che *** ** è deceduto in data 17/05/2024 (cfr. All. 7) ma che, a data attuale (21/10/2024), non risulta ancora effettuata la voltura dell'intestazione catastale e ricongiungimento dell'usufrutto conseguentemente alla quale il debitore *** ** risulterà proprietario della quota di 1/3 (al netto di eventuali ulteriori quote di proprietà che potrebbe ereditare dal de cuius).

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze risulta conforme allo stato attuale dei luoghi fatta eccezione per le seguenti modeste difformità,

non incidenti sulla rendita catastale, rilevate nel corso del sopralluogo:

- mancata rappresentazione della proiezione di alcuni controsoffitti;
- lievissime difformità nella rappresentazione grafica.

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze il 14/04/2024 Rep. 3457/2024 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 08/05/2024 Registro Particolare 13258 Registro Generale 17841, a favore di BANCA *** a carico di *** , in proprio e in qualità di trustee del Trust *** (terzo proprietario), gravante sui beni identificati in premessa tra i quali il bene descritto al presente punto.
Come riportato nell'atto di precetto e nella narrativa del pignoramento immobiliare, il credito totale è pari a euro € 356.590,42.

3. ATTI DI PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

3.1 Atti di provenienza

Il bene è pervenuto al debitore Sig. *** , per la piena proprietà di 1/1, nel seguente modo:

- A seguito del decesso della madre *** (nata a Rufina il giorno 20 settembre 1936) avvenuto in data 5 febbraio 2002, la relitta eredità si è legittimamente devoluta a favore del coniuge *** per la quota di 18/27 e dei figli *** , *** e *** per la quota di 3/27 ciascuno; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Firenze il giorno 10 agosto 2002 al n. 11 vol. 14, trascritta a Firenze in data 21 agosto 2004 Registro Particolare n. 20.608.
- A seguito del decesso del padre Sig. *** (nato a Firenze il giorno 8 ottobre 1930) avvenuto in data 14 novembre 2010, la relitta eredità si è devoluta ai figli in virtù del testamento pubblico ricevuto dal Notaio Claudio Ficozzi in data 15 febbraio 2006 - repertorio n. 106 degli atti di ultima volontà, passato nel repertorio atti tra vivi con richiesta di registrazione in data 24 novembre 2010 rep. 13.137 fasc. 7.043; la relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Firenze il giorno 20 gennaio 2011 al n. 25 vol. 9990, trascritta a Firenze in data 24 marzo 2011 Registro Particolare n. 6.715.
- Con atto pubblico di permuta e di cessione a titolo gratuito a rogito Notaio Rita Abbate di Reggello in data 30 marzo 2012 - repertorio n. 6.587 fascicolo n. 5.386, trascritto a Firenze il giorno 25 maggio 2012 Registro Particolare nn. 11.534 e 11.535, i Signori *** , *** e *** sono addivenuti all'attribuzione dei beni oggetto della presente relazione

ed in particolare il Sig. *** *** è entrato in possesso della piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare descritta al presente punto n. 1; unità immobiliari descritte ai precedenti punti A) e B).

- Con atto ricevuto dal Notaio Daniele Muritano di Empoli in data 10 ottobre 2012 - repertorio n. 31.660 fascicolo n. 8149, il signor *** *** ha istituito un Trust denominato "TRUST ****" regolato dalla legge di Jersey - Isole del Canale e cioè della Trusts (Jersey) Law 1984 nel tempo per tempo vigente, con contestuale trasferimento dei diritti immobiliari lui spettanti (come sopra determinati), nominando Trustee il Signor *** *** (nato in Svizzera 11 agosto 1965) e beneficiaria del Trust la signora *** ***; le relative trascrizioni sono state eseguite a Firenze in data 11 ottobre 2012 Registro Particolare n. 21.383 (atto istitutivo del Trust) e n. 21.384 (costituzione di vincolo a carico del trustee); si precisa che a margine della trascrizione istitutiva del Trust risulta l'avvenuta annotazione di inefficacia ai sensi dell'art. 2901 C.C. a favore della Banca *** *** formalità eseguita il giorno 23 agosto 2017 Registro Particolare n. 4.659.
- Con successivo atto ricevuto dal medesimo Notaio Daniele Muritano di Empoli in data 15 novembre 2022 - repertorio n. 36.033 fascicolo n. 11.064, trascritto a Firenze il giorno 18 novembre 2022 Registro Particolare n. 35.560, il signor *** ***, quale disponente il Trust, ha revocato dall'ufficio di Trustee il signor *** ***, nominando sé medesimo quale Trustee del Trust con contestuale trasferimento della sede amministrativa del Trust in Rufina - Piazza Umberto I n. 10.

Si segnala che il Sig. *** *** è deceduto in data 17/05/2024 come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Rufina in data 19/08/2024 (cfr. ALL. 7).

A data attuale (21/10/2024) non risulta presentata dagli eredi di *** *** alcuna denuncia di successione; pertanto, non è possibile escludere che al debitore possano pervenire ulteriori quote di proprietà del bene in oggetto.

Si precisa che le originarie porzioni immobiliari dalla cui fusione, frazionamento e cambio di destinazione sono derivate le unità oggetto della presente relazione, erano pervenute ai coniugi signori *** *** e *** *** - in regime di comunione legale dei beni - in forza di titoli anteriori al ventennio e precisamente:

- atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Mario Cecchettani di Pontassieve in data 7 dicembre 1977 - rep. 4679 fasc. 704, registrato a Firenze il giorno 23 dicembre 1977 al n. 9554 e trascritto a Firenze in data 5 gennaio 1978 Reg. Part. 294;
- atto di compravendita a rogito del Notaio *** Caltabiano di Figline Valdarno in data 31 maggio 1982, debitamente registrato e trascritto a Firenze il giorno 5 giugno 1982 Reg.

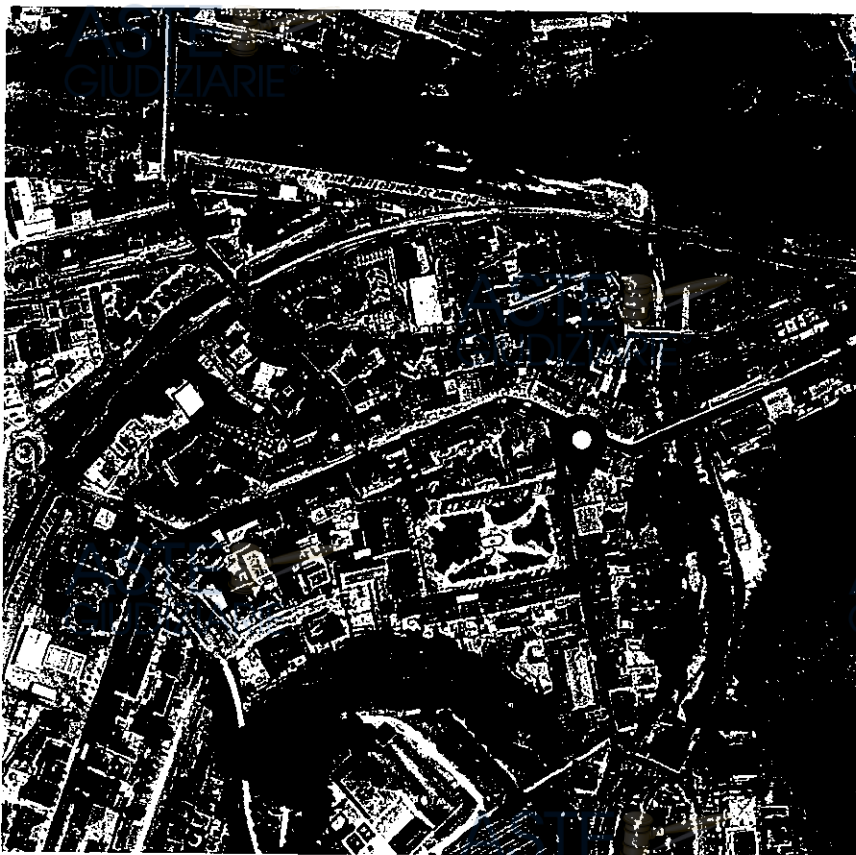
3.2 Continuità delle trascrizioni nel ventennio:

Dalla lettura della certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in atti, si rileva che i sopra descritti titoli risultano regolarmente trascritti senza soluzione di continuità ai sensi dell'art. 2650 C.C. fatta eccezione per la mancata trascrizione dell'accettazione delle relitte eredità dei signori *** *** e *** ***; tali formalità risultano successivamente eseguite in dipendenza del citato atto Notaio Rita Abbate rep. 6587 del 30/03/2012 con trascrizione R.P. 27139 / R.P. 36725 (accettazione eredità *** ***) e con trascrizione R.P. 27140 / R.P. 36726 (accettazione eredità *** ***), entrambe del 30/09/2024.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

4.1 Ubicazione:

Il bene è ubicato nel centro storico di Rufina, comune di circa 7.000 abitanti della Città Metropolitana di Firenze, situato circa 25 km a est del capoluogo metropolitano.



Localizzazione del bene - Fonte: Google Earth

Più esattamente, si trova nella centrale Piazza Umberto I°, caratterizzata sui suoi lati da

edifici residenziali otto-novecenteschi di due-tre piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale con limitata presenza di esercizi commerciali al piano terra. Ulteriori esercizi commerciali si trovano lungo la Via Piave - Via Duca della Vittoria, nelle vicinanze dell'immobile mentre il più vicino supermercato si trova nella zona di più recente espansione, a circa 1 km di distanza.

La zona è complessivamente ben tenuta, provvista di spazi verdi e con buona possibilità di parcheggio.

4.2 Zona urbanistica / Vincoli sovraordinati:

Nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Rufina l'immobile ricade nella seguente zona:

- "Tessuto Edificato - E2" regolata dall'art. 18 "Aree di completamento del tessuto edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale" delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

con la seguente categoria di intervento:

- Categoria di intervento "D" - art. 5 "Patrimonio edilizio nel tessuto edificato" delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Si precisa che ai sensi della L.R. 65/2014 è in corso di adozione il nuovo Piano Operativo comunale, sostitutivo del Regolamento Urbanistico.

Il bene non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico.

4.3 Posizione:

Il bene costituisce porzione dell'edificio, sito sul lato est di Piazza Umberto I, individuato dai n. 10-11-12-13 della medesima piazza e comprendente quattro unità immobiliari comprese le tre unità oggetto della presente relazione di C.t.u.

L'edificio si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra; il bene descritto al presente punto si trova al piano terra, sulla sinistra guardando la facciata da Piazza Umberto I.

4.4 Descrizione del bene pignorato:

Trattasi di fondo commerciale ad uso commerciale (negozi) costituito da un unico vano (derivante da tre precedenti vani collegati tra loro) oltre a cinque ripostigli (due dei quali sottoscala), due piccoli disimpegni e un servizio igienico.

4.5 Consistenza

La consistenza superficiale approssimata del bene è riportata nella tabella seguente.

La superficie commerciale è determinata in maniera convenzionale moltiplicando la superficie lorda per i coefficienti di ragguaglio delle diverse tipologie di superfici.

Tabella 1: Superfici nette, lorde e commerciali

	SUPERFICI (mq)				
	Netta	Lorda	Scoperta	Coeff.	Comm.le
Fondo commerciale	104,00	127,00		1,00	127,00
Totale	104,00	127,00			127,00

4.6 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

- Struttura portante: In muratura
- Facciate: Intonacate
- Copertura: A falde con manto in laterizio
- Serramenti esterni: Metallo e vetro
- Serramenti interni: Legno tamburato
- Soffitti: Volta in mattoni / Legno e cotto / Intonaco
- Pavimenti interni: Ceramica
- Rivestimenti interni: Tinteggiatura / Ceramica nel servizio igienico

4.7 Principali caratteristiche impiantistiche

- Impianto elettrico;
- Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas e distribuzione aria calda a soffitto (unità moto-refrigerante non rilevata) - la conduttrice riferisce non essere funzionante
- Impianto smaltimento reflui.

4.8 Stato di conservazione e manutenzione

L'analisi dello stato di conservazione è stata fatta sulla base del semplice sopralluogo visivo senza l'esecuzione di saggi invasivi e/o prove di funzionalità degli impianti volte all'individuazione di eventuali passività costruttive, impiantistiche e/o ambientali.

Parti comuni:

Le condizioni generali di manutenzione delle facciate sono da ritenersi insufficienti poiché presentano diffusi fenomeni di degrado quali efflorescenze, distacchi di verniciatura e di intonaco, maggiormente evidenti sulla facciata posteriore,

La copertura non è stata visionata causa impossibilità di accesso.

Fondo commerciale:

All'esame visivo, le condizioni del fondo sono apparse generalmente buone. Si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua attraverso la copertura e la finestra a tetto del servizio igienico con conseguente formazione di muffe, distacchi di tinteggiatura e degrado dell'intonaco su pareti e soffitto del servizio igienico stesso.

Come già accennato, la conduttrice segnala il malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento.

5. STATO DI POSSESSO

Il bene è occupato dalla ditta individuale *** con sede in Piazza Umberto I° 12, Rufina, P.IVA 06714990485, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 11/07/2017 (cfr. all. 8), della durata di anni 6 (sei) con decorrenza 11/11/2017 e scadenza 10/07/2023, automaticamente rinnovabile per ulteriori sei anni salvo disdetta da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi.

Il canone annuo di locazione risulta pari a 6.000,00 euro da pagarsi in rate mensili di euro 500,00 e da adeguarsi ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 20/07/2017 al n. 015843 serie 3T e codice identificativo TZM171T015843000BB, in data anteriore al pignoramento e pertanto opponibile alla procedura.

Di seguito gli estremi del contratto reperiti sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Ricerca codice identificativo del contratto di locazione

La ricerca ha dato il seguente risultato:

IL CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO RELATIVO AI DATI INSERITI È: TZM171T015843000BB

Riepilogo dati

- Data di registrazione: **11/07/2017**
- Provincia dell'ufficio di registrazione: **FIRENZE (FI)**
- Ufficio di registrazione: **FIRENZE - TZM**
- Codice fiscale di una delle parti:
- Estremi del contratto:
 - Serie: **3T**
 - Numero: **015843**

Il sottoscritto C.t.u. precisa di aver fatto richiesta, a mezzo PEC, di copia del contratto e dell'attestazione di pagamento delle imposte annuali di registrazione al seguente indirizzo dell'Agenzia delle Entrate di Firenze *dp.firenze.utfirenze.locazioni* ma di non avere avuto, a data attuale, alcuna risposta.

Per quanto riguarda il disposto dell'art. 2923 comma 3 C.C. si rileva la sostanziale congruità del canone annuo di locazione, pari a (€ 6000,00 / 12 mesi / 26 mq superficie lorda) = 3,96 €/mq/mese, ai valori di locazione OMI in una fascia tra 2,8 e 5,6 €/mq/mese come da sottostante tabella.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: RUFINA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO%20%-20%ORTONOVO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	450	750	L	2.2	3.7	L
Negozi	Normale	750	1500	L	2.8	5,6	L

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla consultazione del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Ispezioni ipotecarie, effettuata il 21.10.2024 non risultano domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente.

6.2 Debiti per spese condominiali:

Il fondo fa parte di un edificio comprendente quattro unità immobiliari di diversa proprietà, ciascuna provvista di accesso indipendente. Non risultano presenti né regolamento né tabelle millesimali né amministratore condominiale.

Non risultano debiti per spese condominiali.

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non presenti.

6.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:

Non presenti.

6.5 Altre pesi e/o limitazioni d'uso:

Il bene ricade nel territorio del Consorzio di Bonifica n. 3 - Medio Valdarno.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A SPESE E CURA DEL PROCEDENTE

Dalla consultazione del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Ispezioni ipotecarie, effettuata il 21.10.2024, risultano le seguenti iscrizioni / trascrizioni contro:

7.1 Iscrizioni contro:

- ISCRIZIONE del 11/06/2015 - Registro Particolare 3102 Registro Generale 19864 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 481/2015 del 17/02/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

7.2 Trascrizioni contro:

- TRASCRIZIONE del 08/05/2024 - Registro Particolare 13258 Registro Generale 17841 a seguito del Verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Firenze il 14/04/2024 Rep. 3457/2024 a favore di BANCA *** a carico di *** , in proprio e in qualità di trustee del Trust *** (terzo proprietario), gravante sui beni identificati in premessa tra i quali il bene descritto al presente punto.

8. SPESE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE**8.1 Spese annue di gestione e/o manutenzione**

Non disponibili.

8.2 Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

Non presenti (cfr. punto 6.2).

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**9.1 Epoca di costruzione dell'immobile**

Trattasi di immobile di remota costruzione (presumibilmente risalente ai primi decenni del Novecento).

L'u.i. in oggetto è stata ristrutturata a più riprese tra il 1992 e il 2008.

9.2 Titoli edilizi:

A seguito della consultazione degli archivi edilizi del Comune di Rufina effettuata in data 12.09.2024 si è rilevato che il bene descritto al presente punto è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Condono n. 639 ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 presentato il 27/06/1986 per opere di ampliamento pari a mq 41,72 della superficie destinata all'attività commerciale e realizzazione di apertura di collegamento su muratura portante;
- Concessione edilizia n. 03/1992 (P.E. n. 1725) rilasciata il 03/02/1992 per opere di miglioramento igienico-sanitario del locale a uso commerciale (i lavori risultano sospesi con lettera del Comune di Rufina prot. n. 7600 del 19/05/1993 causa mancanza della direzione dei lavori alla quale non fa seguito alcuna interlocuzione da parte della Proprietà; dal confronto tra gli elaborati di progetto allegati alla C.E. n. 03/1992 e lo stato attuale si rileva che tali non sono stati eseguiti);
- Comunicazione n. 12985 del 05/11/1998 per opere di manutenzione ordinaria (rifacimento intonaci, pavimenti e servizio igienico) all'interno del locale a uso commerciale;
- D.I.A. n. 25150 del 30/10/2008 per opere di manutenzione straordinaria interne al locale ad uso commerciale consistenti nella creazione di un ripostiglio e di un disimpegno;
- Comunicazione inizio lavori per attività edilizia libera P.E. n. 27240 del 11/07/2017 per opere di manutenzione straordinaria interne al locale a uso commerciale (pratica sprovvista di elaborati grafici).

A seguito dell'accesso agli atti non è emersa la presenza dell'attestazione di abitabilità/agibilità.

9.3 Conformità edilizia:

Con riferimento al bene di cui al presente punto, nel corso del sopralluogo del 10.07.2024 il sottoscritto C.t.u. ha rilevato la sostanziale conformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo allegato all'ultimo titolo edilizio (D.I.A. n. 25150 del 30/10/2008) al netto di lievi discrepanze nelle misure interne dei vani rientranti nelle tolleranze costruttive di legge ai sensi del DPR 380/2001 e norme successive.

Tuttavia, il sottoscritto rileva quanto segue:

- La domanda di condono n. 639 risulta tuttora pendente e non definitiva.
In particolare, si rileva che il richiedente ha ottemperato nei termini di legge alle richieste di integrazioni avanzate dal Comune con prot. n. 7756 del 21/05/1990 e prot. n. 3381 del 19.02.1997 omettendo tuttavia di integrare la dimostrazione che si tratta di un fondo ad uso commerciale oltre alla visura della C.C.I.A.A. poiché quella presentata è riferita ad altra ditta e la mancanza della ricevuta di pagamento dell'oblazione.

Pertanto, l'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al completamento della pratica di condono edilizio pendente mediante la sua integrazione con la documentazione mancante previo riesame dell'istanza con il competente Ufficio Tecnico Comunale.

A titolo puramente indicativo, i costi per l'integrazione della pratica in oggetto sono stimati in € 3.000,00.

Nota bene: Resta inteso che, nel caso non sia possibile ottemperare a quanto richiesto dal Comune e che questi esprima il proprio diniego al rilascio del condono, le opere previste dalla pratica diniegata e quelle previste da eventuali titoli successivi saranno da ritenersi abusive e, pertanto, dovranno essere oggetto di nuova sanatoria e/o di rimessa in pristino nei casi di insanabilità.

La quantificazione degli ulteriori costi per una nuova richiesta di sanatoria e/o la rimessa in pristino, così come l'eventuale deprezzamento che dovesse subire il bene in caso di demolizione, anche parziale, delle opere eventualmente abusive, non possono essere oggetto di stima nella presente sede; della loro eventualità dovrà comunque esserne tenuto conto da parte dell'acquirente in sede di valutazione dell'offerta.

10. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Non applicabile.

VALORE DI MERCATO

11. VALORE DI MERCATO

Per la stima del più probabile valore di mercato viene utilizzato il metodo *MCA (Market Comparison Approach)* che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (cosiddetti "comparabili"); l'attribuzione di opportuni coefficienti di ragguaglio permette di adeguare il prezzo unitario di compravendita del "comparabile" a quello del bene oggetto di stima in funzione dei prezzi "marginali" attribuibili alle diverse caratteristiche dei beni oggetto di raffronto in funzione degli indici mercantili.

Tuttavia, si rileva l'assenza di un numero sufficiente di comparabili poiché nell'area in esame si è reperita, in tempi recenti, una sola compravendita di beni aventi caratteristiche comparabili con quelle del bene oggetto di stima.

Le tabelle seguenti riportano il confronto tra il bene in oggetto e l'unico comparabile reperito.

Tabella 1: Ricerca comparabili

ID	Indirizzo	Data	Sup. catastale	Prezzo
A	Via C. Battisti, 13	13/07/2023	28,00	25.400,00 €

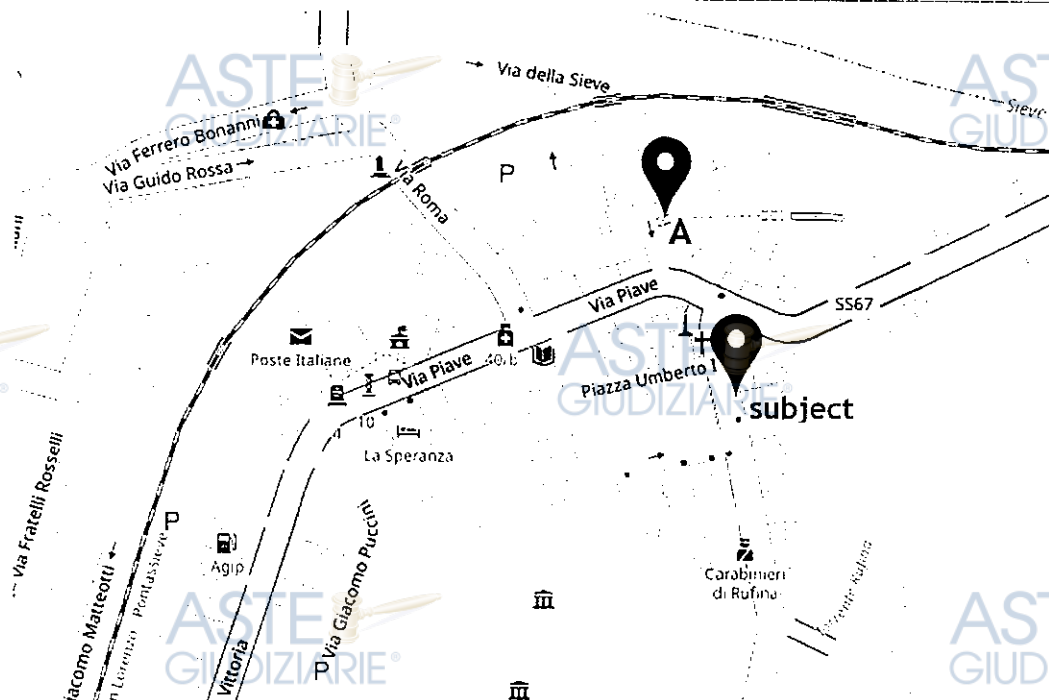


Tabella 2: Tabella dei dati

Caratteristica	COMP. A	SUBJECT
	Via C. Battisti, 13	P.zza Umberto I°, 12
Prezzo totale (PRZ) (€)	25.400,00 €	Valore ricercato
Data (DAT) (mesi)	15	0
Sup. principale (SUP) (mq)	28,00	92,00
Area Esterna (EST) (mq)	0,00	0,00
Stato manutenzione (STM) (n)	2	4
Posizione urbana (POS) (n)	1	2

Tabella 3: Indici mercantili e superfici ragguagliate

Indice	Importo	Sup. ragguagliate	
		COMP. A	SUBJECT
p(EST)/p(SUP)	0,10	0,00	0,00
Sup. principale		28,00	92,00
Sup. commerciale		28,00	92,00
P(SUP) Prezzo €/mq		907,14 €	Valore ricercato
p(DAT)/PRZ	0,05		
p(STM)/PRZ	0,25		

Note:

(*) Per la superficie principale, non disponendo, relativamente ai comparabili, di ulteriori dati, si è fatto riferimento alla superficie catastale. Le superfici accessorie, ove presenti, sono state approssimativamente calcolate sulla base della planimetria catastale.

(**) Per la data $p(DAT)$ si è fatto riferimento al grafico della variazione del prezzo medio di vendita degli immobili nel Comune di Rufina di seguito riportato (fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/toscana/rufina/>), dal quale si evince che la variazione media annua dalla data attuale alla data del comparabile meno recente è di circa il 5%.

(***) Per lo stato di manutenzione $p(STM)$ si è assegnato un punteggio crescente da pessimo (1) a nuovo/ristrutturato (4) e considerata una percentuale di deprezzamento pari al 25% del valore per ogni punto di differenza.

(****) Per la posizione urbana $p(POS)$, da considerarsi quale caratteristica qualitativa, si rimanda alle considerazioni riportate alla fine dell'analisi dei prezzi.

Tabella 4: Variazione dei prezzi immobiliari residenziali a Rufina (Settembre 2024)

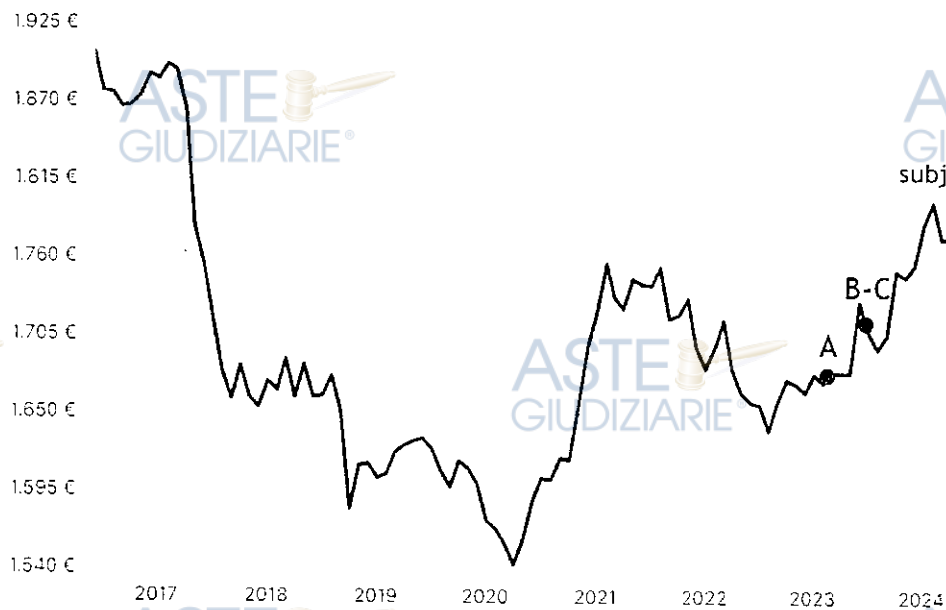


Tabella 5: Analisi dei prezzi "marginali" rispetto al bene oggetto di stima

Prezzo marginale	$P(\dots)A$
$p(SUP)$ (€/mq)	907,14
$p(DAT)$ (€/mese)	105,83
$p(EST)$ (€/mq)	90,71
$p(STM)$	

Tabella 6: Tabella di valutazione

	COMP. A	
Prezzo marginale	Diff.	Aggiustam.to
PRZ		25.400,00
SUP	64,00	58.057,14
DAT	15,00	1.587,50
EST	0,00	0,00
STM	2,00	12.700,00
Prezzi corretti		97.745
Prezzo medio €	97.744,64	
Prezzo medio €/mq	1.062,44	

L'analisi di mercato, con tutti i limiti del caso poiché condotta su di un solo "comparabile", ha permesso di ricavare, quale più probabile valore di mercato, il valore, in cifra tonda, di € 98.000,00.

Tuttavia, tale valore non tiene conto della principale caratteristica qualitativa che differenzia il bene in oggetto dall'unico comparabile reperito, ovvero la posizione, il cui prezzo marginale p(POS) non è determinabile poiché non si sono reperite compravendite recenti di beni analoghi nella medesima posizione urbana.

Considerato che il bene in oggetto si trova in Piazza Umberto I°, in posizione di maggior visibilità rispetto al comparabile, si ritiene congruo considerare per il bene in oggetto un valore lievemente superiore di circa il 20% ottenendo, sempre in cifra tonda, il seguente:

➤ VALORE DI MERCATO = € 117.000,00

corrispondente ad un prezzo unitario pari a: 1.271,00 €/mq di superficie commerciale / lorda. Tale valore unitario rientra all'interno dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate nonché dei principali borsini immobiliari per la zona in esame (www.borsinoimmobiliare.it).

Detto valore è riferito al prezzo che il bene, considerato libero da persone e cose, potrebbe assumere in una libera contrattazione di mercato.

Poiché la quota di proprietà del debitore è complessivamente pari a 1/3, il valore della quota pignorata assume il seguente valore:

➤ VALORE DI MERCATO QUOTA PIGNORATA (1/3) = € 117.000 * 1/3 = € 39.000,00

12. PREZZO A BASE D'ASTA

Considerato che si tratta di bene oggetto di procedura esecutiva, il prezzo a base d'asta si

ottiene applicando al valore di mercato sopra determinato opportune riduzioni e correzioni di stima dipendenti da:

- stato di possesso: il bene è occupato da terzi (Ditta individuale *** **);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non presenti;
- spese condominiali insolute: non disponibili;
- oneri di regolarizzazione edilizia: si considerano gli oneri per la regolarizzazione amministrativa (edilizia) stimati complessivamente in € 3.000,00 (cfr. paragrafi 1.3 e 9.3 con le avvertenze riportate nel paragrafo 9.3) pari a € 1.000,00 per la quota pignorata di 1/3;
- stato d'uso e manutenzione: si considerano unicamente gli oneri per le opere di riparazione strettamente indifferibili, stimati indicativamente in 6.000,00 pari a € 2.000 per la quota pignorata di 1/3;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 2922 CC) e per i meccanismi d'asta stimata nella misura del 10%.

Pertanto, il sottoscritto C.t.u. ritiene doversi applicare le seguenti riduzioni:

VALORE DI MERCATO (quota pignorata pari a 1/3)	€	39.000,00
RIDUZIONE PER STATO DI POSSESSO (30%)	- €	11.700,00
	€	27.300,00
RIDUZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	- €	1.000,00
RIDUZIONE PER RIPRISTINO STATO D'USO E MANUTENZIONE	- €	2.000,00
	€	24.300,00
RIDUZIONE PER MECCANISMI D'ASTA (10% arrotondato)	- €	2.300,00
➤ PREZZO A BASE D'ASTA	€	22.000,00

- Il sottoscritto C.t.u. indica pertanto, quale prezzo a base d'asta della quota pignorata (piena proprietà di 1/3 del bene descritto al presente punto), al netto delle riduzioni per la regolarizzazione edilizia, per il ripristino del corretto stato d'uso e manutenzione (riferite alle sole opere di manutenzione ordinaria strettamente indifferibili) e per lo stato di possesso, la cifra di € 22.000,00 (euro VENTIDUEMILA/00).

13. APPETIBILITA' DEL BENE / EVENTUALE DIVISIBILITA' DEL BENE / REGIME IMPOSITIVO

13.1 Appetibilità del bene sul mercato,

Il sottoscritto C.t.u. ritiene che il bene sia sufficientemente appetibile sul mercato locale.

13.2 Eventuale divisibilità dei beni

Il sottoscritto C.t.u. attribuisce al bene descritto al presente punto il lotto n. 1.

13.3. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di cessione di unità immobiliare non abitativa effettuata non in regime di impresa e quindi da privato, la vendita sconta l'imposta di registro proporzionale del 9% e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (50,00 euro ciascuna).

RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI**14. RIEPILOGO LOTTI**

Considerata la divisibilità dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.t.u. ha proceduto alla formazione dei seguenti lotti ai quali ha attribuito i sotto riportati valori:

▪ **LOTTO N. 1**

Piena proprietà del fondo a destinazione artigianale posto in Comune di Rufina, Piazza Umberto I° n. 10, piano terreno (foglio 18, particella 72, sub. 501, Cat. C/3)

VALORE DI MERCATO (considerato libero)	€ 72.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 54.000,00

▪ **LOTTO N. 2**

Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di Rufina, Piazza Umberto I° n. 11, piani terreno e primo (foglio 18, particella 72, sub. 502, Cat. A/3)

VALORE DI MERCATO (considerato libero)	€ 147.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 126.000,00

▪ **LOTTO N. 3**

Quota indivisa in ragione di 1/3 del fondo ad uso commerciale posto in Comune di Rufina, Piazza Umberto I° n. 12, piano terra (foglio 18, particella 72, sub. 202, Cat. C/1)

VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO BENE (considerato libero)	€ 117.000,00
--	--------------

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/3 (considerata libera)	€ 39.000,00
---	-------------

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/3 (considerato occupata)	€ 27.300,00
---	-------------

PREZZO A BASE D'ASTA QUOTA 1/3 (considerato occupato)	€ 22.000,00
--	-------------

Firenze, 21.10.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Alberto Zetti

ALLEGATI

(redatti, per ciascun lotto, su elaborati separati dalla presente relazione)

ALL. 1 - Tabelle riepilogative per ciascun lotto

ALL. 2 - Rilievo fotografico

ALL. 3 - Copia avviso di sopralluogo inviato alle Parti

ALL. 4 - Copia verbali di sopralluogo del 10-29/07/2024

ALL. 5 - Rilievo planimetrico in scala 1:100 eseguito in data 10-29/07/2024

ALL. 6 - Documentazione ipocatastale

ALL. 7 - Certificati anagrafici

ALL. 8 - Contratti di locazione e comodato d'uso