

TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare proc. n°295/2024 R.G.

G.E. Dott.ssa Patrizia Pompei

Promosso da:

Contro:

Creditore intervenuto:

* * * * *

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geom. Luca Bottai, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n.2888/11 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.3317, con studio professionale in Firenze, c.a.p. 50126, via Ungheria 32, tel. 055/6802308, e-mail: geom.lucabottai@libero.it; pec: luca.bottai@geopec.it, in data 23/12/2024 è stato nominato Esperto Stimatore dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa Patrizia Pompei nella procedura RG n.295/2024 tra laponente [REDACTED], al fine di stimare il compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis delle disp. att. del c.p.c, sottoponendomi i seguenti quesiti:

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati nel pignoramento sono errori ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in



precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca identificazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetria e lo stato di fatto e tra l'instatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

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

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

4. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE pe quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati.



5. Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriori al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto.

Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone di locazione ex art.2923, comma 3, c.c. anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

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

7. Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro, e presa la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al



momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagata negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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



10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, **di concerto con il custode**

ISVEG, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti

nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e

agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di

fare procedere la esecuzione, di compilare la comunicazione della pendenza del pignoramento

agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di con-

correre alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni

richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L.178/2020; ove il credi-

tore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo

cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti

della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai

criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore ero-

gante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e

dei Trasporti;

11. Indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta

indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento.

Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art.568 del c.p.c. della su-

perficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del

valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello

stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni

analoghi per collocazione e/o tipologia: indagini di mercato, con specifica indicazione delle

agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali etc...

12. Indicare il **prezzo a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni

della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia

per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10%

circa, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

13. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificando le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078.

9bis. Indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

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

15. Consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

- una **tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;**

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

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

16. (indicato come 15 nel quesito posto all'esperto) L'esperto dovrà effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY

(omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del

bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa

dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione

del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà diretta-

mente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T..

17. (indicato come 16 nel quesito posto all'esperto) **presentare, se necessario**, tempestiva e

motivata istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di

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

* * * * *

Il sottoscritto accettava l'incarico depositando il verbale di giuramento inoltrato per via telematica

in data 08/01/2025 ed acquisiva il fascicolo attinente esaminandone il contenuto.

Di seguito ho proceduto:

– Ad effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, del luogo e della data di inizio delle

operazioni peritali, inviata in data 17/02/2025 a mezzo raccomandata A.R.n.05265400076-

2 [redacted], raccomandata A.R. n° 05265400061-4 a [redacted], raccomandata

A.R. n 05265400075-1 a [redacted] ed in pari data, a

mezzo servizio di posta elettronica certificata, [redacted]

[redacted] nella loro qualità di rappresentanti della società creditrice procedente [redacted]

[redacted], (**Doc.01**), come indicato al punto 2 dell'ordinanza emessa dal G.E..

– Ad adempiere a quanto indicato al punto 3 dell'ordinanza emessa dal G.E., notiziando dell'in-

carico [redacted], trasmettendo loro in data 20/02/2025 a mezzo

servizio di posta elettronica, la documentazione richiesta e concordando il giorno e l'ora del

sopralluogo con il custode nominato (**Doc.02**).

– Ad eseguire istanze/ricerche/visure anche con sessioni c/o i Pubblici Uffici, in particolare:



- **In data 03/01/2025 – 05/01/2025** c/o l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio per la ricerca ed acquisizione della visura storica (**Doc.03**), della planimetria catastale (**Doc.04**), dell'elaborato planimetrico (**Doc. 05**) e dell'estratto di mappa (**Doc.06**), finalizzate alla verifica di corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento;
- **In data 09/01/2025** c/o AdE Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio per la ricerca ed acquisizione delle visure storiche degli stadi previgenti per ricerca dei vari subalterni soppressi indicanti i vari intestati utili in ambito di ricerca e visura dei progetti edilizi (**Doc.07**), delle planimetrie catastali pregresse (**Doc.08**) e dei relativi Elaborati Planimetrici (**Doc. 09a–09b**), finalizzati alla verifica pregressa della rispondenza catastale ed edilizia urbanistica in considerazione della remota costruzione dell'immobile.
- **In data 09/01/2025 e 10/01/2025** c/o il Comune di Rufina, per la consultazione e ricerca on line all'interno di 14 registri comunali cartacei ed 1 informatizzato, dei dati afferenti alle pratiche edilizie agli atti, repertate per numero di pratica e per nominativo, sia degli esecutati che degli aventi causa, funzione della loro diversa tipologia (art.26 L.47/85, art.48 L.47/85, condoni edilizi, autorizzazioni - licenze – concessioni edilizie, permessi di costruire, DIA-SCIA, piccoli permessi), con successiva redazione della domanda di accesso agli atti inoltrata al Comune di Rufina a mezzo servizio pec in data 30/01/2025, agli atti con il protocollo n.1448 del 31/01/2025 e successiva integrazione del 18/02/2025, agli atti con il protocollo n.2251 del 19/02/2025 (**Doc.10**).
- **In data 21/02/2025** per l'accesso programmato c/o il Comune di Rufina Ufficio Urbanistica, per la visura ed estrazione di copia delle pratiche edilizie (**Doc. 11**).
- **In data 24/02/2025** ad inoltrare a mezzo servizio di posta elettronica all'AdE Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio la richiesta per la consultazione dei documenti di impianto (planimetria catastale e scheda di classamento) e successive, perché assenti in banca dati on line (**Doc.12**).



- In data **06/03/2025**, unitamente al custode nominato, ad eseguire il primo sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, senza esito causa l'assenza dell'esecutata provvedendo, il custode [REDACTED], ad apporre la comunicazione di rito in busta chiusa sul portoncino d'ingresso (**Doc.13**). Di seguito, ricevuta la prima data utile da parte [REDACTED] per il giorno 24/03/2025, ho effettuato la II° comunicazione scritta relativa al II° tentativo di accesso unitamente alla lettera di incarico ed al foglio notizie, inviata in data 10/03/2025 a mezzo raccomandata A.R.n.05264915248-2 a [REDACTED], raccomandata A.R. n° 05264915247-1 a [REDACTED], raccomandata A.R. n 05264915249-3 a [REDACTED] ed in pari data, a mezzo servizio di posta elettronica certificata, agli avvocati [REDACTED] nella loro qualità di rappresentanti della società creditrice procedente [REDACTED], (**Doc.14**).
- In data **07/03/2025** ad inoltrare a mezzo servizio di posta elettronica certificata al Comune di Rufina, la richiesta dei certificati di residenza degli esecutati, rilasciati dall'A.C. in data 10/03/2025 (**Doc.15a – 15b – 15c**).
- In data **07/03/2025** ad inoltrare a mezzo servizio di posta elettronica al Notaio [REDACTED], la richiesta di copia conforme degli atti di provenienza ai suoi rogiti, ricevuti in data 10/03/2025 e 27/03/2025 (**Doc. 16 – 17 – 18**).
- In data **07/03/2025** ad inoltrare a mezzo servizio di posta elettronica al [REDACTED] richiesta di copia conforme degli atti di provenienza ai suoi rogiti, ricevuti in data 11/03/2025 (**Doc. 19**).
- In data **10/03/2025** ad inoltrare a mezzo servizio di posta elettronica all'AdE di Firenze la richiesta di copia conforme delle dichiarazioni di successione di [REDACTED], ricevute in pari data (**Doc. 20a – 20b – 20c**).
- in data **13/03/2025** c/o l'Archivio Notarile di Firenze per consultazione e richiesta di alcuni atti di provenienza rogati [REDACTED] rilasciati in copia conforme in data



20/03/2025 (Doc.21a – 21b).

- In data 19/03/2025 ho eseguito la sessione c/o l'AdE Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio per la consultazione e l'acquisizione di copia conforme della planimetria catastale di primo impianto e degli atti cartacei, finalizzati alla verifica di rispondenza catastale ed edilizio urbanistica in considerazione della vetustà dell'immobile in oggetto (Doc. 22).

- In data 19/03/2025, 18/04/2024 e 07/08/2025, con accessi on line all'AdE Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze, per la verifica delle formalità e delle iscrizioni (Doc.23a - 23b).

- In data 20/03/2025, previa sessione telefonica, ad inoltrare la richiesta di accesso all'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Rufina, al fine di appurare la conformità dell'immobile in relazione delle risultanze rilevate in atti catastali ed all'interno dei vari titoli edilizi, ricevendo come priva disponibilità la data del 17/04/2025 causa emergenza alluvione (Doc.24).

- In data 24/03/2025, unitamente al custode nominato, ho eseguito il II° sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, per la verifica della consistenza catastale, per rilievi propedeutici alla verifica edilizio-urbanistica, per la constatazione delle caratteristiche proprie, dello stato di manutenzione e per la redazione del repertorio fotografico (Doc.25), provvedendo alla redazione del verbale di sopralluogo sottoscritto dal custode nominato e dalla [REDACTED] (Doc.26).

- In data 28/03/2025, in considerazione delle risultanze documentali agli atti della P.A. verificate con il sopralluogo, stante la necessità di svolgere alcuni approfondimenti finalizzati all'accertamento della regolarità edilizio-urbanistica in pendenza della futura sessione c/o gli Uffici Tecnici Comunali, lo scrivente ha inoltrato all'III.mo Sig. Giudice una istanza di proroga dei termini di deposito della relazione, concessa in data 05/05/2025,



con rinvio dell'udienza alla data del 16/09/2025 (Doc.27).

– Di seguito ho preso visione delle Normative Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici, propedeutiche alla sessione programmata c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Rufina.

– In data **17/04/2025** si è svolta la sessione programmata c/o il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rufina, nella quale sono stati illustrati in modo cronologico i vari titoli abilitativi e le rappresentazioni catastali agli atti della Pubblica Amministrazione, evidenziando le varie difformità edilizie emergenti, verificando la corretta applicazione della normativa di recente adozione (DL n69/2024 convertito in Legge n.105/2024 - Decreto "Salva Casa"), delle locali procedure in abito di regolarizzazione immobiliare e dei relativi oneri economici per la loro regolarizzazione.

– Di seguito, ho eseguito ricerche sui portali specializzati e presso agenzie immobiliari finalizzate all'acquisizione di dati utili del mercato immobiliare di zona.

Esaminata la documentazione agli atti, esperito i sopralluoghi, eseguite le necessarie indagini presso i Pubblici Uffici, svolte le opportune indagini di mercato, con il supporto dei dati e della documentazione acquisita, ho proceduto alla redazione della presente relazione tecnica di stima, dando risposta per punti ai quesiti posti dall'III.mo G.E..

* * * * *

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(con precisazione dei confini, dei dati catastali e loro corrispondenza)

Identificazione del bene

Appartamento di civile abitazione posto in Comune di Rufina località Contea [REDACTED] posto in piano secondo e composto da quattro vani compreso cucina, con accessori interni quali ingresso, corridoio e bagno-wc, oltre terrazzo laterale, terrazzo tergale, locale ripostiglio/soffitta sottotetto in piano terzo e la porzione del vano scala che dal piano primo conduce



all'appartamento (**Doc. 04**).

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze, l'unità immobiliare oggetto di procedura risulta intestata in conto agli esecutati [redacted] per diritto di abitazione in quota 1/1, a [redacted] per la quota di nuda proprietà di 1/2, a [redacted] per la restante quota di nuda proprietà di 1/2 ed anche a [redacted] per la quota di Usufrutto di 1/1, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina nel foglio di mappa [redacted] dalla particella [redacted], subalterno [redacted], località [redacted], piano primo, secondo e terzo, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 181, rendita euro 686,89 (**Doc. 03**).

Confini

[redacted], parti comuni, s.s.a..

Precisazioni

- I dati catastali corrispondono a quelli del pignoramento **ad eccezione**:
 - dell'indirizzo (*errato: frazione* [redacted]).
 - *carezza di indicazione dei confini.*
 - La descrizione ed i dati catastali consentono comunque l'univoca identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione.
 - L'unità immobiliare, rappresentata dalla planimetria catastale presentata in data 08/04/2009 con protocollo n.FI 0120497 (**Doc. 04**), trova corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto le variazioni riscontrate non risultano capaci di modificare la rendita in atti (Circolari 2T/2010 e 3T/2010 dell'AdE Ufficio del Territorio)
 - I soggetti esecutati **non trovano piena corrispondenza** nell'intestazione catastale e nel rispettivo diritto.
- L'intestazione catastale ed il relativo diritto come indicato in atti, seguono la trattazione della

successione di [REDACTED] Registrata a Firenze in data 04/05/2022 n°99780, volume

88888 (**Doc. 20c**), dove è stato erroneamente dichiarato il codice titolo 2 - nuda proprietà,

anziché giusto codice 1 - piena proprietà (**Doc. 28**). Il valore dichiarato risulta corretto in

quanto già depurato del valore del diritto di abitazione determinato ai sensi dell'ordinanza

della Corte di Cassazione n.14406/2018. La voltura automatica conseguente alla presenta-

zione della successione ha generato errori nell'intestazione della ditta catastale, ove risulta

ancora presente il de cuius [REDACTED]. Al fine di aggiornare il diritto reale e l'intesta-

zione catastale, occorre presentare una dichiarazione di successione sostitutiva per errato

codice titolo, ricopiando quanto già dichiarato anche a livello di importo valore e di imposte

e tasse in precedenza liquidate di cui il sistema informatico terrà conto, in ultimo soggetta al

pagamento delle seguenti somme: euro 200,00 per imposta ipotecaria; euro 200,00 per im-

posta catastale; euro 65,00 per tassa ipotecaria; euro 90,00 per imposta di bollo per nuova

successione catastale automatica; oltre a euro 500,00 per oneri professionali comprensivi

di spese, CAP ed iva di legge, per un costo totale determinato in euro 1.055,00.

2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E CORRISPONDENZA DEI BENI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO STESSO

L'immobile oggetto di procedura è gravato:

- dal verbale di pignoramento immobiliare repertorio n.9782/2024 emesso da Ufficiale UNEP della Corte di Appello di Firenze in data 30/09/2024, trascritto a Firenze in data 14/11/2024 RG n.43574, RP n.32190 (e non 3190 come indicato nella relazione notarile

agli atti), a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

e [REDACTED]

, per la quota

indivisa di piena proprietà di 1/2 ciascuno.

- Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]

contro

, quale terzo datore di ipoteca concessa a garanzia

di mutuo fondiario iscritta in data 12/05/2020 RG n.15639, RP n.2834.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà dell'intero immobile oggetto di procedura, iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina nel foglio di mappa dalla particella subalterno, intestato agli esecutati per i rispettivi diritti e quote prima descritte.

3. PROVENIENZA

Con riferimento al ventennio, a decorrere dal **14/04/2025** data di redazione della presente perizia, l'immobile oggetto della procedura risulta intestato alla parte esecutata per diritto di abitazione, *per errata quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà*, anziché corretta quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in forza dei seguenti titoli:

- Per la quota di un mezzo ciascuno a del diritto di nuda proprietà per dichiarazione di successione in morte di
apertasi a Firenze il 27/08/2021, registrata a Firenze in data 04/05/2022 al n.99780 volume n.88888 e trascritta a Firenze in data 10/05/2022 RG n.20199 e RP n.14591 (**Doc. 20c**), seguente l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 07/02/2022 ai rogiti del Dott. Notaio in Firenze con repertorio n.42.931, raccolta n. 22.517, registrato a Firenze il 16/02/2022 al n. 5873 serie 1T e trascritto a Firenze in data 16/02/2022 RG n.6582 e RP n.4732, atto a favore di
per il diritto di piena proprietà (**Doc. 16**).

- La piena proprietà al sig. *come indicato nella relazione notarile in atti*) proveniente da , gravata dal diritto di abitazione a favore di quest'ultima, per atto di compravendita autenticato del 16/06/2021 ai rogiti del
Notaio in Firenze con repertorio n.42.157, raccolta n.22.042, registrato a Firenze



il 23/06/2021 al n.27007 serie 1T, trascritto a Firenze in data 23/06/2021 RG. n.27631 e RP. n.19554 (**Doc. 17**).

- Alla [REDACTED] la quota di un mezzo di piena proprietà per dichiarazione di successione in morte del coniuge [REDACTED] apertasi a Firenze il 31/08/2019 (*anziché 09/07/1951 come indicato nella relazione notarile agli atti*), registrata a Firenze il 02/01/2020 al n.392076 volume 88888, trascritta a Firenze il 07/01/2020, RG n.458 RP n.377 (**Doc. 20/b**), eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con atto del 10/09/2019 ai rogiti del [REDACTED] Notaio in Firenze, repertorio n.28460, raccolta 9432, registrato a Firenze il 11/09/2019 al n.10774 serie 1T (**Doc.19**), con accettazione tacita di eredità del 17/12/2019 ai rogiti del [REDACTED] repertorio n.40487 raccolta n.20961, trascritta a Firenze in data 30/12/2019 RG n.52078, RP n.37088 (**Doc.18**).
- Ai [REDACTED], la quota di un mezzo ciascuno della piena proprietà per atto di compravendita del 31/03/1982 ai rogiti del [REDACTED] repertorio n.28268 fascicolo n.10676, registrato a Firenze il 19/04/1982 al n.4439, trascritto a Firenze il 29/04/1982 RG n.9613 RP n.6705, proveniente da [REDACTED] (**Doc.21a**). Visto l'inciso in atto *"Prende atto la parte acquirente di tutti i patti e condizioni contenuti e stabiliti nei miei rogiti 28/05/1981 sopraccitato...."*, ho ritenuto utile l'acquisizione dell'atto richiamato ai rogiti del [REDACTED] del 28/05/1981, repertorio n.27768, fascicolon.10431, registrato a Firenze il 17/06/1981 al n.7167, trascritto a Firenze il 26/06/1981 al R.P. n.10824, ove vengono stabilite le quote percentuali atte alla ripartizione delle spese condominiali in carenza di un amministratore (**Doc. 21b**).

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Porzione di fabbricato residenziale sito in Comune di Rufina località [REDACTED], costituito da un

appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e terzo (**Doc.29**), così composto :

- in piano primo, dal vano scala di proprietà di accesso al piano secondo;
- in piano secondo, da numero quattro vani compreso cucina, oltre locali accessori interni quali ingresso, corridoio e bagno-wc, oltre due terrazze, una laterale ed una tergale;
- in piano terzo ed ultimo, da un locale ripostiglio sottotetto adibito a lavanderia e soffitta ove è installata la caldaia murale a gas dell'impianto di riscaldamento autonomo con produzione di ACS, dotato di finestra a tetto per l'accesso in copertura.

Per quanto desumibile dal sopralluogo, l'appartamento è composto da una struttura in muratura in pietra mista intonacata e tinteggiata, da solai interni di calpestio e di copertura in legno, da soffitti di tipo a crociera* (pianerotolo scala), a volta* (rampe scala), in legno a vista* (soggiorno) e di tipo piano intonacato (altri vani ed accessori). L'appartamento possiede il portoncino d'ingresso in massello di legno formellato*, infissi esterni in legno di abete dotati di bacchette*, scuretti in legno e vetri termici, con persiane alla fiorentina verniciate a smalto, porte interne in massello di legno di abete formellato*, porte interne con vetro all'inglese*, scala interna di accesso in elementi monolitici di pietra forte lavorata a mano*, scala di accesso al piano terzo (ripostigli sottotetto) in elementi di acciaio zincato tipo "orsogrill", soglie interna in pietra serena, davanzali esterni in materiale lapideo ed interni in tavola di legno, pavimenti interni in graniglia di cemento in formato quadrato cm30*30 (vano cucina), pavimenti interni in cotto in formato quadrato cm.30*30 (vani, accessori interni e terrazza laterale), in cotto in formato esagonale con fascia di perimetro in listello di pietra serena e cotto* (soggiorno), in cotto in formato rettangolare cm14*28 con fascia di perimetro* (terrazza tergale) ed in ceramica (bagno-wc), oltre zoccolino battiscopa in elementi di cotto, rivestimenti in ceramica in formato cm 20*25 per un'altezza di circa cm200 (bagno-wc) ed in tozzetti in formato cm 10*10 per un'altezza di circa cm160 (cucina). Quanto in precedenza contrassegnato con " ** " costituiscono caratteristiche

valorizzanti l'appartamento; in particolare, il vano soggiorno si caratterizza per le sue ragguardevoli dimensioni (doppio vano - mq 48,74), per il soffitto costituente l'orditura primaria e secondaria in legno della copertura con elementi in cotto a vista e per un caminetto, anch'esso di ragguardevole dimensione, realizzato in muratura di mattoni a faccia vista. I terrazzi sono delimitati da un parapetto in muratura intonacata e tinteggiata, rivestiti in sommità da una cimasa in cotto.

L'appartamento è provvisto di un unico bagno finestrato completo nelle dotazioni (lavabo a colonna, vaso, bidè, doccia con cabina), con impianto di climatizzazione invernale dotato di caldaia alimentata a gas metano con produzione di ACS posta all'interno del ripostiglio sottotetto e radiatori in ghisa privi di valvole termoregolatrici, oltre all'impianto elettrico di tipo civile.

Tutti gli impianti presenti sono realizzati in esecuzione incassata. Premesso che lo scrivente non ha verificato il funzionamento degli impianti presenti, dichiarati funzionanti dall'esecutata, sebbene richiesti a quest'ultima, detti impianti non dispongono di certificazione di rispondenza alla normativa vigente alla data della loro realizzazione.

La porzione di scala di proprietà compresa tra il piano primo e secondo, risulta gravata dalla servitù di passaggio a favore del condominio per la manutenzione della copertura dell'intero edificio (atto [REDACTED] del 31/03/1982 rep.28268/10676, pagina 4 – **Doc.21a**).

L'appartamento possiede una **superficie utile calpestabile di mq 148,35** (appartamento mq 123,94; scala interna di collegamento p1°-p2° mq7,06; terrazzi mq11,90; ripostiglio sottotetto p3° mq5,45) pari ad **una superficie esterna lorda commerciale complessiva di mq 189,06** come definita dal Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa.

Parti comuni

Costituiscono parti comuni, l'androne in piano terreno di accesso dalla pubblica via, la scala di accesso ai piani T/1°, oltre quelli descritti dall'art. 1117 del c.c..

Il fabbricato è privo di amministratore. L'esecutata ha riferito che le spese di natura

condominiale vengono ripartite in parti uguali tra i singoli proprietari, pari alla quota di spettanza di 333/1000, diversamente da quanto indicato in atto [REDACTED] del 28/05/1981 rep. n.27768/10431 (**Doc.21b**) pari al 35/100.

Le parti comuni si caratterizzano per avere pavimenti e zoccolino battiscopa in cotto, le pareti parte intonacate e tinteggiate e parte in pietra con intrusioni di laterizio stuccate a vista, la scala in elementi monolitici in pietra lavorata a mano e gli impianti elettrici in esecuzione incassata.

In relazione allo stato di manutenzione, a titolo esemplificativo e non esaustivo e compatibilmente con quanto è stato possibile ispezionare stante gli arredi, il fabbricato ed il compendio pignorato possono considerarsi nel suo complesso in buone condizioni, senza necessità di interventi particolari.

Contesto

Il terratetto si colloca all'interno del perimetro urbano della località [REDACTED], in area di primo impianto dell'abitato, in zona distante circa Km 6,40 dal capoluogo Rufina e circa Km 3,7 dal Comune di Dicomano, ben servita da mezzi pubblici, sufficientemente non rumorosa visto l'affaccio sulla viabilità statale n.67 resa dal livello di piano e dalla qualità degli infissi, con affaccio tergale panoramico sullo scorcio della vallata caratterizzata da resedi e terreni agricoli in leggero declivio confinanti con il fiume Sieve.

Strumenti di pianificazione urbanistica

Dalle informazioni assunte sul portale dell'AC all'indirizzo <https://www.comune.rufina.fi.it/ser-vizi/catasto-e-urbanistica/presentazione-pratiche-edilizie> e <https://www.uc-valdarnoevaldi-sieve.fi.it/sit-portale-del-comune-di-rufina>, confermate dall'Ufficio Tecnico Comunale, gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti sono costituiti: **1)** dal Regolamento Urbanistico Comunale (**RUC**), approvato in ultima variante n.4 con DCCC. n.42 del 21/07/2015 e pubblicata sul B.U.R.T. n.36 del 09/09/2015; **2)** dal Piano Strutturale Intercomunale (**PSI**), adottato con DCC n.29 del 22/05/2023 e pubblicata sul B.U.R.T. n.24 parte II del 14/06/2023.

L'immobile oggetto di procedura si colloca all'interno del territorio urbanizzato della località

(PSI - Art.56 NTA), edificio storicizzato al 1954, soggetta a tutela paesaggistica ai sensi della Art.142 del Dlgs 42/2004 ricadendo entro la fascia dei 150ml dalle sponde del fiume Sieve, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche per RD 11/12/1933 n.1775.

L'immobile si colloca in area di completamento del tessuto edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale, corrispondente alla zona omogenea "B" del DM n.1444/68 (RUC – Art18 NTA), ove sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e tutte quelle con essa compatibili (uffici pubblici/privati, attività sociali-culturali- religiose-bancarie, ricettive extra alberghiere, autorimesse, attività produttive artigianali, commerciali aventi superficie di vendita < mq150,00, e di deposito a servizio delle attività ammesse, con esclusione delle lavorazioni nocive e inquinanti).

L'immobile oggetto di procedura ricade in area del tessuto edificato "D" costituito prevalentemente dall'edificato di recente formazione (Art. 18.1 NTA) ove, per gli edifici esistenti non classificati come quello in esame, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con i limiti previsti dal RUC al CAPO I° dagli Artt. 4.4 e 5.2 NTA, oltre a quelli indicati dall'art18.1 NTA che, per il fabbricato in questione, non consentono ampliamenti volumetrici ad eccezione di quelli derivanti dall'applicazione della D.C.C. n.75/2016 (frazionamento con formazione all'interno del territorio urbanizzato di uu.ii. di SU minima pari a 40mq), finalizzati alla creazione di nuovo servizio igienico di Superficie Utile Lorda fino a mq7, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di eseguirlo all'interno dell'unità residenziale derivata.

5. STATO DI POSSESSO

Il bene immobile descritto nella risposta al 1° e 4° quesito, risulta occupato dall'esecutata, ivi residente, sulla base del diritto di abitazione per atto autentificato di compravendita del 16/06/2021 a rogito del Dott. Notaio in Firenze con repertorio n.42.157, raccolta n.22.042, registrato a Firenze il 23/06/2021 al n.27007 serie 1T, trascritto a Firenze in

data 23/06/2021 RG. n.27631 e RP. n.19554 (**Doc. 17**), considerato libero ai fini della determinazione del valore di mercato.

Si allegano i certificati di residenza datati 10/03/2025 rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rufina in data 09/09/2024 (**Doc.15a-15b-15c**).

6. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

A seguito delle ricerche condotte c/o l'AdE Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte formalità, od oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

Diversamente dicasi per i vincoli. In particolare:

atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

All'interno degli strumenti di pianificazione urbanistica, il bene immobile ricade in area del tessuto edificato "D" ove non sono consentiti ampliamenti dell'edificato residenziale esistente, fatto salvo l'incremento massimo di 7mq per la realizzazione del servizio igienico in sede di frazionamento, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità della sua realizzazione all'interno della nuova u.i. derivata.

altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)

La scala di proprietà nel tratto compreso *"dal piano primo al piano secondo, è soggetta alla servitù di passo a favore di tutto il condominio per la conservazione e manutenzione del relativo tetto a copertura dell'intero edificio"* (atto [redacted] del 31/03/1982 rep. n.28268/10676 – **Doc. 21a**).

7. FORMALITA' VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

Dagli accertamenti condotti in data 19/03/2025 ed in data 07/08/2025 c/o l'AdE Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio antecedente preso ad esame

sono emerse le seguenti formalità (**Doc.23a - 23b**):

- Iscrizione del 12/05/2020 RG. n.15639 RP. n.2834 relativa all'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 08/05/2020 agli atti del [REDACTED] [REDACTED] Notaio in Firenze rep. n.40905 racc. n.21213, registrato a Firenze il 12/05/2020 al n.15387 serie 1T, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quale soggetto terzo datore di ipoteca;

- Trascrizione del 14/11/2024 RG n. 43574 RP n.32190 per atto esecutivo di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario dell'UNEP della Corte di Appello di Firenze il 30/09/2024 rep n.C/0/9782 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED];

- Iscrizione del decreto ingiuntivo del 29/11/2024 RG n.45769 RP n.7671, a favore [REDACTED] contro [REDACTED], per il solo l'immobile indicato in procedura.

8. SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE, ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

L'esecutata [REDACTED] ha riferito che non è costituito un condominio, confermando l'assenza di spese fisse di gestione, di manutenzione ordinaria/straordinaria già deliberate, spese condominiali non pagate e di procedimenti giudiziari.

9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio risulta edificato in data anteriore al 1942 e dichiarato al CF del Comune di Rufina con accertamento generale della proprietà urbana scheda n.14939419 (data non visibile – **Doc. 22**), di seguito accertato con classamento eseguito in data 13/09/1946, dove l'Ufficio ha apposto in



calce la dicitura "da rifare" in quanto la planimetria catastale depositata riportava la graficizzazione di numerose unità immobiliari identificate da varie particelle e subalterni. L'unità immobiliare oggetto di perizia costituisce porzione dell'unità immobiliare sopra descritta in conseguenza di un successivo frazionamento eseguito in assenza di titolo abilitativo.

Di seguito, risultano agli atti dell'AdE Ufficio Provinciale – Territorio:

- variazione catastale prot. n. 23962 deposita in data 24/07/1980, ove non risulta rappresentato il locale soffitta e la relativa scala interna di accesso (**Doc. 8**);
- variazione catastale prot. n. 24276 deposita in data 30/07/1981, ove non risulta rappresentato il locale soffitta e la relativa scala interna di accesso (**Doc 8**);
- errata presentazione della dichiarazione di Nuova Costruzione prot. n. 239031 in data 18/07/2002, con la causale *"unità afferente planimetria ed intestati originali mancanti"* (**Doc. 08**);
- variazione catastale prot. n. FI0120497 deposita in data 08/04/2009, ove risulta rappresentata l'intera consistenza attuale dell'unità immobiliare (**Doc. 04**). Riguardo alla divergenza relativa al diverso spessore dei setti murari interni e delle altezze, non costituendo causa di variazioni della rendita, risultano applicabili i dettati di cui alle circolari dell'AdE n02/2010.

A seguito della consultazione dei registri cartacei e dell'interrogazione della base informatica, le ricerche condotte c/o l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rufina hanno prodotto i seguenti atti (**Doc 11**):

- Pratica edilizia redatta ai sensi dell'art. 26 ex L.47/85 n. 1229, depositata in data 06/05/1986 protocollo n. 6109, per l'esecuzione di opere interne;
- Pratica Edilizia n°1668/1990 intestata a [REDACTED], per opere di ristrutturazione dell'unità immobiliare di civile abitazione, consistenti nel rifacimento della copertura con la costruzione di terrazza a tasca, respinta dalla CEC nella seduta del

31/10/1990 perché ritenuta in contrasto con la tipologia edilizia di contorno (opere non eseguite);

- Concessione per la Esecuzione di Opere n. 45/1990 del 20/11/1990 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (Pratica Edilizia n.1668-A/1990), rilasciata per la ristrutturazione dell'alloggio per civile abitazione, consistenti nella costruzione di terrazza laterale con trasformazione della finestra in portafinestra di accesso, oltre rifacimento della copertura e modifiche interne (divisione di un locale in due vani destinati a soggiorno e nuova cucina. Nella pratica viene graficizzata la pianta del piano secondo con l'indicazione della sola scala di accesso al locale sottotetto in piano terzo e la pianta della copertura;

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 07/2004 redatta ai sensi dell'art.37 della LRT n.52/1999 del 23/06/2004 intestata a [REDACTED] (Pratica Edilizia n.23628/2003), rilasciata per modifiche interne realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n.45/1990, consistenti: 1) omessa traslazione della cucina; 2) omessa realizzazione del previsto setto murario antisismico per la divisione del locale in due vani; 3) omessa realizzazione dei relativi soffitti; 4) installazione di un nuovo lucernario per l'accesso alla copertura; 5) nuovo caminetto interno al vano soggiorno; 6) varie opere interne minori.. All'interno di detta pratica è stato graficizzato anche il locale sottotetto adibito a soffitta/sbratto;

- Denuncia di Inizio Attività n.24917/2007 (protocollo n.19459 del 20/12/2007) intestata [REDACTED], per la costruzione di una terrazza tergaie a sbalzo con trasformazione della finestra in portafinestra di accesso;

- Variante Finale alla DIA n.24917/2007 (protocollo n.5767 del 16/04/2009), redatta ai sensi dell'art142 della LRT n.01/2005, intestata [REDACTED], inoltrata per modifiche del parapetto e dell'altezza della porta finestra di accesso alla terrazza tergaie.

Tutto ciò premesso, ai sensi del vigente DPR n.380/2008, per interventi realizzati entro il

24/05/2024 come nel caso di specie:

- Le terrazze realizzate in difformità dalla CE n45/90 e DIA n5767/2009 non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art34 bis co 1bis lettera c, per tolleranze comprese nel 4%;
- La traslazione della cucina in altro vano e la nicchia dell'impianto doccia interna al bagno WC non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art34 bis co 2;

L'omessa rappresentazione della soffitta sottotetto, della muratura interna all'ingresso delimitante le scale e la porta con scala di accesso al sottotetto, l'errata indicazione dei piani del fabbricato, delle altezze interne in assenza di modifiche dei soffitti, l'alternanza di rappresentazione della finestra del bagno ed in ultimo della sua variazione dimensionale e le maggiori dimensioni del lucernario installato per l'accesso alla copertura, come tali riconducibili ad errori di rappresentazione, non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art34 bis co 2bis.

Diversamente dicasi per il frazionamento, quale opera di ristrutturazione interna realizzata in assenza di titolo (SCIA), comunque regolarizzabile visto il rispetto della doppia conformità sia alla data teoria di esecuzione (periodo 1940/1967) che alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria (2025), da redigere ai sensi dell'art. 209 comma 2 lettera b della LRT 65/2014, soggetta al pagamento del minimo della sanzione pari ad euro 1.000,00 (per opere edilizie eseguite fino ad un importo di euro 2.500,00), oltre oneri concessori per euro 8.757,58 (mc. 508.275 * euro/mc 17,23), diritti di Ufficio per euro 300,00 ed oneri professionali per euro 5.000,00 (compreso spese, CAP ed iva di legge), per un totale complessivo di euro 15.057,58.

Limitazioni all'attività dell'esperto

- Si precisa che lo scrivente non ha verificato il funzionamento degli impianti presenti. Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite né agli atti dell'A.C., né in fase di sopralluogo, seppur richieste.
- La conformazione planivolumetrica del fabbricato, il suo posizionamento all'interno del lotto



fondario, i confini e la consistenza del lotto di terreno su cui è stato realizzato e le distanze della costruzione da altri edifici;

- In ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati e/o asseverati, gli accertamenti eseguiti sono mirati a rilevare la rispondenza di quanto realizzato in ordine ai beni oggetto di procedura, rispetto a quanto autorizzato dall'AC, e/o già attestato/certificato sotto la responsabilità dei tecnici intervenuti nei provvedimenti/procedimenti edilizi e non la verifica dei calcoli/dichiarazioni riportate dagli asseveratori stessi;

- Conformità igienico sanitaria;
- Barriere architettoniche (DPR n. 380/2001, del DM n. 236/1989, della LR 47/1991 e del DPGR 41r/2009 e loro s.m.i.;

- L'isolamento Acustico, la tutela dell'inquinamento acustico ed il relativo rilevamento (L.447/1995, LR 89/1998, DPCM 14/11/1997, DPCM 05/12/1997 e loro s.m.i.);
- Misure preventive e protettive in copertura LR 65/2014, DPGR 75/R/2013 e loro s.m.i.;
- Amianto D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;

- L'analisi di eventuale presenza di elementi inquinanti, D.Lgs. 22/1997, DM 471/1999, DPR 120/2017 e loro s.m.i.;

- L'idoneità strutturale (statico/sismica);
- Pericolosità idraulica (LR41/2018)
- Il contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, D.lgs 28/2011, LRT n.39/2005 e loro s.m.i.);
- Il rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera.

In relazione a quanto sopra è necessario altresì precisare che, alla luce del mandato ricevuto, non pare possibile intendere, anche nell'eventualità della necessità di un intervento e/o presentazione di pratiche edilizie, che questo possa sostituire quanto compete per Legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione di eventuali istanze e l'indicazione dei relativi



adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, anche per la difficoltà resa dagli strumenti di pianificazione co-vigenti (Regolamento Urbanistico Comunale e Piano Strutturale intercomunale) e della conseguente applicazione delle norme di salvaguardia che obbligano il rispetto della norma più restrittiva. Gli stessi Uffici inoltre rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati di dettaglio. Pertanto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali anche al fine di avere un quadro di massima utile per le finalità peritali. In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale, in pendenza della nuova legge regionale in itinere in materia di edilizia, in conseguenze delle modifiche apportate al TU (DPR n380/2001) dalla legge n.105/2024 di conversione del DL 69/2024 "(decreto salva casa)".

9 bis REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di beni non strumentali intestati a persona fisica, il compendio risulta gravato dalla imposta ipotecaria, catastale e di registro con aliquota variabile in considerazione dei requisiti dell'aggiudicatario.

10. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

L'immobile oggetto di procedura, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

11. VALORE DI MERCATO

La stima sarà eseguita considerando l'immobile libero da persone e cose, regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico ed in condizioni di ordinarietà. Di seguito saranno quantificati gli aspetti legati ai probabili costi relativi alla regolarizzazione edilizia.

Verrà ricercato il più probabile **valore di mercato** inteso come *"l'importo stimato al quale*

l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Elementi utili per la valutazione ed analisi del mercato immobiliare

L'immobile in oggetto è ubicato all'interno del nucleo storico della località [REDACTED] in fregio alla viabilità statale 67 di particolare valenza quale arteria di collegamento di vari comuni della Val di Sieve, in zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da edifici sostanzialmente coevi ea anche di successiva edificazione, ben accessibile dalla viabilità pubblica dotata nelle vicinanze di spazi di parcheggio, distante dal centro del capoluogo Rufina circa Km 6,10 e circa Km 3,7 dal centro del Comune di Dicomano, servito da mezzi pubblici, poco distante dagli esercizi commerciali e di primaria necessità quali supermercato, farmacia, scuola primaria, ufficio postale e banche, con studi medici nel capoluogo.

L'immobile e le sue parti comuni all'atto del sopraluogo, sono risultate nel loro complesso in buone condizioni di manutenzione ordinaria, senza la necessità di eseguire particolari opere di ripristino o di revisione radicale delle finiture, degli infissi ed impianti per un ordinario funzionamento, essendo già soggetti ad obsolescenza funzionale ed economica; per una migliore descrizione si rimanda ai contenuti del paragrafo 4.

Premesso che la zona extraurbana riflette una area di mercato immobiliare locale, da indagini esperite alla data del 21/05/2025, si è riscontrata nell'ultimo biennio una "sufficiente" attività transattiva rispetto allo "stock" comunale per immobili facenti parte, per quanto possibile, del medesimo segmento e nello specifico cluster. Il dato è confermato, oltre che da informazioni assunte da operatori del settore, anche da quanto riportato dal portale Borsinopro.it.

Da altre ricerche esperite sul mercato delle offerte (casa.it, immobiliare.it, idealista.it), si è riscontrata la presenza di immobili proposti in vendita ricadenti anch'essi, per quanto possibile,



del medesimo segmento e nello specifico cluster.

Per quanto attiene il dato medio del trend dei prezzi di mercato, da informazioni assunte sia dai portali Osservatorio Immobiliare, Borsinopro.it, Immobiliare.it, idealista.it e Real Advisor, seppur si tratti di dati statistici macro-aggregati, tal volta riferiti a cluster più ampi rispetto a quello di ubicazione dei beni in oggetto, si è registrato un decremento medio (-1,30%) per quanto attiene quelli delle abitazioni.

Sempre per lo specifico segmento nel medesimo cluster territoriale, si rileva un tempo di esposizione sul libero mercato, inteso come tempo medio di permanenza delle offerte di vendita, che gli studi di settore indicano in 4/5 mesi (Borsinopro.it), dato statistico quest'ultimo, sul quale lo scrivente non rimane particolarmente convinto. Inoltre, i beni oggetto di procedure sottostanno solitamente a tempistiche decisamente superiori a quella indicata.

In termini di "appeal" di mercato, il dato assunto dal portale Borsinopro.it indica che, nella zona di riferimento, le tipologie residenziali maggiormente richieste hanno una dimensione compresa tra 85 e 115mq (83,3%), seguiti da quelle aventi superficie compresa tra 50 e 85mq (16,7%).

Per meglio comprendere il prosieguo dell'elaborato, è utile premettere la definizione di Assunzione, come definita al punto 3.3. della norma UNI 11612:2015: *Proposizione ritenuta essere valida per certi fini. Comprende fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto e sull'approccio alla valutazione, la cui verifica può non essere possibile. Una volta dichiarata, deve essere motivata ed accettata, al fine di comprendere la valutazione.*

Per l'immobile, si assume quale parametro di confronto, la **Superficie Esterna Lorda (SEL)** così come definita nel Codice delle Valutazioni Immobiliari V Edizione Tecnoborsa.

La "superficie ragguagliata" di comparazione, è stata determinata dalla somma delle superficie dei locali principali e degli accessori diretti, prendendo a riferimento le modalità e coefficienti di ponderazione previsti dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) di Tecnoborsa e dal Borsino Immobiliare.



Si è reputato congruo e coerente analizzare più informazioni sull'applicazione di tali coefficienti, poiché lo stesso codice prevede che i coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Assunzioni: 1) per il locale ripostiglio sottotetto in piano terzo di Superficie Esterna Lorda (SEL) mq. 8,66, considerato il comodo accesso diretto dall'appartamento ed il suo pluriuso (centrale termica, ripostiglio, lavanderia, stenditoio, in assenza di un locale cantina), si considererà un coefficiente medio di 0,40 pari a mq. 3,46; 2) riguardo alle terrazze aventi SEL di mq 14,25, considerata la loro ridotta larghezza che ne limita l'uso al semplice affaccio, si considererà un coefficiente medio di 0,25 pari a mq 3,56.

Dette superfici, sommate alla superficie esterna lorda dell'appartamento di circa mq 182,04, determina una **superficie commerciale complessiva, considerata ai fini estimativi, pari a mq 189,06.**

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato di zona.

Una valutazione immobiliare si basa su alcuni principi fondamentali:

- Dipendenza del valore dallo scopo della stima: *un bene può assumere contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono gli scopi della stima;*
- Prezzo come fondamento del giudizio di stima: *ogni giudizio di stima ha come fondamento e punto di arrivo il prezzo, che misura il rapporto tra bene e moneta equivalenti al costo o al prezzo di scambio del bene stesso;*
- Previsione come carattere immanente del giudizio di stima: *il giudizio di stima ha insito il concetto di previsione; se non ci fosse previsione, non ci sarebbe giudizio di stima, ma una mera constatazione di un prezzo storico o prezzo di listino;*

- Permanenza delle condizioni come fondamento della previsione: *si sostiene che tra il momento in cui si formula la stima e la data di alienazione, le condizioni di contorno rilevate dall'estimatore non siano cambiate;*

- Ordinarietà come garanzia di oggettività e generale validità del giudizio di stima: *tutti i parametri tecnici, economici, sociali, normativi, ecc. devono essere presi in considerazione nella stima nella loro dimensione più probabile. Il concetto di ordinarietà coincide con il concetto di statisticamente frequente.*

Stante la tipologia e destinazione dei beni oggetto del presente elaborato peritale, lo scrivente ha esperito tutta una serie di indagini ed analisi di mercato atte a reperire quante più informazioni possibili, necessarie per individuare il più appropriato metodo estimativo.

I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach _ MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Dopo una preliminare analisi dei dati disponibili sul mercato per lo specifico segmento e tipologia è stato ritenuto appropriato adottare il metodo di stima MCA, metodo pluriparametrico che consente di determinare il valore degli immobili, attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima con altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato utilizzando, come base del raffronto, i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Attualmente le difficoltà applicative di questo metodo, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche dei comparabili rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.



A quanto detto si aggiunge la difficoltà di reperimento di recenti transazioni per immobili simili, tanto per il numero di contratti recentemente stipulati, quanto per la "difficile" acquisizione degli stessi e la conseguente verifica ed analisi degli immobili compravenduti (parametri del segmento di mercato, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato, stato di conservazione, caratteristiche qualitative, dotazioni, ecc.).

Per la stima dei beni in oggetto, verranno assunte le caratteristiche premianti per uso e consuetudine locale, non avendo potuto eseguire un'analisi di regressione atta ad estrarre direttamente dal mercato le caratteristiche premianti in termini estimativi, per i limiti sopra detti.

Ciò detto lo scrivente, al fine di individuare dati comparabili, ha esperito indagini presso la competente Agenzia delle Entrate e attraverso specifici portali di ricerca Borsinopro.it, per verificare la presenza di atti di compravendita stipulati per immobili ricadenti nello stesso segmento o in segmenti immediatamente prossimi presenti nello stesso cluster nei 24 mesi (circa) antecedenti la data di riferimento del **14/04/2025**, selezionando dei "campioni" di immobili quanto più simili tra loro anche in relazione ad analoghe caratteristiche di rischiosità, poiché per la pochezza dei dati rilevabili da atti pubblici (utili al confronto di mercato), lo scrivente è impossibilitato ad applicare pedissequamente le modalità di valutazione dell'efficienza energetica e qualificazione sismica previsti dall'appendice A.3. delle Linee Guida ABI 2022 in termini dei fattori ESG.

Tutto ciò premesso e con i limiti indicati, la ricerca ha comunque dato esito positivo avendo permesso di reperire contratti di compravendita dotati di planimetrie catastali, certificati di prestazioni energetiche e informazioni toponomastiche, quest'ultime atte ad ottenere indicazioni circa la tipologia edilizia e lo stato di manutenzione dell'involucro esterno attraverso la consultazione di specifici portali informatici, idonee ad estrapolare dati sufficienti ai fini estimativi, quant'anche non costituenti un "campione significativo" tali da consentire di effettuare una c.d.

"analisi di sensibilità", da porre comunque a "comparazione" con l'oggetto di stima :

Comparabile A) Atto a rogito dott.ssa [redacted] notaio in Firenze, rep4395/3291 del

07/09/2023, avente ad oggetto immobili ubicati in Comune di Rufina, località [REDACTED] ... De-

scrizione in atto: *"appartamento a civile abitazione composto da sei vani catastali al piano secondo (unico al piano) e sottotetto, con cantina al piano seminterrato (con accesso dai resedi a comune) composta da due locali comunicanti, e locale soffitta al piano sottotetto accessibile mediante scaletta interna di collegamento; il varco di accesso dell'appartamento dal vano scala interno a comune risulta individuabile nell'ultimo portoncino salendo le scale a comune, il quale consente l'accesso da un pianerottolo di proprietà esclusiva e poi mediante altra rampa di scale è possibile raggiungere il piano dov'è dislocato l'appartamento."*

Il prezzo complessivo di vendita è indicato in euro 78.000,00; la superficie commerciale è pari a mq. 107,52. Principali caratteristiche: Classe energetica "G"; vani 4 compreso cucina, oltre ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno, latrina con accesso diretto dal vano scala di proprietà esclusiva, locale soffitta con accesso diretto dall'appartamento e cantina composta di due locali comunicanti.

Comparabile B) Atto a rogito dott.ssa [REDACTED] notaio in Campi Bisenzio (FI), rep2870/1985

del 17/07/2024, avente ad oggetto immobili ubicati in Comune di [REDACTED] via n.... Descrizione in atto: *"a) appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo a sinistra del vano scala condominiale, che si sviluppa su unico livello, composto da quattro vani principale compresa cucina, oltre ingresso, disimpegno, servizio igienico e due terrazzi".*
b) magazzino posto al piano seminterrato dell'edificio, il primo locale a sinistra percorrendo l'androne condominiale di accesso.

Il prezzo complessivo di vendita è indicato in euro 105.000,00; la superficie commerciale è pari a mq. 87,72. Principali caratteristiche: immobile costruito con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamenti intonacati e tinteggiati, ubicato all'inizio dell'abitato di [REDACTED] ricadente all'interno del perimetro del [REDACTED], distante circa ml.400 dall'immobile oggetto di perizia; Classe energetica "E"; ottima separazione tra la zona giorno e la zona

notte; n.1 bagno; locale descritto come magazzino utilizzabile come autorimessa.

Comparabile C) Atto a rogito dott.ssa [REDACTED] notaio in Borgo San Lorenzo (FI),

rep15381/11049 del 03/10/2024, avente ad oggetto immobili ubicati in Comune di [REDACTED]

[REDACTED] ... Descrizione in atto: "appartamento a civile abitazione posto in Comune di [REDACTED]

località [REDACTED] al piano secondo, alla destra del vano scala, composto da quattro vani

oltre cucina ed accessori quali disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e due logge, con an-

nesso, quale pertinenza di proprietà esclusiva, posto auto al piano terra, avente accesso dal

piazzale condominiale, situato sul lato sinistro dell'edificio e più precisamente per chi,

arrivando dalla pubblica via, percorra in piazzale a comune, della superficie di metri quadrati

17".

Il prezzo complessivo di vendita è indicato in euro 125.000,00; la superficie commerciale è pari

a mq. 110,82. Principali caratteristiche: Classe energetica "G"; vani 4 compreso cucina non

abitabile, ma per estensione complessiva della zona giorno, assimilabile ad un appartamento

di 5 vani, oltre disimpegno, ripostiglio, bagno e 2 piccole logge, delle quali la maggiore di va-

lenza superiore essendo posta a diretta comunicazione con la zona giorno.

Assunzioni ai fini estimativi: come data di formazione del prezzo viene assunta quella di reda-

zione della presente stima 14/04/2025.

Per quanto attiene lo stato di conservazione si sono assunte le caratteristiche rilevate dalle

immagini estratte dal portale Google Map. I dati dimensionali sono stati estratti dalle planimetrie

catastali allegata agli atti opportunamente riportate in scala, come pure la classe energetica

attraverso il relativo attestato.

Per quanto attiene la variazione del prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di

piano, non avendo sufficienti elementi riguardo a peculiari affacci e/o viste panoramiche, an-

che da indagini esperite presso colleghi ed operatori di settore, si ritiene il dato rintracciabile

tra l'1 ed il 3%.

Per quanto attiene la determinazione del prezzo marginale della caratteristica "stato di manutenzione", impossibilitato per la natura dell'incarico a fare una disaggregazione funzionale degli elementi al fine di computare le singole parti d'opera, si procederà in maniera sintetica, in funzione della consistenza complessiva dell'immobile, procedendo sulla scorta di costi "medi" assunti da studi di settore - prezario opere edili ordine degli Architetti - applicativo CRESME.

Per quanto attiene la determinazione del costo a nuovo del servizio igienico, impianto di riscaldamento, ovvero di tutta la dotazione di impianti che sarà utilizzata ai fini della comparazione, gli stessi saranno determinati a "corpo/forfait" sulla scorta di interventi analoghi considerando – ai fini dell'applicazione del metodo - la vetustà rilevata del subject e l'indicativa vita media degli impianti stessi.

Come richiesto dall'Ill.mo Giudice, la perizia riporterà il valore unitario al mq di superficie del bene immobile composto da unità principali ed accessori ed il valore complessivo, fermo restando che detto valore è stato determinato "normalizzando" le variazioni delle caratteristiche marginali quantitative, rispetto ai "comparabili" presi in esame.

Ciò detto e premesso il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà (anche di natura edilizio/urbanistica), libero da cose e persone, determinato con le richiamate metodologie, in arrotondamento, è da ricercarsi in **€. 182.000,00** (centottantaduemila/00), pari ad €/mq 962,66 circa di superficie commerciale come in precedenza determinata (mq.189,06);

Pur ricordando quanto evidenziato anche nel sito web dell'Agenzia delle Entrate, ovvero che le quotazioni riportate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (c.d. quotazioni OMI) non possono intendersi "tout court" come sostitutive della stima, ma solo di ausilio alla stessa, in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, si reputa utile riportare anche l'intervallo espresso dall'OMI e borsini immobiliari per gli immobili presenti nella zona di riferimento. Quanto detto al fine di confrontare il valore unitario di mercato determinato nelle modalità anzidette, con il "range" dello specifico "cluster"



territoriale.

Fonte - OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate - riferimento ultimo semestre disponibile: II° semestre 2024, Comune di [REDACTED]

Abitazioni civili in stato conservativo normale – Superficie di riferimento L (lorda): Valore Minimo €/mq 950,00 – Valore Massimo €/mq 1,400,00.

Fonte – Borsinopro.it - riferimento data di ricerca – Rufina (FI), zona rurale/extra urbana [REDACTED]

Abitazioni in stabili di fascia media: Valore Minimo €/mq 835,00 – Valore Massimo €/mq 1.358,00.

Il valore di mercato più probabile sopra indicato, seppur determinato con i metodi di stima MCA, deve essere considerato “a corpo”, essendo stato definito tenendo conto di una pluralità di caratteristiche e di usi locali.

Di conseguenza, l'eventuale presenza di modesti errori nelle operazioni di calcolo e/o di modesti discostamenti della consistenza, nella determinazione a corpo, non generano alterazioni del valore complessivo stimato.

12. PREZZO BASE D'ASTA

Per determinare il più probabile prezzo a base d'asta, quale valore derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dei beni immobili in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Sono da considerarsi:

A) I costi per la redazione della denuncia di successione sostitutiva in morte di [REDACTED] e della relativa voltura catastale, meglio precisato a pagina 13 della presente perizia, determinati in euro 1.055,00 al lordo degli oneri professionali.

A seguito della suddetta detrazione, il più probabile valore di libero mercato dei beni oggetto



di procedura è da ricercarsi in € 182.000,00 - € 1.055,00 = € 180.945 (euro centoottantamilanovecentoquarantacinque/00).

B) I costi derivanti dalla regolarizzazione edilizia dell'immobile seguente l'intervento di frazionamento eseguito in assenza di titolo, comprendente i costi per il contributo di urbanizzazione (euro 8.757,58), per la sanzione (euro 1.000,00) e per i diritti di segreteria (euro 300,00), oltre oneri professionali per la redazione della pratica da presentarsi con le modalità convenute con l'A.C., determinabile a forfait in € 5.000,00 al lordo di spese, CAP ed iva, per complessivi euro – 15.057,58.

A seguito della suddetta detrazione, il più probabile valore di libero mercato dei beni oggetto di procedura è da ricercarsi in € 180.945,00 – 15.057,58 = € 165.887,20 (euro centosessantacinquemilaottocentottantasette/20).

C) La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (modalità di pagamento, difficoltà di visita del bene), determinate nella percentuale del - 10%, pari quindi ad € - 16.588,72 (euro sedicimilacinquecentottantotto/72).

A seguito della suddetta detrazione, il valore a base d'asta dei beni oggetto di procedura è da ricercarsi in € 165.887,20 - € 16.588,72 = € 149.298,48 arrotondato per eccesso in € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

Riepilogo

Valore di mercato dell'immobile libero ed in condizioni di ordinarietà € 182.000,00=

Abbattimento punto A) € - 1.055,00 =

Abbattimento punto B) € - 15.057,58 =

Abbattimento punto C) € - 16.588,72 =

VALORE BASE D'ASTA € 149.298,48, arrotondato per eccesso in € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).



13. APPETIBILITA' DEL BENE SUL MERCATO. PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO

A parere dello scrivente, l'appetibilità del bene risulta influenzata dal mercato immobiliare locale di un'area extraurbana posta ad una certa distanza dal Capoluogo di Rufina e dal comune di Dicomano, condizionata dalla sua ubicazione posta in fregio alla principale viabilità pubblica di collegamento dei vari comuni della Val di Sieve (Pontassieve, Rufina, Dicomano, Vicchio, Borgo San Lorenzo) e per l'assenza di spazi esterni tenuti a verde, caratteristica particolarmente apprezzata dal mercato in zona extraurbana.

Il bene non è divisibile in natura, trattandosi di una unica abitazione

14. RIEPILOGO IN CASO DI PIU LOTTI

Trattasi di lotto unico non divisibile, occupato dall'esecutata [REDACTED]

* * * * *

La presente relazione, viene inviata:

- a mezzo raccomandate A/R agli esecutati [REDACTED] (Doc.30);
- a mezzo servizio di posta elettronica certificata PEC al difensore [REDACTED], al difensore del precedente, al Responsabile della [REDACTED] (Doc.31);
- alla Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari) con trasmissione telematica tramite P.d.A. Cancelleria Telematica della Regione Toscana, completa di allegati, oltre a copia epurata dai dati sensibili ed allo "Schema riassuntivo C.T.U".

In conclusione, lo scrivente ritiene di avere esaurito l'incarico affidatomi.



Firenze 07 agosto 2025

Geom. Luca Bottai

(Firma digitale)

DISTINTA ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Invio documenti [REDACTED]
- 3) Visure Catastali
- 4) Planimetria Catastale
- 5) Elaborato Planimetrico
- 6) Estratti di mappa CT
- 7) Visure catastali stadi previgenti
- 8) Planimetrie catastali previgenti
- 9a) – 9b) Elaborati Planimetrici previgenti
- 10) Accesso agli atti
- 11) Titoli Edilizi
- 12) Prenotazione CUP AdE-Territorio
- 13) Verbale [REDACTED] I° sopralluogo
- 14) Comunicazione II° accesso
- 15a-15b-15c) Certificati di residenza
- 16 – 17 – 18 – 19 – 20a - 20b - 20c – 21a - 21b) Provenienza
- 22) Planimetria di Impianto
- 23a-23b) Ispezioni ipotecarie
- 24) Comune di Rufina – Accesso agli Uffici
- 25) Repertorio Fotografico con schema dei punti di ripresa
- 26) Verbale di visita II° accesso





27) Istanza di proroga dei termini



28) AdE fascicolo istruzioni per successioni

29) Rilievo quotato

30) Avvisi spedizione elaborato peritale parte eseguita

31) Avvisi spedizione elaborato peritale parte procedente



* * * * *

DOCUMENTI DEPOSITATI A PARTE:



Schema Riassuntivo CTU



Schema Riassuntivo CTU epurato

Elaborato Peritale epurato

Documentazione Catastale epurata



Repertorio fotografico epurato

