



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Ruolo Gen. 351 / 2020



promosso da



contro

Giudice Istruttore: Dott.ssa Pasqualina Principale
C.T.U.: Arch. Ippolita Zetti





1. Identificazione dei beni	7
Individuazione catastale	7
Storica dei Subalterni	8
Confini	9
2. Estremi del pignoramento	9
3. Estremi Atto di provenienza	9
4. Descrizione dei beni	10
Caratteristiche dei fabbricati	10
Destinazione urbanistica	11
5. Stato di possesso dell'immobile	12
6. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente	12
7. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente	12
8. Spese fisse di gestione	13
9. Regolarità edilizia e urbanistica	13
Appartamento	13
Fabbricato rurale	14
10. Valore di mercato	14
Consistenza degli immobili	14
Criterio estimativo	15
Valore di mercato	15
Lotto 1 Appartamento	16
Lotto 2 Fabbricato rurale	17
11. Prezzo base d'asta	17
12. Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo	18
13. Riepilogo e base d'asta	18
Conclusioni	18



Premessa

Io sottoscritta Ippolita Zetti, con studio in Firenze, via Filippo Corridoni n. 12, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4906 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 7380, a seguito della nomina del Tribunale di Firenze datata 19 novembre 2021, in data 20 gennaio 2022 ho dato inizio alle operazioni peritali tramite comunicazione alle parti via posta raccomandata A.R. e posta elettronica certificata; ho eseguito il sopralluogo dei beni in data 31 gennaio 2022; ho redatto la seguente perizia di stima in risposta ai seguenti quesiti posti dal G.E.

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 consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che 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 per 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 anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

6. 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 all'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. oneri 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 è 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 pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

9. verificare la regolarità edilizia e 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 dichiari 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 istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto 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 tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.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

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

- il valore come al punto 9. che precede sia 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



12. bis. 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

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)





1. Identificazione dei beni

Trattasi di un complesso colonico composto da due unità immobiliari poste nel Comune di Rufina in località Masseto n. 64.



Individuazione catastale

Al momento del conferimento del presente incarico, al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina i beni oggetto di pignoramento sono così censiti:

- **Foglio 34, Part. 19, Sub 501**
 Rendita € 441,57
 Cat. A/3, Classe 4, Cons. 4,5 vani
 Località Masseto, piano T-1
 Sup. totale m² 97, Sup. escluse aree scoperte m² 97

- **Foglio 34, Part. 19, Sub 509**
 Rendita € 215,88
 Cat. C/2, Classe 2, Cons. m² 55
 Località Masseto, piano S1-T
 Sup. totale m² 83



- **Foglio 34, Part. 19, Sub 510**

Rendita € 348,61

Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5 vani

Località Masseto snc, piano T-1

Sup. totale m² 109, Sup. escluse aree scoperte m² 109



- **Foglio 34, Part. 19, Sub 512**

Rendita € 117,75

Cat. C/2, Classe 2, Cons. m² 30

Località Masseto snc, piano T

Sup. totale m² 38



intestati a:

- ***, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

- ***, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2



Sono inoltre oggetto del pignoramento le *aree urbane e beni comuni non censibili* (non pignorabili per loro natura e pertanto non stimati nella presente perizia) così identificate:



- **Foglio 34, Part. 19, Sub 505**

Area urbana

Località Masseto snc, piano T

Sup. m² 17



- **Foglio 34, Part. 19, Sub 511**

Bene comune non censibile ai Sub. 501-506-510-512

Località Masseto snc, piano T



I beni così catastalmente individuati sono compresi in quelli indicati nell'atto di pignoramento come **Foglio 34, Particella 19, Subalterno 1 e Subalterno 2**.



Storica dei Subalterni

I Subalterni 1 e 2 sono stati catastalmente soppressi dalla *Nota di frazionamento e fusione* del 08/02/2005 prot. FI0036856 (Frazionamento e fusione n.2930.1/2005) che ha costituito i **Subalterni 500 e 501**.



Il Subalterno 500 viene catastalmente soppresso dalla *Nota di divisione* del 30/05/2007 prot. FI0202809 (Divisione n.14474.1/2007) che ha costituito i **Subalterni 502 e 503**.

Il Subalterno 503 viene catastalmente soppresso dalla *Nota di frazionamento e fusione* del 19/01/2010 prot. FI0015317 (Frazionamento e fusione n.1134.1/2010) che ha costituito gli attuali **Subalterni 506, 507 e 508**.

Il fabbricato identificato al Subalterno 506, che in quanto derivante dal Subalterno 1 dovrebbe far parte della presente esecuzione, non è oggetto di stima dal momento che è stato venduto nell'anno 2010 (Punto 2).

Infine i Subalterni 502, 507 e 508 vengono catastalmente soppressi dalla *Nota di frazionamento e fusione* del 16/09/2011 prot. FI0254564 (Frazionamento e fusione n.80002.1/2011) che ha costituito gli attuali **Subalterni 509, 510, 511 e 512**.

Confini

Altra unità di proprietà *** e ***, terreni di proprietà ***
*** e ***, salvo se altri.

2. Estremi del pignoramento

Sui beni insiste il seguente Atto Giudiziario:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascrizione Ufficio Provinciale di Firenze n.1 del 05/02/2021, Reg. Gen. n. 4651, Reg. Part. n.3280; Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Rep. 6218 del 20/11/2020; a favore di ***, contro *** e ***, per il *Diritto di proprietà* per la quota di 1/1 degli immobili siti in RUFINA, Foglio 34 Part. 19 Sub 1 Cat. A3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Foglio 34 Part. 19 Sub 2 Cat. C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO.

3. Estremi Atto di provenienza

Il diritto di Proprietà è pervenuto ai citati *** e ***, per acquisto fatto per ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto in data 03/04/1998, Reg. Gen. n. 8935, Reg. Part. n. 6040; Pubblico ufficiale Notaio *** di Firenze, rep. 128573 del 30/03/1998.

La piena proprietà dell'immobile identificato al **Foglio 34, Part. 19, Sub. 506**, originariamente compreso nei Subalterno 1 come precedentemente descritto, è pervenuta a *** e *** per acquisto fatto per ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto in data 23/04/2010, Reg. Gen. n. 14574, Reg. Part. n. 9020; Pubblico ufficiale Notaio ***, rep. 4316/3567 del 07/04/2010.

4. Descrizione dei beni

Caratteristiche dei fabbricati

Gli oggetti di perizia di stima sono situati nel Comune di Rufina, in località Masseto denominata podere *Mezza Costa*, zona raggiungibile dalla S.S. 64 che collega il Comune di Pontassieve al Comune di Rufina tramite una viabilità secondaria che nell'ultimo tratto diventa ripida e sterrata (*foto 1 della Documentazione Fotografica Lotto 1*).

Trattasi di un complesso colonico risalente agli inizi del 1900 formato da due corpi di fabbrica: quello principale, di più ampie dimensioni originariamente adibito a abitazione rurale, oggi in disuso, e l'antico fienile attualmente ristrutturato ad appartamento.

I fabbricati hanno una struttura tradizionale in pietra con tamponamenti interni anch'essi in pietra ed in muratura; gli esterni presentano muratura a vista non intonacata e le aperture ai piani, sprovviste di scuri, mantengono gli originali telai in legno; la copertura a falde con orditura in legno è composta da coppi e tegole tipicamente utilizzati negli insediamenti rurali.

Nel complesso gli edifici si presentano in maniera non omogenea, mostrando caratteristiche architettoniche tipiche della casa colonica toscana (*foto 2*).

Caratteristiche delle unità immobiliari

Appartamento

Il fabbricato in oggetto (Subalterni 501 e 512), in origine un fienile non più utilizzato ai fini agricoli recuperato come abitazione dagli attuali proprietari nei primi anni 2000, ha superficie totale netta pari a m² 89,0 su un corpo principale di due piani con un'appendice laterale (*foto 3*).

Dal vano ingresso al piano terreno (*foto 4*) l'appartamento si sviluppa attraverso un guardaroba (*foto 5*) verso un disimpegno (*foto 6*) che collega la camera (*foto 7*) ed il bagno (*foto 8*); la scala porta al piano superiore dove troviamo un ampio vano adibito a soggiorno e cucina (*foto 9 e 10*). Al piano terreno lo scannafosso, con accesso dal disimpegno, è usato come ripostiglio (*foto 11*); un resede rialzato, esclusivo alla camera e al guardaroba, è recintato con una ringhiera metallica (*foto 12*).

Le aperture presenti nei vani al piano terreno hanno cancelli di sicurezza in ferro e sono rivolte a nord (*foto 13*) mentre al primo piano sono presenti due finestre rivolte a nord e ad ovest e una porta di accesso a sud.

I vani presentano pavimenti in tradizionale cotto toscano e le pareti in parte non sono intonacate per lasciare a vista l'antica struttura in pietra; gli infissi con vetro camera e scuri interni sono in legno.

Il sistema di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in ghisa e caldaia posta su parete esterna e impianto di condizionamento con unità split nel vano principale; l'approvvigionamento idrico dell'intero complesso è assicurato da una sorgente posta nel terreno di proprietà; l'impianto elettrico sotto traccia è conforme alla vigente normativa.

L'appartamento risulta in ordine e come si evince dalla documentazione fotografica presenta

caratteri di finitura di buona qualità e un buono stato di conservazione generale.

Una loggia adiacente al lato nord dell'edificio (*foto 14*) lo collega al vano ripostiglio ricavato in quello che originariamente era adibito a forno (*foto 15*).

Si fa presente che i due lati a monte del fabbricato sono occupati da pertinenze in parte costruite, come una scala in pietra in un locale sottostante, un forno a legna, ed una tettoia di stretta pertinenza del vano cucina, che fanno parte della particella 23 di proprietà degli esecutati ma non oggetto di stima in quanto non pignorate.

Fabbricato rurale

L'unità di maggiore dimensione (Subalterni n. 509 e 510) col passare degli anni ha perso la sua funzione poderale (*foto 1, 2 e 3 della Documentazione Fotografica Lotto 2*).

Al momento del sopralluogo il piano terreno comprende cinque vani di varia metratura ed altezza con affacci sui lati nord e ovest (*foto 4-8*), una scala nel vano 1 porta al piano superiore dove troviamo altri due vani nel sottotetto; dal resede esterno di pertinenza al piano seminterrato si accede ad altri due vani rivolti a nord (*foto 9*).

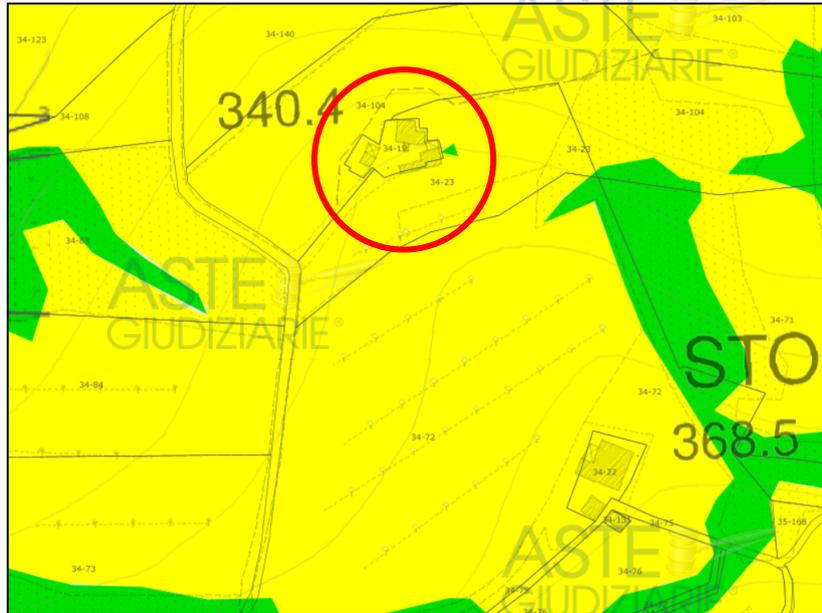
La superficie netta totale di questa unità è pari a m² 132,00 con un resede di m² 42,0.

Nel 2010 è stata presentata una Pratica Edilizia con oggetto il rifacimento e messa in sicurezza della copertura dell'immobile: i lavori previsti sono stati nel tempo interrotti lasciando l'immobile a rustico, completamente privo di impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, in uno stato precario di conservazione e sicurezza.

Destinazione urbanistica

Dalla consultazione della cartografia del Piano Strutturale del Comune di Rufina, risulta che i fabbricati ricadono in:

- Territorio Rurale - Area prevalente funzione agricola (Art. 7 e 8)
- U.T.O.E. di Falgano e dei centri minori (Art. 3)



5. Stato di possesso dell'immobile

Ad oggi l'appartamento risulta occupato dagli esecutati *** e ***, ivi residenti come constatato in occasione del sopralluogo effettuato in data 31 gennaio 2022; il fabbricato rurale non risulta occupato.

6. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Poiché il condominio non è stato mai formalmente costituito, non sussistono oneri di natura condominiale.

7. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente

Come risulta da accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sulle unità immobiliari in oggetto contro *** e ***, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 09/08/2004 – Reg. Part. 7846 Reg. Gen. 31148
Pubblico ufficiale Notaio *** Repertorio 237101/12680 del 23/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO a favore di ***
- ISCRIZIONE del 04/06/2008 – Reg. Part. 4617 Reg. Gen. 22758
Pubblico ufficiale *** di Scandicci Repertorio 255666/41 del 22/04/2008
IPOTECA LEGALE art.77 dpr 29/09/1973 n.602 a favore di ***
- ISCRIZIONE del 20/10/2010 – Reg. Part. 7699 Reg. Gen. 37299



ASTE GIUDIZIARIE®
 Pubblico ufficiale *** di Firenze Repertorio 329491/41 del 13/10/2010
IPOTECA LEGALE art.77 dpr b29/09/1973 n.602 a favore di ***

- ISCRIZIONE del 06/02/2015 – Reg. Part. 576 Reg. Gen. 3741
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Firenze Repertorio 1770/2014 del 30/05/2014
IPOTECA GIUDIZIARIA a favore di ***

- ISCRIZIONE del 27/09/2019 – Reg. Part. 6367 Reg. Gen. 38113
 Pubblico ufficiale *** di Roma Repertorio 2992/4119 del 27/09/2019
IPOTECA DELLA RISCOSSIONE a favore di ***

ASTE GIUDIZIARIE®
 - TRASCRIZIONE del 05/02/2021 – Reg. Part. 3280 Reg. Gen. 4651
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Firenze Repertorio 6218/2020 del 20/11/2020
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di * (sopra citato al punto 2)**

8. Spese fisse di gestione

Da informazioni direttamente assunte dall'esecutato in occasione del sopralluogo, non sussiste una spesa annua fissa, quanto piuttosto quelle ordinarie di gestione del bene.

9. Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rufina - Ufficio Edilizia Privata per i fabbricati in oggetto non è stato possibile rintracciare i progetti originari.

In atti più recenti sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative a:

Appartamento

- D.I.A. n.23102 prot. 19072 del 07/12/2001 per *Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso*
- Variante in corso d'opera n.24039 prot. 19801 del 01/12/2004

Successivamente a tali atti non risulta che i beni siano stati oggetto di ulteriori pratiche edilizie.

Alla data odierna il fabbricato presenta delle difformità in raffronto ai predetti atti abilitativi che consistono nella trasformazione del loggiato, identificato al Subalterno 512 della Particella 19, in un locale di ingresso all'appartamento tramite tamponamento delle tre aperture con infissi (foto 13) e creazione di un vano porta nel guardaroba al piano terreno; inoltre, la trasformazione dello

scannafosso in ripostiglio di più ampie dimensioni accessibile dal corridoio (foto 11).

Pertanto al momento la regolarità edilizia non è legittimata.

Si renderebbe necessario il ripristino allo *stato licenziato* dell'ultimo adempimento edilizio.

In merito al loggiato, è necessario ottenere una sanatoria per l'apertura verso il guardaroba.

Tale sanatoria va ottenuta ai fini antisismici (verificando la presenza nelle membrature di adeguata struttura) ed edilizi.

Inoltre vanno rimossi gli infissi del vano porta e delle due finestre.

Tali interventi, tra indagini sulla muratura, ripristini, spese professionali e sanzioni, si quantificano in € 10.000.

Va infine chiuso il collegamento con lo scannafosso, non abitabile per sua natura.

Tale intervento è stimabile con un importo di € 5000,00 tra opere edili, sanzioni e prestazioni professionali.

Fabbricato rurale

- Manutenzione Straordinaria n.25502 prot.7809 del 20/05/2010 per *Rifacimento della copertura con adeguamento sismico*.

Poiché nessun ulteriore adempimento è stato rintracciato presso gli Archivi del Comune di Rufina, e la pratica sopra citata non riporta lo stato attuale dei piani sottostanti la copertura, si può considerare lo stato legittimato quello riportato nella planimetria catastale, in raffronto alla quale nello stato attuale dei luoghi si rileva al piano seminterrato la presenza di un'ulteriore grande apertura tra i vani (foto 9).

Pertanto va ottenuta una sanatoria ai fini antisismici (verificando la presenza nelle membrature di adeguata struttura) ed edilizi.

Tali interventi, tra indagini sulla muratura, ripristini, spese professionali e sanzioni, si quantificano in € 10.000.

10. Valore di mercato

Consistenza degli immobili

Appartamento comprendente ingresso, guardaroba, camera, bagno al piano terreno e soggiorno con angolo cottura al primo piano; fabbricato rurale al rustico composto da nove vani disposti su tre livelli con relativo resede; loggia e ripostiglio.

Dato il numero e la natura delle unità immobiliari oggetto di esecuzione si ritiene opportuna la seguente suddivisione in lotti distinti in modo da agevolare il lavoro di stima e la successiva pubblicazione degli stessi; pertanto si attribuiscono ai beni, considerati liberi da persone o cose e da vincoli di qualsiasi natura, il seguente valore di *superficie commerciale*, calcolati secondo

il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

Lotto 1	Superficie lorda m ²	Incidenza	Superficie commerciale m ²
Appartamento	130,7	100%	130,7
Ripostiglio	8,0	20%	1,60
Loggia	19,8	35%	6,93
Totale			139,23

La superficie commerciale dell'appartamento è valutata in m² 139,23.

Lotto 2	Superficie lorda m ²	Incidenza	Superficie commerciale m ²
Fabbricato rurale	186,9	100%	186,90
Resede	42,0	15% (fino a 25 m ² , eccedenza 5%)	4,60
Totale			191,50

La superficie commerciale del fabbricato rurale è valutata in m² 191,50.

Critero estimativo

Per la determinazione del valore di mercato sono stati valutati i seguenti criteri di stima:

- la valutazione tramite il metodo di stima sintetico comparativo, ovvero l'attribuzione del valore di mercato del bene oggetto di stima è effettuata tenendo conto, oltre che della personale esperienza in campo immobiliare, dei risultati di indagini di mercato svolte sul territorio ed aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e su consultazioni di atti reali di compravendite avvenute in zona nel recente periodo.
- la valutazione tramite l'utilizzo della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate* per un oggetto simile a quello di stima.
- la valutazione tramite la consultazione della *Banca dati del sito Borsino Immobiliare*, riferimento nazionale per le operazioni immobiliari.

Valore di mercato

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

Dalle ricerche svolte nella stessa zona del territorio del Comune di Rufina sono emersi annunci o atti di compravendita, per oggetti di metratura e categoria simile, che hanno restituito un valore di mercato compreso tra 1.300 €/m² e 1.900 €/m².

L'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, relativa al secondo semestre 2021, per la zona *Extraurbana / FALGANO - TURICCHI - SCOPETI - CONTEA* ha restituito il valore di mercato per abitazioni ville e villini tra 1.500 €/m² e 2.100 €/m².

L'interrogazione del portale del Borsino Immobiliare, per la zona *FALGANO TURICCHI SCOPETI CONTEA* ha restituito il valore di mercato per abitazioni ville e villini tra 1.173 €/m² e 1.801 €/m².

Pertanto, sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di riferimento, si potrà considerare pari a **1.700 €/m²**.

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

Lotto 1 Appartamento

Coefficiente ambientale (0,9)

Coefficiente zonale (1,0)

Coefficiente stato di manutenzione (1,0)

Coefficiente di piano (1,0)

Coefficiente di funzionalità (1,0)

Coefficiente estetico-architettonico (0,9)

Coefficiente di panoramicità (1,1)

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

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

Valore di mercato = 1.700,00 €/m² x 0,89 x m² 139,23 = € 210.654,99

ASTE GIUDIZIARIE®
Lotto 2 Fabbricato rurale

ASTE GIUDIZIARIE®

Coefficiente ambientale (0,9)

Coefficiente zonale (1,0)

Coefficiente stato di manutenzione (0,6)

Coefficiente di piano (1,0)

Coefficiente di funzionalità (1,0)

Coefficiente estetico-architettonico (0,9)

Coefficiente di panoramicità (1,1)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

$$\text{Valore di mercato} = 1.700,00 \text{ €/m}^2 \times 0,53 \times \text{m}^2 191,50 = \text{€ } 172.541,50$$

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

11. Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si applica, per la determinazione del prezzo di base d'asta, una detrazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, ottenendo:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore di mercato calcolato Lotto 1	210.654,99
Riduzione del 10%	21.065,49
Totale	189.589,50
Base d'asta (Arrotondato)	190.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore di mercato calcolato Lotto 2	172.541,50
Riduzione del 10%	17.254,15
Totale	155.287,35
Base d'asta (Arrotondato)	155.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



12. Appetibilità del bene, divisibilità del bene e regime impositivo

Poiché il pignoramento riguarda i beni con le caratteristiche sopra descritte, La sottoscritta C.T.U. ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato.

La vendita del bene oggetto di stima non sarà soggetta ad I.V.A. pertanto si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in euro 50) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in euro 50).

13. Riepilogo e base d'asta

Diritto di proprietà di appartamento comprendente ingresso, guardaroba, camera, bagno al piano terreno e soggiorno con angolo cottura al primo piano, loggia e ripostiglio

Base d'asta Lotto 1: € 190.000,00

Diritto di proprietà di fabbricato rurale al rustico composto da nove vani disposti su tre livelli con relativo resede; loggia e ripostiglio.

Base d'asta Lotto 1: € 155.000,00

Conclusioni

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatomi, il sottoscritto deposita la presente relazione all'Ufficio preposto unitamente alle schede allegate, e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per ogni eventuale chiarimento in merito.

Il Tecnico incaricato

Dott. Arch. Ippolita Zetti

