

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Terza Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. 307/2024

G.E.: DR.SSA PATRIZIA POMPEI

PROMOSSO DA: [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**ESPERTO VALUTATORE**

**geometra Paolo FOSCHINI**

Iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Firenze al n°3197/12, con studio in Firenze, via Turchia, n°12; tel. e fax 055 – 47.65.03 PEC: paolo.foschini@geopec.it; e-mail: foschini@studiotrefirenze.it

	Tribunale di Firenze	Firenze	Iscrizione n°79/2024 (gia' n°8853/2009)
	Certificazione valutatore immobiliare (norma UNI 11558)	KIWA CERMET	certificato KIWA n. 0112_VI rilasciato il 7 settembre 2017 rinnovo settembre 2024

**STIMA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Geom. Paolo Foschini, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Firenze al n°3197/12 ed all'albo dei consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n°79/2024, con studio in Firenze Via Turchia n. 12, in data 20/03/2024 veniva nominato esperto dal G.E. Dr.ssa Patrizia POMPEI nell'ambito della procedura in epigrafe per rispondere ai seguenti quesiti:

"Provveda a

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'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, procedere 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 dell/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 comproprietà; 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 prece de 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 nepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:  
una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da sche ma 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 11 (avvisi di inizio operazioni peritali).
15. 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 direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.
16. 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..

\*\*\*\*\*  
**STIMA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI**

**LOTTO 1:** proprietà per quote diversificate su una unità immobiliare di civile abitazione con sviluppo ai piani seminterrato e terreno posta in un fabbricato ubicato in Provincia di Firenze, Comune di Firenze, Via Lungo l'Affrico n°104 e derivata da fusione di due distinte unità. Più precisamente l'esecutato è proprietario per la quota pari ad 1/6 indiviso sulla porzione di appartamento posta al piano seminterrato ed è proprietaria per la quota pari ad 1/3 indiviso sulla porzione di appartamento posta al piano terreno.



**LOTTO 2:** Piena proprietà sull'appartamento di civile abitazione posto in provincia di Firenze, comune di Rufina, Località Masseto n°6 piani terreno e primo

Piena proprietà sull'autorimessa posta in provincia di Firenze, comune di Rufina, Località Masseto n°6 piano seminterrato

Il sottoscritto accettava l'incarico depositando il verbale di giuramento in data 26 dicembre 2024 ed acquisiva dal fascicolo telematico la documentazione ex art. 567 c.p.c..

Presi accordi con il Custode, veniva comunicato all'esecutato con raccomandata PT. A.R. n°14628655838-1 del 23/01/2025 (Allegato n°3) e ritirata in data 29/1/2025, l'inizio delle operazioni peritali presso i beni di cui al LOTTO 1 in data 26/2/2025 alle ore 9,30 e presso i beni di cui al LOTTO 2 il giorno 4/3/2025 ore 9,30. Al legale della parte procedente, tale comunicazione veniva inviata a mezzo PEC, in data 23/1/2025

Il sopralluogo, relativamente ai cespiti di cui al lotto 1 avveniva regolarmente (seppur con uno spostamento di orario alle 10,30), con la partecipazione del sig. ██████████ incaricato dal custode I.S.V.E.G. ed alla presenza dell'esecutato Sig.ra ██████████ nel corso del quale veniva redatto verbale delle operazioni svolte (Allegato n°4).

Relativamente al sopralluogo di cui al lotto 2, l'esecutata chiedeva di posticiparlo al 14/3/2025 ore 9,30. In tale data il sopralluogo avveniva con la partecipazione del sig. ██████████ incaricato dal custode I.S.V.E.G. ed alla presenza dell'esecutato Sig.ra ██████████ nel corso del quale veniva redatto verbale delle operazioni svolte (Allegato n°11).

Tutto ciò premesso, esaminata la documentazione agli atti, svolti i sopralluoghi ed eseguite le necessarie indagini presso i pubblici uffici, svolte le opportune indagini di mercato, si procede alla risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice procedendo progressivamente per punti e facendo sempre riferimento agli elaborati grafici ed ai fascicoli fotografici di cui agli allegati n° 1-2

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n° 1 – (identificazione dei beni oggetto del pignoramento.....)**

**LOTTO 1:** APPARTAMENTO SU DUE PIANI (Seminterrato e terreno rialzato) in comune di Firenze, Via Lungo l'Affrico n. 104.

Al catasto fabbricati del Comune di FIRENZE la porzione al piano terreno è censita nel Foglio di mappa 98, particella 516, subaltemo 1, Via Lungo l'Affrico n. 104, piano T, categoria A/3 classe 2, consistenza vani 5,5, e rendita catastale € 695,93 - Dati derivati dalla variazione del 5.3.1985 n. 4790/1985 in atti dal 13.10.87. Si veda la visura storica catastale (Allegato n°5).

Al catasto fabbricati del Comune di FIRENZE la porzione al piano seminterrato è censita nel Foglio di mappa 98, particella 516, subaltemo 5 con unità particella 2391, Via Lungo l'Affrico n. 104, piano T-1, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 4,5, e rendita catastale € 673,98 - Dati derivati dalla variazione del 12.01.1985 n. 590/1985 in atti dal 13.10.87. Si veda la visura storica catastale (Allegato n°5).

Confini: Via Lungo l'Affrico, [REDACTED] (foglio 98, p.lla 373), [REDACTED]  
[REDACTED] (foglio 98, p.lla 515).

La porzione di appartamento posta al piano terreno (sub. 1) è intestata a:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

La porzione di appartamento posta al piano seminterrato (sub. 5 con unita p.lla 2391) è intestata a:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'atto di pignoramento riporta quali dati catastali per la porzione di appartamento al piano seminterrato la sola particella 2391 ma comunque ne consente l'univoca identificazione.

Le intestazioni catastali corrispondono alle quote di proprietà per le due singole porzioni (si veda allegato n. 5, visure catastali al 16/06/2025).

Relativamente alle rappresentazioni catastali grafiche dei beni, le planimetrie catastali in atti che individuano le due porzioni dell'appartamento sono risultate sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo (si veda allegato n. 6, planimetrie catastali vigenti).

A parere del sottoscritto, trattandosi, sotto il profilo edilizio, di un'unica unità immobiliare, dovrà essere presentata planimetria catastale per fusione seppur le quote di proprietà delle due porzioni siano diverse

**LOTTO 2:** Fabbricato in comune di Rufina, Loc. Masseto n. 6

APPARTAMENTO: Al catasto fabbricati del Comune di RUFINA l'appartamento di civile abitazione è censito nel Foglio di mappa 29, particella 454, subalterno 505, Località Masseto, piano T-1, categoria A/2 classe 5, consistenza vani 6 e rendita catastale € 697,22 - Dati derivati dalla variazione del 13.2.2006 pratica n. FI0029784 in atti dal 13.2.2006 n. 3047.1/2006. Si veda la visura storica catastale (Allegato n°12).

AUTORIMESSA: Al catasto fabbricati del Comune di RUFINA l'autorimessa è censita nel Foglio di mappa 29, particella 454, subalterno 503, Località Masseto, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 39 e rendita catastale € 179,26 - Dati derivati dalla variazione del 13.2.2006 pratica n. FI0029784 in atti dal 13.2.2006 n. 3047.1/2006. Si veda la visura storica catastale (Allegato n°12).

Confini: Prop. [REDACTED] d'lati, Prop. [REDACTED], confini catastali, s.s.a.

I beni risultano intestati a [REDACTED], Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; detta intestazione corrisponde alla proprietà del bene (si veda allegato n. 12, visure catastali al 16/06/2025).

L'atto di pignoramento riporta correttamente i dati catastali dei beni e ne consente l'univoca identificazione.

Le planimetrie catastali sono risultate sostanzialmente corrispondenti con lo stato di fatto dei beni e le intestazioni catastali corrispondono alla proprietà.



Si veda Allegato n. 13 (planimetrie catastale vigenti dei fabbricati).

Beni comuni non censibili - Il resede perimetrale è indicato catastalmente nel Foglio di mappa 29, particella 454, subalterno 501, località masseto piano S1-T - BCNC, resede comune ai subb. 503 e 505 della particella 454 (si veda elaborato planimetrico Allegato n. 14).

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n° 2 - (estremi dell'atto di pignoramento .....)**

Atto di pignoramento immobiliare Cron. C/0/10784 del 12/10/2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Firenze in data 18/11/2024 al n° 32479 di R.P. a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 relativamente a porzione del bene LOTTO 1 e cioè Catasto fabbricati del Comune di FIRENZE FOGLIO DI MAPPA 98, PARTICELLA 516, SUBALTERNO 1 e per la quota di 1/6 relativamente a porzione del bene LOTTO 1 e cioè Catasto fabbricati del Comune di FIRENZE FOGLIO DI MAPPA 98, PARTICELLA 516, SUBALTERNO 5 con unita p.lla 2391

Sull'intera proprietà dei beni LOTTO n. 2 individuati presso il catasto fabbricati del Comune di RUFINA nel FOGLIO DI MAPPA 29, PARTICELLA 454 sub. 505 (appartamento) e sub. 503 (autorimessa)

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n° 3 - (indicare estremi dell'atto di provenienza .....)**

LOTTO 1

I beni di cui al lotto 1 sono pervenuti all'esecutato in ragione della quota pari ad 1/3 per la porzione al piano terreno e della quota pari ad 1/6 per la porzione al piano seminterrato per successione di [REDACTED] giusta Dichiarazione di Successione presentata a Firenze il 27/11/2015 registrata al n. 282 Vol. 9990 e trascritta a Firenze il 16/11/2015 al n. Reg. Part. 33747 (Allegato n. 8).

LOTTO 2

I beni di cui al lotto 2 sono pervenuti per l'intera proprietà con atto di compravendita ai rogiti del [REDACTED] stipulato in data 30/05/2006 rep. 25537, raccolta n. 11677 registrato a Firenze in data 07/06/2006 al n° 3244 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria provinciale di Firenze in data 8/6/2006 al n. di R.P. 16418 (Allegato n. 16).

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n° 4 - (fornire una sommaria descrizione dei beni .....)**

LOTTO 1 -

Appartamento di civile abitazione posto in comune di Firenze, Via Lungo l'Affrico n. 104

Trattasi di un appartamento derivato dalla fusione di due unità immobiliari poste rispettivamente al piano seminterrato ed al piano terreno rialzato.

Trattandosi di immobili con quote di proprietà diverse fra loro, gli stessi presentano all'attualità due distinte identificazioni catastali.

Nello specifico, come più volte precisato in precedenza, l'esecutato è proprietario della quota di 1/6 della porzione al piano seminterrato e della quota di 1/3 della porzione al piano terreno rialzato.

L'appartamento, si sviluppa sull'intero sedime del fabbricato e presenta doppio accesso dal vano scala. Nella sua effettiva consistenza risulta così composto:

Al piano inferiore seminterrato da cucina-tinello, soggiorno, ingresso, bagno, lavanderia e vano guardaroba, oltre a terrazzino e giardino tergaie esclusivo sul quale si sviluppa un pergolato. Fa parte del bene un locale cantina posto al piano interrato con accesso diretto da scala interna.

Il piano superiore (terreno rialzato rispetto al fronte strada), al quale si può accedere sia dal vano scale condominiale sia da scala interna di collegamento dipartentesi dal piano seminterrato, è composto da quattro vani utili, oltre a disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e balcone tergaie.

Al piano seminterrato la pavimentazione dei vani è in piastrelle di ceramica monocottura di tipo commerciale eccezion fatta per il soggiorno pavimentato con parquet di legno con battiscopa di legno; detto vano è corredato da caminetto interno

I rivestimenti del servizio igienico e del cucinotto sono in piastrelle di ceramica

Le porte interne sono in legno mentre le finestre sono in legno e vetro dotate di persiane alla fiorentina

Al piano inferiore le finestre sulla pubblica via sono corredate da grata metallica mentre quelle al piano terreno rialzato presentano il doppio infisso in alluminio anodizzato e vetro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera per interni.

I vani al piano superiore sono pavimentati prevalentemente in parquet di legno, eccezion fatta per il servizio igienico, pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico e gas metano, tutti incassati sottotraccia.

L'impianto termico, a gas metano, fornisce il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria ed è corredato da caldaia posta nel terrazzo tergaie; i radiatori sono in ghisa

Di detti impianti, non sono stati forniti i relativi libretti e dichiarazioni di conformità ma gli stessi risulterebbero funzionanti.

Inoltre, il piano inferiore è dotato di impianto di condizionamento di tipo TRIAL mentre il piano superiore è dotato di impianto di condizione con due sistemi DUAL. Così come per l'impianto termico non sono stati forniti i relativi libretti e dichiarazioni di conformità ma lo stesso sembrerebbe essere funzionante.

Le condizioni di manutenzione dell'abitazione possono ritenersi "normali" seppur alcune finiture siano datate; l'alloggio è abitabile e fruibile.

La struttura dell'edificio, risalente alla fine degli anni 30, è del tipo in muratura ordinaria con copertura a falde e manto in laterizio.

La facciata dell'edificio sulla pubblica via versa in scadente stato di conservazione.

Il tutto come meglio può evincersi dalla planimetria e dalla documentazione fotografica (allegati n° 1 e 2).



Fanno parte dei beni di cui sopra i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio come per legge usi e consuetudine e così come previsto dall'art. 1117 C.C. e comunque tutto ciò che è descritto nei titoli di provenienza

Svolti gli opportuni rilievi, l'abitazione sviluppa una superficie calpestabile utile interna al netto delle murature perimetrali, pari a mq. 186,00, oltre a cantina mq. 9,80, terrazze di mq. 10,60 e giardino di mq. 162 circa.

LOTTO 2: Abitazione e garage in comune di Rufina loc. Masseto

Piena proprietà di porzione del fabbricato posto in Comune di Rufina località masseto numero 6 con accesso tramite la strada di PRG (ad oggi ancora di proprietà di terzi), che insiste sulla particella 308 del foglio di mappa 29.

Più precisamente appartamento ad uso di civile abitazione con sviluppo ai piani terreno e primo con accesso autonomo, composto da due vani oltre a servizi ed accessori al piano terreno e da ulteriori due vani oltre servizi ed accessori fra quali una terrazza a livello al primo piano. I due livelli sono direttamente collegati da scala interna. Il tutto perimetrato su tre lati da recede esclusiva

Fa parte del bene un locale ad uso di rimessa posto al piano seminterrato dell'edificio, direttamente accessibile dalla rampa esclusiva e collegato al sovrastante appartamento da scala interna e composto da un locale principale e da locale accessorio.

La pavimentazione della abitazione è in piastrelle di ceramica monocottura e parquet di legno; il battiscopa è in legno; i rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno mentre le finestre sono in legno e vetro dotate di persiane alla fiorentina

Il locale autorimessa presenta l'infisso principale di accesso in metallo e vetro

Le pareti sono intonacate e tinte a tempera per interni.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico e gas metano; tutti incassati sottotraccia.

L'impianto termico, a gas metano, fornisce il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria ed è corredato da caldaia e radiatori in alluminio pressofuso.

Detti impianti, seppur non siano state fornite le dichiarazioni di conformità, risultano funzionanti.

Le condizioni di manutenzione dell'abitazione e dell'autorimessa possono ritenersi "buone" e gli stessi possono ritenersi perfettamente agibili.

La struttura dell'edificio, risalente all'anno 2006, è del tipo in cemento armato con tamponature in laterizio e copertura a falde e manto in laterizio. Le tramezzature interne sono in muratura. Le facciate dell'edificio versano in buono stato di conservazione.

Il tutto come meglio può evincersi dalla planimetria e dalla documentazione fotografica (allegati n° 1 e 2).

Svolti gli opportuni rilievi l'abitazione sviluppa una superficie calpestabile utile interna al netto delle murature perimetrali, pari a mq. 78,73, oltre a terrazza mq. 6,70, autorimessa mq. 40,11 e giardino di mq. 230 circa.

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n° 5 - (stato di possesso degli immobili .....)**

LOTTO 1

Dal sopralluogo eseguito con l'ausilio del Custode, il bene di cui al lotto 1 è risultato occupato senza titolo dal sig.

LOTTO 2

Dal sopralluogo eseguito con l'ausilio del Custode, i beni di cui al lotto 2 sono risultati occupati dall'esecutato, dal

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n° 6** - (verificare l'esistenza di formalità, vincoli ..... gravanti sul bene ..... che resteranno a carico dell'acquirente)

Oltre a quanto descritto al successivo punto non risultano trascritte contro gli esecutati ulteriori formalità pregiudizievoli sul bene oggetto, né vincoli od oneri desumibili da atti pubblici che resteranno a carico della procedura, eccezion fatta per quanto riferito in merito ai beni di cui al lotto 2 dalla cui provenienza si evincono le seguenti servitù, premettendo che:

- Il terreno sul quale insiste il fabbricato fa parte di una lottizzazione per la quale è stata stipulata convenzione con il Comune di Rufina di cui all'atto ai rogiti del notaio [redacted] del 25 gennaio 1990 repertorio numero 36468/1848 trascritto a Firenze il 7 febbraio 1990 al numero 2734 Reg. Part. e successivo atto integrativo ai rogiti del medesimo notaio in data 4 febbraio 1993 repertorio numero 40680/13809 trascritto a Firenze il 16 febbraio 1993 al numero 2438 Reg. Part. ed infine all'atto in forma pubblica ricevuto dal segretario comunale di Rufina in data 11 settembre 2004 Rep. n. 4337 trascritto a Firenze il 16 settembre 2004 al numero 23454 Reg Part.

Dall'atto di acquisto si evincono:

- servitù di fognatura, elettrodotto, acquedotto e linea telefonica a favore sia dell'immobile oggetto della presente stima sia sull'intera lottizzazione
- servitù di passo pedonale e carrabile costituita ex articolo 1062 CC a carico del terreno agricolo catastalmente censito al catasto terreni nel foglio di mappa 29 particella 451 ed a favore della particella 176 subalterni 505 e 506 del catasto fabbricati del Comune di Rufina; il tutto come richiamato nella scrittura privata ai rogiti del notaio [redacted] di Firenze del 10 novembre 2004 repertorio numero 22758 trascritta a Firenze il 17 novembre 2004 al numero 28148 registro particolare

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n° 7** - (verificare l'esistenza di formalità, vincoli ..... gravanti sul bene ..... che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita)

Dalla consultazione della Certificazione Notarile al ventennio rilasciata dal Notaio [redacted] e depositata agli atti della procedura, rilasciata in data 21/6/2023 nonché da ispezioni di verifica eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 19/06/2025, nel ventennio in esame risultano ancora accessi i seguenti gravami aventi per oggetto i beni pignorati:



- A) ISCRIZIONE reg. Part. N. 6014 del 8/6/2006 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Firenze nascente da ipoteca volontaria per la concessione di un mutuo fondiario atto [REDACTED] del 30/5/2006 rep. 255538/11678 a favore di BANCA TOSCANA SPA per la quota di 1/1 sui beni in Comune di Rufina individuati presso il catasto fabbricati dello stesso comune nel Foglio 29, particella 454, subaltemi 501, 503 e 505.
- B) ISCRIZIONE reg. Part. N. 5453 del 4/9/2020 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Firenze nascente da ipoteca giudiziale a seguito di sentenza emessa dal Trib. di Firenze il 11/02/2016 rep. 317/2016 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 relativamente a porzione del bene LOTTO 1 e cioè Catasto fabbricati del Comune di FIRENZE FOGLIO DI MAPPA 98, PARTICELLA 516, SUBALTERNO 1 e per la quota di 1/6 relativamente a porzione del bene LOTTO 1 e cioè Catasto fabbricati del Comune di FIRENZE FOGLIO DI MAPPA 98, PARTICELLA 516, SUBALTERNO 5 con unita p.lla 2391. Inoltre per la quota di 1/1 sui beni LOTTO n. 2 individuati presso il catasto fabbricati del Comune di RUFINA nel FOGLIO DI MAPPA 29, PARTICELLA 454 sub. 505 (appartamento) e sub. 503 (autorimessa)
- C) TRASCRIZIONE di Verbale di pignoramento immobiliare Cron. C/010784/2024 del 12/10/2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Firenze in data 18/11/2024 al n° 32479 di R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 relativamente a porzione del bene LOTTO 1 e cioè Catasto fabbricati del Comune di FIRENZE FOGLIO DI MAPPA 98, PARTICELLA 516, SUBALTERNO 1 e per la quota di 1/6 relativamente a porzione del bene LOTTO 1 e cioè Catasto fabbricati del Comune di FIRENZE FOGLIO DI MAPPA 98, PARTICELLA 516, SUBALTERNO 5 con unita p.lla 2391. Inoltre, sull'intera proprietà dei beni LOTTO n. 2 individuati presso il catasto fabbricati del Comune di RUFINA nel FOGLIO DI MAPPA 29, PARTICELLA 454 sub. 505 (appartamento) e sub. 503 (autorimessa)

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n°8** - (indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate .....)

Come dichiarato dall'esecutato al Custode ed al sottoscritto, per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare del LOTTO 1, non risulta formalmente costituito un condominio amministrato da un soggetto specifico (edificio formato da tre appartamenti) e pertanto non è possibile acquisire le informazioni amministrative richieste, né da bilanci approvati, né da delibere assembleari.

Si rileva comunque che nel fabbricato non sono presenti l'impianto termico centralizzato e l'impianto di ascensore.

Lo stesso dicasi per il LOTTO 2 costituito da una porzione terratetto con ingresso e spazi esterni autonomi.

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n°9** - (verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..... segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali .....)

A seguito delle istanze inviate all'ufficio urbanistica del Comune di Firenze, all'Archivio storico dello stesso comune ed all'ufficio edilizia del Comune di Rufina, indicando i dati degli edifici ed i proprietari attuali e precedenti risultanti da visure storiche catastali, venivano reperite dai relativi uffici comunali le seguenti pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari e dalle quali emergeva quanto di seguito:

LOTTO 1 – Comune di Firenze

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare costituente il LOTTO 1, risulta iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 (addirittura anteriore all'anno 1942), ma dalla ricerca eseguita presso l'Archivio storico di Firenze non è stata reperita la licenza di costruzione ma solo la Licenza d'abitabilità n. 206 rilasciata in data 20 agosto 1934 con decorrenza 6 settembre 1934

In origine il quartiere era costituito da due unità immobiliari distinte, per le quali risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 1970 del 16/7/1970 (B. 1014/70) per piccole modifiche interne al quartiere posto al piano terreno
- Concessione edilizia n. 1432 del 30/3/1981 (B. 2108/79) per lavori di ristrutturazione con abbinamento di un quartiere al seminterrato ad un edificio di civile abitazione;
- Progetto B. 240/84 del 2/2/1984 per varianti in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1432 del 30/3/1981 (B. 2108/79) per lavori di trasformazione interna ed esterna in appartamento duplex; in merito alla richiesta il Comune di Firenze ha comunicato in data 25/10/85 prot. 16954, che per la sanatoria delle modifiche in corso d'opera doveva essere presentata Domanda di condono edilizio L.47/85
- Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata il 27/3/1986 prot. 67864 n. S/22531 a seguito della quale il Comune di Firenze ha rilasciato la Concessione in sanatoria n. 8624/S in data 9/9/1999 per realizzazione di vano interrato ad uso cantina, varianti interne ed esterne.

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE LOTTO 1 - Da informazioni assunte c/o l'Ufficio tecnico comunale, secondo il vigente Regolamento urbanistico di Firenze, l'immobile ricade in zona A - ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca -tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato regolato dall'art. 66 NTA mentre il giardino terzale è classificato sempre in zona A quale tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio aperto.

L'edificio ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico per D.M.31/08/1953 G.U. 218 del 1953 – aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004.

In base al nuovo Piano Operativo l'edificio ricade in ambito zona A – sottozona A4 ambito della città consolidata espanzioni novecentesche art. 13 e 67 NTA - tessuti storici prevalentemente seriali - edificato costituito da case in linea (CL) – spazio edificato, mentre il giardino è regolato dall'art. 15 NTA – spazio aperto



DIFFORMITA' RISCOstrate DAL CONFRONTO FRA LE TAVOLE GRAFICHE EDILIZIE E LO STATO DI FATTO ATTUALE DEI BENI

Per la verifica della conformità edilizia del bene, si è eseguito un raffronto fra le tavole allegate ai titoli edilizi e lo stato rilevato e dal quale è emerso che lo stato di fatto attuale dell'unità abitativa è risultato sostanzialmente corrispondente alle tavole grafiche di cui ai titoli edilizi ed in particolare con le tavole grafiche di cui alla Concessione in sanatoria n. 8624/S in data 9/9/1999, fatta eccezione per lievi difformità interne ricadenti nei disposti dell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

LOTTO n. 2 – Comune di Rufina

L'edificio fa parte di un comparto edificatorio di lottizzazione (LOTTO 6) per il quale è stata stipulata la Convenzione con il comune di Rufina di cui all'atto [REDACTED] di Firenze del 25/1/1990 rep. 36468 trascritto a Firenze il 7/2/1990 al numero 2734 reg. Part. e successivo atto integrativo ai rogiti [REDACTED] Firenze del 04/02/1993 rep. 40680 trascritto a Firenze il 16/02/1993 al numero 2438 reg. part, ed infine dell'atto ricevuto dal segretario comunale di Rufina in data 11/9/2004 rep. 4337 trascritto a Firenze il 16/09/2004 al numero 23454 reg. Part.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari costituenti il LOTTO 2 della presente relazione, risulta essere stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 30/2004 del 18/11/2004 (pratica 22454/99) per la costruzione di villetta bifamiliare Lotto 6 della Lottizzazione Ponte a Vico;
- Permesso di costruire n. 5/2006 del 24/02/2006 (pratica 24112/2005) per Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 30/2004
- Permesso di costruire n. 9/2006 del 17/5/2006 (pratica 24371/2006) per 2° Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 30/2004 e successivo Permesso di costruire in variante n. 5/2006

Per l'immobile è stata depositata presso il comune di Rufina, Attestazione di abitabilità redatta in data 16/6/2006 che si trova allegata alle pratiche edilizie di cui sopra

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE LOTTO 2

Da informazioni assunte c/o l'Ufficio tecnico comunale, secondo il vigente Piano Operativo l'immobile ricade in territorio urbanizzato zona C area di completamento - sottozona C.10 Edifici storicizzati

Nel vigente Piano Strutturale l'immobile ricade in aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione residenziale (art. 87 NTA) ed in territorio urbanizzato (Art. 56 NTA)

L'edificio ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004.

DIFFORMITA' RISCOstrate DAL CONFRONTO FRA LE TAVOLE GRAFICHE EDILIZIE E LO STATO DI FATTO ATTUALE DEI BENI

Per la verifica della conformità edilizia del bene, si è eseguito un raffronto fra le tavole allegate ai titoli edilizi e lo stato di fatto attuale dei beni dal quale è emersa la sostanziale corrispondenza degli stessi alle tavole grafiche di cui ai titoli

edilizi ed in particolare alle tavole grafiche di cui al Permesso di costruire n. 9/2006 fatta eccezione per lievi difformità interne ricadenti nei disposti dell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

Si conclude che sulla base della documentazione reperita, si è accertato che i beni di cui al lotto 1 ed al lotto 2 della presente procedura risultano commerciabili e possono ritenersi sostanzialmente regolari sotto il profilo urbanistico.

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n°10** – (indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato)

VALORE DI MERCATO LOTTO 1

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita considerando i beni liberi da persone e cose, regolari sotto il profilo urbanistico ed in condizioni di ordinarietà. Al successivo punto 12, in sede di determinazione del valore a base d'asta, saranno considerate opportune deduzioni

La stima del valore di mercato dei beni è stata eseguita con metodo comparativo, assumendo quali valori di riferimento i valori medi unitari di mercato risultanti da trattative andate a buon fine riguardanti immobili in zona a destinazione residenziale selezionati fra le categorie catastali A/2 (lotto 2) ed A/3 (lotto 1), facendo altresì riferimento ai valori medi pubblicati dall'Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Si assume quindi quale parametro di confronto, la Superficie Interna Lorda (SIL) così come definita dal D.P.R. 138/98 (Superficie calcolata comprendendo murature interne sino allo spessore di cm 25 ed i tramezzi interni, escludendo i soli vuoti dei vani scala. Al fine di ottenere una omogenea superficie ragguagliata di comparazione, alla superficie dei locali principali e degli accessori diretti è stata sommata la superficie delle dipendenze scoperte applicando i coefficienti previsti dal detto D.P.R. 138/98 (Superficie Catastale) e precisamente il coeff. 0,30 per le terrazze ed il coefficiente di 0,50 per garage e cantine, il 10% per il giardino. La superficie ragguagliata così calcolata ha permesso il confronto con prezzi di beni similari di "Superficie Catastale" nota, ricavati da atti di compravendita reperiti presso il sito dell'Agenzia delle Entrate Servizio di pubblicità immobiliare, e con i prezzi unitari pubblicati dall'Osservatorio Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Passando al calcolo, si ottiene una Superficie Interna Lorda dei beni, ragguagliata con i parametri sopra esposti pari a:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO COMUNE DI FIRENZE

superficie dei locali principali ed accessori diretti: mq 186,00 x 1,00 = mq. 186,00

cantina 9,80 x 0,50 = mq 4,90

terrazze mq. 10,60 x 0,30 = mq 3,18

giardino mq. 162,00 x 0,10 = mq 16,20

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE IN SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ 210,28.

LOTTO 2 – BENI IN COMUNE DI RUFINA

superficie dei locali principali ed accessori diretti: mq 78,73 x 1,00 = mq. 78,73

rimessa mq. 40,11 x 0,50 = mq 20,06

terrazza mq. 6,70 x 0,30 = mq 2,01



resede mq. 230,00 x 0,10 = mq 23,00

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE IN SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ 123,80

#### VALORE LOTTO 1

L'immobile di cui al lotto 1 ricade in zona catastale C9 microzona 26, con valori OMI II semestre 2024 compresi, per le abitazioni di tipo economico A/3, fra € 2.400 e 2.800 al mq.

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati e servizi di pubblicità immobiliare, ed in particolare dal sito <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari>, sono stati reperiti i dati di recenti compravendite di immobili nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di stima ed in particolare:

- Appartamento a destinazione residenziale mq. 124, categoria A/2, atto di gennaio 2025, Corrispettivo dichiarato: € 360.000,00, Comune di Firenze, Zona OMI C6, Quota trasferita 100%. Valore unitario arrotondato €/mq. 2.900,00
- Appartamento a destinazione residenziale mq. 160, categoria A/2, atto di dicembre 2024, Corrispettivo dichiarato: € 475.000,00, Comune di Firenze, Zona OMI C6, Quota trasferita 100%. Valore unitario arrotondato €/mq. 2.970,00
- Appartamento a destinazione residenziale mq. 89, categoria A/3, atto di ottobre 2024, Corrispettivo dichiarato: € 255.000,00, Comune di Firenze, Zona OMI C7, Quota trasferita 100%. Valore unitario arrotondato €/mq. 2.865,00

Come è possibile evincere, le suindicate compravendite riguardano immobili aventi categoria catastale A/2 o A/3, simili per caratteristiche e destinazione a quelli oggetto di stima e posti nella stessa zona e medesimo segmento immobiliare con valori medi pari a €/mq. 2.900,00 circa.

Pertanto, considerate le condizioni specifiche del bene in esame, anche in raffronto ai valori immobiliari di vendite, trattative e borsini soprariportati, si attribuisce allo stesso, un valore unitario pari ad € 2.400,00 al mq di SIL.

Detto valore, seppur inferiore ai valori medi di zona, è stato assegnato in considerazione delle condizioni generali del fabbricato, che risultano vetuste ed in considerazione del fatto che i vani al piano seminterrato che prospettano sulla pubblica via, sono privi di agibilità

Passando al calcolo si ottiene:

Appartamento mq 210,28 x €/mq 2.400,00 = € 504.672,00 arrotondato a € 505.000,00

Si stima pertanto con i dovuti arrotondamenti il più probabile valore di mercato del LOTTO 1, se libero da cose e persone ed in condizioni di ordinarietà, pari ad € 505.000,00 (CINQUECENTO CINQUEMILA/00).

#### VALORE LOTTO 2

L'immobile di cui al lotto 1 ricade in zona catastale R1 con valori OMI II semestre 2024 con valori che oscillano per le abitazioni civili A/2 fra € 950 e 1.400 al mq.

Trattandosi di fabbricato terratetto ed in considerazione della sua tipologia il bene è da considerare comunque quale villino con valori di riferimento compresi fra 1.400 e 2.100 € al mq.

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati e servizi di pubblicità immobiliare, ed in particolare dal sito <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari>, sono stati reperiti i dati di recenti compravendite di immobili nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di stima ed in particolare:

- Appartamento a destinazione residenziale mq. 98, categoria A/2, atto dicembre 2024, Corrispettivo dichiarato: € 150.000,00, Comune di Rufina, Zona OMI B1, Quota trasferita 100%. Valore unitario arrotondato €/mq. 1.530,00
  - Appartamento a destinazione residenziale mq. 80, categoria A/3, atto di dicembre 2024, Corrispettivo dichiarato: € 1385.000,00, Comune di Rufina, Zona OMI B1, Quota trasferita 100%. Valore unitario arrotondato €/mq. 1.725,00
  - Appartamento a destinazione residenziale mq. 83, categoria A/2, atto di novembre 2024, Corrispettivo dichiarato: € 140.000,00, Comune di Rufina, Zona OMI B1, Quota trasferita 100%. Valore unitario arrotondato €/mq. 1.687,00
- Come è possibile evincere, le suindicate compravendite riguardano immobili aventi categoria catastale A/2 o A/3, simili per caratteristiche e destinazione a quelli oggetto di stima e posti nello stesso segmento immobiliare con valori medi pari a €/mq. 1.650,00 circa.

Pertanto, considerate le condizioni specifiche del bene in esame, anche in raffronto ai valori immobiliari di vendite, trattative e borsini soprariportati, si attribuisce allo stesso, un valore unitario pari ad € 1.650,00 al mq di SIL.

Detto valore è stato assegnato in considerazione delle buone condizioni generali del fabbricato e della assenza di parti condominiali

Passando al calcolo si ottiene:

Appartamento (comprensivo dell'incidenza della rimessa) mq 123,80 x €/mq 1.650,00 = € 204.270,00 arrotondato a € 204.000,00

Si stima pertanto con i dovuti arrotondamenti il più probabile valore di mercato del LOTTO 1, se libero da cose e persone ed in condizioni di ordinarietà, pari ad € 204.000,00 (DUECENTOQUATTROMILA/00).

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n°11 – (indicare il prezzo a base d'asta)**

**PREZZO BASE D'ASTA**

Nella stima del valore a base d'asta sono state considerate opportune deduzioni al valore di mercato come sopra calcolato tenendo conto dei seguenti aspetti:

A) Abbattimento derivante dalle modalità di pagamento che i meccanismi d'asta prevedono, delle difficoltà di visita dei beni e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., stato di occupazione - a forfait 15%

B) relativamente al lotto 1 per la regolarizzazione catastale occorre la presentazione di una planimetria per fusione "ai fini fiscali" così come stabilito dalla Circolare n. 27/E della Agenzia delle Entrate del 13/6/2016 che al punto 1.7 Accatastamento unico e unione di fatto ai fini fiscali recita:

Occorre premettere che non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità. Tuttavia, se a seguito di interventi edilizi vengono meno i menzionati requisiti di autonomia, pur essendo preclusa la



possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due originari cespiti in presenza di distinta titolarità, per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, due distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni. Tali dichiarazioni di variazione prevedono, in particolare:

- l'utilizzo della causale di presentazione "Altre", nel cui campo descrittivo deve essere riportata la dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.";
- l'inserimento, nel riquadro "Note relative al documento", della dizione "Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali";
- la rappresentazione, nelle planimetrie di ciascuna porzione, dell'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto;
- ai fini del classamento, l'attribuzione ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare della categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza

Non è pertanto sufficiente richiedere ai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate solo l'inserimento di un'apposita annotazione negli atti catastali, senza che siano state presentate le dichiarazioni di variazione secondo le modalità sopra esposte.

L'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate, dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi a ciascuna porzione immobiliare, la seguente annotazione "Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio, particella e sub. con rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"

Per la pratica di aggiornamento catastale comprensiva di spese del tecnico e diritti catastali si determinano, a forfait € 2.000,00 oltre a € 210,00 di diritti catastali per un complessivo di € 2.210,00

**Passando al calcolo del valore a base d'asta lotto 1 si avrà:**

Valore di mercato € 505.000,00

Abbattimento derivante dalle modalità di pagamento – 15% = € 75.750,00

Costi di aggiornamento catastale € 2.210,00

Pertanto, relativamente al bene di cui al LOTTO 1 si avrà un valore a base d'asta pari a:

€ 505.000,00 - € 77.960,00 = € 427.040,00 arrotondato a **€ 427.000,00 (QUATTROCENTOVENTISETTEMILA/00)**

**Passando al calcolo del valore a base d'asta lotto 2**

Valore di mercato € 204.000,00

Abbattimento derivante dalle modalità di pagamento – 15% = € 30.600,00

Si avrà un valore a base d'asta pari a:

€ 204.000,00 - € 30.600,00 = € 173.400,00 arrotondato a **€ 173.000,00 (CENTOSETTANTATREMILA/00)**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 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;

Relativamente al LOTTO 1, il bene, allo stato attuale, risulta sotto il profilo edilizio costituito da un unico quartiere di civile abitazione.

Come meglio precisato nella parte descrittiva, lo stesso è derivato dalla fusione di due unità immobiliari ad uso di civile abitazione poste rispettivamente al piano seminterrato e dal piano terreno rialzato dell'edificio.

Le due porzioni risultano catastalmente individuate autonomamente con quote di proprietà diversificate fra di loro; in particolare il soggetto esecutato è proprietario della quota pari ad 1/3 indiviso della porzione al piano terreno rialzato ed è proprietaria della quota pari ad 1/6 indiviso della porzione al piano seminterrato.

Sotto il profilo distributivo l'attuale appartamento può essere facilmente frazionato andando a ricostituire le due unità immobiliari originarie; il tutto previa verifica di fattibilità urbanistica.

La suddivisione per quote invece, vista la ripartizione e la distribuzione dei vani, risulta di difficoltosa realizzazione

Allo stato attuale l'unità immobiliare presenta pertanto una scarsa appetibilità sotto il profilo commerciale dovuta alla suddivisione in quote delle rispettive proprietà

Dalla suddivisione

Dovendo attribuire un valore alla quota indivisa dell'esecutato sull'intero bene si determina quale valore di mercato quello di euro 126.000,00 mentre il VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA' INDIVISA DELL'ESECUTATA SI DETERMINA in € 106.000,00

Relativamente al LOTTO n. 2 due si precisa che trattasi di fabbricato da terra a tetto circondato da recede esclusiva. In considerazione della zona e della tipologia l'immobile presenta una discreta appetibilità commerciale

#### **RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n°13 REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;**

Trattandosi di immobili di proprietà di persone fisiche, si ritiene che la vendita degli stessi sia soggetta al seguente regime impositivo: imposta di registro nella misura del 9% del valore; Imposta ipotecaria nella misura fissa di € 50,00 ed imposta catastale nella misura fissa di € 50,00

Qualora l'acquirente abbia i requisiti per l'acquisto c.d. "Prima casa", trattandosi di abitazioni censite in categoria A/2 e A/3, la vendita sarebbe invece soggetta alle seguenti imposte: imposta di registro nella misura del 2% del valore con



minimo di € 1.000,00; Imposta ipotecaria sempre nella misura fissa di € 50,00 ed imposta catastale sempre nella misura fissa di € 50,00

**RISPOSTA AL QUESITO PUNTO n°14: RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI**

**RIEPILOGO LOTTI**

Essendovi due lotti, il sottoscritto esperto estimatore riporta un riepilogo in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione di tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, con l'indicazione del valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

Per sintetico riepilogo si riportano le tabelle sottostanti

<b>LOTTO 1</b>	[REDACTED]
Nome dell'esecutato e Diritto reale pignorato	quota indivisa pari ad 1/3 della porzione di appartamento al piano terreno rialzato di via Lungo l'Affrico n. 104 e quota indivisa pari ad 1/6 della porzione di appartamento al piano seminterrato di via Lungo l'Affrico n. 104
Descrizione immobile	APPARTAMENTO di civile abitazione posto in comune di FIRENZE Via Lungo l'Affrico n. 104 con accesso dal vano scale condominiale, posto ai piani seminterrato e terreno rialzato composto complessivamente da sei vani utili, compresa la cucina tinello, oltre a servizi ed accessori fra i quali un giardino tergaie
Estremi catastali	Catasto fabbricati del Comune di Firenze F. 98, p.lla 516 sub. 1 (porzione al piano terreno rialzato) Via Lungo l'Affrico n. 104, piano T, categoria A/3 classe 2, consistenza vani 5,5, e rendita catastale € 695,93 F. 98 p.lla 516 sub. 5 con unita p.lla 2391 (porzione al piano seminterrato) Via Lungo l'Affrico n. 104, piano T-1, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 4,5, e rendita catastale € 673,98.
Valore di mercato	€ 505.000,00
Valore a base d'asta	€ 427.000,00
Valore di mercato quota di proprietà dell'esecutata	€ 126.000,00
Valore a base d'asta quota di proprietà	€ 106.000,00

<b>LOTTO 2</b>	[REDACTED] proprietaria per l'intera proprietà
Nome dell'esecutato e Diritto reale pignorato	
Descrizione immobile	Immobile su tre livelli posto in provincia di Firenze, comune di Rufina, Località Masseto n°6 composto da un appartamento di civile abitazione ai piani terreno e primo di quattro vani utili oltre a servizi ed accessori e da locale autorimessa al piano seminterrato
Estremi catastali	C.F. comune di RUFINA - Appartamento F. 29, p.lla 454, sub. 505, Località Masseto, piano T-1, cat. A/2 classe 5, consistenza vani 6 e r.c. € 697,22 - rimessa F. 29, p.lla 454, sub. 503, Località Masseto, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 39 e r.c. € 179,26
Valore di mercato	€ 204.000,00
Prezzo base d'asta	€ 173.000,00
Comproprietari:	

Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	
Stato occupazionale	occupati dall'esecutato, dal [REDACTED]

La presente relazione viene inviata a mezzo raccomandata all'esecutato e depositata per trasmissione telematica tramite P.d.A. Cancelleria Telematica della Regione Toscana, presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari) completa di allegati, oltre a copia epurata dai dati sensibili per il Giudice delle Esecuzioni ed allo "Schema riassuntivo C.T.U." e di documentazione fotografica interna ed esterna.

Non avendo altro da aggiungere si ritiene con la presente esaurito l'incarico affidatomi.

**DISTINTA ALLEGATI:**

- 1) Elaborato grafico stato rilevato
- 2) Fascicolo fotografico
- 3) copia comunicazione inizio operazioni peritali racc. A/R
- 4) Verbale di visita di sopralluogo LOTTO 1
- 5) Visure storiche catastali LOTTO 1
- 6) Planimetrie catastali vigenti LOTTO 1
- 7) estratto di mappa LOTTO 1
- 8) Provenienza LOTTO 1
- 9) Titoli edilizi LOTTO 1
- 10) Agibilità LOTTO 1
- 11) Verbale di visita di sopralluogo LOTTO 2
- 12) Visure storiche catastali LOTTO 2
- 13) Planimetrie catastali vigenti LOTTO 2
- 14) Elaborato planimetrico LOTTO 2
- 15) estratto di mappa LOTTO 2
- 16) Provenienza LOTTO 2
- 17) Titoli edilizi LOTTO 2
- 18) Agibilità LOTTO 2

\*\*\*\*\*

Si allegano inoltre  
Schema Riassuntivo CTU  
Perizia epurata dei dati sensibili  
Catasto epurato dei dati sensibili



**Studio Tecnico  
geometra Paolo FOSCHINI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firenze, 20 giugno 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'esperto  
geometra Paolo FOSCHINI



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Turchia n. 12 - 50126 - Firenze  
tel/fax 055 476 503 e-mail: foschini@studiotrefirenze.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pag. 21