

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. SSA LAURA D'AMELIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Supplemento d'incarico ottobre 2019

Proc. R.G. n°52/2011

Ceditore:

Debitore:

C.T.U. Arch. Marco Badi

Prossima udienza: 19.11.2019

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PRIVATO RICONOSCIUTO  
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 1563/2013 -

6.CTU.E04.19.rg.52-11.RELAZIONE EPURATA



INDICE

1. INCARICO E QUESITI	pag. 3
2. RESOCONTO SINTETICO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	pag. 4
3. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 5
§.3.1 Premessa	pag. 5
§.3.2 Riordino catastale delle particelle pignorate	pag. 5
§.3.3 Descrizione delle particelle pignorate ricostituite	pag. 7
§.3.4 Dati catastali attuali	pag. 8
§.3.5 Situazione urbanistico-edilizia attuale	pag. 9
§.3.6 Formazione dei Lotti	pag. 11
§.3.7 Stima del valore di mercato attuale	pag. 12
§.3.8 Prezzo a base d'asta	pag. 19
§.3.9 Riepilogo dei Lotti	pag. 20
4. CONCLUSIONI	pag. 23

ELENCO DEGLI ALLEGATI



## 1. INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto architetto Marco Badi, con studio in Firenze, Via G. Rossini n.4, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n.5232 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6710, in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto ha avuto un'estensione di incarico dal Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza all'udienza del 28.02.2019 come evidenziato nel seguente verbale:

n. r.g.e 52/2011



Tribunale di Firenze

IMMOBILIARE

VERBALE DELLA CAUSA

Addì, 28/02/2019 , innanzi alla Dott.ssa Giovanna Mazza sono comparsi:

Creditore Procedente

Debitore

3/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PRIVATO DI CONSUMATORI  
DECRETO REGIONE TOSCANA N. 3162/2013



Il professionista delegato la quale si riporta all'istanza già deposita

Sono presenti i nominati ctu Arch. Marco Badi nominato nella procedura n. 52/2011; per la procedura n. 64/2012 cui è riunita la n. 385/2012 i quali danno atto delle difformità catastali conseguenti ad attività dell'esecutato successive alla notifica dell'atto di pignoramento.

L' Arch. Badi in relazione ai cespiti pignorati posti in Scarperia dichiara che è necessario procedere all'allineamento tra la situazione rappresentata al Catasto Urbano e quella a Catasto terreni che nel corso del tempo hanno subito le modifiche indicate , dando atto che la consistenza degli immobili al catasto urbano è rimasta identica a quelli che sono oggetto del pignoramento alla data dell'elaborato peritale.

Il dichiara che all'epoca della perizia la consistenza catastale per quanto modificata risultava corrispondere alle consistenze di quanto pignorato, riservano di verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche e riverificare e precisare quanto già descritto in atti.

I procuratori nulla osservano

Il G.e preso atto di quanto sopra autorizza i nominati CTU a procedere all'integrazione e aggiornamento e riordino catastale dei dati che risultino necessari in ragione delle modifiche arbitrariamente eseguite dall'esecutato dopo il pignoramento, riportando gli immobili pignorati all'esatta identificazione catastale in ragione di quanto effettivamente pignorato. Autorizza i CTU ad eseguire aggiornamento della verifica urbanistica ed edilizia dei beni e valutarne una eventuale incidenza sul valore e prezzo stimato dei beni stessi ed indicare l'eventuale nuovo prezzo di vendita in relazione all'attuale valore di mercato

Riserva ogni provvedimento anche di carattere sanzionatorio nei confronti dell'esecuto in caso di successive ed ulteriori modifiche degli immobili pignorati

Rinvia la causa all'udienza del 19.11.2019 h. 11,40 concedendo ai tecnici nominati termine sino a quindici giorni prima di detta udienza per il deposito dell'integrazione sopra richiesta.

Nomina quale custode dei beni pignorati l' ISVEG con ordine di verificare e relazionare in merito all'attuale stato degli immobili pignorati e manda la cancelleria per gli incumbenti di rito

Il giudice

Firenze, 28/02/2019

Il giudice

Dott.ssa Giovanna Mazza

## 2. RESOCONTO SINTETICO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Vengono di seguito esposte in maniera sintetica le attività peritali svolte:

- Presentazione atti catastali all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Firenze da parte dell'ausiliario del C.T.U. [REDACTED]

[REDACTED] esperto catastale autorizzato a svolgere le attività di riordino e aggiornamento catastale dal Signor Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza in data 05.06.2019 a seguito dell'istanza del C.T.U.;

- verifica dell'attuale posizione urbanistica ed edilizia degli

4/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architetifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architetifirenze.it)

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ANTE REGIONE DEL PIEMONTE REGIONALE  
DECRETO REGIONE PIEMONTE 14/03/2013



immobili pignorati effettuata dal C.T.U. presso gli uffici comunali attraverso la consultazione dei vigenti strumenti urbanistici e la banca dati archivio pratiche edilizie;

- sopralluogo al compendio pignorato eseguito in data 26.06.2019 dal C.T.U. e dal proprio ausiliario per il rilievo dello stato dei luoghi, alla presenza del debitore e del custode giudiziario IVG, come riportato a verbale (All.6);

- stima all'attualità del valore degli immobili mediante ricerca di beni comparabili recentemente compravenduti con consultazione dei relativi atti di trasferimento e acquisizione di altri dati significativi del segmento di mercato immobiliare d'interesse;

- deposito telematico in Tribunale a mezzo piattaforma P.C.T. della presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio.

### **3. RISPOSTA AI QUESITI**

#### **§.3.1 Premesse**

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Scarperia e San Piero (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna snc ed è composto da quattro adiacenti fabbricati (fabbricato principale articolato in tre unità immobiliari ad uso abitazione, fabbricato ad uso abitazione ex annesso rurale e due magazzini) e relativi resedi perimetrali di pertinenza esclusiva.

L'Atto di Pignoramento del predetto complesso, a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] è stato notificato il 24.01.2011 e trascritto a Firenze il 10.02.2011 al n.3381 di reg. part.

#### **§.3.2 Riordino catastale delle particelle pignorate**

Come evidenziato dallo scrivente C.T.U. nella relazione tecnica di stima dell'agosto 2013, successivamente al Pignoramento e nel corso dello svolgimento delle precedenti operazioni peritali, per autonoma iniziativa del debitore sono stati introdotti in tempi diversi Atti Catastali di aggiornamento e precisamente: a) frazionamenti e fusioni delle particelle pignorate anche con interessamento di particelle attigue estranee alla presente procedura esecutiva; b) la deviazione del tratto di Strada Vicinale di Fagna come oggi appare che originariamente attraversava il compendio pignorato.

5/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architellifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architellifirenze.it)

MEMERO ASSOCIATO



**ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**

*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

ENTE REGIONALE PRIVATO DI CONSULENZA  
- DECRETO REGIONALE 1459/AN/4/1983/2013 -



Tali variazioni catastali sono state inserite nella Mappa Catastale dell'Agencia delle Entrate-Ufficio del Territorio con i seguenti atti:

un Tipo Mappale/Frazionamento del 26.04.2012, prot. n.FI0097138 in atti da pari data, un Frazionamento del 05.01.2015, prot. n.FI0000082 in atti da pari data e un Frazionamento del 18.11.2015, prot. n.FI0166012 in atti da pari data.

Le suddette variazioni hanno di conseguenza generato discordanze con le consistenze e dati identificativi dei beni indicati nel Pignoramento.

Con il presente incarico è stato eseguito un generale riordino catastale al fine di ricostituire le particelle pignorate soppresse della stessa forma e superficie originaria. Ciò è stato ottenuto con la presentazione all'Agencia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Firenze di un nuovo TIPO DI FRAZIONAMENTO in data 14.10.2019, protocollo n.FI0114899 in atti dal 14.10.2019, n.114899.1/2019, come più precisamente dettagliato nella Relazione Tecnica (All.1) dell'ausiliario del C.T.U. [REDACTED]

Con il suddetto Tipo di Frazionamento sono in atti al Catasto Terreni le particelle ricostituite cui sono stati assegnati nuovi identificativi come si evince dall'estratto di Mappa Catastale (All.1-"A") e le Visure Catastali (All.1-"B") del 16.10.2019.

Per quanto attiene la deviazione del tratto della Strada di Fagna sopra menzionato, si riporta quanto precisato nella precedente relazione C.T.U., che l'approvazione della variante alla strada vicinale era stata ottenuta con Delibera del C.C. di Scarperia n.138/92/CC del 20.11.1992 in riferimento alla Pratica Edilizia n.231/91 di cui alla Concessione Edilizia n.231/91 del 12.03.1993. I lavori stradali furono completati nel 1996, tuttavia la Mappa Catastale dell'Agencia delle Entrate non fu mai aggiornata tanto che alla data del Pignoramento compariva ancora l'originaria rappresentazione stradale.

Preso atto dell'introduzione in Mappa della suddetta deviazione stradale successivamente al Pignoramento che ha identificato dal 2012 il relitto stradale nella particella 130 (Tabella di Variazione del 26.04.2012 n.97138.1/2012 in atti dal 26.04.2012, prot. n.FI0097138 e Variazione d'Ufficio del 16.05.2012 n.115979.1/2012 in atti dal 12.06.2012, prot. n.FI0143744

6/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMBER ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria  
ENTE REGIONALE PER IL RICOVERO  
- DECRETO REGIONE TOSCANA 14/1987/2003 -



ASSEGNAZIONE RELITTO STRADALE CON DELIBERA COMUNALE N.138/92/CC DEL 20.11.1992), con l'attuale Tipo di Frazionamento si è provveduto a frazionare il suddetto mappale lungo la mezzeria tale che a ciascuna particella frontista pignorata possa essere data disponibilità di assegnazione del relativo fronte di competenza del relitto stradale come per legge.

Premesso che per quanto in precedenza esposto il Pignoramento risulta inattuale rispetto all'effettività dei luoghi tale da suggerire una sua rettifica, il C.T.U. non considererà nella formazione dei Lotti le particelle di relitto stradale in quanto beni "in ampliamento" del Pignoramento ma soltanto la porzione immobiliare effettivamente colpita dalla formalità come oggi risulta individuata a seguito dell'aggiornamento catastale.

Per dare immediata individuazione delle particelle pignorate ricostituite oggetto della vendita giudiziaria è stata redatta una planimetria a colori sull'attuale Mappa Catastale (All.1-"C").

Si evidenzia che i fabbricati ampliati con il precedente Tipo Mappale del 26.04.2012, prot. n.FI0097138 per dare corrispondenza allo stato attuale (addizioni volumetriche gravate da provvedimenti comunali di demolizione e diniego di sanatoria) non sono stati oggetto di modifiche con il presente aggiornamento catastale.

### §.3.3 Descrizione delle particelle pignorate ricostituite

Le particelle ricostituite con il Tipo di Frazionamento approvato del 14.10.2019, protocollo n.FI0114899, sono censite al Catasto Terreni del Comune di Scarperia e San Piero - Sezione Scarperia (FI), con qualità di "ente urbano" in quanto derivate da enti urbani, tranne ovviamente le particelle afferenti il relitto stradale.

**L'originaria particella 26** comprendente il fabbricato principale ad uso abitazione (al Catasto Fabbricati fg.69, part.26, sub.1-sub.2-sub.4), fabbricato magazzino con loggia (al Catasto Fabbricati fg.69, part.26, sub.3) e resede a comune di entrambi, è ora individuata al Catasto Terreni dalla particella 26 di mq. 1590,00, dalla particella 150 di mq. 809,00 e dalla particella 129 di mq. 425 per una superficie totale di mq. 2824,00 (colore celeste), inferiore alla consistenza originaria della misura di mq. 262, in quanto trattasi della superficie corrispondente al nuovo tratto stradale che ha distaccato la particella 129 (delimitato dai due

7/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMBER ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE FURATO REGISTRO TO  
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3662/2002 -



tratteggi sulla stessa planimetria a colori All.1-“C”) oltre alla particella 135 di mq. 214 (colore verde).

La particella 147 di mq. 102,00 rappresenta la porzione del relitto stradale fronte stante il fabbricato principale e la particella 145 di mq. 19 rappresenta la porzione del relitto stradale fronte stante il fabbricato magazzino.

**L'originaria particella 83** comprendente il fabbricato ad uso abitazione (ancora censito magazzino) con resede esclusivo (al Catasto Fabbricati fg.69, part.83) è ora individuata al Catasto Terreni dalla particella 132 di mq. 163,00 e dalla particella 141 di mq. 57 per una superficie totale di mq. 220.

La particella 146 di mq. 53,00 rappresenta la porzione del relitto stradale fronte stante.

**L'originaria particella 24** comprendente il fabbricato magazzino (al Catasto Fabbricati fg.69, part.24) con resede esclusivo è ora individuata al Catasto Terreni dalla particella 133 di mq. 157,00, dalla particella 140 di mq. 289,00 e dalla particella 153 di mq. 134,00, per una superficie totale di mq. 580.

La particella 144 di mq. 90,00 rappresenta la porzione del relitto stradale fronte stante.

### §.3.4 Dati catastali attuali

Da visure estratte in data 18.10.2019, al **Catasto Fabbricati** del Comune di Scarperia e San Piero - Sezione di Scarperia (FI) non vi sono variazioni catastali rispetto alle precedenti interrogazioni e pertanto il compendio pignorato resta così censito (All. 2):

**foglio 69**

A) Fabbricato terratetto composto da 3 unità immobiliari ad uso abitazione con resede perimetrale a comune con B)

- **part.26, sub.1**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq.94, escluse aree scoperte mq.94, rendita catastale Euro 227,76, Via di Fagna, piano T;

- **part.26, sub.2**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq.193, escluse aree scoperte mq.193, rendita catastale Euro 354,29, Via di Fagna, piano T-1;

- **part.26, sub.4**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq.169, escluse aree scoperte mq.169, rendita catastale Euro 354,29, Via di Fagna, piano T-1;

8/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architetitfirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architetitfirenze.it)

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria  
ENTE REGIONALE FABBROTORI PERITI ED  
- DEL PIANO REGIONALE 1988 AN. 16 - 1988 2003 -



- B) Fabbricato ad uso magazzino avente resede a comune con A)  
- **part.26, sub.3**, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.169, superficie catastale mq.159, rendita catastale Euro 829,17, Via di Fagna, piano T;
- C) Fabbricato ad uso abitazione (ancora censito nella categoria magazzino) con resede esclusivo  
- **part.83**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.48, superficie catastale mq.74, rendita catastale Euro 275,17, Via di Fagna, piano T;
- D) Fabbricato ad uso magazzino con cantina e resede esclusivo  
- **part.24**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.62, superficie catastale mq.127, rendita catastale Euro 259,36, Via di Fagna, piano T-S1;

§

Al Catasto Fabbricati gli immobili sono regolarmente accatastati, correttamente intestati all'esecutato [REDACTED] per la piena proprietà 1/1 e rappresentati dalle planimetrie catastali. I dati identificativi dei beni corrispondono a quelli indicati nel Pignoramento e consentono l'univoca individuazione degli stessi anche se il compendio pignorato nel suo complesso ha subito delle variazioni di alcune porzioni che lo rendono non più attuale, come diffusamente illustrato dal C.T.U. già nella Relazione tecnica del maggio 2012.

Da sopralluogo effettuato in data 26.06.2019, il C.T.U. ha verificato l'assenza di alterazioni o trasformazioni rispetto alla precedente verifica dello stato dei luoghi ad eccezione di alcune modifiche interne e di prospetto apportate al fabbricato magazzino di cui al punto B).

Per una miglior comprensione delle consistenze immobiliari attuali il C.T.U. ha redatto le planimetrie di rilievo aggiornate (All.3).

### §.3.5 Situazione urbanistico-edilizia attuale

#### Inquadramento urbanistico

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Scarperia e San Piero, mappa interattiva, permangono le medesime classificazioni dei fabbricati e dei resedi pertinenziali che costituiscono il compendio pignorato (immobili di interesse storico ricadenti nel territorio rurale) con presenza di vincolo di tutela

9/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria  
ENDE REGIONE U.C. PIAZZA TORRIGIANCHI 10  
- DECreti REGIONE TOSCANA n. 3/68/2013 -



paesistica e ambientale, come indicato nella Relazione C.T.U. del maggio 2012 al quale integralmente si rimanda (paragrafo §.8.1.0., pag.50).

Si riferisce che è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 16 - parte II - del 17/04/2019 l'avviso di adozione del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello.

#### **Pratiche edilizie e verifica di conformità**

Da visure aggiornate al settembre 2019 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scarperia non risultano movimentazioni di pratiche edilizie rispetto all'ultima interrogazione del 2013. Permangono per i fabbricati pignorati varie condizioni e gradazioni di non conformità per opere eseguite in difformità o assenza di titoli edilizi.

Nella fattispecie si richiamano i seguenti provvedimenti autoritativi del Comune di Scarperia e precisamente:

- per il fabbricato con tre unità ad uso abitazione descritto al precedente punto A), DINIEGHI DI SANATORIA Pratica n.C3/04/084 e n.C3/04/086 del 24.11.2006, per i quali a seguito di Ricorso al T.A.R. Toscana [REDACTED] depositato in data 14.02.2007 al n.213/2007 di reg. gen. per richiesta di annullamento dei suddetti dinieghi, è stato emanato Decreto di Perenzione n.1402/2012 in data 19.10.2012;

- per il fabbricato magazzino con cantina descritto al precedente punto D), ORDINE DI DEMOLIZIONE di opere edili eseguite senza permesso di costruzione, Determinazione n.25bis/2005 del 04.10.2005, P.E. Abusi-A/05/025, per il quale a seguito di Ricorso al T.A.R. Toscana [REDACTED] depositato in data 28.12.2005 al n.2252/2005 di reg. gen. per richiesta di annullamento del suddetto provvedimento, è stato emanato Decreto di Perenzione n.359/2012 in data 06.03.2012;

Per l'estesa descrizione delle difformità rilevate e la sanabilità delle stesse, si rimanda integralmente alla Relazione C.T.U. del maggio 2012 (paragrafo §.8.2.0., pag.52). Si riepilogano i costi approssimati stimati a corpo per le procedure di sanatoria da detrarre al valore di stima (comprendenti diritti e sanzioni amministrative, compensi professionali per le pratiche edilizie e catastali da presentare, lavori necessari per rimessa in pristino):

A) Fabbricato con tre unità ad uso abitazione = Euro 12.000,00

10/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria  
CAFFÈ BEGNONI S.P.A. GIÀ ABBONATA AL 100%  
- DELEGAZIONE REGIONALE TOSCANA LG. 398/2000



B) Fabbricato magazzino = Euro 4.000,00

C) Fabbricato ad uso abitazione (ex annesso agricolo) = Euro 8.000,00

D) Fabbricato magazzino con cantina = Euro 18.000,00

E' da precisare che le modalità e costi di regolarizzazione sopra indicati sono da considerarsi:

a) riferiti a dati dimensionali desunti dalle pratiche edilizie e planimetrie catastali degli immobili, riverificati a campione durante il sopralluogo;

b) puramente indicativi e previsionali dal momento che solo con l'istruttoria degli uffici competenti possono essere compiutamente valutate le difformità rilevate, determinati i termini di ammissione delle istanze e dei relativi adempimenti, oneri e pagamenti;

c) soggetti a possibili variazioni ovvero modificazioni in quanto le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale;

d) riferiti a verifiche eseguite ai soli beni oggetto di esecuzione.

### §.3.6 Formazione dei Lotti

A seguito dell'analisi del mercato immobiliare attuale e degli aggiornamenti catastali introdotti, il C.T.U. ritiene che per favorire la vendita giudiziaria è necessaria una diversa composizione dei Lotti rispetto alla precedente individuazione risalente alla Relazione tecnica dell'agosto 2013 (totali n.6 lotti).

Per mantenere le migliori condizioni di identità formale e funzionale degli immobili, vengono individuati i seguenti n.3 Lotti come indicato in fig.1 e nel fascicolo fotografico (all.4):

- **Nuovo Lotto 1** (ex Lotto 1, ex Lotto 2 e ex Lotto 3)

*Fabbricato terratetto libero sui quattro lati di due piani fuori terra, composto da 3 unità immobiliari ad uso abitazione oltre resede perimetrale pertinenziale a comune con il nuovo Lotto 2 in parte separato dalla strada vicinale, sito in Comune di Scarperia e San Piero (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna snc.*

- **Nuovo Lotto 2** (ex Lotto 4)

*Fabbricato ad uso magazzino urbano, ex annesso agricolo, libero sui quattro lati di un piano fuori terra oltre resede pertinenziale*

11/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettilfirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettilfirenze.it)

MEMBER ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria  
ENTE REGIONALE PUBBLICO CONSORTILE  
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 3862/2013 -



circostante a comune con il nuovo Lotto 1 in parte separato dalla strada vicinale, sito in Comune di Scarperia e San Piero (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna snc.

- **Nuovo Lotto 3** (ex Lotto 4 e ex Lotto 5)

Fabbricato ad uso abitazione, ex annesso agricolo, libero sui quattro lati di un piano fuori terra oltre resede pertinenziale perimetrale esclusivo e attiguo fabbricato magazzino con cantina libero sui quattro lati, composto da piano terra e piano seminterrato, oltre resede perimetrale pertinenziale esclusivo, siti in Comune di Scarperia e San Piero (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna snc.

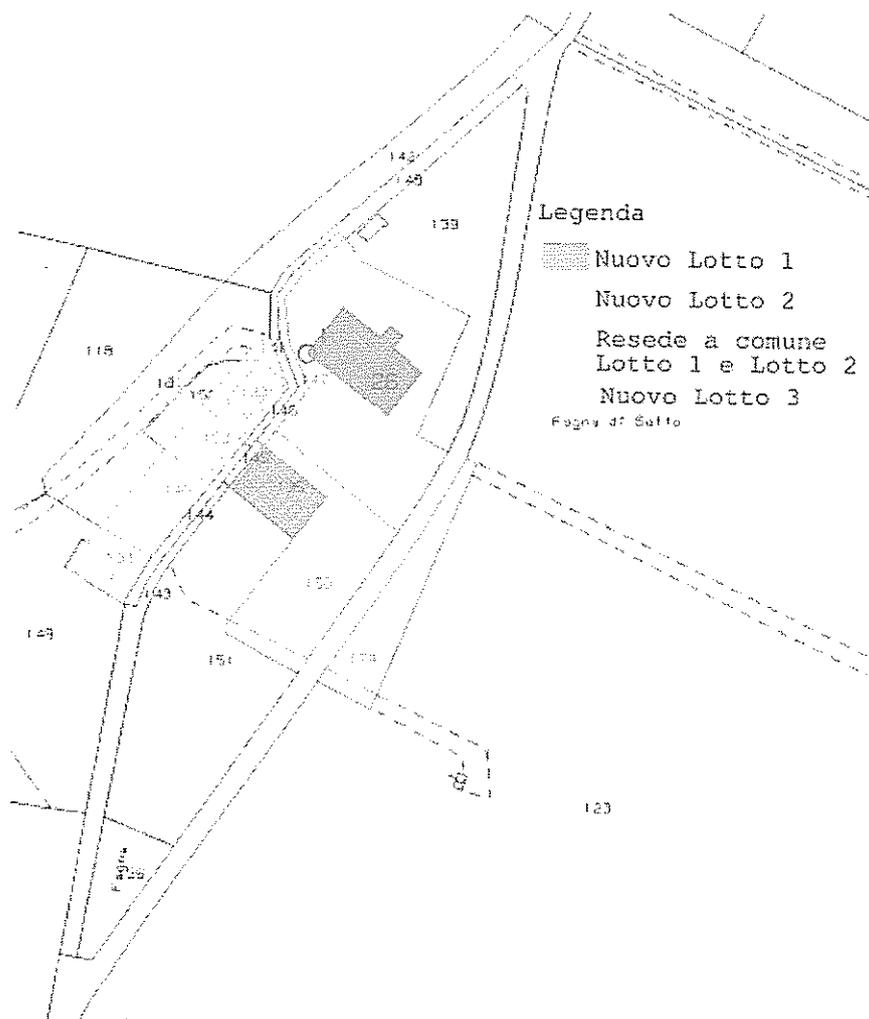


Fig.1 - Individuazione dei Lotti

### §.3.7 Stima del valore di mercato attuale

Il procedimento adottato dal C.T.U. per la valutazione degli immobili in esame è il MCA (Market Comparison Approach), che

12/24



consiste nell'individuazione del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'oggetto da valutare e un insieme di immobili simili (comparabili) appartenenti allo stesso segmento di mercato compravenduti di recente e di prezzo noto. Questo genere di stima è il modello di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato, secondo gli standard valutativi riconosciuti a livello nazionale ed internazionale.

Il procedimento si fonda sull'assunto che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai *prezzi marginali* e sono il perno dell'analisi.

Il *prezzo finale* unico e totale sarà costituito dalla somma dei prezzi di ciascuna caratteristica del bene.

Il criterio di misura adottato nel rapporto di valutazione è la *superficie esterna lorda* (SEL), già utilizzato nelle precedenti stime dal C.T.U., che si intende l'area di edificio o di unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1,50 dal piano pavimento (Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Per definizione, la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale, impianti interni e contigui all'edificio;

La *superficie commerciale* (SUC) corrisponde alla superficie principale lorda dell'immobile a cui è sommata la superficie ragguagliata delle superfici secondarie (superfici degli accessori

13/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMERO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria  
ENTRATA IN REGISTRO AL TRIBUNALE DI FIRENZE  
- DECRETI REGIONALI 105/13.11.1983 2013 -



o ad essi assimilabili, superfici di ornamento come terrazzi e resedi) attraverso l'applicazione di coefficienti di differenziazione.

Si precisa che la stima:

- è elaborata con coefficienti determinati soggettivamente dello scrivente C.T.U. in funzione delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e situazione giuridica dei beni, pur tenendo conto dei parametri standard di riferimento;
- è da intendersi rigorosamente riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate e concluse le relative indagini (data di stesura della relazione);
- è valore previsionale medio ordinario che può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e capacità contrattuale dei contraenti o dal prezzo desumibile da agenzie immobiliari, banca dati e pubblicazioni di settore, che si basano su più generiche quotazioni medie;
- si fonda su dati desunti da atti pubblici e da informazioni di operatori del settore. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione dello scrivente valutatore;
- deve intendersi espressa "a corpo e non a misura" in quanto espressione del più probabile valore di mercato dei beni nelle loro caratteristiche globali, dove il criterio di calcolo applicato alle superfici (approssimate) costituisce mero procedimento esplicativo e onnicomprensivo.

Il C.T.U. dichiara di non essere legato da alcun interesse su quanto oggetto di valutazione e di non aver rilevato particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della stima.

#### §

La stima è stata volta ad individuare il valore di mercato del fabbricato principale costituito dalle tre unità abitative (Lotto 1) e con esso il relativo valore unitario €/mq. Per i restanti immobili la stima è stata ottenuta applicando alla consistenza immobiliare di ciascuno di essi tale valore unitario adeguato con un coefficiente correttivo percentuale.

Dopo ampia ricerca ed analisi del mercato immobiliare il C.T.U. ha

14/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria  
ENTE REGIONALE PERITAGEO SCANDI AP  
DECRETO REGIONALE TOSCANO 116 /968/2013



individuato per il fabbricato del Lotto 1, due comparabili. Si evidenzia che il *Comparabile 1* è un complesso immobiliare molto simile a quello in stima per ubicazione e caratteristiche generali (trattasi di fabbricato isolato di remota costruzione con resede, in posizione attigua al compendio pignorato).

Dati sintetici:

*Comparabile 1*, atto di compravendita [REDACTED] del 14.09.2017, rep. n.2701, fabbricato terratetto indipendente p.t. e p.1, costituito da due unità abitative per complessivi mq.490 circa con resede perimetrale a comune di entrambi, oltre terreno agricolo adiacente, in Comune di Scarperia e San Piero, Località Fagna, Via di Fagna. Classe energetica "G". Prezzo indicato nella vendita per il solo fabbricato Euro 443.000,00.

*Comparabile 2*, atto di compravendita [REDACTED] del 31.07.2018, rep. n.9906, unità abitativa p.t. e p.1 di mq.185 circa, magazzino esterno ex fienile e altro piccolo deposito per complessivi mq.78 circa con resede perimetrale a comune tra loro, oltre vari appezzamenti di terreno, in Comune di Scarperia e San Piero, Località Matteano, Via di Mattano. Classe energetica "G". Prezzo indicato nella vendita per i soli fabbricati Euro 130.000,00.

### Tabella dei Dati

<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Compravendite rilevate sul mercato</i>		<i>Soggetto da stimare</i>
	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	
Prezzo totale PRZ (Euro)	443.000,00	130.000,00	<b>Incognita</b>
Data DAT (mesi)	25	15	0
Superficie commerciale (SUC)	490,00	224,00	465,00
Prezzo unitario €/mq. approssimato	904,08	580,35	Incognita
Superficie Principale SUP (mq.)	490,00	185,00	465,00
Superficie Accessori Esterni ACC (mq)	0,00	78,00	0,00
Servizi SER (n)	3	1	4
Livello piano LIV (n)	0	0	0
Stato Manutenzione STM (n)	2	1	2
Funzionalità ed utilizzo (FUN)	3	1	3
Ubicazione ed esposizione (UBI)	3	1	3

15/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMERO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

CAPI REGIONALI TRIESTORINOCENTRO  
- DELL'ALBO REGIONALE DEL 15/11/1995/2013 -



### Analisi del Segmento di Mercato

<i>Indice e informazione</i>	<i>importo</i>
p(DAT) / PRZ (saggio variazione annuale dei prezzi)	-0,053
p(LIV)/PRZ	0,02
p(ACC) / p(SUP)	0,50
Costo servizio igienico a nuovo (Euro)	9.000,00
- vetustà media (anni)	25
- vita media (anni)	15
Costo intervento manutenzione (Euro/mq.)	600,00
p(FUN)/PRZ	0,13
p(UBI)/PRZ	0,10

### Analisi dei Prezzi Marginali

<i>Prezzo marginale</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>
Prezzo totale PRZ (Euro)	443.000,00	130.000,00
p(DAT) (Euro/mese)	1.956,58	574,17
Prezzo marginale Superficie Fabbricato p(SUP) Euro/mq	185,00	185,00
Prezzo marginale Superficie Area Esterna p(SUE) Euro/mq	0,00	0,00
Prezzo marginale Superficie Accessori p(ACC) Euro/mq	92,50	92,50
Prezzo marginale dei servizi igienici p(SER) Euro	-6.000,00	-6.000,00
Prezzo marginale del Livello di Piano p(LIV) Euro	0,00	0,00
Prezzo marginale Stato Manutenzione p(STM) Euro	294.000,00	111.000,00
Prezzo marginale Funzionalità ed utilizzo p(FUN) Euro	0,00	17.420,00
Prezzo marginale Ubicazione ed esposizione p(UBI) Euro	0,00	44.300,00

### Tabella di Valutazione

<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>
PRZ (Euro)	443.000,00	130.000,00
DAT (Euro)	-48.914,58	-8.612,50
SUP (mq)	-4.625,00	51.800,00
ACC (mq.)	0,00	-7.215,00
SER (n)	-6.000,00	-18.000,00
LIV (n)	0,00	0,00
STM (n)	0,00	111.000,00
FUN (n)	0,00	34.840,00
UBI (n)	0,00	88.600,00

16/24



Prezzi corretti (Euro)	383.460,42	382.412,50
Peso	80,00%	20,00%
Prezzo pesato	306.768,33	76.482,50
Verifica d%	0,27%	< 5% VERIFICATO

### Sintesi di stima

Valore Soggetto da stimare €	383.250,83
Arr.to in €	383.000,00

**Test della Divergenza:** In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò non sempre è riscontrato anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La divergenza assoluta  $d\%$  si determina tra prezzo massimo ( $P_{max}$ ) e prezzo minimo ( $P_{min}$ ) con la seguente formula:  $(P_{max} - P_{min} / P_{min}) \times 100$ . In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 5%.

**Caratteristiche immobiliari considerate nella stima e ritenute influenti:**

**DATA (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Il prezzo marginale della DATA è stimato per mezzo del saggio di variazione. Unità di misura mese.

**Superficie principale (SUP):** E' la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura mq.

**Servizi igienici (SER):** Il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione è a nuovo pari a 9.000 euro, la vita economica in media è posta pari a 15 anni, considerando l'età effettiva il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare.

**Livello di piano (LIV):** Il prezzo marginale è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo la posizione dell'immobile da valutare rispetto all'immobile di confronto.

**Stato di manutenzione (STM):** Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al mq. per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 1 a 4 dove 1= scarso; 2= mediocre/sufficiente; 3= discreto; 4= buono/ottimo.

**Superficie Accessori esterni (ACC):** E' una superficie secondaria esclusiva che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale applicando il relativo indice mercantile. Unità di misura mq.

**Funzionalità ed utilizzo (FUN):** Il prezzo marginale è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo le caratteristiche complessive dell'immobile per funzionalità degli spazi tenuto conto della tipologia edilizia, da valutare rispetto all'immobile di confronto, considerando una scala da 1 (liv. più basso) a 4 (liv. più alto).

**Ubicazione ed esposizione (UBI):** Il prezzo marginale è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo le caratteristiche complessive dell'immobile per posizione, veduta, panoramicità, esposizione, da valutare rispetto all'immobile di confronto, considerando una scala da 1 (liv. più basso) a 4 (liv. più alto).

In conclusione il più probabile valore di mercato  $[V_m]$  del fabbricato Lotto 1 calcolato con MCA, alla data della stima è pari ad Euro 383.000,00.

Il valore unitario del predetto fabbricato corrisponde pertanto a Euro 383.000,00:mq.465,00 = Euro 823,65/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del

17/24

C.T.U. Arch. Marco Badi

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria  
ENTE REGIONALE PRIVATO RICOGNITO  
DECRETO REGIONE TOSCANIA n. 1095/2011





	$[V_{m2}]$	Euro 46.715,50
	$[V_{m1}] + [V_{m2}] = [V_m]$	Euro 134.433,43
a detrarre costi presunti per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale		-Euro 26.000,00
	$[VMF]$	Euro 108.433,43

Considerazioni:

- La valutazione attuale degli immobili ex rurali di questo genere è abbastanza disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi reali desunti dagli atti di compravendita risultano inferiori alle quotazioni medie.
- Dall'analisi del mercato immobiliare si rileva una costante flessione delle vendite associate a una diminuzione dei prezzi (saggio di variazione negativo). A solo titolo esemplificativo si evidenzia che l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) a partire dal 2013 (data di riferimento della precedente stima) ad oggi, per la zona in cui è ubicato il bene in stima, indica quotazioni per le civili abitazioni che hanno raggiunto un decremento circa del -32%. Pertanto è del tutto coerente rilevare all'attualità una diminuzione complessiva del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato rispetto alla precedente stima.

**§.3.8 Prezzo a base d'asta**

Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare (quest'ultimi vincolati da tempi di pagamento più rapidi ed in genere caratterizzati da maggiore rigidità della procedura di trasferimento), si ritiene congruo per la determinazione del Prezzo a base d'asta  $[Pa]$  di ciascun Lotto una **detrazione del 10%** (secondo le correnti disposizioni del Giudice in assenza di particolari condizioni limitative) dal Valore di mercato finale.

$$[Pa] = [VMF] - 10\%$$

**PREZZO A BASE D'ASTA NUOVO LOTTO 1**

$[Pa]$  = Euro 392.323,93 - Euro 39.232,39 = Euro 353.091,54 che approssimato in a.c. corrisponde a **Euro 353.000,00**

**Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dei beni**



**PREZZO A BASE D'ASTA NUOVO LOTTO 2**

$[Pa]$  = Euro 100.923,39 - Euro 10.092,33 = Euro 90.831,06 che  
approssimato in a.c. corrisponde a **Euro 91.000,00**

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dei beni

**PREZZO A BASE D'ASTA NUOVO LOTTO 3**

$[Pa]$  = Euro 108.433,43 - Euro 10.843,34 = Euro 97.590,09 che  
approssimato in a.c. corrisponde a **Euro 98.000,00**

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dei beni

**§.3.9 Riepilogo dei Lotti**

Oltre alle tabelle riepilogative (All.5) si fornisce la seguente sintetica descrizione per ciascun Lotto:

**NUOVO LOTTO 1**

*Piena proprietà dell'intero di fabbricato terratetto libero sui quattro lati di due piani fuori terra, composto da 3 unità immobiliari ad uso abitazione oltre resede perimetrale pertinenziale a comune con il nuovo Lotto 2 in parte separato dalla strada vicinale, sito in Comune di Scarperia e San Piero (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna snc.*

• Descrizione sintetica

Fabbricato colonico ante '900 a pianta rettangolare di superficie coperta circa mq.233, articolato in tre unità immobiliari di civile abitazione autonome aventi ingresso indipendente dal resede esterno di pertinenza. Un'unità immobiliare si sviluppa al solo piano terra mentre le restanti due si articolano in piano terra e piano primo con scala di collegamento interna. Complessivamente il fabbricato si compone di sedici vani principali comprese le cucine oltre quattro servizi igienici e accessori.

• Dati metrici

La superficie esterna lorda del fabbricato è circa mq.465.  
La superficie del resede a comune con il nuovo Lotto 2 è di circa mq.2.591.

• Dati Catastali

Al Comune di Scarperia e San Piero - Sezione di Scarperia (FI):  
Catasto Fabbricati

20/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMBRO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PER IL RICONFERMAMENTO  
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 1998/2013 -



foglio 69

- part.26, sub.1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq.94, escluse aree scoperte mq.94, rendita catastale Euro 227,76, Via di Fagna, piano T;
- part.26, sub.2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq.193, escluse aree scoperte mq.193, rendita catastale Euro 354,29, Via di Fagna, piano T-1;
- part.26, sub.4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq.169, escluse aree scoperte mq.169, rendita catastale Euro 354,29, Via di Fagna, piano T-1;

Catasto Terreni

foglio 69

- part.26, qualità ente urbano, superficie mq.1590 (fabbricato e resede a comune)
- part.150, qualità ente urbano, superficie mq.809 (resede a comune)
- part.129, qualità ente urbano, superficie mq.425 (resede a comune)

• Stato occupazionale

Libero

Valore di mercato	Euro 392.323,93
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>Euro 353.000,00</b>

**NUOVO LOTTO 2**

*Piena proprietà dell'intero di fabbricato ad uso magazzino urbano, ex annesso agricolo, libero sui quattro lati di un piano fuori terra oltre resede pertinenziale circostante a comune con il nuovo Lotto 1 in parte separato dalla strada vicinale, sito in Comune di Scarperia e San Piero (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna snc.*

• Descrizione sintetica

Fabbricato di ampia volumetria a pianta rettangolare, originariamente fienile, corredato di loggiato.

• Dati metrici

La superficie esterna lorda del fabbricato è circa mq.203.

La superficie del resede a comune con il nuovo Lotto 1 è di circa mq.2.591.

• Dati Catastali

Al Comune di Scarperia e San Piero – Sezione di Scarperia (FI):

Catasto Fabbricati

21/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMBER ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTRATA REGIONALE PER LO STUDIO PROFESSIONALE  
- DECRETO REGIONE TOSCANA 14/10/05 2005 -



foglio 69

- part.26, sub.3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.169, superficie catastale mq.159, rendita catastale Euro 829,17, Via di Fagna, piano T;

Catasto Terreni

foglio 69

- part.135, qualità ente urbano, superficie mq.214 (fabbricato)
- part.26, qualità ente urbano, superficie mq.1590 (resede a comune)
- part.150, qualità ente urbano, superficie mq.809 (resede a comune)
- part.129, qualità ente urbano, superficie mq.425 (resede a comune)

• Stato occupazionale

Libero

Valore di mercato	Euro 100.923,39
Prezzo a base d'asta	Euro 91.000,00

**NUOVO LOTTO 3**

*Piena proprietà dell'intero di fabbricato ad uso abitazione, ex annesso agricolo, libero sui quattro lati di un piano fuori terra oltre resede pertinenziale perimetrale esclusivo e attiguo fabbricato magazzino con cantina libero sui quattro lati, composto da piano terra e piano seminterrato, oltre resede perimetrale pertinenziale esclusivo, siti in Comune di Scarperia e San Piero (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna snc.*

• Descrizione sintetica

L'unità abitativa si articola in soggiorno con angolo cottura, camera doppia e bagno. Il magazzino è un fabbricato in stato di abbandono con ampliamenti in abuso sia al piano terra che al piano seminterrato allo stato grezzo sottoposti ad ordinanza di demolizione.

• Dati metrici

La superficie esterna lorda del fabbricato abitativo è circa mq.69.

La superficie del suo resede esclusivo è circa mq.150.

La superficie esterna lorda del fabbricato magazzino (escluse le superfici abusive) è circa mq.94.

La superficie del suo resede esclusivo è circa mq.486.

• Dati Catastali

Al Comune di Scarperia e San Piero - Sezione di Scarperia (FI):

Catasto Fabbricati

22/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMERO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE FIDUCIARIO REGIONALE  
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 1498/2003 -



foglio 69

- part.83, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.48, superficie catastale mq.74, rendita catastale Euro 275,17, Via di Fagna, piano T (fabbricato abitativo, ancora censito magazzino, con resede esclusivo);

- part.24, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.62, superficie catastale mq.127, rendita catastale Euro 259,36, Via di Fagna, piano T-S1 (fabbricato magazzino con resede esclusivo);

Catasto Terreni

foglio 69

- part.132, qualità ente urbano, superficie mq.163 (fabbricato abitativo e resede esclusivo);

- part.141, qualità ente urbano, superficie mq.57 (resede esclusivo fabbricato abitativo);

- part.133, qualità ente urbano, superficie mq.157 (fabbricato magazzino e resede esclusivo);

- part.140, qualità ente urbano, superficie mq.289 (resede esclusivo del magazzino);

- part.153, qualità ente urbano, superficie mq.134 (resede esclusivo del magazzino);

• Stato occupazionale

Libero

Valore di mercato	Euro 108.433,43
Prezzo a base d'asta	Euro 98.000,00

#### 4. CONCLUSIONI

Nella convinzione di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Marco Badi, deposita la presente integrazione di Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da pagg.24 oltre allegati, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse necessitare.

#### ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1 - Relazione tecnica ausiliario C.T.U. Geom. Massimo Maccari  
1-A Estratto di Mappa dopo l'aggiornamento catastale  
1-B Visure Catasto Terreni dopo l'aggiornamento catastale  
1-C Individuazione delle particelle ricostituite su Mappa Catastale

23/24

**C.T.U. Arch. Marco Badi**

Via G. Rossini n.4 - 50144 - Firenze - tel./fax 055/35.74.78  
mail: [m.badi@tin.it](mailto:m.badi@tin.it) pec: [marco.badi@pec.architettifirenze.it](mailto:marco.badi@pec.architettifirenze.it)

MEMERO ASSOCIATO



ASSOCIAZIONE DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA

Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ENTE REGIONALE PER IL BROCCOCCO  
- DECRETO REGIONE TOSCANA n. 1065/2003 -



- 2 - Visure Catasto Fabbricati
- 3 - Rilievo quotato
- 4 - Documentazione fotografica
- 5 - Tabelle riepilogative dei Lotti
- 6 - Verbale di sopralluogo C.T.U.

Firenze li, 29 ottobre 2019

Il C.T.U.  
Arch. Marco Badi

