

architetto Marco Badi
Via G. Rossini n.4 – 50144 – Firenze tel./fax 055.357478
e.mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR LUCIA SCHIARETTI

SUPPLEMENTO

ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

R.GEN. N°52/2011

Procedente:
per conto di

Esecutato:

C.T.U. Arch. Marco Badi

- 1°Giuramento C.T.U.: 08.03.2012
 - Consegna relazione consulenza tecnica del C.T.U.: 06.06.2012
 - 2°Giuramento C.T.U. **supplemento consulenza tecnica: 21.05.2013**
-

Il C.T.U.
Arch. Marco Badi



Cap. 1.0.0. PREMESSA

Il sottoscritto Marco Badi, architetto, con studio in Firenze, Via G. Rossini n.4, in data 08.03.2012 prestava giuramento di rito dinanzi al Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Domenico Ammirati, per l'affidamento di incarico di C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare

n.52/2011 del Ruolo Generale Esecuzioni.

Il sottoscritto C.T.U., terminate le indagini peritali, dava risposta a tutti i quesiti posti dal Signor Giudice nel verbale di giuramento redigendo la relazione di consulenza tecnica del 31.05.2013.

La suddetta relazione di consulenza tecnica di ufficio del C.T.U. comprensiva di allegati come di rito è stata depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e in formato cartaceo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari rispettivamente in data 06.06.2012 e 08.06.2012.

In data 12.03.2013, la parte eseguita

rappresentata e difesa

entrambi del Foro di Firenze ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Firenze, Via San Francesco di Paola n.15 depositava *Ricorso in opposizione all'esecuzione ed agli atti esecutivi.*

Nell'udienza del 21.05.2013, il Signor Giudice Domenico Ammirati ha incaricato il sottoscritto C.T.U. di effettuare integrazione alla relazione di consulenza tecnica in atti.



§.1.1.0. Conferimento nuovo incarico e quesiti posti all'esperto

Nell'udienza del 04.04.2013 il sottoscritto C.T.U. veniva convocato dal Signor Giudice Domenico Ammirati nella successiva udienza del 21.05.2013 per esprimere il proprio parere tecnico in merito ai motivi di opposizione alla vendita posti dal legale della parte esecutata-opponente a sostegno della tesi del frazionamento dei beni e sulla rivalutazione degli stessi come da ricorso del 12.03.2013 sopra citato, di cui si riporta l'estratto:

“ . . . omissis . . .

1. Il Tribunale (cfr. **doc. 1** – avviso di vendita) ha posto in vendita gli immobili pignorati al prezzo base di asta di Euro.506.000,00=.
2. Detto prezzo è stato determinato sulla base della perizia di stima resa nel corso del giudizio esecutivo dal CTU Arch. Marco Badi (cfr. **doc. 2** – perizia di stima), che tuttavia il comparante non ritiene essere stata correttamente formata e che comunque reca degli evidenti errori di valutazione e non tiene conto in modo adeguato della tipologia degli immobili e della loro reale consistenza.
4. Gli stessi beni sono stati poi pignorati anche nel procedimento RGE n° 64/ 12, promosso dalla stessa [redacted] procedura cui è stato riunito il procedimento rubricato al N° 385/ 12 RGE, in cui sono stati anche pignorati, da parte [redacted] un terreno e fabbricato (non più esistente) in comune di Impruneta. L'istanza di vendita, anche in detta seconda procedura, ha peraltro ad oggetto solo i beni posti in Loc. Fagna di Sotto, e dunque i medesimi 3 appartamenti e 3 magazzini di cui alla procedura esecutiva immobiliare RGE 52/ 11.
5. La circostanza per cui esistono al momento due diverse procedure innanzi il medesimo Tribunale, l'una avente RGE 52/ 11 e l'altra 64/ 12 (cui è riunita la 385/ 12), procedure che hanno ad oggetto i medesimi beni, cosa che imporrebbe comunque preliminarmente la loro **riunione**.
6. Ciò detto, in ogni caso, i beni pignorati e posti in vendita, hanno un valore diverso da quello indicato nella CTU in atti e vi sono anche altri elementi che giustificano la revoca della ordinanza di vendita, ovvero la sospensione della efficacia delle ordinanza stessa (che in tesi ed in ipotesi si richiedono con il presente atto), disponendo un supplemento di CTU o la rinnovazione della stessa posto che come evidenziato dalla perizia che si allega. (cfr. **doc. 3** - [redacted]) il valore degli stessi è ben superiore a quello indicato nella CTU in atti, assommando addirittura ad Euro.1.300.000,00= (unmilione trecentomila/00).



7. Sussistono dunque plurimi motivi, anche nell'interesse dei creditori, per sospendere la vendita e disporre un supplemento della perizia di stima che possa ricondurre la valutazione effettuata a valori più congrui ed adeguati all'immobile di cui trattasi.

MOTIVI di OPPOSIZIONE

A. Necessità di riunione delle due procedure relative ai medesimi beni

Esistono al momento due diverse procedure innanzi il medesimo Tribunale, l'una avente RGE 52/ 11 e l'altra 64/ 12 (cui è riunita la 385/ 12), procedure che hanno ad oggetto i medesimi beni, cosa che imporrebbe comunque preliminarmente la loro **riunione**, essendo evidente la necessità (o, a tutto voler concedere, quantomeno l'opportunità) di una trattazione congiunta, posto che i beni di cui dovesse tentarsi la vendita sono di fatto gli stessi.

B. Erroneità delle conclusioni del CTU in punto di divisibilità dell'immobile.

I beni oggetto dell'esecuzione, anche in virtù delle domande di sanatoria sotto meglio precisate, risultano tra loro **comodamente** divisibili (contrariamente a quanto ritenuto dal CTU nella perizia in atti dell'esecuzione RGE 52/ 11) in ragione dell'esistenza di più fabbricati, (n. 4 -per un totale di n. 6 unità immobiliari-) e considerandoli più commercialmente appetibili in un eventuale vendita del complesso immobiliare.

C. Erroneità della CTU in ordine al valore degli immobili (domande di sanatoria)

Contrariamente a quanto riportato nella CTU in atti, dalla documentazione consegnata dal nel corso degli accertamenti e dalla perizia del che si produce, ai fini della regolarità edilizia e urbanistica dei beni sopra descritti risulta quanto segue:

Lotto n. 1 -2- 3 – Fabbricato Principale ad uso abitativo

E' stata presentata dal la domanda di sanatoria Legge 24 novembre 2003 n. 326 e Legge Regionale n. 53 del 20.10.2004, Protocollo 17299 e 17298 del 10.12.2004, per l'esecuzione di "Piccole modifiche esterne e interne con lieve aumento di volume per la realizzazione di una tettoia".

In particolare dalla relazione consegnata dalla proprietà le opere abusive che il richiedente propone formale istanza di sanatoria sono le seguenti:

Opere interne:

Appartamento A) Spostamento del portone di ingresso tramite la modifica di una finestra in porta e susseguente modifica della porta finestra. Eliminazione della C.T. con il riutilizzo di questo locale abbinato ad una camera, in una cucina. Realizzazione di una finestrina nel locale pranzo. La finestra della camera è stata leggermente ampliata.



Appartamento B) Spostamento del portone d'ingresso tramite la modifica una finestra in porta e susseguente modifica della porta in finestra. Realizzazione di una finestrina nel locale cucina. Lieve modifica di una scala interna per accedere dalla cucina posta al piano terreno ai locali posti al piano primo.

Appartamento C) Spostamento del portone d'ingresso, dalla cucina al soggiorno tramite la modifica una finestra in porta e susseguente modifica della porta in finestra. Realizzazione di due finestrine nel locale soggiorno. Realizzazione di w.c. nel sottoscala. Le finestre della camera e della cucina sono state leggermente ampliate.

Opere esterne:

Oltre alle modifiche e spostamenti delle finestre e dei portoni di cui ai punti precedenti, l'immobile presenta le seguenti opere abusive. Realizzazione di un loggiato a copertura dell'ingresso dell'appartamento C) delle dim. ml. 3.30x3,50x 2.55 (h). Detto loggiato è realizzato con struttura in legno, colonne, travi, travicelli, tavolato e copertura in tegole canadesi. Le colonne sono saldamente ancorate in una platea in cls delle stesse dimensioni. Realizzazione di un loggiato a copertura dell'ingresso dell'appartamento B) delle dim. ml. 3.60x12,60x 2.70 (h). Detto loggiato è realizzato con struttura in legno, colonne, travi, travicelli, tavolato e copertura in tegole canadesi. Le colonne sono saldamente ancorate in una platea in cls delle stesse dimensioni. Su una parte della tettoia sono stati realizzati dei muretti in muratura di ml. 1 di altezza a uso parapetti.

Davanti all'ingresso dell'appartamento A) è stata realizzata una platea in cls delle dimensioni di ml. 3,50x12,60 sulla quale si trovano infisse delle colonne in legno di altezza ml. 2,30.

Sul lato posteriore dell'edificio è stata realizzata una piccolissima volumetria tecnica, ml. 0,80x1,20x1,20 (h) per l'alloggiamento bombole del gas. Un ulteriore piccolo immobile di forma rettangolare delle dimensioni esterne di ml. 7,20x3,30x2,25 (h/media) e formato da tre locali ad uso ripostiglio per una civile abitazione. Essendo costruito nel resede di detto appartamento si ritiene che possa essere inteso come ampliamento della stessa. L'immobile è stato realizzato completamente in legno, in struttura prefabbricata e incastrato in una platea di fondazione. Il manto di copertura è sempre in legno con guaina impermeabilizzante.

In data 08.03.2000 è stata presentata dal [] la DIA n. 59/2000 per opere di manutenzione ordinaria ed adeguamento degli impianti elettrici, con la realizzazione nell'appartamento B) di un'apertura nella zona soggiorno su muro maestro, sistemazione del w.c. nel sottoscala modifica del camino, realizzazione di finiture e impianti nella nuova cucina e altri



vani al piano terra. Realizzazione di caminetto in muratura.

Lotto n. 4 – Fabbricato magazzino con loggia (ex fienile)

E' stata rilasciata dal Comune di Scarperia su domanda presentata da [redacted]
[redacted] la Concessione in Sanatoria L. 47/85 n.21/86 del 12.03.1998 per il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da "annesso rurale" (fienile magazzino e loggiato) a "magazzino urbano e accessori" senza opere edilizie.

Lotto 5 : Unità immobiliare ad uso abitativo piano terreno (ex magazzino rurale)

E' stata rilasciata dal Comune di Scarperia su domanda presentata dal [redacted]
[redacted] la Concessione in Sanatoria L. 47/85 n. 17/82 del 11.05.1982, per lavori di revisione di tetto e manutenzione straordinaria. Trattasi di lavori all'originario annesso agricolo, di revisione della copertura, parziale demolizione e costruzione di murature interne, formazione di fondazione continua in c.a. modifica di porte e finestre.

E' stata rilasciata dal Comune di Scarperia su domanda presentata dal [redacted]
[redacted], la Concessione in Sanatoria L. 47/85 n.20/86 del 12.03.1998 per il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da "annesso agricolo" a "magazzino urbano" senza opere edilizie.

In data 16.03.1996 prot. 3631 è stata presentata al Comune di Scarperia dal [redacted]
[redacted], la DIA n. 52/1996 per opere di manutenzione straordinaria del tetto del fabbricato con interposizione di cordolo in c.a. per adeguamento sismico.

E' stata rilasciata dal Comune di Scarperia su domanda presentata dal [redacted]
[redacted] l'Autorizzazione Edilizia n. 219/2000 del 08.11.2000, per lavori di ristrutturazione di locale sbratto e variazione di destinazione d'uso ricadenti in zona sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D.L 490/99, L. 1497/39 L. 431/85. Trattasi di cambio di destinazione d'uso con opere da "locale sgombero" a "appartamento di civile abitazione" composto da cucina-soggiorno, camera singola w.c. e ripostiglio. Nel dettaglio i lavori comprendevano il rifacimento del solaio di calpestio con realizzazione d'intercapedine di areazione, spostamento di muratura di spina, realizzazione di nuovi tramezzi, modifica sostanziale alle aperture esterne in virtù della variata distribuzione e destinazione d'uso interna, realizzazione degli impianti tecnologici.

E' stata rilasciata dal Comune di Scarperia su domanda presentata dal Sig. [redacted]
[redacted], la Concessione Edilizia n. 213/2000 del 29.01.2001, per lavori di ristrutturazione di locale sbratto e variazione di destinazione d'uso di cui sopra a seguito dell'esito favorevole della pratica di Autorizzazione Edilizia n. 219/2000.



Lotto n. 6 – Fabbricato magazzino al piano terreno

E' stata rilasciata dal Comune di Scarperia su domanda presentata dal Sig. []
[] l'Autorizzazione Edilizia n. 292/2001 del 24.01.2002, per lavori di rifacimento tetto a ex
annesso agricolo.

E' stata presentata al Comune di Scarperia dal [] [] la DIA n.
39/2005 del 19.02.2005 prot. 2185 per il completamento dei lavori di manutenzione straordinaria
del tetto a seguito della sopraggiunta scadenza dei termini di fine lavori dell'autorizzazione edilizia
n.292/2001.

E' stata presentato al Comune di Scarperia dal [] il Permesso di
Costruire a Sanatoria n. 305/2005 del 06.10.2006 per lavori in difformità architettoniche al
rifacimento del tetto. Trattasi di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento al
piano terra sia al piano seminterrato.

Alla suddetta pratica il Comune di Scarperia ha dato Diniego con provvedimento di Sospensione del
03.10.2005 (Determinazione n. 25/2005) e provvedimento di demolizione del 04.10.205
(Determinazione n. 25 bis/2005) a seguito di verbale di sopralluogo da tecnici incaricati del
Comune di Scarperia. A seguito di Provvedimento di Demolizione il []
[] presentava ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale Toscana - Firenze depositato in
data 28.12.2005 al n. 2252/2005 di R.G. contro il Comune di Scarperia per l'annullamento
dell'ordine di demolizione di opere edili senza Permesso di Costruire.

D.Della possibilità di realizzare un maggiore valore dalla vendita frazionata degli immobili.

Da tutto quanto dedotto e documentato risulta che, in realtà, il valore degli immobili pignorati non è
di soli Euro.506.000,00= come indicato nella perizia di stima del Arch. Badi in atti (doc. 2 cit.),
bensì, addirittura, di Euro.1.300.000,00=.

Il tutto adottando il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile
valore di mercato del bene individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni
offerte dal mercato immobiliare della zona ed adottando poi dei correttivi di calcolo che tengano
conto delle effettive condizioni del bene in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima,
quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di
manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..



Occorrerà poi considerare che:

- il complesso immobiliare risulta posto in una splendida posizione collinare con esposizione a sud offrendo una veduta meravigliosa sulle campagne circostanti;
- il complesso immobiliare con accesso tramite strada bianca, dista a pochi chilometri dal paese di Scarperia dove sono presenti esercizi commerciali i servizi e strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, banche, di trasporto pubblico, ecc) necessarie;
- il fabbricato principale, la vecchia casa padronale, che risale al 1860 dispone di tre unità immobiliari abitative con ampi spazi e articolazione distributiva oltre ad ampio resede esclusivo in parte utilizzato a giardino ed in parte a parcheggio;
- il complesso immobiliare è composto oltre che di annessi secondari anche di un terreno circostante di ampia superficie.
- il fabbricato secondario ad uso abitazione risulta ristrutturato di recente mantenendo vive le caratteristiche dell'epoca nella scelta dei materiali interni ed esterni si compone anche di resede esclusivo;

Utilizzando i normali coefficienti di ragguglio previsti dalle normative vigenti e riferendosi ai prezzi applicati nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli elencati al paragrafo che precede, oltre che tenendo conto di indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali Agenzia Immobiliari, e stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), è risultato che per immobili simili a quello in esame il prezzo di vendita a mq risulta per le abitazioni da un minimo di €/mq 1.600,00 a un massimo di €/mq. 2.800,00, mentre per i locali accessori magazzino di €/mq.700,00 a un massimo di €/mq. 1.300,00.

Tenendo conto delle attuali condizioni dei beni sarà dunque equo applicare i seguenti prezzi:

- A) Fabbricato principale €/mq. 1.600,00 .
- B) Fabbricato magazzino con loggia ex fienile €/mq. 700,00.
- C) Fabbricato secondario €/mq. 2.200,00
- D) Fabbricato magazzino con cantina €/mq. 800,00
- E) Resede di pertinenza del complesso immobiliare €/mq. 15,00



Dal che derivano i seguenti valori:

Lotto n. 1– Fabbricato Principale ad uso abitativo: € 130.000,00

Lotto n. 2– Fabbricato Principale ad uso abitativo: € 385.000,00

Lotto n. 3 – Fabbricato Principale ad uso abitativo: € 300.000,00

Lotto n. 4 – Fabbricato magazzino con loggia (ex fienile): € 140.000,00

Lotto n. 5 – Fabbricato secondario ad uso abitativo (ex magazzino): € 165.000,00

Lotto n. 6 – Fabbricato magazzino con cantina: € 90.000,00

Resede urbano circostante a comune: € 90.000,00

Il terreno circostante il complesso immobiliare censito nel foglio di mappa 69, part. 26 per una superficie catastale di mq. 5.850,00.

$Vm = \text{€./mq } 15,00 * \text{mq } 5.850,00 = \text{€. } 87.750,00.$

Arrotondato ad € 90.000,00

CONCLUSIONI

TOTALE € 1.300.000,00

Il complesso immobiliare composto da quattro edifici indipendenti, disponendo di n. 6 unità immobiliari di cui 4 abitative oltre due a magazzini e ampio resede urbano circostante, posto in Comune di Scarperia, Località Fagna di Sotto, Strada Vicinale di Fagna s.n.c ha dunque un **valore complessivo di mercato di € 1.300.000,00.**

E. Istanza di sospensione della procedura esecutiva. Il ricorrente pertanto, chiede la sospensione anche inaudita altera parte della procedura esecutiva ed in particolare della vendita, per i motivi tutti di cui in premessa e più volte richiamati, siccome il dare corso alle procedura di vendita comporterebbe gravissimo ed irreparabile danno:

- All'esecutato (che ha perfetto diritto a vedere realizzato il migliore retratto dalla vendita forzata dei suoi beni immobili).
- Ai creditori che vedrebbero ridotte le possibilità di addivenire ad un positivo riparto in loro favore
- Ai terzi interessati all'acquisto che potrebbero essere scoraggiati dalla perizia che reca alcune evidenti incongruenze.



Tutto ciò premesso e richiamato

Il Comparsante, [] come sopra rappresentato, domiciliato e difeso, per i motivi che si riserva, occorrendo, di illustrare compiutamente e, ove necessario, ampliare

RICORRE

all'Ecc.Mo Tribunale di Firenze, e per esso all'III.Mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, affinché, **previa sospensione** della procedura esecutiva, stante l'evidente ed irreparabile pregiudizio che si avrebbe ove i [] perdesse il diritto di proprietà sui beni oggetto di esecuzione alle condizioni oggi indicate nella relativa CTU, vogli accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

E perché dunque l'III.mo Sig. Giudice voglia:

- **IN VIA PREMILIMINARE**, sospendere l'esecuzione per i motivi tutti già precisati, disponendo poi:

- **IN TESI**, il rinnovamento e/o la integrazione della perizia valutativa in atti;
- **IN IPOTESI** di decidere secondo giustizia sui temi proposti;
- **IN OGNI CASO**, con vittoria di spese, funzioni, ed onorari da distrarsi in favore dei procuratori antistatari.

Per l'effetto, **in via istruttoria**: si chiede disporsi, in tesi, nuova perizia tecnica volta a verificare l'effettiva situazione dei beni immobili pignorati e, conseguentemente, il loro effettivo valore, o, in ipotesi, chiamarsi il CTU a chiarimenti sui punti di cui alla narrativa del presente atto.

. . . . omissis”

Nell'udienza del 21.05.2013 il Signor Giudice Domenico Ammirati conferiva l'incarico al C.T.U. di approfondire le questioni sollevate dalle parti in causa e dedotte in atti quindi fissava il **rinvio udienza** per il giorno **12.11.2013**, ore 10,00.

Nella medesima udienza, il C.T.U. comunicava di dare inizio alle operazioni peritali il giorno 20.06.2013 presso i luoghi di causa e la parte esecutata-opponente rappresentata dall'Avv [], nominava proprio C.T.P. [] con studio in Firenze, Via Lorenzo il Magnifico n.69 depositando la perizia giurata del 26.02.2013 redatta dal medesimo C.T.P. allegata al ricorso di opposizione in atti.



§.1.2.0. Resoconto delle attività peritali svolte

Come ritualmente stabilito nell'udienza di conferimento incarico, il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali in data 20.06.2013, ore 10,00 presso gli immobili oggetto di Esecuzione.

Successivamente il sottoscritto C.T.U. ha verificato l'esistenza di eventuali mutamenti della situazione ipotecaria, catastale e urbanistica degli immobili in Esecuzione rispetto a quanto precedentemente periziato, effettuando visure aggiornate presso gli uffici preposti. Il C.T.U. ha condotto anche una nuova informativa sul mercato immobiliare ai fini della risposta al quesito sulla rivalutazione dei medesimi beni.

Il sottoscritto C.T.U. ha quindi provveduto a redigere la presente Relazione composta da pagg.51 oltre allegati ed a consegnarla al Signor Giudice in formato cartaceo e in via telematica con piattaforma P.C.T. come da prassi.

Cap. 2.0.0. ESTRATTO SINTETICO DELLA PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL C.T.U. IN ATTI

La perizia tecnica di stima del 31.05.2012 redatta dal sottoscritto C.T.U. versata in atti, riguarda gli immobili individuati e descritti nell'Atto di Pignoramento della presente Esecuzione.

Nel presente capitolo si fornisce breve riepilogo sintetico della suddetta perizia in atti comprendente:

- estremi dell'Atto di Pignoramento;
- individuazione dei lotti per la vendita (Lotto Unico);
- descrizione, consistenza e dati catastali sintetici degli



immobili;

- valore di mercato e prezzo a base d'asta;

§.2.1.0. Estremi dell'Atto di Pignoramento

L'Atto di Pignoramento Immobiliare a favore

contro

, è stato trascritto a Firenze il
10.02.2011 al n.3381 di reg. part.

L'Atto di Pignoramento riguarda l'espropriazione dei
seguenti beni immobili posti nel Comune di Scarperia (Fi),
Loc. Fagna di Sotto di piena proprietà

sopra generalizzato:

1. **abitazione di tipo economico (A/3)** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.26, sub.1;**
2. **abitazione di tipo economico (A/3)** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.26, sub.2;**
3. **abitazione di tipo economico (A/3)** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.26, sub.4;**
4. **magazzino (C/2)** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.26, sub.3;**
5. **magazzino (C/2)** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.83;**
6. **magazzino (C/2)** distinto al Catasto Fabbricati del



Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.24;**

**§.2.2.0. Individuazione dei lotti per la vendita
(Lotto Unico)**

Per i motivi che saranno richiamati in seguito in risposta al nuovo quesito, nella precedente perizia il C.T.U ha ritenuto che ai fini della vendita i beni immobiliari in Esecuzione fossero da raggruppare nel seguente Lotto Unico:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare di tipo rurale con resede di pertinenza composto da un fabbricato principale ad uso abitativo e da tre ex annessi agricoli, uno dei quali ad uso abitazione e gli altri due a magazzino, posto in Scarperia (Fi), Località Fagna di Sotto, Strada Vicinale di Fagna s.n.c.

§.2.3.0. Descrizione, consistenza e dati catastali sintetici degli immobili

Il compendio immobiliare dei beni in Esecuzione,

- è posto lungo la Strada Vicinale bianca di Fagna s.n.c. dalla quale si accede attraverso due accessi carrabili sul lato nord e sud;
- dista circa 2 km. dall'abitato di Scarperia dove sono presenti strutture sociali, esercizi commerciali e primari servizi (presidi sanitari, scolastici, esercizi commerciali e alimentari, banche, trasporti pubblici etc.);
- è ubicato in posizione isolata e collinare a quota circa 246 ml. s.l.m. con pregevole vista panoramica e favorevole esposizione dei fabbricati e dei terreni che lo costituiscono; è raggiungibile dalla S.P. n.551 "Traversa



tecnologici;

-Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.1, cat. A/3, consistenza 4,5 vani;

-Stato di possesso:l'unità immobiliare risultava libera;

A-2) unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra e piano primo, con scala di collegamento interna, articolata al piano terra in cucina, soggiorno, pranzo, w.c. di servizio nel sottoscala, disimpegno e al piano primo in quattro camere doppie una delle quali con accesso diretto al ripostiglio sottotetto, disimpegno e w.c.-doccia finestrato.

L'unità immobiliare è posta sul lato ovest del fabbricato, ha doppio ingresso indipendente coperto da tettoia, oggi smontata negli elementi di copertura, e affacci liberi su tre lati.

-Altezza utile interna netta: media circa ml.2,70 al piano terra, media circa ml.3,34 media al piano primo;

-Superficie lorda arrotondata (comprensiva di pareti perimetrali e interne fino allo spessore max. di 50 cm., al 50% se perimetrali confinanti): piano terra mq.99,00 + piano primo mq.128,00 = mq.227,00 totali;

-Dotazioni tecniche e impiantistiche: impianto di riscaldamento a gas GPL, allacciamento idrico, elettrico e telefonico alla rete comunale, impianto smaltimento liquami in fossa biologica tricamerale;

-Stato di manutenzione generale: mediocre. L'immobile necessita di intervento di ristrutturazione e risanamento generale con adeguamento normativo degli impianti tecnologici;



all'acquirente;

Resede di pertinenza del fabbricato principale

Il resede perimetra il fabbricato principale e risulta dai mappali a comune con l'attiguo fabbricato magazzino ex fienile. Tale resede è destinato a giardino e a parcheggio scoperto e si estende per circa mq.2.900.

B) Fabbricato magazzino con loggia (ex fienile), di pianta rettangolare composto da un solo piano fuori terra articolato in un ampio locale magazzino e altri due comunicanti, oltre loggiato.

Il fabbricato è posto a sud del fabbricato principale con il quale condivide il resede.

-Altezza utile interna netta: locale magazzino principale media circa ml.4,60, loggiato media circa ml. 3,15;

-Superficie lorda arrotondata fabbricato (comprensiva di pareti perimetrali e interne fino allo spessore max. di 50 cm., al 50% se perimetrali confinanti): locali e loggiato, mq.203,00;

-Dotazioni tecniche e impiantistiche: il fabbricato non ha dotazioni impiantistiche tranne la presenza di linea di illuminazione elettrica sciolta nella zona loggiato.

-Stato di manutenzione generale: il fabbricato è in pessimo stato di manutenzione e conservazione e in condizione di abbandono.

-Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.3, cat.C/2, consistenza mq.169;

-Stato di possesso:il fabbricato risultava libero;

C) Fabbricato secondario ad uso abitativo (ex magazzino rurale), ristrutturato negli anni 2000, a pianta rettangolare composto da un solo piano fuori terra



articolato in ampio soggiorno con cottura, camera doppia oltre w.c.-doccia.

Il fabbricato è di tipo isolato posto a sud-ovest del fabbricato principale ed è corredato di resede pertinenziale esclusivo di circa mq. 150,00.

-Altezza utile interna netta: media circa ml.3,38;

-Superficie lorda arrotondata fabbricato (comprensiva di pareti perimetrali e interne fino allo spessore max. di 50 cm., al 50% se perimetrali confinanti): mq.69,00;

-Dotazioni tecniche e impiantistiche: impianto di riscaldamento a gas GPL, allacciamento idrico, elettrico e telefonico alla rete comunale, impianto smaltimento liquami in fossa biologica tricamerale;

-Stato di manutenzione generale: il fabbricato è in medio stato d'uso e conservazione.

-Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.83, cat. C/2, consistenza mq.48;

-Stato di possesso:il fabbricato risultava libero;

D) Fabbricato magazzino con cantina, a pianta rettangolare composto da un piano fuori terra e piano seminterrato accessibile da scala esterna, articolato al piano terra in due locali comunicanti e al piano seminterrato dalla cantina ed altri due locali. Il fabbricato è stato oggetto di intervento edilizio di ampliamento sia al piano terra che al piano seminterrato non legittimato per effetto di diniego del titolo abilitativo da parte dell'amministrazione comunale.

Il fabbricato è di tipo isolato, posto nella parte più a sud del compendio dei beni in Esecuzione, ed è corredato di



resede pertinenziale esclusivo di circa mq. 500,00.

-Altezza utile interna netta: media circa ml.3,38 al piano terra, media circa ml.2,60 al piano seminterrato;

-Superficie lorda arrotondata fabbricato preesistente alle opere oggetto in ampliamento oggetto di diniego (comprensiva di pareti perimetrali e interne fino allo spessore max. di 50 cm., al 50% se perimetrali confinanti): mq.94,00;

-Dotazioni tecniche e impiantistiche: il fabbricato è privo di dotazioni impiantistiche;

-Stato di manutenzione generale: il fabbricato è in stato di abbandono. Il tetto è stato ristrutturato, le opere edili riguardanti gli ampliamenti non legittimati sono state eseguite al grezzo e sono incomplete.

-Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.24, cat. C/2, consistenza mq.62;

-Stato di possesso:il fabbricato risultava libero;

§.2.4.0. Valore di mercato e prezzo a base d'asta

Per la stima degli immobili che costituiscono il Lotto Unico, valutati nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo secondo cui il più probabile valore di mercato è stato attribuito mediante il confronto con immobili di caratteristiche similari di conosciuto prezzo di mercato o ad esso riconducibile.

Valore di mercato fabbricato principale A

- unità immobiliare A-1 ad uso abitativo posta al piano terra;

mq.74,00 (s.l.) x €.900,00/mq. €. 66.600,00

- unità immobiliare A-2 ad uso abitativo posta al piano



terra e piano primo;

mq.227,00 (s.l.) x €.900,00/mq. €. 204.300,00

- unità immobiliare A-3 ad uso abitativo posta al piano

terra e piano primo;

mq.164,00 (s.l.) x €.900,00/mq. €. 147.600,00

- resede di pertinenza del fabbricato principale

mq.2900,00 x €.18,00/mq. €. 52.200,00

Riepilogo

-Valore di mercato unità immobiliare A-1: €. 66.600,00

-Valore di mercato unità immobiliare A-2: €. 204.300,00

-Valore di mercato unità immobiliare A-3: €. 147.600,00

-Valore di mercato resede: €. 52.200,00

Valore di mercato fabbricato principale A . . €. 470.700,00

A detrarre per arrotondamento finale- €. 700,00

Valore di mercato finale fabbricato principale A . €. 470.000,00

(Euro quattrocentosettantamila/00)

Prezzo a base d'asta fabbricato principale A

-Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria.

Valutata **15%** del Valore di mercato

€. 470.000,00x15%. - €. 70.500,00

-Detrazione per procedure di sanatoria edilizia comprensiva di oneri professionali per la predisposizione della documentazione tecnica di rito, aggiornamento catastale, imprevisti e/o costi per rimessa in pristino.

Valutata a corpo. - €. 12.000,00

- Detrazione per esecuzione pratica di



“attestazione di certificazione energetica” - €. 3.000,00

Prezzo a base d'asta fabbricato principale A €. 384.500,00

A sommare per arrotondamento finale . . . + €. 500,00

Prezzo a base d'asta finale fabbricato principale A €. 385.000,00
(Euro trecentottantacinquemila/00)

Valore di mercato fabbricato B, magazzino con loggia (ex fienile)

mq.203,00 (s.l.) x €.360,00/mq.€. 73.080,00

A detrarre per arrotondamento finale . . . - €. 80,00

Valore di mercato finale fabbricato B magazz.con loggia €. 73.000,00

(Euro settantatremila/00)

Prezzo a base d'asta fabbricato B, magazzino con loggia (ex fienile)

-Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria.

Valutata **15%** del Valore di mercato

€. 73.000,00x15%. - €. 10.950,00

-Detrazione per procedure di sanatoria edilizia comprensiva di oneri professionali per la predisposizione della documentazione tecnica di rito, aggiornamento catastale, imprevisti e/o costi per rimessa in pristino.

Valutata a corpo. - €. 4.000,00

Prezzo a base d'asta fabb. B magazzino con loggia €. 58.050,00

A detrarre per arrotondamento finale . . . - €. 50,00

Prezzo a base d'asta finale fabbricato B magazz.con loggia €. 58.000,00
(Euro cinquantottomila/00)



Valore di mercato fabbricato secondario C ad uso abitativo
(ex magazzino rurale)

Fabbricato

mq.69,00 (s.l.) x €.810,00/mq. €. 55.890,00

Resede di pertinenza esclusiva

mq.150,00 x €.54,00/mq. €. 8.100,00

Valore di mercato fabbricato secondario C abitativo €. 63.990,00

A sommare per arrotondamento finale . . . + €. 10,00

Valore di mercato finale fabbricato secondario C abitativo €. 64.000,00

(Euro sessantaquattromila/00)

Prezzo a base d'asta fabbricato secondario C ad uso
abitativo (ex magazzino rurale)

-Detrazione per oneri connessi alla procedura
di acquisizione mediante asta giudiziaria.

Valutata **15%** del Valore di mercato

€. 64.000,00x15%. - €. 9.600,00

-Detrazione per procedure di sanatoria
edilizia comprensiva di oneri professionali
per la predisposizione della documentazione
tecnica di rito, aggiornamento catastale,
imprevisti e/o costi per rimessa in pristino.

Valutata a corpo. - €. 8.000,00

- Detrazione per esecuzione pratica di

“attestazione certificazione energetica” - €. 3.000,00

Prezzo a base d'asta fabbricato secondario C abitativo €. 43.400,00

A detrarre per arrotondamento finale . . . - €. 400,00

Prezzo a base d'asta finale fabbricato secondario C abitativo €. 43.000,00

(Euro quarantatremila/00)



Valore di mercato fabbricato D, magazzino con cantina

Fabbricato

mq.94,00 (s.l.) x € .405,00/mq. € . 38.070,00

Resede di pertinenza esclusiva

mq.500,00 x € .13,50/mq. € . 6.750,00

Valore di mercato fabbricato D magazz.con cantina . . € . 44.820,00

A sommare per arrotondamento finale . . . + € . 180,00

Valore di mercato finale fabbricato D magazz.con cantina. . € . 45.000,00

(Euro quarantacinquemila/00)

-Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria.

Valutata **15%** del Valore di mercato

€ . 45.000,00x15%. - € . 6.750,00

-Detrazione per pratiche amministrative e spese lavori per rimessa in pristino, oneri professionali per la predisposizione della documentazione tecnica di rito, aggiornamento catastale, imprevisti.

Valutata a corpo. - € . 18.000,00

Prezzo a base d'asta fabbricato D magazz.con cantina € . 20.250,00

A detrarre per arrotondamento finale . . . - € . 250,00

Prezzo a base d'asta finale fabbricato D magazz.con cantina € . 20.000,00

(Euro ventimila/00)

Riepilogo sintetico:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare di tipo rurale con resede di pertinenza composto da un fabbricato principale ad uso abitativo e da tre ex annessi agricoli, uno dei quali ad uso abitazione e gli altri due a magazzino, posto in



Scarperia (Fi), Località Fagna di Sotto, Strada Vicinale di Fagna s.n.c.

Valore di mercato finale. €. 652.000,00

(Euro seicentocinquantaduemila/00)

Prezzo a base d'asta finale €. 506.000,00

(Euro cinquecentoseimila/00)

Cap. 3.0.0. AGGIORNAMENTO INDAGINI PERITALI SUGLI IMMOBILI

Nel presente capitolo il sottoscritto C.T.U. espone le risultanze emerse dal supplemento delle operazioni peritali dal medesimo svolte e ritenute necessarie per dare risposta al nuovo quesito posto dal Sig. Giudice.

§.3.1.0. Visure catastali aggiornate

Dalle visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze-Servizi Catastali, aggiornate al 31.07.2013, risulta sia stato presentato nuovo Tipo Mappale n.97138.1/2012 in data 25.04.2012 introdotto in atti in data 26.04.2012 (prot. n.FI0097138).

L'aggiornamento in Mappa del Catasto Terreni, oltre a inserire il tracciato attuale della Strada vicinale di Fagna in corrispondenza del compendio dei beni in Esecuzione, ha introdotto variazioni di consistenza e soppressione delle particelle pignorate comprendendo altri terreni non ricadenti tra i beni di questa procedura esecutiva distinti nello stesso foglio 69 alle particelle 2, 21, 22, 23, 25 e 27. Queste ultime suddette particelle sono di proprietà del medesimo esecutato

e fanno parte dell'azienda agricola

Riassumendo,



attualmente in atti (invariate), già allegata alla precedente perizia.

§.3.2.0. Visure ipotecarie aggiornate

Dall'ispezione ipotecaria del 05.08.2013 al nominativo del debitore esecutato eseguita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Firenze-Servizio di Pubblicità immobiliare - **ALL.B** - non risultano variazioni rispetto alla precedente interrogazione del 2012 riguardante gli immobili in Esecuzione descritti nell'Atto di Pignoramento.

Di seguito, il riepilogo delle **formalità pregiudizievoli**, repertori aggiornati al **02.08.2013**.

Iscrizioni contro:

ISCRIZIONE del 10.07.2001 - reg. part. n.5307, nascente da **ipoteca volontaria**, atto del 27.06.2001, rep. n.189660, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Lire 1.200.000.000 di cui Lire 800.000.000 in linea capitale a favore

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili oggetto di questa Esecuzione.

ISCRIZIONE del 23.12.2010 - reg. part. n.9384, nascente da **ipoteca giudiziale**, atto giudiziario Tribunale di Firenze del 23.12.2010, rep. n.17420/2010, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 80.000,00 di cui Euro 66.585,57 in linea capitale a favore



contro

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili oggetto di questa Esecuzione assieme ad altri cespiti non oggetto di questa Esecuzione e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 su altra unità negoziale non oggetto di questa Esecuzione.

Trascrizioni contro

TRASCRIZIONE del 10.02.2011 - reg. part. n.3381, nascente da **verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario Ufficiale Giudiziario di Firenze del 24.01.2011, rep. n.1059/2011, a favore

contro

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili oggetto di questa Esecuzione.

§.3.3.0.Visure archivio pratiche edilizie aggiornate

Dalle visure aggiornate al 23.07.2013 presso l'ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Scarperia non risultano movimentazioni relative agli immobili in Esecuzione.

Si riferisce della presentazione di istanza da parte del debitore esecutato presso il Comune di Scarperia in data 15.03.2012, prot. n.2646 avente per oggetto la richiesta di declassamento del vecchio tratto di strada vicinale di Fagna e l'aggiornamento del tracciato attuale di cui si è riferito al precedente paragrafo §.3.1.0. "Visure catastali aggiornate".

Si precisa al riguardo che il declassamento del tratto di



strada originario era già stato ottenuto con Delibera Comunale del Comune di Scarperia n.138/92 del 20.11.1992 e che i lavori di variante alla strada sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia n.231/91 del 12.03.1993.

In merito ai due ricorsi al T.A.R. Toscana presentati dalla parte debitrice eseguita per l'annullamento dei provvedimenti in materia edilizia del Comune di Scarperia su due dei quattro fabbricati in Esecuzione, di cui il C.T.U. aveva dato notizia nella precedente perizia, si informa che l'iter procedurale è giunto a conclusione con i seguenti esiti:

- Fabbricato principale colonico, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale Toscana - Firenze, depositato in data 14.02.2007 al n. 213/2007 reg. gen.,

contro il Comune di Scarperia in persona del Sindaco in carica per l'annullamento dei due dinieghi di sanatoria - pratica Comune di Scarperia n.C3/04/084 e n.C3/04/086.

Il T.A.R. ha emanato Decreto di Perenzione n.1402/2012 il 19.10.2012, con comunicazione amministrativa effettuata in data 20.10.2012 a mezzo p.e.c. . Non

essendo stata presentata nei successivi 60 gg. opposizione al Collegio, il ricorso è da considerarsi chiuso.

- Fabbricato magazzino con cantina, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale Toscana - Firenze, depositato in data 28.12.2005 al n. 2252/2005 reg. gen.,

contro il Comune di Scarperia in persona del Sindaco in carica



di cui all'estratto del paragrafo §.1.1.0.

- Sul punto: **"B. Erroneità delle conclusioni del C.T.U. in punto di divisibilità dell'immobile"**

Contrariamente a quanto asserito nell'istanza di opposizione, il C.T.U. nella relazione di consulenza tecnica in atti del 31.05.2012 specificando i motivi che hanno portato all'individuazione di un Lotto Unico per la vendita all'asta, ha precisato che il medesimo lotto è comunque frazionabile "essendo i beni che lo costituiscono comodamente divisibili successivamente in più lotti anche in ragione dell'esistenza di più fabbricati" (*paragrafo §.3.4.0. Formazione dei lotti, pag.68*). In ogni caso il C.T.U., nella medesima relazione peritale, aveva stimato singolarmente le n.6 unità immobiliari che costituiscono il compendio di beni in Esecuzione in quanto riconosciuti organismi edilizi autonomi come si evince dal paragrafo "§.2.4.0. Valore di mercato e prezzo a base d'asta".

Per i motivi sopra esposti, risultano quindi del tutto inesatte le affermazioni della parte esecutata-opponente sulle conclusioni formulate dal C.T.U. in merito alla divisibilità dei beni.

Si precisa, inoltre, che le considerazioni sulla migliore appetibilità commerciale del compendio immobiliare in Esecuzione proposto come Lotto Unico, sono state desunte dal C.T.U. dopo un'attenta valutazione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche compresi i gravami di natura edilizia e urbanistica presenti e dopo aver effettuato accurate indagini sul mercato immobiliare

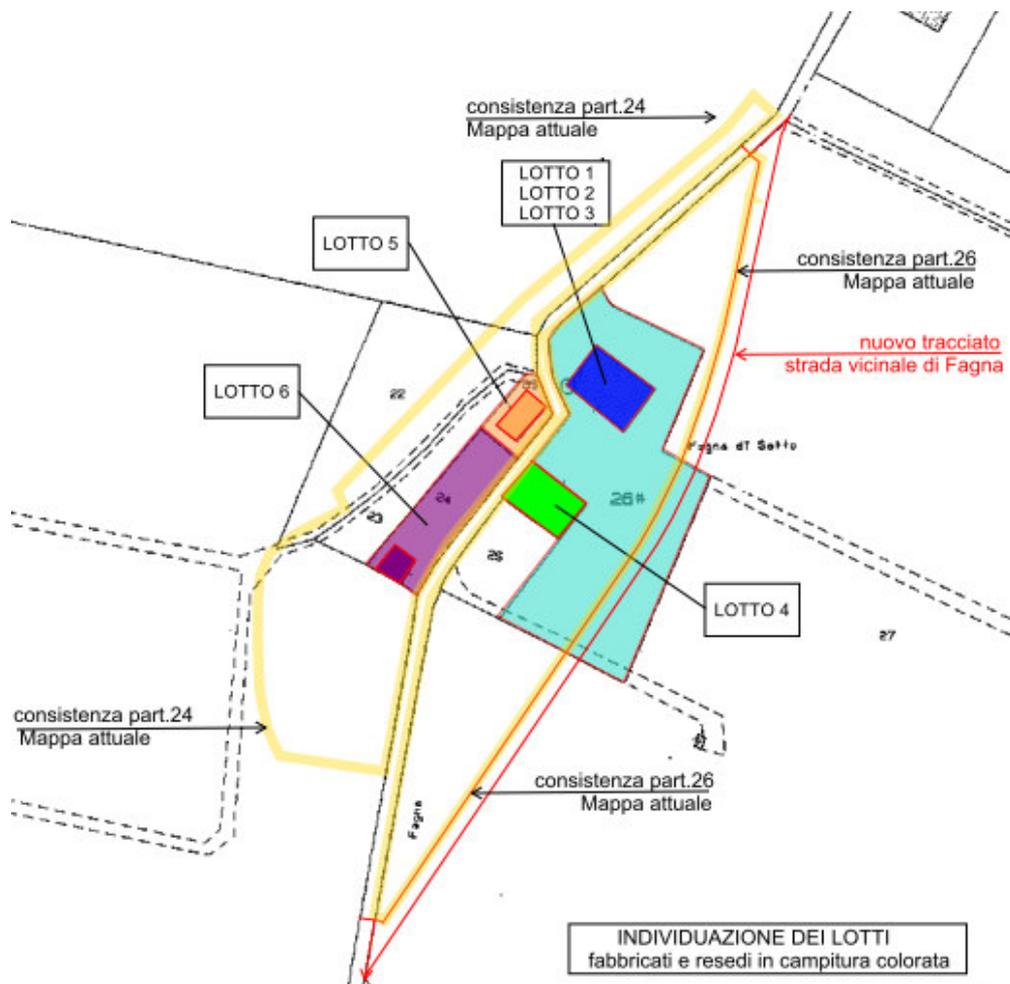


Sotto, Via di Fagna s.n.c.

LOTTO 4: Fabbricato magazzino con loggia (ex annesso agricolo fienile), di un piano fuori terra con resede circostante a comune, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

LOTTO 5: Fabbricato ad uso abitativo (ex annesso agricolo magazzino), di un piano fuori terra con resede circostante esclusivo, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

LOTTO 6: Fabbricato magazzino con cantina (ex annesso agricolo), piano terra e piano seminterrato con resede circostante esclusivo, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.



• Sul punto: **“C. Erroneità della C.T.U. in ordine al valore degli immobili (domande di sanatoria)”**

Le argomentazioni riguardanti le pratiche edilizie dei fabbricati in Esecuzione menzionate dalla parte opponente al punto sopra richiamato, risultano inesatte in quanto incomplete. Per stessa ammissione della medesima parte nell'istanza e nella C.T.P. allegata , i motivi dell'opposizione sono stati fondati sulla documentazione fornita dal debitore

omettendo di eseguire gli accertamenti presso gli uffici tecnici del Comune di Scarperia.

- In particolare per il **fabbricato principale colonico**, suddiviso nei **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3**, si è tralasciato di citare nell'istanza in questione il provvedimento di Diniego di Sanatoria L.326/03-L.R.53/04, pratica n.C3/04/084 e pratica n.C3/04/086 del 24.11.2006 da parte del Comune di Scarperia oggetto del perento Ricorso al T.A.R. (Decreto Decisorio n.1402/2012 del 19.10.2012, vedasi paragrafo “§.3.3.0.Visure archivio pratiche edilizie aggiornate”).

Tralasciando di specificare i motivi del diniego delle opere eseguite riguardanti modifiche interne, esterne e nuove addizioni, già ampiamente argomentati dal C.T.U. nella relazione di consulenza tecnica in atti del 31.05.2012, si evidenzia che tale provvedimento ad oggi costituisce causa ostativa alla commerciabilità dei suddetti beni.

- Per il **fabbricato magazzino con cantina, Lotto 6**, il



Prezzo a base d'asta

-Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria.

Valutata **15%** del Valore di mercato

€. 160.000,00x15%. - €. 24.000,00

-Detrazione per procedure di sanatoria edilizia comprensiva di oneri professionali per la predisposizione della documentazione tecnica di rito, aggiornamento catastale, imprevisti e/o costi per rimessa in pristino.

Valutata a corpo. - €. 4.000,00

Prezzo a base d'asta finale Lotto 4 €. 132.000,00

(Euro centotrentaduemila/00)

LOTTO 5: *Fabbricato ad uso abitativo (ex annesso agricolo magazzino), di un piano fuori terra con resede circostante esclusivo, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.*

Valore di mercato

fabbricato

mq.69,00 (s.l.) x €.1.800,00/mq. €. 124.200,00

resede esclusivo

mq.150,00 x €.72,00/mq. €. 10.800,00

Valore di mercato finale Lotto 5 €. 135.000,00

(Euro centotrentacinquemila/00)

Prezzo a base d'asta

-Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria.



Valutata **15%** del Valore di mercato

€. 135.000,00x15%. - €. 20.250,00

-Detrazione per procedure di sanatoria edilizia comprensiva di oneri professionali per la predisposizione della documentazione tecnica di rito, aggiornamento catastale, imprevisti e/o costi per rimessa in pristino.

Valutata a corpo. - €. 8.000,00

- Detrazione per esecuzione pratica di

“attestazione di certificazione energetica” - €. 3.000,00

Prezzo a base d’asta Lotto 5 €. 103.750,00

A sommare per arrotondamento finale.+ €. 250,00

Prezzo a base d’asta finale Lotto 5 €. 104.000,00

(Euro centoquattromila/00)

LOTTO 6: *Fabbricato magazzino con cantina (ex annesso agricolo), piano terra e piano seminterrato con resede circostante esclusivo, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.*

Valore di mercato

fabbricato

mq.94,00 (s.l.) x €. 750,00/mq. €. 70.500,00

resede esclusivo

mq.500,00 x €.22,50/mq. €. 11.250,00

Valore di mercato Lotto 6 €. 81.750,00

A sommare per arrotondamento finale+ €. 250,00

Valore di mercato finale Lotto 6 €. 82.000,00

(Euro ottantaduemila/00)



Prezzo a base d'asta

-Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria.

Valutata **15%** del Valore di mercato

€. 82.000,00x15%. - €. 12.300,00

-Detrazione per pratiche amministrative e spese lavori rimessa in pristino, oneri professionali per la predisposizione della documentazione tecnica di rito, aggiornamento catastale, imprevisti.

Valutata a corpo. - €. 18.000,00

Prezzo a base d'asta Lotto 6 €. 51.700,00

A sommare per arrotondamento finale + €. 300,00

Prezzo a base d'asta finale Lotto 6 €. 52.000,00

(Euro cinquantaduemila/00)

Totale valore dei nuovi lotti:

Valore di mercato complessivo LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4 + LOTTO 5 + LOTTO 6 = €.987.000,00 (Euro novecentottantasettemila/00);

Valore a base d'asta complessivo LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4 + LOTTO 5 + LOTTO 6 = €. 786.000,00 (Euro settecentottantaseimila/00);

Cap. 5.0.0. RIEPILOGO DEI NUOVI LOTTI

Nel presente capitolo, il C.T.U. riepiloga per ciascun Lotto, la descrizione sintetica, i dati catastali, lo stato di possesso e il prezzo a base d'asta.

LOTTO 1 - Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra di fabbricato colonico con resede circostante a comune in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di



Fagna s.n.c.

- Descrizione dei beni

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha ingresso indipendente da resede a comune e si compone di soggiorno-pranzo, camera doppia, camera singola, oltre disimpegno, ripostiglio, bagno;

Superficie lorda arrotondata u.i.: mq.74,00;

Confini: Beni in Esecuzione

Via Fagna, s.s.a;

- Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.1, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 227,76, giustamente intestata a

- Stato di possesso

Il Lotto è libero;

- Prezzo a base d'asta

Prezzo a base d'asta Lotto 1€. 83.000,00

(Euro ottantatremila/00)

LOTTO 2: Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra e piano primo di fabbricato colonico con resede circostante a comune in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

- Descrizione dei beni

L'unità immobiliare è posta al piano terra e primo, ha



doppio ingresso indipendente da resede a comune e si compone di cucina, soggiorno, pranzo, quattro camere doppie, due bagni, disimpegni e piccolo ripostiglio sottotetto.

Superficie lorda arrotondata u.i.: mq.227,00;

Confini: Beni in Esecuzione

Via Fagna, s.s.a;

- Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.2, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 354,29, giustamente intestata a

- Stato di possesso

Il Lotto è libero;

- Prezzo a base d'asta

Prezzo a base d'asta Lotto 2 €. 240.000,00

(Euro duecentoquarantamila/00)

LOTTO 3: Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra e piano primo di fabbricato colonico con resede circostante a comune in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

- Descrizione dei beni

L'unità immobiliare è posta al piano terra e primo, ha ingresso indipendente da resede a comune e si compone di cucina, soggiorno, quattro camere di cui tre doppie,



disimpegno e bagno.

Superficie lorda arrotondata u.i.: mq.164,00;

Confini: Beni in Esecuzione

Via Fagna, s.s.a;

- Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.4, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 354,29, giustamente intestata a

- Stato di possesso

Il Lotto è libero;

- Prezzo a base d'asta

Prezzo a base d'asta Lotto 3 €. 175.000,00

(Euro centosettantacinquemila/00)

LOTTO 4: Fabbricato magazzino con loggia (ex annesso agricolo fienile), di un piano fuori terra con resede circostante a comune, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

- Descrizione dei beni

Fabbricato isolato in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione, con resede a comune con il fabbricato principale colonico, composto da un solo piano fuori terra e articolato in un ampio locale magazzino e altri due comunicanti, oltre loggiato.

Superficie lorda arrotondata fabbricato: mq.203,00;



Confini: Beni in Esecuzione

Via Fagna, s.s.a;

- Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.3, cat.C/2, classe 3, consistenza mq.169, rendita catastale Euro 829,17, giustamente intestato a

- Stato di possesso

Il Lotto è libero;

- Prezzo a base d'asta

Prezzo a base d'asta Lotto 4 €. 132.000,00

(Euro centotrentaduemila/00)

LOTTO 5: Fabbricato ad uso abitativo (ex annesso agricolo magazzino), di un piano fuori terra con resede circostante esclusivo, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

- Descrizione dei beni

Piccolo fabbricato isolato ristrutturato ad uso abitativo, corredato di resede esclusivo, composto da un solo piano fuori terra e articolato in ampio soggiorno con cottura, camera doppia oltre bagno.

Superficie lorda arrotondata fabbricato: mq.69,00;

Superficie resede esclusivo: mq.150,00;

Confini: Beni in Esecuzione



s.s.a;

- Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.83, cat. C/2, classe 4, consistenza mq.48, rendita catastale Euro 275,17, giustamente intestato a

- Stato di possesso

Il Lotto è libero;

- Prezzo a base d'asta

Prezzo a base d'asta Lotto 5 €. 104.000,00

(Euro centoquattromila/00)

LOTTO 6: Fabbricato magazzino con cantina (ex annesso agricolo), piano terra e piano seminterrato con resede circostante esclusivo, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

- Descrizione dei beni

Piccolo fabbricato isolato ad uso magazzino in stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione, corredato di resede esclusivo, composto da un piano fuori terra e piano seminterrato accessibile da scala esterna, articolato al piano terra in due locali comunicanti e al piano seminterrato dalla cantina ed altri due locali.

Superficie lorda arrotondata fabbricato (con esclusione delle superfici in ampliamento oggetto di diniego comunale): mq.94,00;

Superficie resede esclusivo: mq.500,00.



Confini: Beni in Esecuzione

s.s.a;

- Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.24, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.62, rendita catastale Euro 259,36, giustamente intestato a

- Stato di possesso

Il Lotto è libero;

- Prezzo a base d'asta

Prezzo a base d'asta Lotto 6 €. 52.000,00

(Euro cinquantaduemila/00)

Cap.6.0.0. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con la presente Relazione di aver dato risposta ai quesiti richiesti dall'Illustrissimo signor Giudice e nel dichiararsi disponibile per qualsiasi eventuale chiarimento successivo, ringrazia per la fiducia accordatagli nel conferimento dell'incarico.

Cap.7.0.0. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- "A" - Documentazione catastale con visure aggiornate
- "B" - Documentazione ipotecaria aggiornata
- "C" - Piante rilievo stato attuale dei Lotti(aprile 2012)
- "D" - Documentazione fotografica dei Lotti

Firenze lì, 26 agosto 2013

Il C.T.U.
architetto Marco Badi

