

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZ. V CIVILE

COLLEGIO FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R.L.G. 11/2023

██████████ ██████████

in estensione

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R.L.G. 39/2024

██████████ ██████████

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore della Procedura: Dott. Giovanni Salvini

Tecnico stimatore: Arch. Ippolita Zetti

PERIZIA DI STIMA

Premessa

Io sottoscritta Ippolita Zetti, con studio in Firenze, via Filippo Corridoni n. 12, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4906 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 7380, a seguito della nomina del Tribunale di Firenze, Terza Sezione Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari datata 19 novembre 2021, ho redatto e poi depositato nel mese di aprile 2022 la perizia di stima in risposta ai quesiti posti dal G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna in merito alla Esecuzione Immobiliare R.G. 351 / 2020 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] successivamente nel mese di dicembre 2023 sono stata convocata dalla Dott.ssa Bisegna per ulteriori precisazioni.

In data 21 settembre 2025 sono stata nominata dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo per rispondere ai quesiti posti dal Curatore della Procedura Giudiziale Dott. Giovanni Salvini ed aggiornare la perizia di stima già depositata agli atti.

Identificazione dei beni

Trattasi di un complesso colonico composto da due unità immobiliari ed adiacenti terreni ubicato nel Comune di Rufina in località Masseto,



e di un terreno nel Comune di Pontassieve, in via dell'Argomenna.



Identificazione catastale

Trattasi dei seguenti immobili posti nel Comune di Rufina:

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

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

- **Foglio 34, Part. 19, Sub 510**
Rendita € 348,61
Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5 vani
Località Masseto snc, piano T-1
Sup. totale m² 109, Sup. escluse aree scoperte m² 109

- **Foglio 34, Part. 19, Sub 512**
Rendita € 117,75
Cat. C/2, Classe 2, Cons. m² 30
Località Masseto snc, piano T
Sup. totale m² 38

- **Foglio 34, Part. 19, Sub 505**
Area urbana
Località Masseto snc, piano T
Sup. m² 17

e dei seguenti terreni posti nel Comune di Rufina:

- **Foglio 34, Part. 23**
Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3
Sup. 4.300 m²
Reddito Dom. Euro 13,32 Reddito Agrario Euro 12,21

- **Foglio 34, Part. 83**
Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3
Sup. 8.795 m²
Reddito Dom. Euro 27,25 Reddito Agrario Euro 24,98

- **Foglio 34, Part. 104**
Qualità SEMIN ARBOR, Classe 4
Sup. 12.662 m²
Reddito Dom. Euro 19,62 Reddito Agrario Euro 19,62

intestati a:

- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

Sono inoltre oggetto della presente i *beni comuni non censibili* (non pignorabili per loro natura di proprietà indivisa e pertanto non stimati nella perizia) così identificati:

- **Foglio 34, Part. 19, Sub 511**
Bene non censibile comune ai Sub. 501-506-510-512
Località Masseto snc, piano T

ed il terreno posto nel Comune di Pontassieve:

- **Foglio 60, Part. 1052**
Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2
Sup. 993 m²
Reddito Dom. Euro 4,87 Reddito Agrario Euro 3,33

intestato a:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Confini catastali

Si indicano le proprietà confinanti relative alle particelle catastali in oggetto, salvo se altri:

- Foglio 34 Part. 23, [redacted]
- Foglio 34 Part. 83, [redacted]
- Foglio 34 Part. 23, [redacted]
- Foglio 60 Part. 1052, [redacted]

Estremi degli Atti di provenienza

Il pieno diritto di Proprietà dei beni posti nel Comune di Rufina è pervenuto ai signori [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] per acquisto fatto per ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto in data 03/04/1998, Reg. Gen. n. 8935, Reg. Part. n. 6040; Pubblico ufficiale Notaio BARNINI Claudio di Firenze, rep. 128573 del 30/03/1998.

Il pieno diritto di Proprietà del terreno posto nel Comune di Pontassieve è pervenuto al signor [redacted] per acquisto fatto per ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto al n. 6610 in data 12/10/1995; Pubblico ufficiale Notaio

BARNINI Claudio di Firenze, rep. 84411 del 23/09/1995; voltura n. 5924.1/1995 del 13/06/1996.

Descrizione dei beni

Caratteristiche dei fabbricati

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

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

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

Nel complesso gli edifici mostrano caratteristiche architettoniche tipiche della casa colonica toscana (*foto 2*).

Caratteristiche delle unità immobiliari

Appartamento

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

Dal vano ingresso al piano terreno (*foto 4*) l'appartamento si sviluppa attraverso un guardaroba (*foto 5*) verso un disimpegno (*foto 6*) che collega la camera (*foto 7*) ed il bagno (*foto 8*); la scala porta al piano superiore dove troviamo un ampio vano adibito a soggiorno e cucina (*foto 9 e 10*). Al piano terreno lo scannafosso, con accesso dal disimpegno, è usato come ripostiglio (*foto 11*); un resede rialzato, esclusivo alla camera e al guardaroba, è recintato con una ringhiera metallica (*foto 12*). Si segnala che tale porzione ad uso esclusivo è stata realizzata sul subalterno a comune n. 511.

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

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

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

elettrico sotto traccia è conforme alla vigente normativa.

L'appartamento risulta in ordine e come si evince dalla documentazione fotografica presenta caratteri di finitura di buona qualità e un buono stato di conservazione generale.

Una loggia, chiusa sui tre lati di cui uno non autorizzato dal punto di vista urbanistico, adiacente al lato nord dell'edificio (*foto 14*) lo collega al vano ripostiglio (*foto 15*).

Ai due lati a monte del fabbricato sono stati costruiti i volumi di una scala in pietra, di una terrazza con un locale sottostante accessibile dal fianco dello scannafosso ed una tettoia sul lato sud di stretta pertinenza del vano cucina. Detti manufatti sono collocati sulla particella catastale 23 del foglio 34 senza alcuna autorizzazione edilizia.

Risulta invece sanata la costruzione di scala in pietra con sottostante ripostiglio e forno a legna, adiacenti al sub 512 della part 19, ma insistenti sulla part. 23.

Fabbricato rurale

L'unità di maggiore dimensione (Subalterni n. 509, 510 e 505) col passare degli anni ha perso la sua funzione poderale (*foto 16, 17 e 18*).

Al momento del sopralluogo il piano terreno comprende cinque vani di varia metratura ed altezza con affacci sui lati nord e ovest (*foto 19-20*), una scala nel vano 1 porta al piano superiore dove troviamo altri due vani nel sottotetto; dal resede esterno di pertinenza al piano seminterrato si accede ad altri due vani rivolti a nord (*foto 21-24*).

La superficie netta totale di questa unità è pari a mq 132 con un resede a valle di mq 42 ed un altro dalla forma a "T" al livello del piano terreno di mq 17.

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

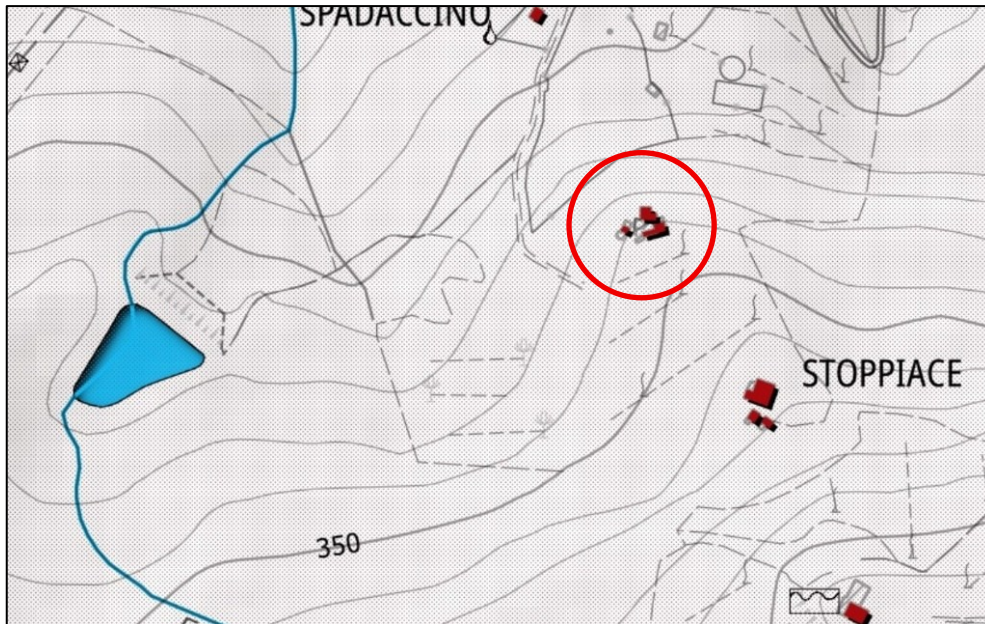
Terreni

I terreni intorno al complesso colonico identificati nelle particelle catastali nel Comune di Rufina ai numeri 23 e 104 del Foglio 34 sono direttamente accessibili dalle unità sopra descritte; la particella 83 vi è invece separata da via di Masseto. Hanno una superficie totale pari a Ha 2,5 con caratteristiche sia di bosco che di terreno sfalciato, e non vi risultano essere presenti fabbricati eccezion fatta dei manufatti posti sulla part. 23 sopra descritti.

Nel Comune di Pontassieve percorrendo via dell'Argomenna (porzione di strada non asfaltata che si immette nella principale via Colognolese, *foto 26*) si accede al terreno identificato dalla particella n. 1052; questo, con superfici pari a Ha 0,1, al momento è adibito a deposito di materiale edile ed è dotato di un accesso carrabile (*foto 27*).

Destinazione urbanistica

Dalla consultazione della cartografia del Piano Operativo del Comune di Rufina (deliberazione Del Consiglio Comunale N. 3 Del 13/02/2024), risulta che i beni ricadono in:



- Territorio rurale
- UTOE RU01 Rufina
- Edifici storicizzati oggetto di nuovo censimento e relativa schedatura

Per i terreni si vedano i Certificati di Destinazione Urbanistica allegati.

Stato di possesso dell'immobile

Ad oggi l'appartamento risulta occupato da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ivi residenti; il fabbricato rurale non risulta occupato.

Formalità, vincoli o oneri cancellabili e comunque non opponibili all'acquirente

Come risulta da accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, risultano gravanti sulle unità immobiliari in oggetto contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 09/08/2004 – Reg. Part. 7846 Reg. Gen. 31148
Pubblico ufficiale Notaio BARNINI Claudio Repertorio 237101/12680 del 23/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA TOSCANA SPA

- ISCRIZIONE del 04/06/2008 – Reg. Part. 4617 Reg. Gen. 22758
Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT SPA di Scandicci Repertorio 255666/41 del 22/04/2008
IPOTECA LEGALE art.77 dpr 29/09/1973 n.602 a favore di EQUITALIA CERIT SPA

- ISCRIZIONE del 20/10/2010 – Reg. Part. 7699 Reg. Gen. 37299
Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT SPA di Firenze Repertorio 329491/41 del 13/10/2010
IPOTECA LEGALE art.77 dpr 29/09/1973 n.602 a favore di EQUITALIA CERIT SPA

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

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

- TRASCRIZIONE del 05/02/2021 – Reg. Part. 3280 Reg. Gen. 4651
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Firenze Repertorio 6218/2020 del 20/11/2020
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Regolarità edilizia e urbanistica

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa e dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” e successive modificazioni ed integrazioni, si specifica che la costruzione del fabbricato in oggetto è terminata in data anteriore al 01/09/1967 e che dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rufina - Ufficio Edilizia Privata per i fabbricati in oggetto non è stato possibile rintracciare i progetti originari. In atti più recenti sono state rintracciate presso lo stesso Ufficio le pratiche relative a:

Appartamento

- D.I.A. n.23102 prot. 19072 del 07/12/2001 per *Ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso*
- Concessione Edilizia In Sanatoria n. 23552 prot. 5728 del 03/04/2003
- Variante in corso d’opera n. 24039 prot. 19801 del 01/12/2004

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

Alla data odierna il fabbricato presenta delle difformità in raffronto ai predetti atti abilitativi che consistono nella trasformazione del loggiato, identificato al Subalterno 512 della Particella 19, in un locale di ingresso all'appartamento tramite tamponamento delle tre aperture con infissi (*foto 13*) e creazione di un vano porta nel guardaroba al piano terreno; inoltre, la trasformazione dello scannafosso in ripostiglio di più ampie dimensioni accessibile dal corridoio (*foto 11*).

Come già riportato risultano inoltre non autorizzati i volumi della scala in pietra, della terrazza con locale sottostante accessibile dal fianco dello scannafosso e della tettoia sul lato sud di stretta pertinenza del vano cucina collocati sulla particella catastale 23 del foglio 34.

Infine, il muro perimetrale della loggia verso est non risulta compreso nella Variante in corso d'opera n. 24039.

Per riportare l'immobile ad uno stato di regolarità edilizia si renderebbe necessario sanare l'apertura verso il guardaroba, anche ai fini antisismici (verificando la presenza nelle membrature di adeguata struttura); inoltre vanno rimossi gli infissi del vano porta e delle due finestre.

Va reso inaccessibile lo scannafosso, non abitabile per sua natura, mentre il volume ed esso adiacente posto nella part. 23 non risulta sanabile.

Fabbricato rurale

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

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

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

Valore di mercato

Consistenza degli immobili

Nel Comune di Rufina: appartamento comprendente ingresso, guardaroba, camera, bagno al piano terreno e soggiorno con angolo cottura al primo piano; fabbricato rurale al rustico composto da nove vani disposti su tre livelli con relativi resedi; loggia e ripostigli; terreni; terreno nel Comune di Pontassieve.

Dato il numero e la natura delle unità immobiliari in oggetto si ritiene opportuna la seguente suddivisione in lotti distinti in modo da agevolare il lavoro di stima e le fasi successive:

LOTTO 1	Appartamento	Foglio 34, Part. 19, Sub 501
	Loggia, Ripostiglio 1	Foglio 34, Part. 19, Sub 512
	Terreno	Foglio 34, Part. 23 Foglio 34, Part. 83
LOTTO 2	Fabbricato rurale, Resede	Foglio 34, Part. 19, Sub 509 Foglio 34, Part. 19, Sub 510
	Resede (Area urbana)	Foglio 34, Part. 19, Sub 505
	Terreno	Foglio 34, Part. 104
LOTTO 3	Terreno	Foglio 60, Part. 1052

Pertanto si attribuiscono ai beni, considerati liberi da persone o cose e da vincoli di qualsiasi natura, i seguenti valori di *superficie commerciale*, calcolati secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) e per quanto riguarda la consistenza dei terreni si fa riferimento alle superfici catastali:

Lotto 1	Sup. lorda mq	Incidenza	Sup. commerciale mq
Appartamento	130,7	100%	130,7
Ripostiglio 1	8,0	20%	1,60
Ripostiglio 2	7,4	20%	1,48
Loggia	19,8	35%	6,93
Totale			140,71

Lotto 1	Qualità coltura	Superficie Ha
Foglio 34, Part. 83	Seminativo Arborato	0,88
Foglio 34, Part. 104	Seminativo Arborato	1,26
Totale		2,14

Lotto 2	Sup. lorda mq	Incidenza	Sup. commerciale mq
Fabbricato rurale	186,9	100%	186,90
Resede	42,0	15% (fino a 25 mq, eccedenza 5%)	4,60
Area urbana	17,0	10%	1,70
Totale			193,20

Lotto 2	Qualità coltura	Superficie Ha
Foglio 34, Part. 23	Seminativo Arborato	0,43

Lotto 3	Qualità coltura	Superficie Ha
Foglio 60, Part. 1052	Seminativo Arborato	0,99

Criteria estimativo

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

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

Valore di mercato

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

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

L'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, relativa al primo semestre 2025, per la zona *Extraurbana / FALGANO - TURICCHI - SCOPETI - CONTEA* ha restituito il valore di mercato per abitazioni ville e villini tra 1.350 €/mq e 2.000 €/mq.

L'interrogazione del portale del Borsino Immobiliare, per la zona *FALGANO TURICCHI SCOPETI CONTEA* ha restituito il valore di mercato per abitazioni ville e villini tra 1.107 €/mq e 1.699 €/mq.

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

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati

sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1,0 è sempre riferito a caratteristiche medie:

Beni Lotto 1

Coefficiente ambientale (0,9)
Coefficiente zonale (1,0)
Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
Coefficiente di piano (1,0)
Coefficiente di funzionalità (1,0)
Coefficiente estetico-architettonico (0,9)
Coefficiente di panoramicità (1,1)

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

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

$$\text{Valore di mercato} = 1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,89 \times \text{mq } 140,71 = \text{€ } 212.894,23$$

Beni Lotto 2

Coefficiente ambientale (0,9)
Coefficiente zonale (1,0)
Coefficiente stato di manutenzione (0,6)
Coefficiente di piano (1,0)
Coefficiente di funzionalità (1,0)
Coefficiente estetico-architettonico (0,9)
Coefficiente di panoramicità (1,1)

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

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

$$\text{Valore di mercato} = 1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,53 \times \text{mq } 193,20 = \text{€ } 174.073,20$$

Terreni

Riferite le caratteristiche dei terreni si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità. Pertanto, considerando i Valori medi forniti dell'Ufficio del territorio della provincia di Firenze per la *Regione agraria n.3 PONTASSIEVE RUFINA - annualità 2022*, si attribuisce alla tipologia di coltura *Seminativo Arborato* un Valore Agricolo unitario pari a **11.638 €/Ha**.

Lotto 1 - Valore di mercato terreni = 11.638 €/Ha x Ha 2,14 = € 24.905,32

Lotto 2 - Valore di mercato terreno = 11.638 €/Ha x Ha 0,43 = € 5.004,34

Lotto 3 - Valore di mercato terreno = 11.638 €/Ha x Ha 0,99 = € 11.521,62

Quindi si riassume:

Valore di mercato calcolato Lotto 1	
Fabbricati	€ 212.894,23
Terreni	€ 24.905,32
Totale	€ 237.799,55

Valore di mercato calcolato Lotto 2	
Fabbricati	€ 174.073,20
Terreni	€ 5.004,34
Totale	€ 179.077,54

Valore di mercato calcolato Lotto 3	
Terreni	€ 11.521,62

Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare o fallimento si applica una detrazione pari al 20% al valore di mercato calcolato, ottenendo:

Valore di mercato calcolato Lotto 1	€ 237.799,55
Riduzione del 20%	€ 47.559,90
Totale	€ 190.239,65
Base d'asta (Arrotondato)	€ 190.000,00

Valore di mercato calcolato Lotto 2	€ 179.077,54
Riduzione del 20%	€ 35.815,50
Totale	€ 143.262,04
Base d'asta (Arrotondato)	€ 143.000,00

Valore di mercato calcolato Lotto 3	€ 11.521,62
Riduzione del 20%	€ 2.304,32
Totale	€ 9.217,30
Base d'asta (Arrotondato)	€ 9.000,00

Conclusione

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatomi, la sottoscritta deposita la presente relazione unitamente alle schede allegate.

Firenze, 1 dicembre 2025

Tecnico incaricato
Dott. Arch. Ippolita Zetti

Si allegano:

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ELABORATI GRAFICI

CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA