

# TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

## PERIZIA ESTIMATIVA

### OGGETTO

Procedimento civile **N.C.L. 44/2024**

Liquidazione Controllata  
della

### ATTUALE PROPRIETÀ

### TECNICO REDATTORE

**Geometra Gabriele Romagnoli**, nato a Empoli il 03/11/1980 con studio in Empoli Via Valdorme 152 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n°4850/14 c.f. RMG GRL 80S04 D403N

Il sottoscritto Geometra Gabriele Romagnoli nato a Empoli il 03/11/1980 c.f. RMGGRL80S03D403N iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Firenze al n°4850/14 con studio tecnico in Empoli Via Valdorme 152, in seguito all'incarico ricevuto mediante Istanza di nomina del 31.10.2024 richiesta dal Liquidatore Dott. Simone Baronti - Giudice delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, per la redazione della presente perizia di stima immobiliare, espone quanto segue.

### **PREMESSA**

Che, la Società

è proprietaria di due unità immobiliari di cui una uso abitativo e l'altra uso deposito, poste in San Casciano in Val di Pesa in Borgo Sarchiani 102-104- in forza della permuta ai rogiti Notaio Murutano repertorio 36.312, raccolta n°11.259 del 20.07.2023.

### **DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA LEGITTIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA.**

1. L'unità immobiliare uso civile abitazione sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI), posta al piano primo di un più ampio fabbricato, avente accesso mediante vano scala condominiale direttamente da Borgo Sarchiani civico n°102 e composta come segue: ingresso/disimpegno, vano cucina dotato di angolo cottura, soggiorno, n°2 camere servite entrambe da guardaroba/ripostiglio, n°2 w.c., n°2 ripostigli oltre ampia terrazza tergale con annessa piccola lavanderia e loggiato, quest'ultimo trasformato in un vano uso camera senza titolo.
2. L'unità immobiliare uso magazzino sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI), posta al piano interrato e terra di un più ampio fabbricato, avente accesso direttamente da Borgo Sarchiani al civico n°104 e composta come segue: ampio vano uso magazzino, n°2 vani dove erano collocati i tini, piccolo ufficio, un vano impianti con annesso piccolo w.c. (al sopralluogo non è stato possibile ispezionare detti

accessori in quanto, risultavano inaccessibili per mancanza della chiave di accesso), ampio vano tergaie che si affaccia su corte privata oltre a locali uso cantina al piano interrato collegati da scala interna (anch'essi parzialmente misurabili in quanto presenti ancora alcuni tini che impediscono l'accesso). A corredo ed in proprietà esclusiva, vi è una piccola serra posta tergalmente ed in aderenza al fabbricato, accessibile solo dall'esterno, non collegata direttamente con la residua unità.

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

Quanto in oggetto è attualmente censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, al giusto conto e di seguito rappresentata:

| Unità "1"         | Foglio | P.Ile | Sub | Categ. | Classe | Consistenza | R.C.      |
|-------------------|--------|-------|-----|--------|--------|-------------|-----------|
| Civile abitazione | 40     | 93    | 2   | A/2    | 2      | Vani 6,5    | € 788,89  |
| Unità "2"         |        |       |     |        | RA     | Superficie  | R.C.      |
| Magazzino         | 40     | 93    | 1   | C/2    | 6      | Mq 356      | € 1611,35 |

L'intestazione delle unità catastalmente sopra descritte risulta corretta ed in conto alla

Non

risulta conforme la grafica delle planimetrie che rappresentano i due immobili per omessa denuncia di variazione.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono state interessate dai titoli sotto riportati:

-La costruzione del fabbricato e delle unità oggetto di stima risulta antecedente al 01 settembre 1967.

-In seguito ad eventi bellici, il corpo principale di fabbrica fu ricostruito in forza di Licenza Edilizia n°5 del 1945 e Licenza Edilizia n°167/1948.

-La costruzione della cantina al piano terra, in ampliamento al fabbricato principale, è stata edificata in forza della Licenza Edilizia n°32/1969.

-Per opere di restauro al fabbricato, interventi sulle aperture e per la costruzione della serra/ripostiglio sul retro sono state richieste le seguenti Licenze Edilizie n°6/1969, n°45/1969 e n°37/1970.

-Per opere abusive relative sia al fabbricato descritto al punto “1” che al punto “2” sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della L. 47/85:CE n°1250 del 19/05/1993 e CE n°1251 del 24/05/1993.

-Per ulteriori opere edilizie di ripassatura e sistemazione della copertura, è stata depositata DIA n°125/1997 protocollo n°19840 del 15/05/1997.

-Per opere di ristrutturazione edilizia è stata rilasciata Concessione Edilizia n°136/1999 a cui è seguita la comunicazione di inizio lavori anche se le opere, di fatto, non hanno mai avuto inizio.

-Per opere a variante alla concessione di cui al punto precedente, è stata richiesta Concessione Edilizia a variante n°177/2000, a cui è seguito parere sospensivo protocollo n°00/06618 del 25/08/2000, pertanto decaduta.

-Infine, per opere di manutenzione straordinaria è stata depositata CILA n°518/2020 protocollo n°12047 del 13/07/2020 a cui non è seguita la comunicazione di fine lavori né la denuncia di variazione catastale.

### **ASPETTI GENERALI**

Le unità immobiliari oggetto di stima descritte ai punti “1” e “2” fanno parte di un vecchio fabbricato, ricostruito in seguito ad eventi bellici intorno agli anni 1945-1948, sito nel Comune di San Casciano Val di Pesa in Borgo Sarchiani 102-104. La zona è caratterizzata da edifici a carattere residenziale con alcuni negozi e magazzini al piano terra. Per quanto riguarda i collegamenti, la zona non è particolarmente servita da parcheggi pubblici, ma vi è un ampio parcheggio ad una distanza di circa 500 metri dal fabbricato, vicina al centro storico, fornita da strutture di servizio pubblico e attività commerciali. Attualmente lo stabile, si presenta in mediocre stato di conservazione, con dotazioni impiantistiche vetuste risalenti, per l'appartamento al piano primo, agli anni '70,

mentre per il magazzino al piano terra agli anni '50. In termini generali, tutto il complesso edilizio avrebbe la necessità di essere adeguato sotto l'aspetto impiantistico oltre a quello relativo alle finiture estetiche, sia interne che esterne.

## **STIMA SINTETICA DELLE UNITÀ DESCRITTE AL PUNTO “1” E “2”**

### *Immobile descritto al punto “1”*

La porzione di fabbricato in esame, risulta ricostruita nel periodo fra 1945 e il 1948, ha una struttura portante in muratura ordinaria, solai in travetti e pignatte, le pareti interne sono finite ad intonaco tradizionale tinteggiato, pavimenti in ceramica per la zona giorno e parquet per la zona notte, portoncino di ingresso in legno e porte interne tamburate, le finestre e porte finestre sono in legno e vetro, rivestimento cucina e w.c. in ceramica, elementi radianti in ghisa il tutto in mediocre stato conservativo. L'area su cui sorge il fabbricato, ricade in un contesto pressoché residenziale, vicino al centro storico. Gli impianti elettrici sono datati, non si rintraccia alcuna conformità dell'epoca. Lo stato di finitura e manutenzione generale dell'unità in esame risulta vetusta, le strutture portanti sono in buone condizioni. L'accesso all'unità è garantito solo da una scala a comune con le altre unità dello stabile, non vi è presente ascensore o montascale.

### *Determinazione del più probabile valore di mercato:*

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato dell'unità descritta al punto “1”, si procede alla determinazione in maniera analitica della consistenza effettiva, prendendo in considerazione le superfici calpestabili dell'unità. Il criterio di stima utilizzato per la fattispecie sarà del tipo sintetico-comparativo, prendendo in esame immobili simili sul mercato aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e come parametro di calcolo, il metro quadrato netto. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i valori medi riportati dai borsini immobiliari ed in particolar modo è stata effettuata la ricerca presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare estrapolando i dati forniti dall'Agenzia

delle Entrate. La superficie totale dell'unità oggetto di stima, verrà considerata virtuale e sarà determinata dalla superficie netta utile interna, sommata al 25% della superficie del terrazzo e al 35% della loggia.

Stima Unità immobiliare "1":

al 01/07/2025

Il valore determinato per il costo al metro quadrato di superficie è stato calcolato in funzione ai prezzi medi OMI ricavati direttamente dall'Agenzia delle Entrate nel periodo 2° semestre 2024 (si allega tabella valori), tenendo sempre in considerazione annunci immobiliari di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili:



Cerca...

Q

Cittadini

Imprese

Professionisti

Intermediari

Enti e PA

L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: SAN CASCIANO VAL PESA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1550                  | 2300 | L                | 4,9                            | 7,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1300                  | 1950 | L                | 4,1                            | 6,1 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 900                   | 1300 | L                | 3,5                            | 5,1 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1800                  | 2700 | L                | 5,6                            | 8,3 | L                |

Calcolo superficie virtuale dell'unità descritta al punto "1"

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Superficie calpestabile unità abitativa | mq 115,11        |
| Superficie terrazza (mq 47,39 x 25%)    | mq 11,85         |
| Superficie loggia (mq 10,15 x 35%)      | mq 3,55          |
| <b>Totale superficie virtuale</b>       | <b>Mq 130,51</b> |

Calcolo valore cautelativo dell'unità descritta al punto "1"

**Totale superficie virtuale  $Mq\ 130,51 \times €/mq\ 2200,00 = €\ 287.122,00$**   
**(duecentoottantasettemilacentoventidue/00)**

\*\*\*

Immobile descritto al punto "2"

La porzione di fabbricato in esame, risulta ricostruita nel periodo fra 1945 e il 1948, ha una struttura portante in muratura ordinaria mista a travi in cemento armato, solai in travetti e pignatte, la maggior parte delle pareti interne si presentano senza alcun intonaco, gran parte della superficie interna risulta priva di pavimentazione, gli infissi sono vetusti parte in legno e parte in ferro, privo di impianto di riscaldamento e parzialmente dotato di impianto elettrico. L'unità in esame si presenta in pessimo stato di conservazione.

Determinazione del più probabile valore di mercato:

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato dell'unità descritta al punto "2", si procede alla determinazione in maniera analitica della consistenza effettiva, prendendo in considerazione le superfici calpestabili dell'unità. Il criterio di stima utilizzato per la fattispecie sarà del tipo sintetico-comparativo, prendendo in esame immobili simili sul mercato, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e come parametro di calcolo, il metro quadrato netto. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i valori medi riportati dai borsini immobiliari ed in particolar modo è stata effettuata la ricerca presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare estrapolando i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate. La superficie totale dell'unità oggetto di stima, verrà considerata virtuale e sarà determinata dalla superficie netta utile interna sommata al 60% della superficie del piano interrato e della piccola serra tergale.

Stima Unità immobiliare “2”:al 01/07/2025

Il valore determinato per il costo al metro quadrato di superficie è stato calcolato in funzione ai prezzi medi OMI ricavati direttamente dall'Agenzia delle Entrate nel periodo 2° semestre 2024 (si allega tabella valori), tenendo sempre in considerazione annunci immobiliari di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari:

Cerca...

Cittadini

Imprese

Professionisti

Intermediari

Enti e PA

L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: SAN CASCIANO VAL PESA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 500                   | 800  | L                | 2,7                            | 4,3 | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 900                   | 1800 | L                | 3,8                            | 7,6 | L                |

Calcolo superficie virtuale dell'unità descritta al punto “1”

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Superficie calpestabile unità magazzino                     | mq 292,20        |
| Superficie cantina interrata (stimata mq 70,00 circa x 60%) | mq 42,00         |
| Superficie serra (mq 10,00 x 60%)                           | mq 6,00          |
| <b>Totale superficie virtuale</b>                           | <b>Mq 340,20</b> |

---

Calcolo valore cautelativo dell'unità descritta al punto "1"

***Totale superficie virtuale Mq 340,20 x €/mq 600,00 = € 204.120,00***  
***(duecentoquattromilacentventi/00)***

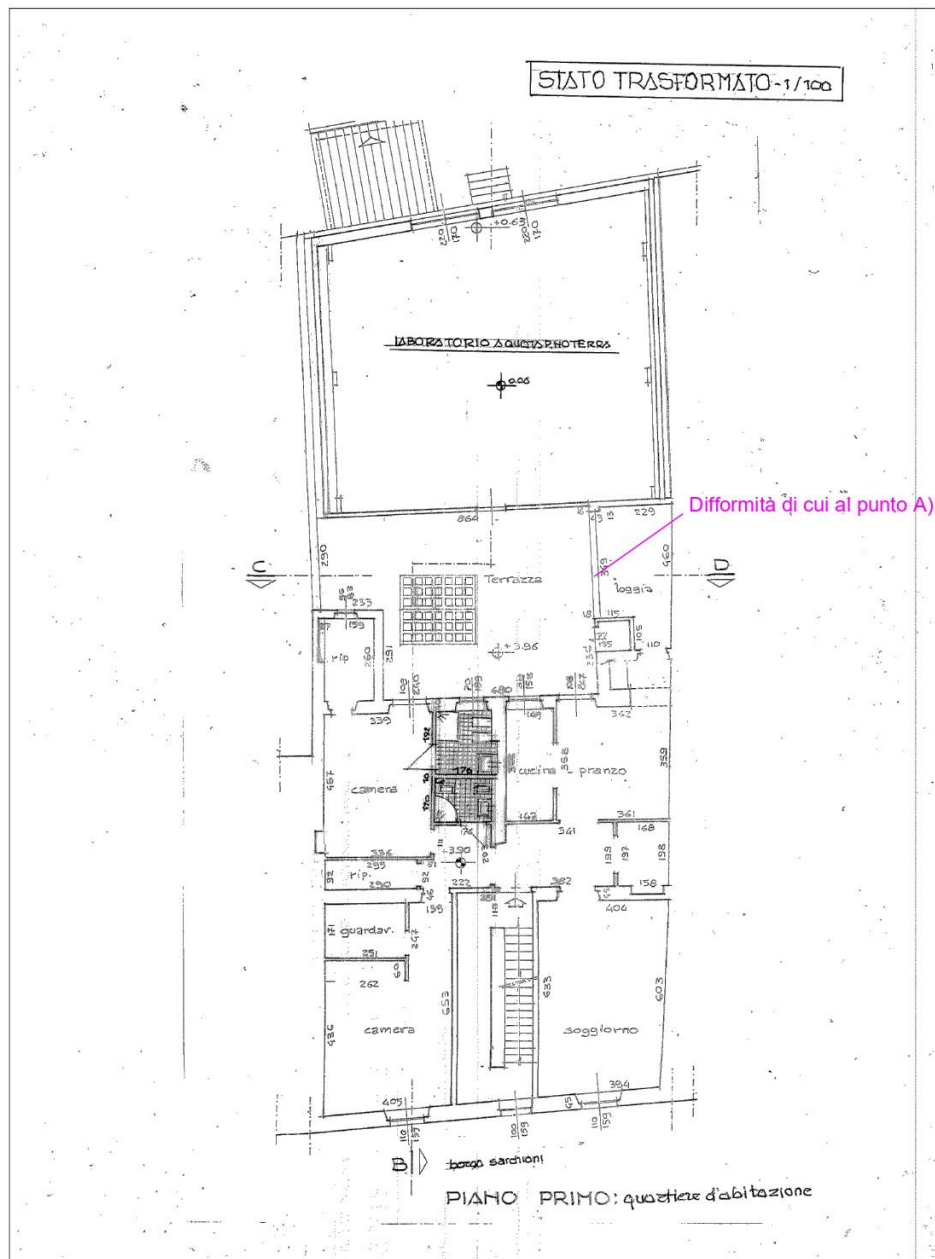


**ANALISI DELLE DIFFORMITÀ RELATIVE ALLE UNITÀ DESCRITTE AL PUNTO "1" E "2"**

*Immobile descritto al punto "1"*

Analizzando con cura la storia urbanistica del fabbricato, dopo aver prelevato i titoli edilizi depositati che lo hanno interessato, ed in seguito alle misurazioni di controllo eseguite sul posto, sono emerse alcune difformità allo stato attuale in cui si trova l'unità in esame. Si precisa che, l'analisi effettuata è stata eseguita tenendo conto delle tolleranze introdotte dal Decreto "Salva Casa" DL 69/2024 convertito con Legge 105/2024 precisando che, con l'introduzione dell'Art. 34-bis (non si ha violazione edilizia se ogni parametro della singola unità diverge e si discosta per una percentuale max del 4% dalle misure di progetto per unità avente superficie utile compresa fra i 100 ed i 300 mq). Le discrepanze emerse tra lo stato di progetto approvato e la situazione attuale, che non rientrano nelle tolleranze di cui sopra, sono evidenziate nelle planimetrie allegate e sono le seguenti:

A) Difformità di prospetto, la loggia descritta nell'ultimo titolo abilitativo è stata trasformata in un vano uso camera in assenza di titolo edilizio.



Immobile descritto al punto “2”

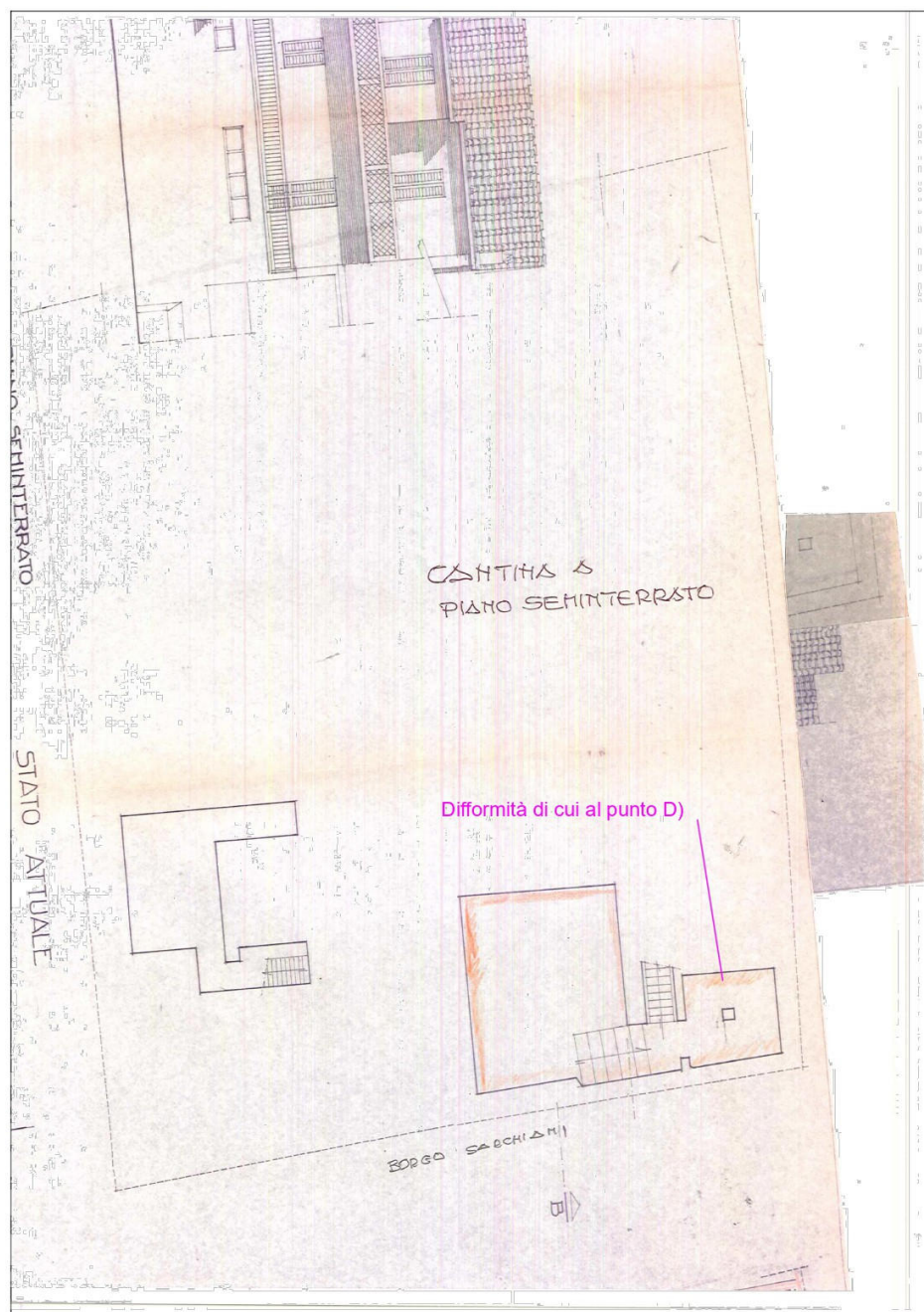
Analizzando con cura la storia urbanistica del fabbricato, dopo aver prelevato i titoli edilizi depositati che lo hanno interessato, ed in seguito alle misurazioni di controllo eseguite sul posto, sono emerse alcune difformità allo stato attuale in cui si trova l'unità in esame. Si precisa che, l'analisi effettuata è stata eseguita tenendo conto delle tolleranze introdotte dal Decreto “Salva Casa” DL 69/2024 convertito con Legge 105/2024 precisando che, con l'introduzione dell'Art. 34-bis non si ha violazione edilizia se ogni parametro della singola unità, diverge e si discosta per una percentuale max del 3% dalle misure di progetto per unità aventi superficie utile compresa fra i 300 ed i 500 mq. Le discrepanze emerse tra lo stato di progetto approvato e la situazione attuale, che non rientrano nelle tolleranze di cui sopra sono evidenziate nelle planimetrie allegate e sono le seguenti:

B) Ampliamento di vano porta esistente su muratura portante in assenza di titolo edilizio. Assenza deposito pratica strutturale presso il Genio Civile.

C) Demolizione di porzione di solaio oltre scavo, in assenza di titolo edilizio.

D) Ampliamento del vano interrato con aumento di superficie accessoria.





**ANALISI DEI COSTI RELATIVI ALLE DIFFORMITÀ RILEVATE PER LE UNITÀ DESCRITTE AL  
PUNTO “1” E “2”**

*Quantificazione delle spese tecniche da sostenere per conformare a livello urbanistico e  
catastale le unità immobiliari “1” e “2”.*

In seguito ad una analisi accurata dei titoli edilizi che costituiscono la storia del fabbricato ed in seguito ai rilievi effettuati sul posto, le unità in questione risultano non conformi, sia sotto il profilo urbanistico che catastale per i punti sopra riportati.

Va sottolineato che, la Concessione Edilizia n°136 del 1995 è stata rilasciata dallo stesso Comune ed è stata depositata comunicazione inizio lavori, ma le opere di ristrutturazione edilizia, ufficialmente, non hanno mai avuto inizio. In tal caso, tali opere non realizzate, dovranno essere evidenziate nel procedimento di Sanatoria in colorazione specifica, evidenziando la mancata realizzazione delle opere che erano in progetto.

Le difformità sopra elencate ai punti A) e C) non risultano sanabili pertanto, dovrà essere previsto il ripristino mediante intervento edile sul posto.

In seguito ai colloqui effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di San Casciano Val di Pesa è emerso la necessità, per la regolarizzazione urbanistica degli immobili, di presentare una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria “opere difforme riconducibili alla ristrutturazione edilizia” art. 10, comma 1 lett. C del DPR 380/2001 (interventi su prospetto di immobile vincolato ai sensi del Codice D.lgs 42/2004 per opere ante vincolo) realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio, subordinate a Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art 36-bis comma 4 del dpr 380/2001 e s.m.i. La sanzione da versare risulta pari ad € 1000,00, prevista dall'art 209 comma 5 LR 65/2014. L'immobile ricade in area a vincolo paesaggistico, introdotto con il DM 31/05/2001, pertanto gli interventi in difformità dal titolo, saranno soggetti al sub-procedimento di compatibilità paesaggistica previsto dall'art 36-bis, comma 4 DPR 380/2001 e s.m.i.

A fronte di quanto sopra detto, si elencano le spese generali per conformare, sotto l'aspetto urbanistico e catastale, gli immobili di cui ai punti “1” e “2”:

SPESE TECNICHE:

|    |                                                          |            |
|----|----------------------------------------------------------|------------|
| 1. | Deposito Permesso a Costruire In Sanatoria:              | € 5.000,00 |
| 2. | Deposito pratica Compatibilità Paesaggistica:            | € 1.500,00 |
| 3. | Sanzione + diritti pratica a Sanatoria:                  | € 1.150,00 |
| 4. | Deposito Sanatoria al Genio Civile                       | € 2.000,00 |
| 5. | Variazione catastale n°2 planimetrie+ diritti catastali: | € 1040,00  |

SPESE PER RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMATO:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6. | Ripristino difformità al punto A) consistente nella demolizione e smaltimento di parete esterna a chiusura della loggia, smaltimento dei materiali di risulta presso pubblica discarica oltre ripristino delle mazzette laterali e finiture varie compreso cantierizzazione e tubo di scarico detriti: | € 3.500,00 |
| 7. | Ripristino difformità al punto C) consistente nel rifacimento del solaio oltre massetto per ripristino del calpestio del vano:                                                                                                                                                                         | € 8.000,00 |

Totale impegno economico per conformare le unità immobiliari : € 22.190,00

Imputazione spese per l'immobile di cui al punto "1"

Voce 1) 50% = € 2.500,00

Voce 2) 50% = € 750,00

Voce 3) 50% = € 575,00

Voce 4) 50% = € 1.000,00

Voce 5) 50% = € 520,00

Voce 6) 100% = € 3.500,00

Voce 7) 0% = € 0

Totale = € 8.845,00

Stima dell'immobile decurtato gli importi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

$$€ 287.122,00 - € 8.845,00 = \underline{\underline{€ 278.277,00}}$$

*(duecentosettantottomiladuecentosettantasette/00)*

Imputazione spese per l'immobile di cui al punto "2"

Voce 1) 50% = € 2.500,00

Voce 2) 50% = € 750,00

Voce 3) 50% = € 575,00

Voce 4) 50% = € 1.000,00

Voce 5) 50% = € 520,00

Voce 6) 0% = € 0

Voce 7) 100% = € 8.000,00

Totale = € 13.345,00

Stima dell'immobile decurtato gli importi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

$$€ 204.120,00 - € 13.345,00 = \underline{\underline{€ 190.775,00}}$$

*(centonovantamilasettecentosettantacinque/00)*

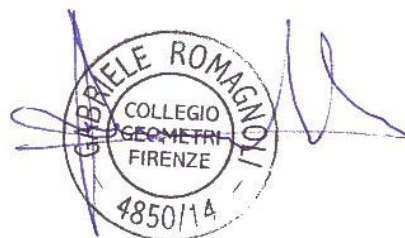
ALLEGATI:

-Visure catastali

-Planimetrie catastali

Empoli li 03/07/2025

In fede



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025

|                             |                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (Codice:H791)</b> |
|                             | <b>Provincia di FIRENZE</b>                                |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | <b>Foglio: 40 Particella: 93 Sub.: 2</b>                   |

## INTESTATO

|   |                    |
|---|--------------------|
| 1 | (1) Proprieta' 1/1 |
|---|--------------------|

**Unità immobiliare dal 03/10/2024**

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |        |                                         |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                           |             | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                  |  |
|-----------|---------------------|--------|-----------------------------------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|           | Sezione Urbana      | Foglio | Particella                              | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                      | Rendita     |                                                                                                                                    |  |
| 1         |                     | 40     | 93                                      | 2   |                     |            | A/2       | 2      | 6,5 vani    | Totale: 160 m²<br>Totale: escluse aree scoperte**: 150 m² | Euro 788,89 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2024 Pratica n. FI0148792 in atti dal 03/10/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148792.1/2024) |  |
| Indirizzo |                     |        | BORGO GIUSEPPE SARCHIANI n. 102 Piano 1 |     |                     |            |           |        |             |                                                           |             |                                                                                                                                    |  |
| Notifica  |                     |        |                                         |     |                     | Partita    |           |        |             |                                                           | Mod.58      | -                                                                                                                                  |  |

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H791 - Foglio 40 - Particella 93

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |        |                                     |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                           |             | DATI DERIVANTI DA                                                         |
|-----------|---------------------|--------|-------------------------------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio | Particella                          | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                      | Rendita     |                                                                           |
| 1         |                     | 40     | 93                                  | 2   |                     |            | A/2       | 2      | 6,5 vani    | Totale: 160 m²<br>Totale: escluse aree scoperte**: 150 m² | Euro 788,89 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo |                     |        | VIA BORGIO SARCHIANI n. 102 Piano 1 |     |                     |            |           |        |             |                                                           |             |                                                                           |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025

|          |  |         |  |        |   |
|----------|--|---------|--|--------|---|
| Notifica |  | Partita |  | Mod.58 | - |
|----------|--|---------|--|--------|---|

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2011

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      |             | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                      |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita     |                                                                                                                                                        |
| 1  |                     | 40     | 93         | 2   |                     |            | A/2       | 2      | 6,5 vani    |                      | Euro 788,89 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2011 Pratica n. FI0107325 in atti dal 11/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46934.1/2011) |

Indirizzo VIA BORGO SARCHIANI n. 102 Piano 1

|          |  |         |  |        |   |
|----------|--|---------|--|--------|---|
| Notifica |  | Partita |  | Mod.58 | - |
|----------|--|---------|--|--------|---|

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      |              | DATI DERIVANTI DA                                          |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|------------------------------------------------------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita      |                                                            |
| 1  |                     | 40     | 93         | 2   |                     |            | A/2       | 2      | 6,5 vani    |                      | L. 1.527.500 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |

Indirizzo BORGO SARCHIANI n. 102 Piano 1

|          |  |         |      |        |   |
|----------|--|---------|------|--------|---|
| Notifica |  | Partita | 1150 | Mod.58 | - |
|----------|--|---------|------|--------|---|

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/1986

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      |                    | DATI DERIVANTI DA                                                                                                       |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita            |                                                                                                                         |
| 1  |                     | 40     | 93         | 2   |                     |            | A/2       | 2      | 6,5 vani    |                      | Euro 0.70 L. 1.352 | COSTITUZIONE del 12/12/1986 in atti dal 29/01/1993 ESATTA COPIA DEGLI AGGIORNAMENTI COME DAL MODD 55 (n. 215123.1/1986) |

Indirizzo BORGO SARCHIANI n. 102 Piano 1

|          |  |         |      |        |   |
|----------|--|---------|------|--------|---|
| Notifica |  | Partita | 1150 | Mod.58 | - |
|----------|--|---------|------|--------|---|

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 20/07/2023

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                       | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1                        |                                                                                                                                                                                                       |                | (1) Proprieta' 1/1    |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | Atto del 20/07/2023 Pubblico ufficiale MURITANO DANIELE Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 36312 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 24787.1/2023 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 03/08/2023 |                |                       |

### Situazione degli intestati dal 10/07/1987

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                                                                               | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|
| 1                        |                                                                                                                                                                                                                                                               |                | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/07/2023 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | SCRITTURA PRIVATA del 10/07/1987 / Pubblico ufficiale BERARDI ALBERTO Sede FIGLINE VALDARNO (FI) Repertorio n. 52871 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 468 registrato in data 28/07/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 15226.1/1987 in atti dal 29/01/1993 |                |                                             |

### Situazione degli intestati dal 12/12/1986

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                                                                                                         | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1                        |                                                                                                                         |                | fino al 10/07/1987    |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | COSTITUZIONE del 12/12/1986 in atti dal 29/01/1993 ESATTA COPIA DEGLI AGGIORNAMENTI COME DAL MODD 55 (n. 215123.1/1986) |                |                       |

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Mod III (Nuove Carte Reline Urbane)

Lire 150

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO

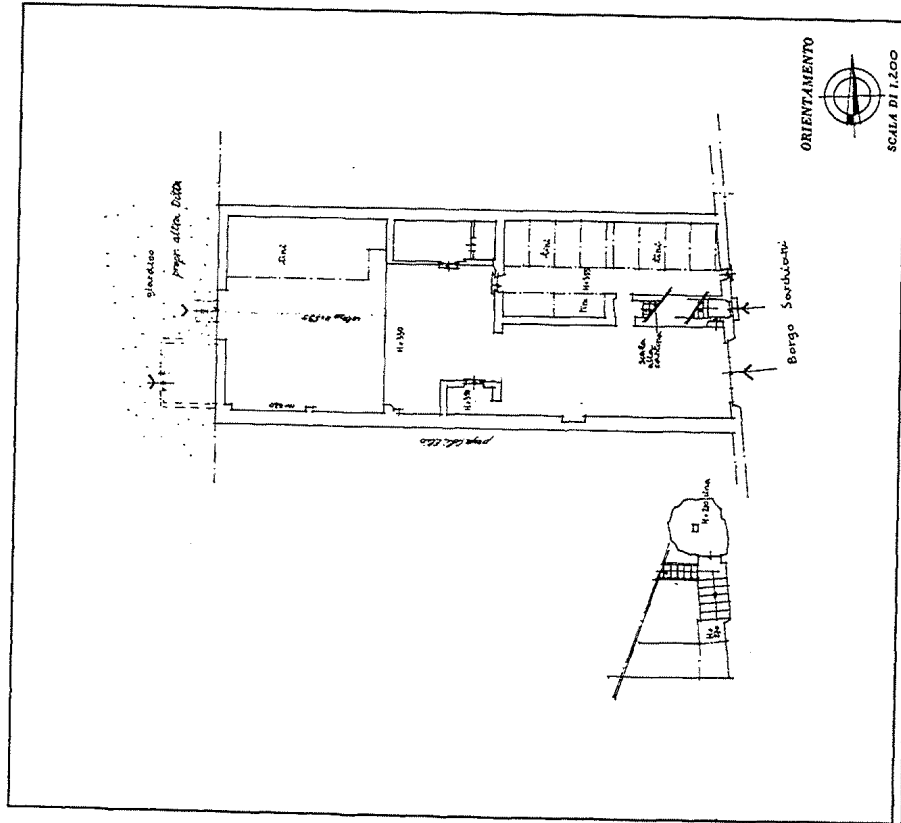
# 67 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRISTO-LEGOR IN APRILE 1938, N. 431)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN CASCIANO V.P. Via BOLGHO SARCHIANI 102

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE



**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

|    |    |    |                             |
|----|----|----|-----------------------------|
| 12 | 12 | 86 | Foglio 40 part.lla 93 sub.1 |
|----|----|----|-----------------------------|

[Tudo, nada e o que vem do futuro]

**DINO GABRIELLI**

*Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI*

della Provincia di FIRENZE

DATA - October 1966

Firma: Busch

100

1

A006G

4

\_\_\_\_\_

### Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/12/1986 - Data: 22/06/2023 - n. T155238 - Richiedente: SBRMRC74P1A006G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Castello dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2023 - Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (HT91) - < Foglio 40 - Particella 93 - Subalottero 1 >  
 VIA RABGO CAPRITANI n. 100 Piano T  
 metri 01

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (Codice:H791) |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di FIRENZE                                |
|                      | Foglio: 40 Particella: 93 Sub.: 1                   |

INTESTATO

|   |                    |
|---|--------------------|
| 1 | (1) Proprieta' 1/1 |
|---|--------------------|

Unità immobiliare dal 03/10/2024

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                                         |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                                                    |
|-----------|---------------------|-----------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                                  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita           |                                                                                                                                    |
| 1         |                     | 40                                      | 93         | 1   |                     |            | C/2       | 6      | 312 m²      | Totale: 356 m²       | Euro 1.611,35     | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2024 Pratica n. FI0148790 in atti dal 03/10/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148790.1/2024) |
| Indirizzo |                     | BORGO GIUSEPPE SARCHIANI n. 102 Piano T |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                                    |
| Notifica  |                     |                                         |            |     |                     |            | Partita   |        |             |                      | Mod.58            | -                                                                                                                                  |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H791 - Foglio 40 - Particella 93

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                                    |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                           |
|-----------|---------------------|------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                             | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita           |                                                                           |
| 1         |                     | 40                                 | 93         | 1   |                     |            | C/2       | 6      | 312 m²      | Totale: 356 m²       | Euro 1.611,35     | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo |                     | VIA BORGO SARCHIANI n. 102 Piano T |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                           |
| Notifica  |                     |                                    |            |     |                     |            | Partita   |        |             |                      | Mod.58            | -                                                                         |

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2011

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                                    |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                    |                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                                                                        |
|-----------|---------------------|------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                             | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale | Rendita           |                                                                                                                                                        |
| 1         |                     | 40                                 | 93         | 1   |                     |            | C/2       | 6      | 312 m <sup>2</sup> |                      | Euro 1.611,35     | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/03/2011 Pratica n. FI0107324 in atti dal 11/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46933.1/2011) |
| Indirizzo |                     | VIA BORGO SARCHIANI n. 102 Piano T |            |     |                     |            |           |        |                    |                      |                   |                                                                                                                                                        |
| Notifica  |                     |                                    |            |     |                     |            | Partita   |        |                    | Mod.58               | -                 |                                                                                                                                                        |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                                |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                    |                      | DATI DERIVANTI DA |                                                            |
|-----------|---------------------|--------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                         | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale | Rendita           |                                                            |
| 1         |                     | 40                             | 93         | 1   |                     |            | C/2       | 6      | 312 m <sup>2</sup> |                      | L. 3.120.000      | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo |                     | BORGO SARCHIANI n. 102 Piano T |            |     |                     |            |           |        |                    |                      |                   |                                                            |
| Notifica  |                     |                                |            |     |                     |            | Partita   | 1150   |                    | Mod.58               | -                 |                                                            |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/1986

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                                |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                    |                      | DATI DERIVANTI DA     |                                                                                                                         |
|-----------|---------------------|--------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                         | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale | Rendita               |                                                                                                                         |
| 1         |                     | 40                             | 93         | 1   |                     |            | C/2       | 6      | 312 m <sup>2</sup> |                      | Euro 1,48<br>L. 2.870 | COSTITUZIONE del 12/12/1986 in atti dal 29/01/1993 ESATTA COPIA DEGLI AGGIORNAMENTI COME DAL MODD 55 (n. 215123.1/1986) |
| Indirizzo |                     | BORGO SARCHIANI n. 102 Piano T |            |     |                     |            |           |        |                    |                      |                       |                                                                                                                         |
| Notifica  |                     |                                |            |     |                     |            | Partita   | 1150   |                    | Mod.58               | -                     |                                                                                                                         |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025

#### Situazione degli intestati dal 20/07/2023

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                       | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1                        |                                                                                                                                                                                                       |                | (1) Proprieta' 1/1    |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | Atto del 20/07/2023 Pubblico ufficiale MURITANO DANIELE Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 36312 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 24787.1/2023 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 03/08/2023 |                |                       |

#### Situazione degli intestati dal 10/07/1987

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                                                                             | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|
| 1                        |                                                                                                                                                                                                                                                             |                | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/07/2023 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | SCRITTURA PRIVATA del 10/07/1987 Pubblico ufficiale BERARDI ALBERTO Sede FIGLINE VALDARNO (FI) Repertorio n. 52871 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 468 registrato in data 28/07/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 15226.1/1987 in atti dal 29/01/1993 |                |                                             |

#### Situazione degli intestati dal 12/12/1986

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                                                                                                         | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1                        |                                                                                                                         |                | fino al 10/07/1987    |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | COSTITUZIONE del 12/12/1986 in atti dal 29/01/1993 ESATTA COPIA DEGLI AGGIORNAMENTI COME DAL MODD 55 (n. 215123.1/1986) |                |                       |

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

8198  
MODULARO  
P. 7 - d 487



Mod III (Nueva Catedral Edificio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**

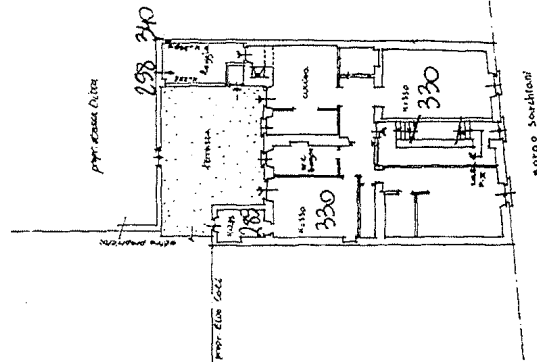
Life 150

68 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN CASCIANO V.P.  
Via BORGIO SARCHIANI 102  
(A. DI CARO - LEGGE 11 APRILE 1948, N. 435)

111

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di FIRENZE



bionta plano primo

## ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

Compilata dal DR. ARCHITETTO  
(Fisico, matematico e ingegnere del territorio)

11/13/1961  
(1961, 1962, 1963)

*Iscritto all'A.A.A. Architetti*

della Provincia di FIRENZE

DATE OF DEATH 1965

3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Exhibit 10 to Part 17a 93 sub 2

DATA  
PROT. N°

PROT. N°

... ..  
... ..  
... ..  
... ..

11 927

Catasto dei Fabbicati - Situazione al 22/06/2023 - Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (4791) - < Foglio 40 - Particella 93 - Subalterno 2 >  
10 metri  
ATA BORGO SARCHIANI n. 107 piano 1

ma planimetria in atti

la presentazione: 12/12/1986 - Data: 22/06/2023 - n. TI55239 - Richiedente: SERNR C74P/IA006G

le schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)