



all.4c

COMUNE DI EMPOLI
LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI
SERVIZIO URBANISTICA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO,

- Vista la richiesta presentata in data 12/07/2022 Prot. n.48921 dall' Arch. Alberto Gonnelli, in qualità di CTU del Tribunale di Firenze, residente in Via L. da Vinci n. 17, Comune di Firenze,
- Vista la documentazione prodotta,
- Visti gli atti d'Ufficio,

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/01 n.380, che i terreni posti nel Comune di Empoli, contraddistinti al N.C.T.:

Foglio 32 - Particelle 631, 632, 36, 31, 32, 33, 34, 518, 520, 522, 627, 628, 630, 29, 629

sono classificati in zona omogenea del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.72 del 04/11/2013 pubblicata sul B.U.R.T. n.52 del 24/12/2013 e modificato con variante a carattere redazionale delle norme tecniche attuative approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2017:

FOGLIO n.32, P.LLA n.631

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: **Viabilità esistente** - art. 90 delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni:

-Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.

- Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione- artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.

- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.) - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: **12**

FOGLIO n.32, P.LLA n.632

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: **Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)** – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni:

-Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.

- Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione- artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.

- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.) - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: **12**

FOGLIO n.32, P.LLA n.36

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: **Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)** – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni: **ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)** - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti prescrizioni:

- **Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale** - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.

- **Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione**- artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: **12**

FOGLIO n.32, P.LLA n.31

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: **Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)** – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni:

- **Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale** - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.

- **Beni culturali - Edifici ed aree vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, parte II**

- **Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione**- artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.

- **ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)** - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti prescrizioni: **vincolo paesaggistico- fascia di rispetto ai corsi d'acqua** (D.lgs. 42/2004, parte III, art.142)

U.T.O.E. di riferimento: **12**

FOGLIO n.32, P.LLA n.32

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: **Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)** – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti prescrizioni:

- **Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale** - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.

- **Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione**- artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni:

- **Beni culturali - Edifici ed aree vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, parte II**

- **ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)** - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: **12**

FOGLIO n.32, P.LLA n.33

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: **Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto)** – artt. 72, 77 delle

N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti prescrizioni:

- **Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale** - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.
- **vincolo paesaggistico- fascia di rispetto ai corsi d'acqua** (D.lgs. 42/2004, parte III, art.142)
- **Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione**- artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni:

- **Beni culturali - Edifici ed aree vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, parte II**
- **ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)** - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: 12

FOGLIO n.32, P.LLA n.34

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti prescrizioni:

- **Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale** - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.
- **vincolo paesaggistico- fascia di rispetto ai corsi d'acqua** (D.lgs. 42/2004, parte III, art.142)
- **Beni culturali - Edifici ed aree vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, parte II**

Con le seguenti prescrizioni: ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.) - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: 12

FOGLIO n.32, P.LLA n.518

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti tutele: Riserve fluviali e contenimento del rischio idraulico - artt. 95, 102 delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni: ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.) - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: 12

FOGLIO n.32, P.LLA n.520

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti tutele:

- **Riserve fluviali e contenimento del rischio idraulico** - artt. 95, 102 delle N.T.A. del R.U.
- **Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale** - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.
- **vincolo paesaggistico- fascia di rispetto ai corsi d'acqua** (D.lgs. 42/2004, parte III, art.142)
- **Beni culturali - Edifici ed aree vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, parte II**

Con le seguenti prescrizioni: ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.) - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: 12

FOGLIO n.32, P.LLA n.522

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni:

- **vincolo paesaggistico- fascia di rispetto ai corsi d'acqua** (D.lgs. 42/2004, parte III, art.142)
- **ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)** - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti tutele: Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione- artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: 12

FOGLIO n.32, P.LLA n.627

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

PARTE PRINCIPALE IN Ambiti: Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

PARTE RESIDUALE IN Ambiti: Viabilità esistente - art. 90 delle N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti tutele:

- **Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale** - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.
- **Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione-** artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni: ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.) - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: 12

FOGLIO n.32, P.LLA n.628

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti tutele: Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni:

- **Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione-** artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.
- **ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)** - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: 12

FOGLIO n.32, P.LLA n.630

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni:

- **Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale** - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.
- **Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione**- artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.
- **Beni culturali - Edifici ed aree vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, parte II**
- **ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)** - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: 12

FOGLIO n.32, P.LLA n.29

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

Ambiti: Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni:

- **Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale** - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.
- **Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione**- artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.
- **Beni culturali - Edifici ed aree vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, parte II**
- **ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)** - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: 12

FOGLIO n.32, P.LLA n.629

Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico**

La particella ricade in:

PARTE PRINCIPALE IN Ambiti: Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola (ambiti del territorio aperto) – artt. 72, 77 delle N.T.A. del R.U.

PARTE RESIDUALE IN Ambiti: Viabilità esistente - art. 90 delle N.T.A. del R.U.

Parzialmente con le seguenti tutele: Aree a protezione paesistica e/o storico ambientale - artt. 95, 96 delle N.T.A. del R.U.

Con le seguenti prescrizioni:

- **Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione**- artt. 9.3bis, 95bis, 95ter delle N.T.A. del R.U.
- **ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)** - artt. 95, 106bis delle N.T.A. del R.U.

U.T.O.E. di riferimento: 12

Generato il 27/07/2022

Il Dirigente del Settore
(Ing. Alessandro Annunziati)
(Firmato digitalmente)

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n.380/2001, il presente certificato conserva validità un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi come previsto dall'art. 40 comma 02 del D.P.R. n. 445/2000



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e ss.mm.ii.;

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali";

VISTO il Decreto Legislativo 26 marzo 2008 n. 62 contenente "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, in relazione ai beni culturali";

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, così come modificato dal D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91 "Modifiche ai decreti presidenziali di riorganizzazione del Ministero e di organizzazione degli uffici di diretta collaborazione del Ministro per i beni e le attività culturali";

VISTO il D.P.C.M. 10 agosto 2009, registrato dalla Corte dei Conti in data 24 settembre 2009, reg. 6, fgl. 19, con il quale è stato conferito alla dott. Maddalena Ragni l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;

VISTA la nota prot. n. 15174 del 31/07/2009, con la quale il competente Istituto ha comunicato, ai sensi dell'art. 14 del citato D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, l'avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile appresso descritto;

VISTE le osservazioni presentate dai soggetti interessati al procedimento tramite note indirizzate alla competente Soprintendenza e ivi pervenute in data 07/09/2009 e 26/11/2009;

VISTE le note prot. n. 5745 del 30/03/2010, n. 16009 del 24/08/2010 e n. 19715 del 13/10/2010, con le quali la stessa Soprintendenza ha espresso le proprie motivate valutazioni in merito alle osservazioni presentate ed ha proposto, accogliendole in parte, di modificare l'individuazione catastale dell'immobile appresso descritto;

RITENUTO che l'immobile denominato "Villa la Bastia" sito in Provincia di Firenze, Comune di Empoli, località Bastia, Via della Bastia a Santa Fiora n 8, distinto in Catasto (N.C.E.U.) al foglio 32, part. 29 sub. 1, 2, 500 e part. 30 (graffata con part. 29 sub. 2) ed in Catasto (N.C.T.) al foglio 32 part. 29, 30, 31, 32, 33 e 630, confinante con le particelle 26, 38, 36, 34, 518, 520, 522, 627 e 629 del medesimo foglio 32, come dall'unità planimetria catastale, presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del citato Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii., per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

D E C R E T A

ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii., l'immobile denominato "Villa la Bastia", meglio individuato nelle premesse e descritto nelle allegate planimetria catastale e relazione storico-artistica, è dichiarato di interesse particolarmente importante e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto e al Comune di Empoli (FI).

Il presente decreto sarà trascritto presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.. Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del Decreto Legislativo n. 104 del 02/07/2010.

IL DIRETTORE REGIONALE

dott. Maddalena Ragni

M. Ragni





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici,
Storici, Artistici e Etnontropologici
per le province di Firenze, Pistoia e Prato

VILLA LA BASTIA VIA DELLA BASTIA A SANTA FIORA n. 8, LOC. BASTIA, EMPOLI (FI)

RELAZIONE STORICO-DESCRITTIVA



Figura 1- Localizzazione dell'immobile denominato Villa La Bastia (in rosso) e della chiesa di S. Stefano (in blu) [base cartografica: estratto di mappa catastale]

DESCRIZIONE STORICA:

Nel comune di Empoli, nei pressi della località Ponte a Elsa, sorge l'immobile conosciuto con il nome di Villa La Bastia. Le sue origini, come indicato dallo stesso toponimo, vanno ricercate nella localizzazione strategica posta a difesa della pianura empolesse dell'ultimo tratto del fiume Elsa: dall'altura ove sorge l'immobile era infatti possibile controllare la viabilità dell'antica via Pisana che conduceva al ponte di attraversamento sul fiume¹. Il Repetti nell'Ottocento scrive infatti: "nel suolo ove oggi sorge la magnifica villa della Bastia dei nobili Orlandini del Beccauto di Firenze esisteva un fortilizio notissimo nelle cronache e nei diplomi pisani che rammentano costà una torre e un luogo di confine naturale e politico fra il territorio fiorentino e pisano. Questa *Bastia* portava il nome di *Torre Benni*"² – Benno infatti poteva forse essere il nome del guardiano del fortilizio³ – "e dominava il passaggio dell'antico ponte d'Elsa e della strada R. Pisana. La quale strada il poggio della Bastia attraversare doveva innanzi la caduta del ponte (1307), allora situato sotto la Torre Benni [...]. Nell'escavazione fatta nel 1788 dal priore Capoquadri per la costruzione di una cisterna presso la canonica [di Santo Stefano] alla profondità di braccia 18 fu trovato un pezzo di marmo ov'era scolpito a bassorilievo un pellegrino nell'atto di orare. Lo che richiamava alla memoria uno di quegli ospizi degli Ospitalieri dell'Altopascio"⁴. È opportuno a questo punto ricordare come la località di Bastia sorgesse in un punto nodale della viabilità valliva: la Valdelsa in epoca medievale assunse infatti il ruolo di importante direttrice viaria grazie all'attraversamento della via Francigena che permetteva un continuo afflusso di persone, pellegrini e mercanti⁵; era inoltre situata in posizione centrale rispetto alla rosa di capoluoghi circostanti (Firenze, Pisa, Pistoia, Lucca e Siena)⁶ e luogo di essa insistevano diverse diocesi ecclesiastiche (Firenze, Volterra e Lucca: sotto quest'ultima ricadeva la canonica di Santo Stefano, ovvero la chiesa dirimpetto la villa La Bastia)⁷. Durante il granducato di Cosimo I l'immobile appartenne a Puccio Pucci, al quale furono confiscati i beni nel 1559 dopo la famosa congiura antimedicca⁸: presso l'Archivio Storico Comunale di Empoli rimane tutt'oggi un inventario di beni della famiglia Pucci⁹ ove viene descritto l'immobile della Bastia come "*casa di puccio di rinaldo pucej posta l(oco) d(icto) al ponte a elsa nel Castello di S.to Stefano alla bastia*"¹⁰. Nelle piante dei Capitani di Parte Guelfa del territorio empolesse, databili intorno agli anni Novanta del Cinquecento¹¹, è presente una rappresentazione iconografica dell'edificio¹² che "mostra ancora [il suo] aspetto militare [...] a pianta quadrata, circondato da un sistema circolare di strade, probabilmente in origine fossati"¹³. Al fine di non incorrere nel risentimento degli espropriati colpiti dalla legge polverina del 1549, Cosimo dirottò numerosi «beni

¹ Tale ponte cadde nel 1307 e fu ricostruito più a sud nel 1347; REPETTI 1833, p. 287. Si veda nel dettaglio LASTRAIOLI 1958, p. 205, note 21-22.

² Ibidem.

³ LASTRAIOLI 1950, p. 113 e LASTRAIOLI 1958, p. 199, nota 2.

⁴ REPETTI 1833, pp. 287-288. Di diversa opinione era invece il Carocci che individuava nella rappresentazione la figura di un pastore o di un soldato romano (LASTRAIOLI 1958, p. 212) ed anche il Lastraioli che identificava in essa una "inoppugnabile traccia di romanità" (Ivi, p. 200).

⁵ STOPPANI-FRATI 1995, pp. 16-17.

⁶ Ivi, p. 9.

⁷ Ivi, pp. 10 e 174-176.

⁸ LASTRAIOLI 1951, p. 128; LASTRAIOLI 1958, pp. 199; FERRETTI 2007, p. 447.

⁹ ASCE, *Podestarie*, 168.

¹⁰ LASTRAIOLI 1958, p. 199, nota 1.

¹¹ SIEMONI-GUERRINI 1987, pp. 165-166.

¹² ASF, *Piante dei Capitani di Parte Guelfa*, Popoli e Strade, T. 120, c. 180r. Vedi appendice iconografica.

¹³ SIEMONI-GUERRINI 1987, p. 306.

già confiscati dal comune Tesoro»¹⁴, fra i quali quelli dei Pucci in Valdelsa, verso l'Ordine dei Cavalieri di Santo Stefano: fu così che La Bastia entrò a far parte del patrimonio fondiario dell'ordine religioso-militare fondato dallo stesso duca Cosimo nel 1562¹⁵. Dal *Riscontro di tutti i beni della Religione di Santo Stefano fatto da Vincenzo Vespucci nel 1583*¹⁶ si evince quale fosse la consistenza dell'immobile alla fine del Cinquecento: “Un palazzo da signore con tutte le sue appartenenze” e “Due cassette appiccate insieme con il detto palazzo”¹⁷. A seguito di un ‘complesso rigiro immobiliare’¹⁸, la fattoria¹⁹ della Bastia fu venduta al senatore Francesco Orlandini in data 16 luglio 1650²⁰. Durante i due secoli di proprietà Orlandini furono fatti numerosi lavori all'immobile ed ai suoi annessi, ma fu soprattutto sotto la guida di Giovan Battista Orlandini Corsini, presumibilmente fra la fine del Seicento ed i primi del Settecento, che la villa assunse valenze estetico-farmali tali da renderla adeguata al rango del committente: l'edificio fu infatti ‘rimodernato’, vi fu aggiunta la colombaia, fu rinforzato il lato sud-ovest dell'edificio che minacciava rovina etc. Una pianta della villa realizzata a metà Settecento da Bernardo Sgrilli testimonia la presenza di numerosi ambienti – quali una loggia, dei mezzanini, una terrazza etc. – non più presenti: tali modifiche vennero probabilmente attuate dai successivi proprietari dell'immobile, ovvero dalla famiglia empolesse dei Del Vivo. Nel 1852 il conte Fabio Orlandini del Beccuto fu infatti costretto, per ragioni finanziarie, a vendere l'immobile ad Amedeo Del Vivo²¹, come testimoniato dai documenti del catasto leopoldino che registrano la voltura dell'immobile solo successivamente, ovvero in data 6 marzo 1853²². I Del Vivo dunque procedettero “all'ammodernamento degli interni dell'edificio secondo il gusto del tempo [...] in particolare alcune stanze del piano terra furono decorate con paesaggi ed uccelli tra la fine dell'800 e gli inizi del '900, mentre lo stile direttorio caratterizzava la decorazione delle stanze del piano nobile, in particolare dell'ampia sala d'ingresso con soffitto a cassettoni (paesaggi fluviali e rovine classiche inquadrati da colonne ioniche), e del secondo piano”²³. Anche la trasformazione delle due camere dell'ala di ponente del secondo piano è avvenuta nel periodo dei Del Vivo, come dimostra la campagna di decorazioni pittoriche del salone ricavato dal parziale abbattimento della parete divisoria fra le citate camere. Esistono varie rappresentazioni iconografiche della villa ai primi dell'Ottocento: innanzitutto la cartografia catastale che permette di ricostruire le destinazioni d'uso dei terreni circostanti la villa (fig. 7), poi la pianta di Prospero Badalassi e Luigi Martini del 1820

¹⁴ BARSANTI 1989, p. 14.

¹⁵ Ibidem.

¹⁶ ASPi, *Ordine dei Cavalieri di Santo Stefano*, 2859, c. 1r. Tale documento è riprodotto, privo di segnatura archivistica, in CHITI-CASTALDI 2005, pp. 93 (fig. 11).

¹⁷ SBRILLI 1989, p. 205; BARSANTI 1989, p. 23; CHITI-CASTALDI 2005, pp. 93-94.

¹⁸ BARSANTI 1989, p. 25. La fattoria di Fonte a Ronco in Val di Chiana fu data in permuta all'Ordine di Santo Stefano a seguito della cessione della fattoria della Bastia.

¹⁹ Secondo Barsanti, già nel 1583, “L'Ordine non solo aveva consolidato i suoi possedimenti, ma mostrava di aver saputo soprattutto organizzarli secondo razionali criteri produttivi. Erano state oramai costituite le tre grandi fattorie della Bastia, del Pino e del Mugello tutte sfruttate a mezzadria”. BARSANTI 1989, p. 23.

²⁰ Notizie sommarie in: BARSANTI 1989, p. 23 e FERRETTI 2007, p. 447. In CHITI-CASTALDI 2005, p. 95, invece, si riferisce erroneamente che la villa fu venduta al senatore Giulio Orlandini.

²¹ SIEMONI-FRATI 1997, p. 86. Secondo Chiti-Castaldi (CHITI-CASTALDI 2005, p. 99) fu invece Ippolito Giuseppe Orlandini Del Beccuto che vendette la villa insieme a vari poderi della famiglia ai Del Vivo di Empoli, affermazione smentita dai documenti catastali: ASF, *Catasto Generale Toscano (=CGT)*, Empoli, Supplementi 4, c. 716 e ASF, *CGT*, Empoli, Supplementi 9, c. 2103 (vedi appendice documentaria). Inoltre: EMPOLI CITTÀ E TERRITORIO 1998, p. 29; FERRETTI 2007, p. 447.

²² ASF, *CGT*, Empoli, Supplementi 9, c. 2103: vedi appendice documentaria.

²³ SIEMONI-FRATI 1997, pp. 86-77.

conservata presso Ufficio Centrale Consorzi Idraulici e Stradali di Empoli²⁴ ed infine le rappresentazioni contenute nel *Plantario dei beni Immobili dell'Illustrissimo Signor Dottor Tommaso del Vivo* conservato presso l'archivio della famiglia Rousseau Colzi, erede dei Del Vivo²⁵. “In esso le rappresentazioni della villa sono molto dettagliate [...], databili intorno alla metà dell'800. [Nella] ‘*Veduta della Villa della Bastia presa dalla colonna della viottola di Borgo presso l'Elsa*’²⁶ è ben leggibile [...] il trattamento di facciata dell'edificio”²⁷: il piano terreno presenta infatti un rivestimento bugnato, che richiama una riconfigurazione “a guisa di vero e proprio basamento, con muri a scarpa onde rievocare l'origine militare dell'insediamento”²⁸. Nella ‘*Pianta della Villa, Prati e Annessi della Bastia e delle terre a diversi affittate*’²⁹, è possibile constatare come l'uso dei suoli nelle adiacenze della villa sia molto simile a quello documentato dal catasto leopoldino del 1820³⁰: tale parallelismo può essere avanzato anche per la zona del “terrapieno che cinge l'edificio nei lati nord, ovest e sud e che presenta nell'angolo nord-ovest le scale di collegamento tra il giardino inferiore (part. 416) e la parte superiore antistante lo scalone di accesso alla villa. Queste scale sono state eliminate intorno al 1960 a causa di forti fenomeni di traslazione del terreno del versante ovest della collina [...]: sul fronte nord [...] è stato lasciato a vista l'arco di sbarco di [tali] scale di collegamento. Sempre sul lato ovest si trova la zona boscata che, oltre a offrire riparo all'edificio, presentava una serie di vialetti [...] con zone di sosta e statue [...]. Da notare sempre nella zona boscata il “vialetto-scale” e un antico accesso posto a sud”³¹. L'attività aziendale di fattoria è stata condotta fino agli anni Novanta del Novecento dagli eredi Del Vivo - Rousseau Colzi. Decaduta l'azienda agricola, l'edificio rimase ancora attivo per alcuni anni, divenendo sede di eventi e cerimonie. Dal 2000 circa le strutture della villa e i suoi annessi hanno vissuto in uno stato di abbandono³². Attualmente la proprietà l'immobile è ascrivibile alla società

²⁴ UCCIS, *Pianta dell'imposizione alle porte del mulino Orlandini*, 1820: EMPOLI CITTÀ E TERRITORIO 1998, pp. 60-61 e CHITI-CASTALDI 2005, p. 103 (fig. 14). Vedi appendice documentaria, fig. 5.

²⁵ CHITI-CASTALDI 2005, p. 99.

²⁶ ARC, *Veduta della Villa della Bastia presa dalla colonna della viottola di Borgo presso l'Elsa*. Tale documento è riprodotto in CHITI-CASTALDI 2005, p. 105 (fig. 16).

²⁷ Ivi, p. 106.

²⁸ FERRETTI 2007, p. 447.

²⁹ ARC, *Pianta della Villa, Prati e Annessi della Bastia e delle terre a diversi affittate*. Anche questo documento è riprodotto in CHITI-CASTALDI 2005, p. 107 (fig. 18).

³⁰ Secondo i documenti catastali (si veda la rappresentazione iconografica in fig. 7) alcune porzioni di terreno sono destinate a ortivo, bosco nei lati sud ed ovest della villa, prato nei lati est e nord ed infine lavorativo nei terreni più distanti dal fabbricato: il confronto con la rappresentazione citata alla nota precedente evidenzia la pressoché totale omogeneità nelle destinazioni d'uso dei suoli. Tale considerazione, avanzata in CHITI-CASTALDI 2005, p. 107, permette di ipotizzare una datazione per i documenti conservati presso l'archivio Rousseau Colzi.

³¹ Ivi, pp. 104-105.

³² CHITI-CASTALDI 2005, p. 99.

APPENDICE DOCUMENTARIA:

ASF, *Ceramelli Papiani*, 3869

PUCCI, Firenze - San Giovanni - Vaio

Blasone: D'argento, alla testa di moro di nero, attortigliata del primo, il tortiglio in genere caricato di tre martelli (oppure tre lettere T) del secondo.

ASF, *Ceramelli Papiani*, 494

ORLANDINI DEL BECCAUTO, Firenze - San Giovanni - Drago

Blasone: Di rosso, alla banda d'argento.

Giulio Rinieri, figlio di Fabio del Beccuto, nato nel 1699, assunse per successione il cognome Orlandini e la relativa arma (d'azzurro, a tre montoni salienti d'argento, i due affrontati e talvolta sormontati da un lambello a tre pendenti di rosso); il suo avo Felice del Beccuto aveva [infatti] sposato Caterina Orlandini nel 1564.

ASF, *Ceramelli Papiani*, 6713

DEL VIVO, Empoli

Blasone: Inquartato: nel primo d'oro, alla croce di rosso caricata di una stella a otto punte d'azzurro; nel secondo d'azzurro, a tre stelle a otto punte d'oro; nel terzo di rosso, a tre sbarre d'argento; nel quarto d'azzurro, al leone d'oro nascente da un cercine d'argento e di rosso, e alla campagna di verde.



Figura 2- Stemma della famiglia Del Vivo in una sala al piano nobile della villa La Bastia.

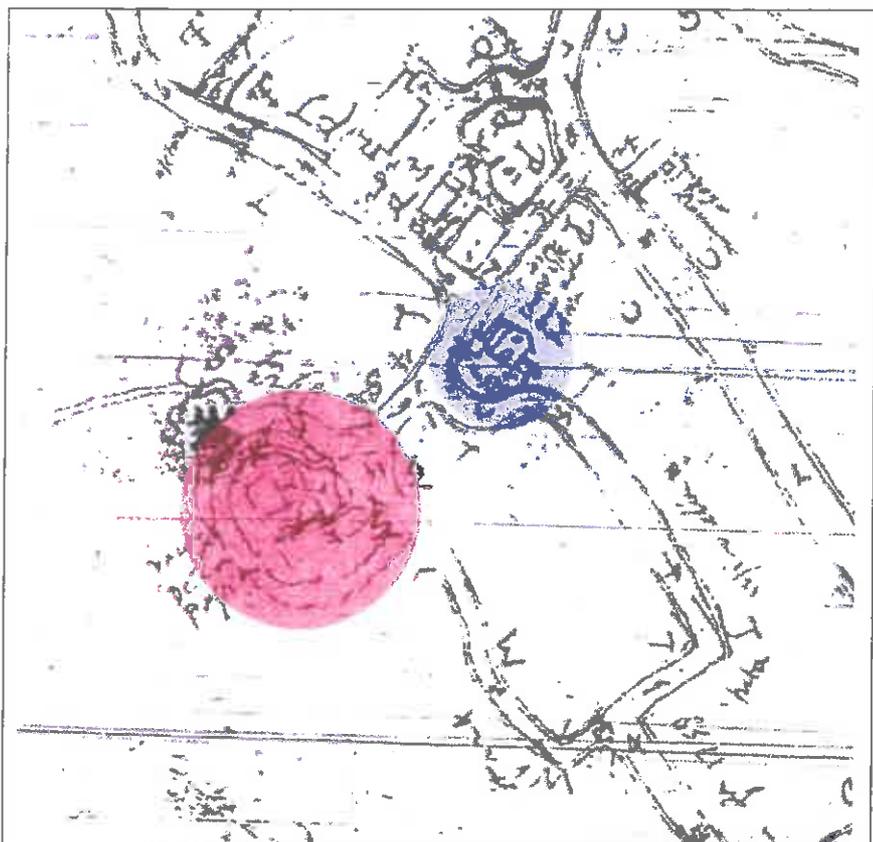


Figura 3- Estratto di pianta dei Capitani di Parte (1580-90): in blu è evidenziata la chiesa di S. Stefano e in rosso la villa La Bastia [ASF, *Piante dei Capitani di Parte Guelfa, Popoli e Strade*, T. 120, c. 180r].

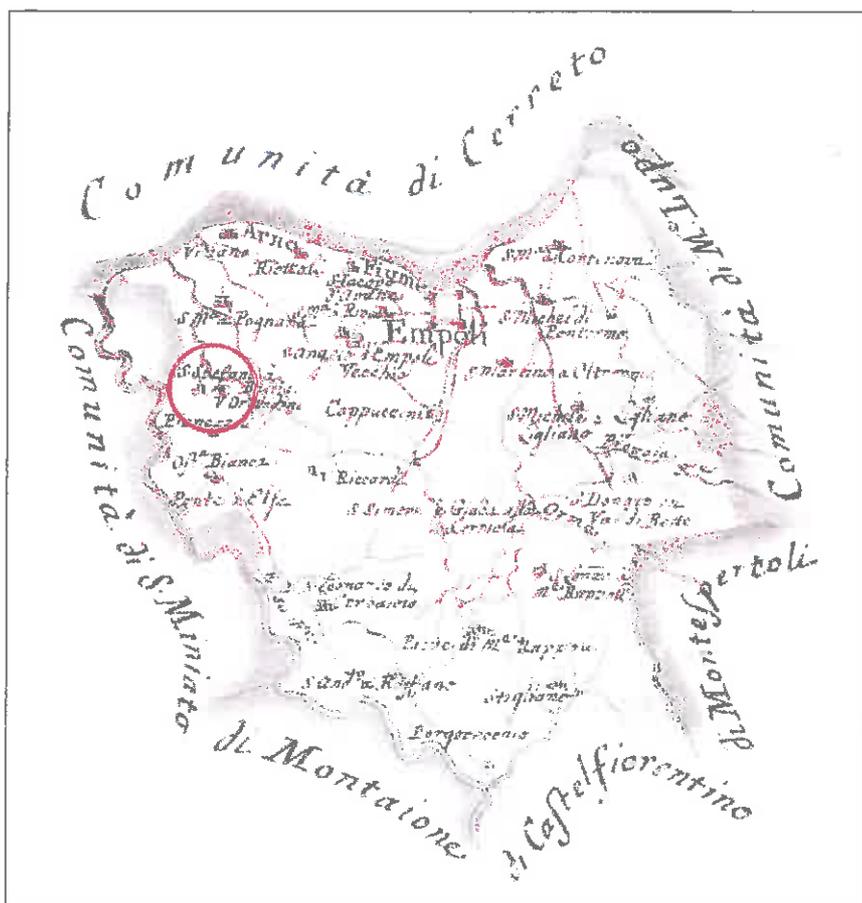


Figura 4- Villa La Bastia nella Carta della Comunità d'Empoli (Giachi, 1774 ca.) [BNCF, *Cappugi*, ms. 114, c. 68; tratto da *EMPOLI CITTÀ E TERRITORIO* 1998, p. 25].

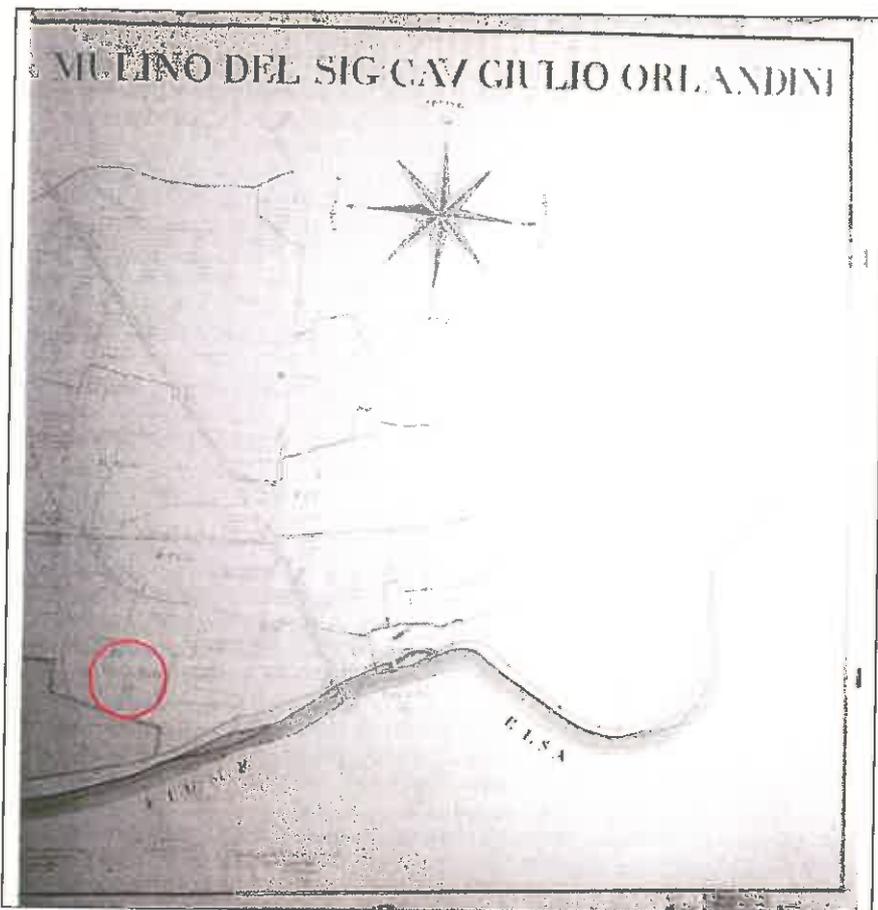


Figura 5- Villa La Bastia nella pianta di Prospero Badalassi e Luigi Martini del 1820 [UCCIS, *Pianta dell'imposizione alle porte del mulino Orlandini*, 1820; tratto da EMPOLI CITTÀ E TERRITORIO 1998, pp. 60-61].

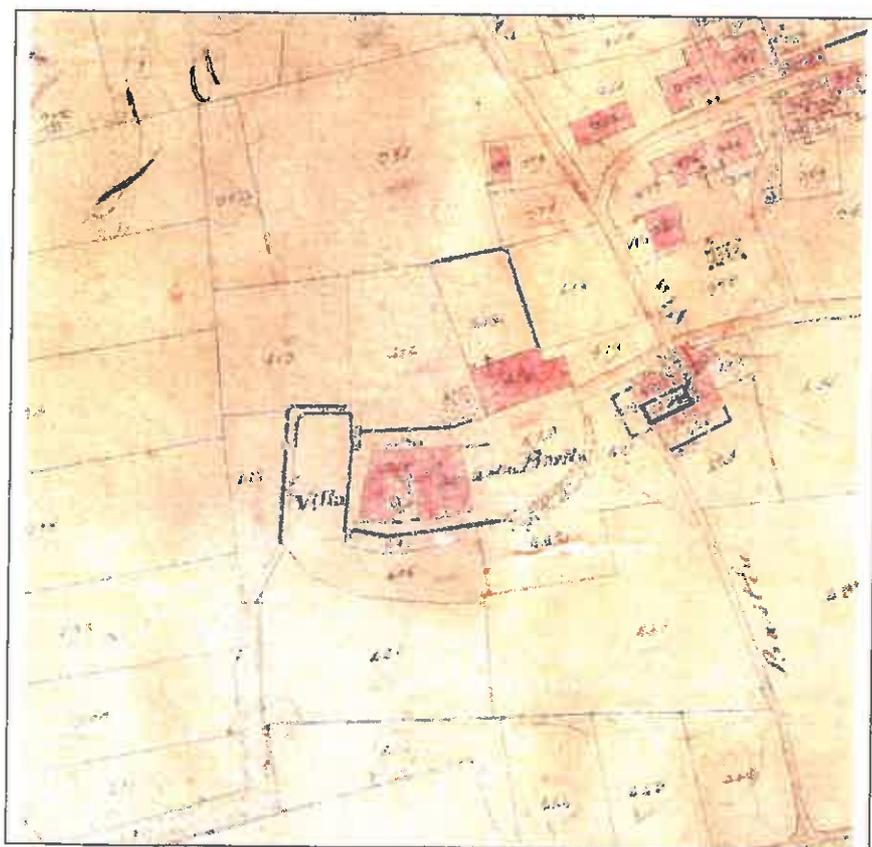


Figura 6- Villa La Bastia, 1820 [ASF, CGT, Empoli, Mappe, Sez. A, Popolo della Bastia e Castelluccio, foglio 2]

ASF, CGT, Empoli, Tavole Indicative, 1 (Sez. A, Popolo della Bastia e Castelluccio):

- **VILLA LA BASTIA:**

N.o dell'Appezzamento [n. particella catastale]: 409-410-411

Articolo di Stima [ai fini impositivi]: 119

Cognome e Nome del Proprietario e nome del Padre di esso [patronimico/denominazione ente]:
Orlandini Giulio di Fabio

Specie delle Proprietà [destinazione d'uso]: Villa e Corte

Superficie delle Proprietà [braccia quadre³³]: 2493 [circa 848 mq]

Articolo della Lista Alfabetica [n. carta dei campioni]: 1344

Osservazioni generali e particolari: —

- **PARTICELLE CATASTALI DEI TERRENI CONFINANTI CON VILLA LA BASTIA:**

Proprietario Orlandini Giulio di Fabio [n. 1344 carta campioni]:

Particella n. 405= Ortivo (11005 bq)

Particella n. 406= Bosco (6041 bq)

Particella n. 407= Orto (710 bq)

Particella n. 408= Nullo

Particella n. 409= Villa e Corte (2493 bq)

Particella n. 410= Nullo

Particella n. 411= Nullo

Particella n. 412= Lavorativo olivato (3120 bq)

Particella n. 413= Idem (6213 bq)

Particella n. 414= Prato (6225 bq)

Particella n. 415= Nullo

Particella n. 416= Granaio, Aia e Tinaia (4735 bq)

Particella n. 417= Nullo

Particella n. 418= Lavorativo Ulivato (4268 bq)

Particella n. 419= Piazza (1402 bq)

Particella n. 420= Prato (6339 bq)

Particella n. 440= Lavorativo Vitato Pioppato (4780 bq)

Particella n. 441= Lavorativo Vitato Pioppato (15036 bq)

Particella n. 442= Ortivo (4580 bq)

Particella n. 443= Lavorativo Vitato Pioppato (5148 bq)

Particella n. 444= Idem (5768 bq)

Particella n. 445= Idem (18687 bq)

Particella n. 446= Idem (20828 bq)

³³ 1 braccio quadro ≈ 0,34 mq

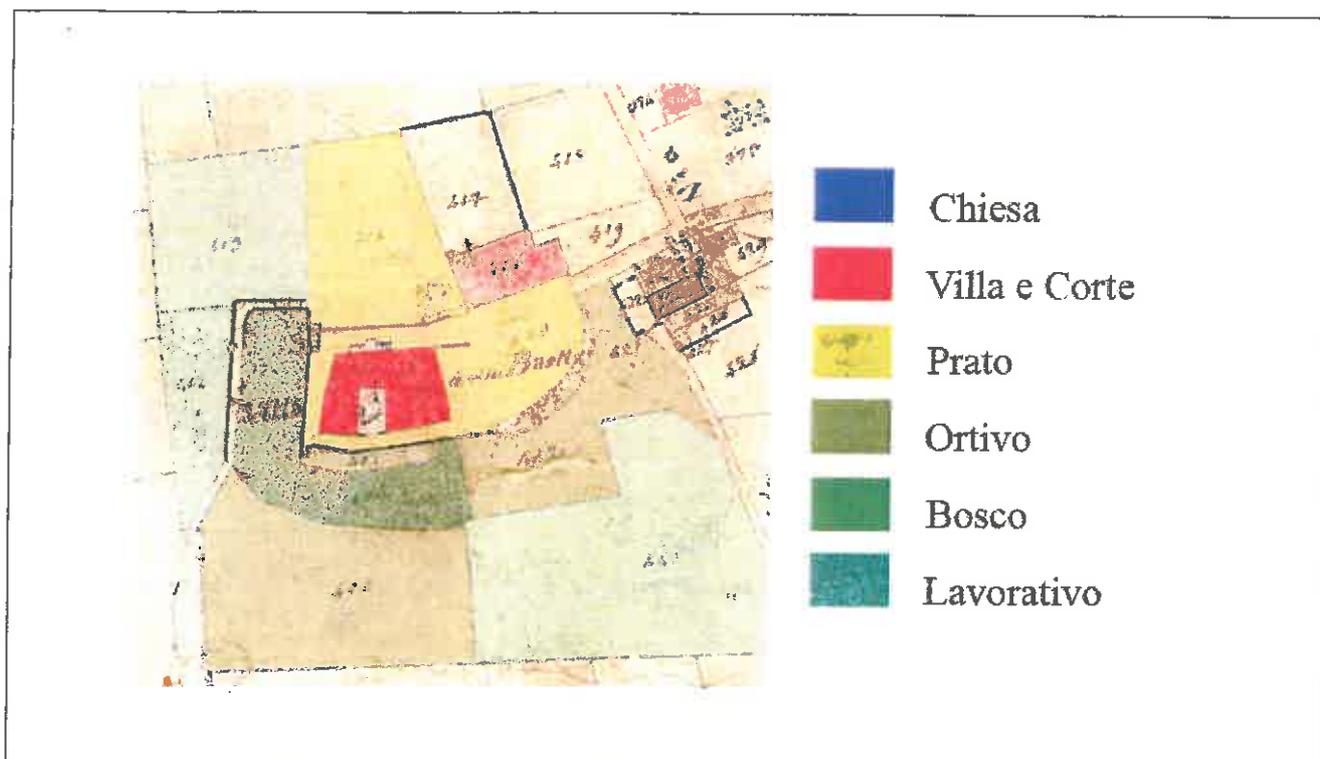


Figura 7- Estratto di Mappa del CGT relativo all'area di Villa La Bastia: indicazioni delle destinazioni d'uso degli immobili e dei terreni confinanti con l'edificio in esame al 1820.

ASF, CGT, Empoli, Campioni 7, c. 1344

- PARTICELLE CATASTALI DI PROPRIETÀ DI ORLANDINI GIULIO DI FABIO, Campione N. 1344, 1348-1349, DARE, Sez.A: spento

c. 1344 sn:

Manuale a c. 708 [Catasto Lorenese]

c. 1348 sn:

Particella n. 395= Lavorativo Vitato Pioppato (17716 bq)

Particella n. 396= Idem (3330 bq)

Particella n. 398= Idem (16250 bq)

Particella n. 399= Idem (11166 bq)

Particella n. 400= Idem (8536 bq)

Particella n. 401= Idem (5365 bq)

Particella n. 387= Viottola (6820 bq)

Particella n. 389= Sodo alberato (4540 bq)

Particella n. 390= Idem (4747 bq)

Particella n. 397= Ragnaia (19222 bq)

Particella n. 402= Ragnaia (4222 bq)

Particella n. 403= Argine (12862 bq)

Particella n. 406= Boschivo (6041 bq)

Particella n. 409= Villa e Corte (2493 bq)

Particella n. 414= Prato (6225 bq)

Particella n. 420= Prato (6339 bq)

Particella n. 416= Granaio, Aia e Tinaia (4735 bq)

Particella n. 419= Piazza (1402 bq)

ESENTE

c. 1349 sn:

Particella n. 418= Lavorativo olivato (4268 bq)
Particella n. 412= Lavorativo olivato (3120 bq)
Particella n. 413= Idem (6213 bq)
Particella n. 405= Ortivo (11005 bq)
Particella n. 441= Idem (15036 bq)
Particella n. 442= Idem (4580 bq)
Particella n. 407= Orto (710 bq)
Particella n. 404= Lavorativo Vitato e Pioppato (6275 bq)
Particella n. 440= Idem (4780 bq)
Particella n. 443= Idem (5148 bq)
Particella n. 444= Idem (5768 bq)
Particella n. 445= Idem (18687 bq)
Particella n. 446= Idem (20828 bq)
Particella n. 450= Idem (12312 bq)
Particella n. 451= Idem (7332 bq)
Particella n. 447= Argine (5829 bq)
Particella n. 448= Lavorativo nudo (5576 bq)
Particella n. 449= Idem (8449 bq)
Particella n. 452= Pastura (360 bq)

- PARTICELLE CATASTALI DI PROPRIETÀ DI ORLANDINI GIULIO DI FABIO, Campione N. 1344, AVERE, Sez.A

c. 1344 dx:

Anno 1831, 28 dicembre

Arroto n. 72

A Orlandini Ippolito e altri a c. 1375 per l'intero.

ASF, CGT, Empoli, Campioni 7, c. 1375

- PARTICELLE CATASTALI DI PROPRIETÀ DI ORLANDINI IPPOLITO, GIUSEPPE, FERDINANDO E FRANCESCO DEL CAV. GIULIO, Campione N. 1375, DARE, Sez.A: spento

Anno 1831

Arroto n. 72

Da a c. 1344

[...]

Segue in supplemento a c. 141.

Manuale a c. 715 [Catasto Lorenese]

ASF, CGT, Empoli, Supplementi 1, c. 141

- PARTICELLE CATASTALI DI PROPRIETÀ ORLANDINI IPPOLITO, GIUSEPPE, FERDINANDO E FRANCESCO DEL FU CAVALIERE GIULIO, Supplementi 1, c. 141, AVERE

10 Agosto 1841, numero voltura 56. A Orlandini Ippolito e altri c. 716 S IV. Per ogni restante.

ASF, CGT, Empoli, Supplementi 4, c. 716

- PARTICELLE CATASTALI DI PROPRIETÀ ORLANDINI IPPOLITO, FERDINANDO E GIUSEPPE DEL CAVALIERE GIULIO, Supplementi 4, c. 716, AVERE

17 aprile 1850, numero voltura 30. A Orlandini Del Beccauto Fabio c. 2103 S per il rimanente.

Manuale a c. 717 [Catasto Lorenese]

ASF, CGT, Empoli, Supplementi 9, c. 2103

- PARTICELLE CATASTALI DI PROPRIETÀ ORLANDINI DEL BECCAUTO FABIO DI IPPOLITO, Supplementi 9, c. 2103, AVERE

6 marzo 1853, numero voltura 38. A Del Vivo Amedeo a c. 1997 per il restante.

Manuale a c. 708 [Catasto Lorenese]

DESCRIZIONE MORFOLOGICA.

L'immobile denominato Villa La Bastia sorge su rilievo orografico³⁴ in posizione dominante sulla sottostante piana del fiume Elsa; è costituito da un corpo di fabbrica di forma ad U circondato da aree a verde: sul lato settentrionale e orientale si trova un prato erboso delimitato da siepi di bossolo e alloro³⁵ ove si innalzano essenze arboree quali tasso, quercia, pino, cipresso, cedro, leccio etc., mentre un piccolo spazio terrazzato cinto da un muro a retta divide il resede sul lato meridionale e occidentale del fabbricato dalla sottostante area boscata alla quale si può accedere da una scalinata posta nella cantonata sud-occidentale del terrapieno, oppure da percorsi parzialmente gradonati sul lato nord-occidentale del giardino. Il muro di cinta che divide il parco dal resede della chiesa di S. Stefano e dall'attigua viabilità, è posto di fronte alla facciata della chiesa stessa e prosegue lungo il lato meridionale del terreno fino ad incontrare un piccolo corpo edilizio parallelepipedo adibito ad uso di limonaia.

La villa è articolata su tre piani fuori terra con sottostanti cantine, le quali presentano volte a crociera e pilastri ribattuti in laterizio e sono raggiungibili dalla citata area verde settentrionale tramite un percorso voltato³⁶. L'edificio è dominato sulla copertura da due colombaie simmetriche e lungo la facciata orientale da un corpo di fabbrica addossato ad uso di magazzino³⁷. Il cortile situato fra le due ali dell'edificio è lastricato, presenta a tutt'oggi il pozzo in pietra ed è chiuso da un muro raccordato alla cancellata centrale con tratti curvilinei.

³⁴ L'altezza del rilievo è di circa 50 m sul livello del mare.

³⁵ Una siepe di alloro sul lato sud-orientale della proprietà che termina dove si apre il cancello di ingresso, è già presente nella mappa del catasto leopoldino del 1820 (vedi appendice documentaria, fig. 6).

³⁶ Dai documenti di archivio è emerso come vi fosse un altro passaggio interno alla villa, da ricondursi probabilmente alla primitiva torre fortificata. Tale percorso conduceva dal vano voltato ad una piccola cantina e, tramite una scala, ad una stanza del piano terreno della villa. Attualmente è visibile solo in piccola parte in quanto un muro in laterizio ne impedisce l'accesso. Le cantine erano utilizzate per deposito del vino, come testimoniato dalla presenza di vecchie botti.

³⁷ Secondo i documenti settecenteschi tale ambiente era utilizzato come granaio e aveva accesso, oltre che dal prato, anche dalla stanza al piano terreno posta al centro del braccio orientale. Attualmente tale accesso è murato.

L'impaginazione dei prospetti non rispetta una totale simmetria nel posizionamento delle aperture, cosa che è invece possibile riscontrare nelle raffigurazioni iconografiche dell'immobile³⁸: a testimonianza di questa volontà di equilibrio è possibile citare le finte finestre, oramai quasi completamente sbiadite, sugli intonaci esterni dell'edificio. Inoltre molte aperture presentano una finta cornice, dipinta a somiglianza di quelle più antiche in pietra.

La facciata settentrionale della villa è dominata dalla scala *a poggio* con parapetto metallico che permette l'accesso diretto al salone del piano nobile; un ulteriore elemento di distribuzione verticale è costituito dalla scala interna in pietra che collega i tre piani dell'edificio: l'accesso alle colombaie è invece garantito da scale lignee a pioli.

Il piano terreno dell'edificio presenta vari locali il cui uso era funzionale alle esigenze della fattoria, sebbene attualmente ne rimangano ben poche tracce: nell'angolo nord-occidentale della villa vi è la *cucina antica* caratterizzata da un ampio camino ed un arco a sesto acuto, mentre nell'ala orientale è presente una stanza per la conservazione dei cibi denominata nei documenti settecenteschi *caciaia*. Non rimane traccia delle *stalle* posizionate nell'angolo sud-orientale del complesso³⁹ né tanto meno della *stanza del forno* o del *pollaio* all'estremità dell'ala occidentale. Da sottolineare la presenza di molti muri di partizione che hanno trasformato le caratteristiche volumetrico-spaziali di numerosi ambienti del piano terreno: la presenza di campagne decorative riferibili al periodo di proprietà Del Vivo ci permettono di ipotizzare la trasformazione di tali ambienti tra fine Ottocento e primi del Novecento⁴⁰. È invece moderna la cucina del braccio orientale, la quale è dotata di un impianto per il sollevamento delle vivande che fa capo alla camera del piano superiore. Il piano nobile è caratterizzato dalla presenza del grande salone centrale con soffitto a cassettoni e decorazioni paesaggistiche sulle pareti⁴¹ e della camera con *alcova* posta all'estremità dell'ala orientale⁴². Inoltre vi sono varie sale decorate, fra le quali la camera posta nell'angolo nord-orientale dell'edificio ove campeggia lo stemma Del Vivo sopra il camino centrale⁴³, o ancora la 'galleria-passare' fiancheggiante il vano scale, impreziosita dalla presenza di una stufa in ceramica⁴⁴. Il secondo piano era chiaramente adibito ad un uso più privato rispetto al piano nobile: vi erano infatti molte camere di abitazione ed un salotto dipinto ricavato dall'unione parziale di due camere, risalente all'epoca dei Del Vivo. In posizione corrispondente al salone centrale del piano nobile si apre, al secondo piano, una stanza posta ad una quota più elevata rispetto alle precedenti, attraverso la quale è possibile accedere alle colombaie. Infine, una piccola scaletta segreta del braccio orientale permetteva la comunicazione fra la sala dell'alcova e le rispettive camere del secondo piano.

Per le motivazioni esposte si afferma che il complesso immobiliare sopra menzionato costituisce un bene culturale di particolare interesse storico e artistico.

³⁸ Esistono due riferimenti iconografici a cui appellarsi: uno è la già citata '*Veduta della Villa della Bastia presa dalla colonna della viottola di Borgo presso l'Elsa*' dell'archivio Rosseau Colzi (vedi descrizione storica, nota n. 26), mentre l'altro è costituito dalla veduta della '*Villa della Bastia*' dipinta sui muri della sala d'angolo nord-orientale del piano nobile, entrambi raffiguranti il prospetto meridionale ed entrambi ascrivibili al periodo di proprietà Del Vivo.

³⁹ I solai di queste stanze presentano una struttura in volticciole intonacate di fattura moderna che denunciano interventi recenti su tali ambienti, così come le pavimentazioni piastrellate.

⁴⁰ Nel corridoio di distribuzione centrale, accessibile dalla porta sul cortile lastricato, i dipinti murari riportano la data del 1938 (MCMXXXVIII), mentre le decorazioni di alcune sale dell'ala di ponente sono chiaramente coeve a quelle del piano nobile ove campeggia lo stemma dei Del Vivo.

⁴¹ In realzione a tali decorazioni pittoriche si veda la nota n. 23 della descrizione storica. Nella parete orientale di tale sala si cela, mimetizzato dalle già citate decorazioni, l'ingresso della piccola 'cappella-confessionale' che presenta un grigliato ligneo comunicante con il retrostante disimpegno.

⁴² La sala è inframmezzata da un arco sorretto da colonne: dietro una di esse si celava un piccolo ripostiglio.

⁴³ Si tratta della sala ove è dipinta la raffigurazione della facciata meridionale della villa.

⁴⁴ Vi sono ancora in alcune stanze dei piani superiori stufe in ceramica che, oltre ad assolvere alle funzioni di riscaldamento degli ambienti, costituivano un importante elemento di arredo.

FONTI ARCHIVISTICHE:

ARC= Archivio Rousseau Colzi
ASCE= Archivio Storico Comunale di Empoli
ASF= Archivio di Stato di Firenze
ASPi= Archivio di Stato di Pisa
BNCF= Biblioteca Nazionale Centrale di Firenze
UCCIS= Ufficio Centrale Consorzi Idraulici e Stradali, Empoli

ASF, *Raccolta Sebregondi*, 3911
ASF, *Ceramelli Papiani*, 494
ASF, *Ceramelli Papiani*, 3478
ASF, *Ceramelli Papiani*, 1677
ASF, *Ceramelli Papiani*, 3869
ASF, *Ceramelli Papiani*, 6713
ASCE, *Podestarile*, 168 [tale documento è riprodotto in CHITI-CASTALDI 2005, pp. 92 e 242]
ASF, *Piante dei Capitani di Parte Guelfa*, Popoli e Strade, T. 117, cc. 447v- 448r
ASF, *Piante dei Capitani di Parte Guelfa*, Popoli e Strade, T. 120, c. 180r
ASPi, *Ordine dei Cavalieri di Santo Stefano*, 2859, c. 1r [tale documento è riprodotto, privo di segnatura archivistica, in CHITI-CASTALDI 2005, pp. 93 (fig. 11) e 234]
BNCF, *Cappugi*, ms. 114, c. 68 (Carta della Comunità d'Empoli, Giachi, 1774 ca.) [tratto da EMPOLI CITTÀ E TERRITORIO 1998, p. 25]
UCCIS, *Pianta dell'imposizione alle porte del mulino Orlandini*, 1820 [di Prospero Badalassi-Luigi Martini; tratto da EMPOLI CITTÀ E TERRITORIO 1998, pp. 60-61 e riprodotto in CHITI-CASTALDI 2005, p. 103 (fig. 14)]
ARC, *Veduta della Villa della Bastia presa dalla colonna della viottola di Borgo presso l'Elsa*. [tale documento è riprodotto in CHITI-CASTALDI 2005, p. 105 (fig. 16)]
ARC, *Pianta della Villa, Prati e Annessi della Bastia e delle terre a diversi affittate*. [tale documento è riprodotto in CHITI-CASTALDI 2005, p. 107 (fig. 18)]
ASF, *Catasto Generale Toscano (CGT)*, Empoli, Mappe, Sez. A, Popolo della Bastia e Castelluccio, foglio 2 [anche in CHITI-CASTALDI 2005, p. 104 (fig. 15)]
ASF, *CGT*, Empoli, Tavole Indicative I
ASF, *CGT*, Empoli, Campioni 7, cc. 1344; 1375
ASF, *CGT*, Empoli, Supplementi I, c. 141
ASF, *CGT*, Empoli, Supplementi 4, c. 716
ASF, *CGT*, Empoli, Supplementi 9, c. 2103

BIBLIOGRAFIA:

BARSANTI 1989

D. BARSANTI, *I Cavalieri di S. Stefano (1561-1859)*, in D. BARSANTI- L. PREVITI- M. SBRILLI (a cura di), *Piante e disegni dell'Ordine di Santo Stefano nell'Archivio di Stato di Pisa*, catalogo-volume pubblicato a cura dell'Istituzione dei Cavalieri di S. Stefano per il cinquantenario della sua fondazione (1939-1989), Pisa 1989, pp. 7-43.

BRILLI 1996

A. BRILLI, *Empoli e la valle dell'Arno*, [S.l.] 1996

BUCCHI 1916

G. BUCCHI, *Guida di Empoli illustrata*, Firenze 1916

CHITI-CASTALDI 2005

A. CHITI- G. CASTALDI, *Villa La Bastia. Ipotesi di restauro e riadattamento*, Tesi di laurea, Facoltà di Architettura di Firenze, AA. 2004-2005, relatore Carla Tomasini Pietramellara

D'ADDARIO-ANTONIELLA-GUERRINI 1979

A. D'ADDARIO- A. ANTONIELLA- L. GUERRINI (a cura di), *Gli inventari degli archivi comunali di Empoli: 1355 - 1937*, Empoli 1979

EMPOLI CITTÀ E TERRITORIO 1998

Empoli: città e territorio. vedute e mappe dal '500 al '900. catalogo della mostra (Convento degli Agostiniani, 8 febbraio-13 aprile 1998), Empoli 1998

FERRETTI 2007

E. FERRETTI, *Villa Orlandini della Bastia*, in M. BEVILACQUA – G. C. ROMBY (a cura di), *Atlante del barocco in Italia. Toscana, I, Firenze e il Granducato*, Roma 2007, p. 447

LASTRAIOLI 1950

G. LASTRAIOLI, *Il borgo a Santa Fiora. Villaggi dell'Empolese scomparsi*, in "Miscellanea storica della Valdelsa", LVII-LVIII, 1950, 154-155, pp. 113-114

LASTRAIOLI 1951

G. LASTRAIOLI, *Brusciana e Bastia*, in "Miscellanea storica della Valdelsa", LVII-LVIII, 1951, 156-157, pp. 126-128

LASTRAIOLI 1956

G. LASTRAIOLI, *Bibliografia di Ponte a Elsa*, in "Miscellanea storica della Valdelsa", LXI-LXII, 1956, 160-161, pp. 79-84

LASTRAIOLI 1958

G. LASTRAIOLI, *Un paese scomparso: il borgo a Santa Fiora*, in "Bullettino storico empolesse", I, 1958, 3, pp. 199-216

NANNI-PIERULIVO-REGOLI 1996

G. NANNI- M. PIERULIVO- I. REGOLI (a cura di), *L'Arno disegnato: mostra di cartografia storica sul Basso Valdarno attraverso i documenti degli archivi comunali (secoli XVI-XIX)*, San Miniato 1996

REPETTI 1833

E. REPETTI, *Dizionario geografico fisico storico della Toscana contenente la descrizione di tutti i luoghi del Granducato: Ducato di Lucca Garfagnana e Lunigiana*, Firenze 1833

SBRILLI 1989

M. SBRILLI, *Il patrimonio fondiario dell'Ordine nella collezione delle piante dell'Archivio di Stato di Pisa*, in *Le Imprese e i Simboli. Contributi alla storia del Sacro Militare Ordine di Santo Stefano P. M. (sec. XVI-XIX)*, catalogo della mostra (Pisa, 5-28 maggio 1989), Pisa 1989, pp. 203-216.

SIEMONI-GUERRINI 1987

W. SIEMONI- L. GUERRINI, *Il territorio empolesse nella seconda metà del XVI secolo*, Firenze 1987

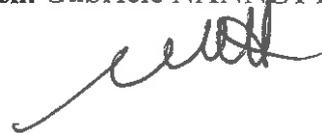
SIEMONI-FRATI 1997

W. SIEMONI - M. FRATI (a cura di), *Empoli, una città e il suo territorio. Le strade, i palazzi, le chiese, i musei, le ville, il paesaggio*, Santa Croce sull'Arno 1997, pp. 83-87

STOPPANI- FRATI 1995

R. STOPPANI- M. FRATI, *Chiese medievali della Valdelsa: i territori della Via Francigena. I. Tra Firenze, Lucca e Volterra*, Empoli 1995

Il Funzionario di Zona
Arch. Gabriele NANNETTI



Visto:

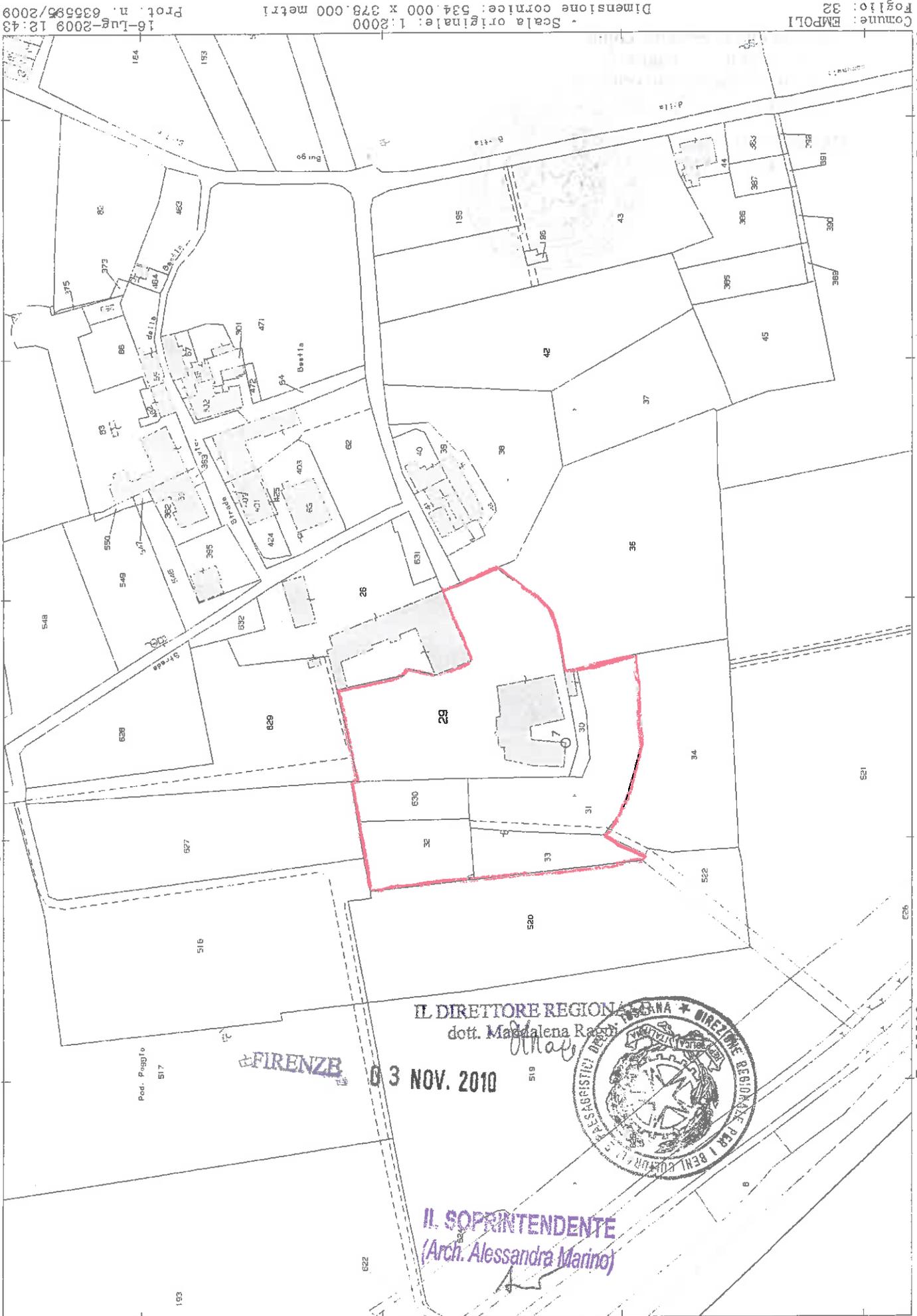
IL SOPRINTENDENTE

Arch. Paola GRIFONI



FIRENZE 03 NOV. 2010

PALAZZO PITTI
Piazza Pitti, 1 - 50125 FIRENZE
Tel. 055.265171 - Fax 055.219397
e-mail: ambiente.fi@arti.beniculturali.it



Comune: EMPOLI
Foglio: 32

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Lug-2009 12:43
Prot. n. 635595/2009

Particella: 29

IL DIRETTORE REGIONALE
dott. Maddalena Ragni

03 NOV. 2010



IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Alessandra Marino)

FIRENZE

Si attesta che la presente copia
composta da n. 16 pagine è
conforme al documento originale.
FIRENZE 04 NOV. 2010

L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO
Enzo SAMELE



COMPENDIO IMMOBILIARE

UBICATO IN

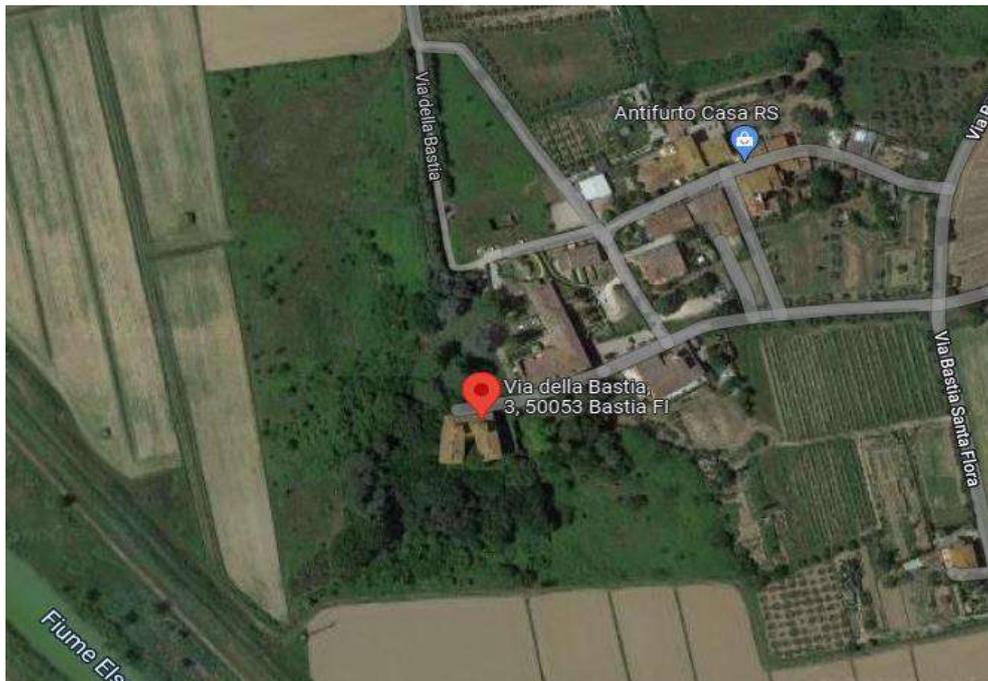
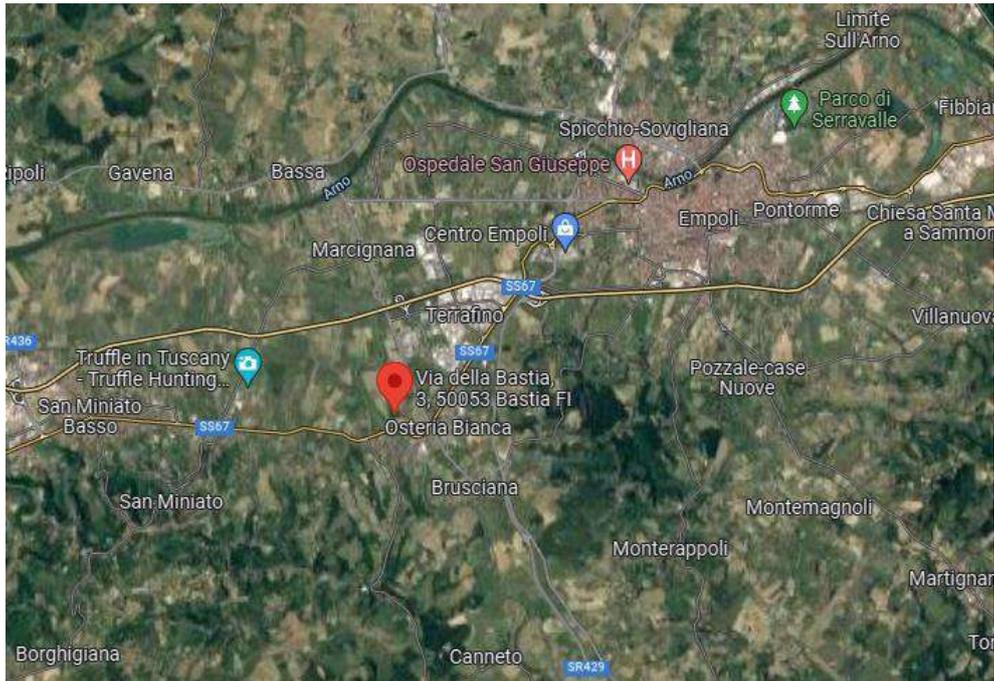
Via Bastia, loc. Ponte a Elsa

Comune di Empoli (FI)

Allegato A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Inquadramento Territoriale



Documentazione fotografica

- Viste esterne -











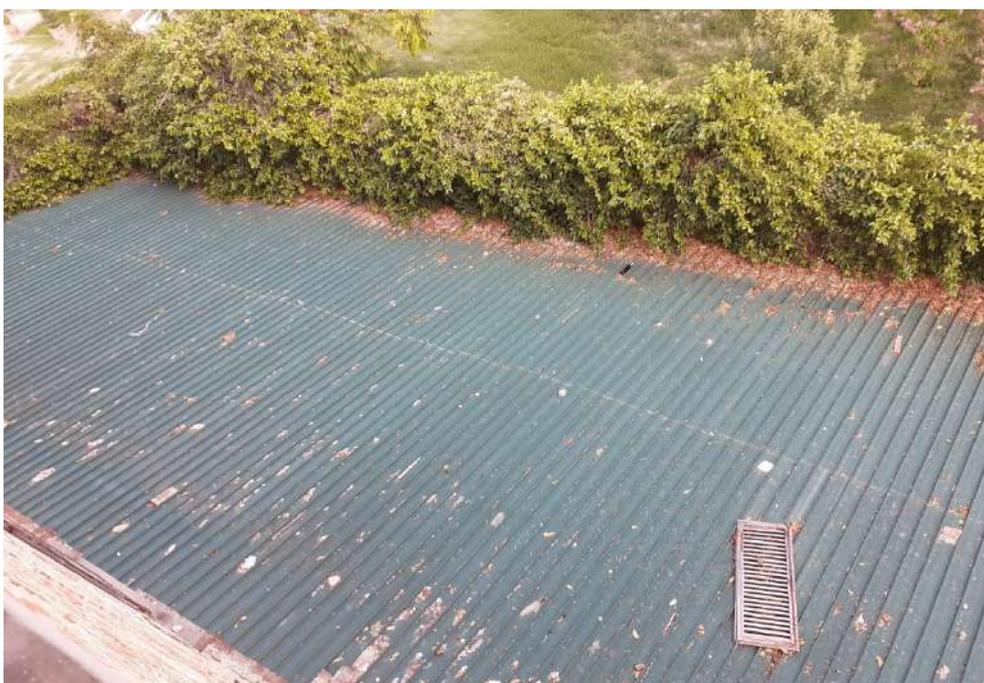








- P. terra corpo annesso alla Villa -









- P. terra Villa -













- P. Primo Villa -











- P. Secondo Ammezzato Villa -







- P. Secondo Villa -













- P. terra Limonaia -





- P. terra spazi esterni Aree Urbane -









- P. terra Parcheggio Pubblico -





- P. terra Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico-





ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da:	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 04367
	Comune di Empoli	Foglio: 32	Particella: 29	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Sezione:	Proff. n. 17/02/2014	del
		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Firenze

Ultima planimetria in atti

Data: 06/05/2022 - n. T391392 - Richiedente: Telematico

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





N=41600

E=-35600

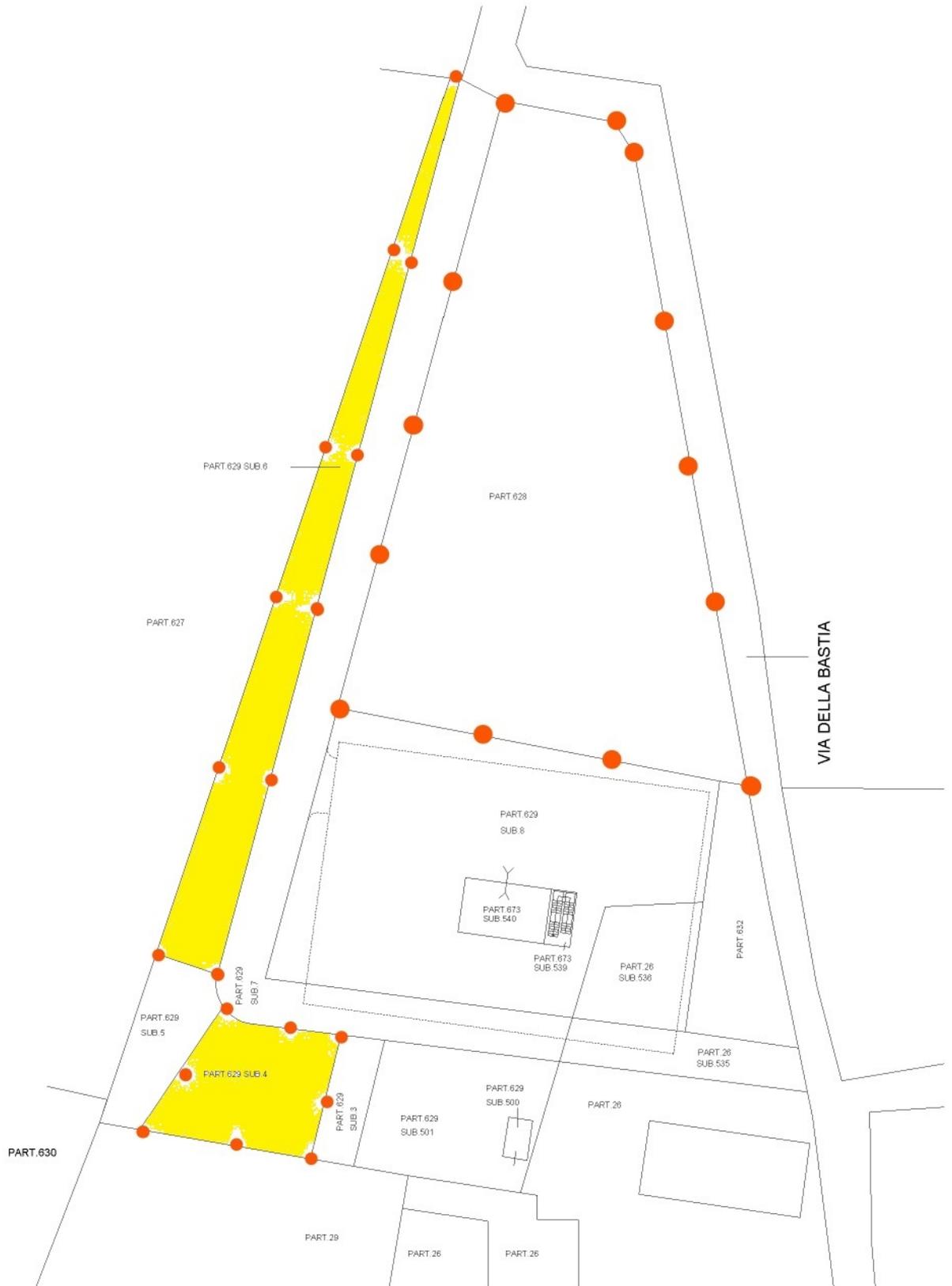
1 Particella: 34

15-Giu-2022 15:1:20
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T285903/2022
Comune: (F1) EMPOLI
Foglio: 32

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da:	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 04367
	Comune di Empoli	Sezione: Foglio: 32	Particella: 673	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Progetto n. 17/02/2014	del	Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Firenze

PIANO TERRENO



ELABORATO PLANIMETRICO		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Firenze		N. 04367	
Comune di Empoli		Foglio: 32		Prp/025619 n. 17/02/2014		del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Sezione: Particella: 29		Tipo Mappale n. del		Scala 1 : 500	

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Firenze

Ultima planimetria in atti





N=41600

E=-35600

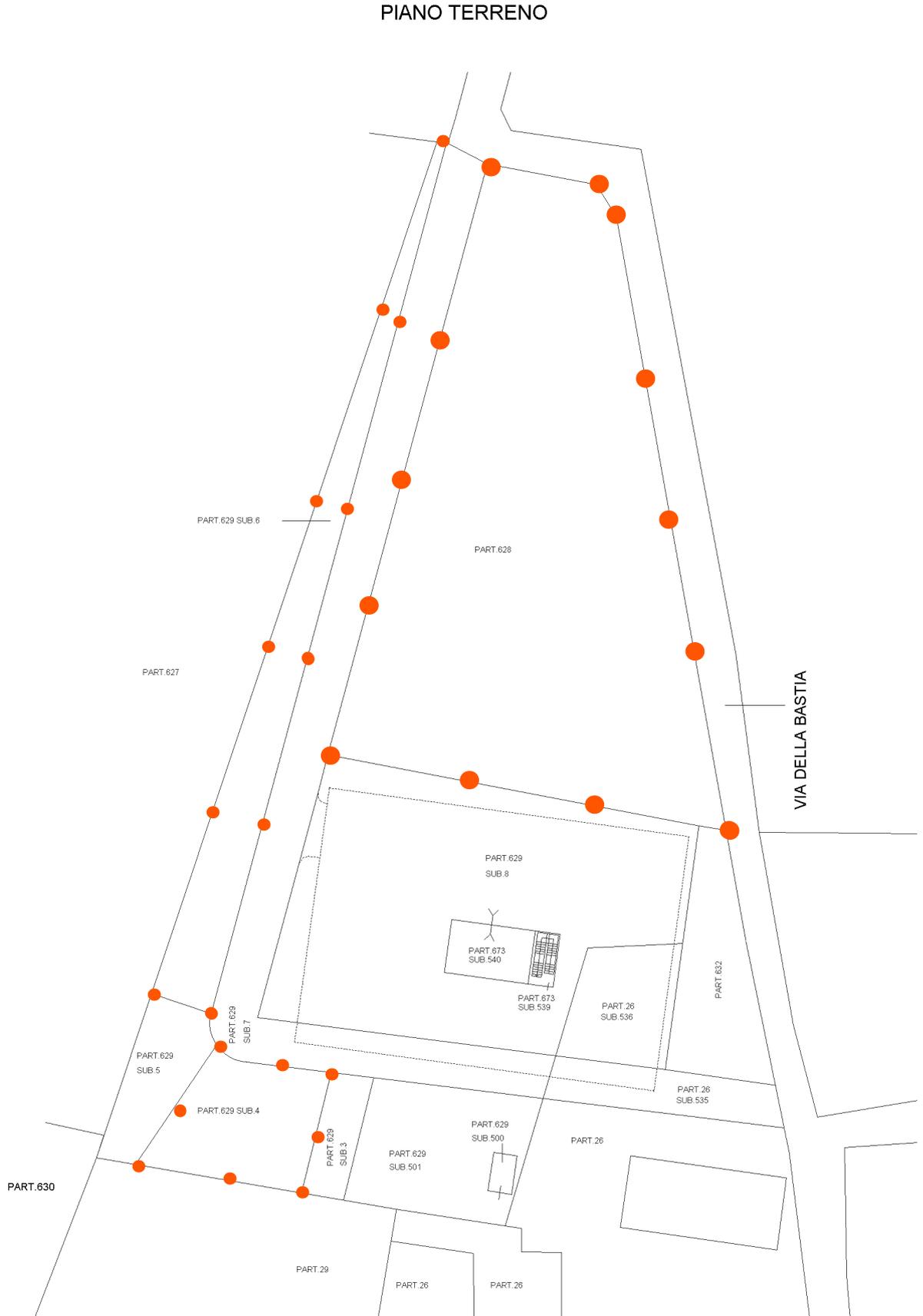
1 Particella: 34

Comune: (F1) EMPOLI
Foglio: 32
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T285903/2022
15-Giu-2022 15:1:20

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Toni Alessio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 04367
	Sezione: Foglio: 32	Particella: 673	Prp/025042 n. 17/02/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. del			Scala 1 : 500	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Firenze

Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI FIRENZE

Giudice dott.ssa R. Selvarolo

Fall. 65/2022

COMPENDIO IMMOBILIARE

UBICATE IN

Via Bastia n.9, Loc. Ponte a Elsa

COMUNE DI EMPOLI (FI)

Il C.T.U.

arch. A. Gonnelli



Firenze, *Novembre 2022*



Il sottoscritto **architetto Alberto Gonnelli**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n.4091, con studio nel Comune di Firenze in Via Leonardo da Vinci n.17, è stato nominato C.T.U. dal Giudice Delegato dott.ssa Rosa SELVAROLO del Tribunale di Firenze, nel **“Fall. n.65/2022”**.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 24/06/2022 alle ore 9,30, con il sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di perizia, alla presenza della dott.ssa Giada Fratini.

In questa fase è stata compiuta una ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale dei beni attraverso l'analisi delle loro caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione.

Durante la sessione, e in fasi successive, sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici (*all.A*), che si allegano per una migliore descrizione dei beni.

Analizzati i documenti allegati al fascicolo di causa ed eseguite le indagini ritenute più opportune, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione.

L'identificazione delle unità immobiliari descritte nella presente relazione è stata effettuata analizzando gli atti allegati al fascicolo relativo alla procedura immobiliare e le visure catastali.



1 - IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Confini

Via Bastia, particella 26, particella 673, particella 517, particella 519, particella 34, salvo se altri.

Descrizione catastale

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizi Catastali, i beni oggetto della presente relazione sono accatastati ed intestati, come riportato sulla visura catastale del 06/05/2022, a:

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Empoli, le unità immobiliari risultano così identificate (*all.1a*):

- 1) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **509**, via della Bastia n.9 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.26**;
- 2) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **510**, via della Bastia n.9 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.40**;
- 3) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **513**, via della Bastia n.9 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.49**;
- 4) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **514**, via della Bastia n.9 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.61**;
- 5) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **515**, via della Bastia n.9 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.55**;
- 6) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **516**, via della Bastia n.9 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.53**;
- 7) foglio di mappa **32**, particella **629** – subalterno **4**, via della Bastia n.8 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.295**;
- 8) foglio di mappa **32**, particella **629** – subalterno **6**, via della Bastia n.8 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.541**;



- 9) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **505**, via della Bastia n.8 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.4223**;
- 10) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **1**, via Bastia Santa Fiora n.8 piano T, categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **10 vani**, superficie catastale **mq.299** (escluse aree scoperte mq.299), rendita **Euro 697,22**;
- 11) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **2 graffato** alla particella **30** (limonaia), via Bastia Santa Fiora n.8 piano 1-2, categoria **A/8**, classe **1**, consistenza **28,5 vani**, superficie catastale **mq.1049** (escluse aree scoperte mq.1049), rendita **Euro 5.814,01**;
- 12) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **500**, via della Bastia n.8 piano T, categoria **A/4**, classe **3**, consistenza **6 vani**, superficie catastale **mq.175** (escluse aree scoperte mq.175), rendita **Euro 418,33** – *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione d. m. 701/94*;
- 13) foglio di mappa **32**, particella **29** – subalterno **518**, via della Bastia n.9 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.53**;
- 14) foglio di mappa **32**, particella **631**, via della Bastia n.8 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.241**;
- 15) foglio di mappa **32**, particella **632**, via della Bastia n.8 piano T, categoria **F/1**, consistenza **mq.299**.

Dalla lettura dell'ultimo elaborato planimetrico n.FI0025015 del 17/02/2014 presente nella banca dati catastale, si evidenziano le seguenti parti a comune (nell'elenco sono indicati solo i beni interessati dalle unità descritte nella relazione) – *all.1d*:

- p.lla **26** sub. **535** BCNC passaggio pedonale e carrabile a servizio dei subalterni 501, 502, 504, 506, 510, 516, 518, 520, 527, 529, 531, 533, 538, 539, 540, 541, 542, 564, 566, 568 della particella 26, subalterni 1, 2, 500, 505 della particella 29 e subalterni dal 500 al 537 della particella



673;

- p.lla **29** sub. **506** BCNC passaggio pedonale a servizio dei subalterni 501, 504, 538, 539, 540 della particella 26;
- p.lla **29** sub. **507** BCNC passaggio pedonale e carrabile a servizio dei subalterni 501, 504, 516, 518, 520, 538, 539, 540, 541, 542, 564, 566, 568 della particella 26, e subalterni 1, 2, 500, 505 della particella 29;
- p.lla **29** sub. **517** BCNC passaggio per ispezione e pulizia delle fosse biologiche e pozzetto sgrassatore a servizio dei subalterni 501, 506, 510, 516, 520, 538, 539, 541, 542, 564, 566, 568 della particella 26;
-
- p.lla **629** sub. **3** BCNC passaggio pedonale e carrabile a servizio dei subalterni 501, 504, 516, 518, 520, 538, 539, 540, 541, 542, 564, 566, 568 della particella 26 e subalterni 1, 2, 500, 505 della particella 29;
- p.lla **629** sub. **5** BCNC passaggio pedonale e carrabile a servizio dei subalterni 1, 2, 500, 505 della particella 29;
- p.lla **629** sub. **7** BCNC passaggio pedonale e carrabile a servizio dei subalterni 501, 502, 504, 506, 510, 516, 518, 520, 527, 529, 531, 533, 538, 539, 540, 541, 542, 564, 566, 568 della particella 26, subalterni 1, 2, 500, 505 della particella 29 e subalterni dal 500 al 537 della particella 673;

Al **Catasto Terreni** del comune di Empoli, le unità immobiliari risultano così identificate (*all.1a*):

1) foglio di mappa **32**, particella **36**:

porzione A – qualità Vigneto, classe 2, superficie mq.5.180, R.D. € 36,12, R.A. € 24,08;

porzione B – qualità Semin Arbor, classe 1, superficie mq.1.540, R.D. € 11,53, R.A. € 5,97;

2) foglio di mappa **32**, particella **31**:



qualità *Bosco ceduo*, classe 1, superficie mq.2.510, R.D. € 3,81, R.A. € 0,78;

3) foglio di mappa 32, particella 32:

qualità *Vigneto*, classe 2, superficie mq.1.240, R.D. € 8,47, R.A. € 5,76;

4) foglio di mappa 32, particella 33:

qualità *Semin Arbor*, classe 1, superficie mq.1.030, R.D. € 7,56, R.A. € 3,99;

5) foglio di mappa 32, particella 34:

qualità *Semin Arbor*, classe 2, superficie mq.3.610, R.D. € 21,01, R.A. € 11,19;

6) foglio di mappa 32, particella 518:

qualità *Semin Arbor*, classe 1, superficie mq.8.139, R.D. € 60,95, R.A. € 31,53;

7) foglio di mappa 32, particella 520:

qualità *Semin Arbor*, classe 2, superficie mq.6.114, R.D. € 36,31, R.A. € 18,95;

8) foglio di mappa 32, particella 522:

qualità *Seminativo*, classe 1, superficie mq.908, R.D. € 6,66, R.A. € 4,45;

9) foglio di mappa 32, particella 627:

qualità *Vigneto*, classe 2, superficie mq.4.780, R.D. € 33,33, R.A. € 22,22;

10) foglio di mappa 32, particella 628:

qualità *Vigneto*, classe 2, superficie mq.2.740, R.D. € 18,72, R.A. € 12,74;

11) foglio di mappa 32, particella 630:

qualità *Semin Arbor*, classe 3, superficie mq.780, R.D. € 2,76, R.A. € 2,01.



All'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio di Firenze sono depositate le planimetrie catastali di n.3 unità immobiliari descritte al Catasto Fabbricati, riferite ai punti 10), 11), 12), riguardanti la Villa e la limonaia (*all.1b*).

L'intestazione catastale è corretta.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi al loro stato attuale, anche se le due torrette non sono rappresentate. Sulla planimetria catastale del sub. 2, il corpo di fabbrica al piano terra in aderenza al fabbricato principale è definito "*fabbricato rurale*". Quest'ultimo è stato successivamente accatastato con l'attribuzione del subalterno 500.

Si allegano sia l'estratto di mappa catastale (*all.1c*) che l'elaborato planimetrico (*all.1d*) per l'individuazione del fabbricato principale e degli spazi esterni.



2 - FALLIMENTO

Sentenza dichiarativa di fallimento, numero di repertorio 66/2022 del 21/03/2022, formalità trascritta a Firenze (*all.2a*):

- **Reg. Part. 9925 del 31/03/2022.**

A favore: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' BASTIA NOVA S.R.L.**

Contro:



3 – PROVENIENZA

I beni sono pervenuti alla società Bastia Nova s.r.l. per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1 da

a rogito del notaio Francesco Giambattista Nardone di Prato in forza di atto di compravendita rep. 44437 raccolta 11807 del 09/07/2002 e trascritto a Firenze il giorno 19/07/2002 ai numeri 26060/17233.

I beni oggetto della compravendita sono:

Catasto Fabbricati del comune di Empoli del foglio di mappa 32

particella 29 – sub.1 particella 29 – sub.500

particella 29 – sub.2 graffiato alla particella 30

particella 26 – sub.1 particella 26 – sub.2

particella 26 – sub.3 particella 26 – sub.4

particella 26 – sub.5 particella 26 – sub.6

particella 26 – sub.7

Catasto Terreni del comune di Empoli del foglio di mappa 32

particella 26 particella 27 particella 29

particella 30 particella 178 particella 518 (ex 22/B)

particella 520 (ex 23/B) particella 522 (ex 194/B)

particella 24/A particella 24/B particella 25

particella 31 particella 32 particella 33

particella 34 particella 36/A particella 36/B

particella 179

Dalla lettura dell'atto di compravendita si evidenzia che la parte venditrice ha dichiarato e la società acquirente ne ha preso atto che l'originario tracciato della strada vicinale delle case grandi, evidenziato con campitura "gialla" nella pianta dimostrativa allegata all'atto che si trascrive sotto lettera "A" è stato parzialmente modificato e, nel suo tracciato attuale,



interessa, parzialmente, le particelle 24, 25 e 26 del foglio di mappa 32, il tutto così come risulta evidenziato con campitura “rossa” nella pianta dimostrativa allegata all’atto che si trascrive sotto lettera “A”.

Si rimanda alla lettura completa di detto atto, anche per quanto riguarda la costituzione di diritti reali (*all.3a/b*).



4 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Ubicazione dell'Unità Immobiliare.

Trattasi di beni immobiliari ubicati nel comune di Empoli, località Ponte a Elsa in Via della Bastia n.9.

Caratteristiche generali del fabbricato.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è composto da una villa storica principale, libera su tutti i lati, oltre a minori corpi di fabbrica. Completano la consistenza immobiliare le aree esterne in parte adibite a giardini pertinenziali della villa e terreni agricoli. L'originaria consistenza immobiliare denominata "La Bastia" prevedeva oltre alla Villa anche altri fabbricati colonici, che ad oggi non rientrano più nelle pertinenze della stessa e non fanno parte dell'attuale incarico. Gli edifici risalgono al XVI e XVII secolo, costruiti sui resti di un antico fortilizio. Successivamente vennero acquistati dalla famiglia fiorentina Pucci e in seguito trasferiti all'Ordine dei Cavalieri di S. Stefano. Nel Settecento, la villa fu acquistata dalla famiglia Orlandini del Beccuto, i quali procedettero con modifiche ed ampliamento dell'impianto originario. In tempi più recenti sono state eseguite nuove opere di ristrutturazione che hanno apportato ulteriori modifiche per l'inserimento di nuovi impianti tecnologici, di servizi igienici e di opere di modifiche.

L'edificio ha la struttura portante tradizionale in muratura; le facciate sono intonacate e tinteggiate; le finestre al piano terra sono incorniciate da elementi in pietra completate con griglie metalliche, in alcuni casi provviste di persiane; le falde di copertura sono inclinate con manto di laterizio. Il portone di accesso al salone centrale è realizzato in legno inserito in un portale di pietra.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è scadente, sia a livello di impianti che finiture interne ed esterne, risultando inagibile anche per



cause strutturali diffuse sull'intero fabbricato sia a livello dei solai orizzontali, murature e collegamenti verticali che di copertura. Sono evidenti cedimenti strutturali dei solai, crollo di controsoffitti causati dalle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal cedimento di porzioni dei solai di copertura. Al piano terreno sono presenti vari puntellamenti delle travi di copertura. Si precisa che l'originaria copertura dei locali al piano terra distribuiti nel corpo di fabbrica ad un piano è crollata ed è stata sostituita da una struttura di lamiera grecata a carattere provvisorio. Inoltre le parti esterne sono completamente invase da vegetazione spontanea quali arbusti/rovi/cespugli. Per motivi di sicurezza non è stato possibile effettuare il sopralluogo di alcuni locali, tra cui le colombaie, e dell'intero piano interrato.

Consistenza.

La Villa di forma ad "U" è distribuita su tre piani oltre a quello interrato e due torrette, intorno ad una corte centrale e sviluppantesi in altezza con due colombaie, e catastalmente composta da tre appartamenti, il tutto con destinazione d'uso residenziale della seguente consistenza:

- *piano seminterrato*, locali ad uso cantine comunicanti tra loro, dotate di collegamento diretto con il piano soprastante mediante una scala interna;
- *piano terreno*, locali ad uso deposito con ingresso diretto dall'area esterna, oltre il manufatto esterno denominato "limonaia" con annesso resede. Si tratta di un corpo accessorio adiacente alla Villa;
- *piano terreno*, il piano è adibito a residenza con vari locali funzionali all'abitazione (cucine, camere, tinelli, salotti, ingressi e disimpegni, e bagni) oltre corte esclusiva;
- *piano terreno*, trattasi del parco esterno circostante la Villa, su cui insistono piante ad alto fusto, compresa la viabilità di accesso, e un pozzo. Sul muro di sostegno delle rampe di accesso, lato parco, si trova un'apertura che conduce all'interno della Villa, ma per la mancanza di



chiavi e per l'assenza di luce non è stato possibile visionarlo;

- *piano primo*, con ingresso principale dalla doppia scala esterna, distribuito prevalentemente con camere, bagni, disimpegni ed accessori oltre a varie sale;
- *piano secondo*, distribuito prevalentemente con camere, bagni, disimpegni ed accessori oltre a varie sale;
- *piano terzo*, due locali ad uso ripostiglio distribuiti nelle due torri;
- *piano quarto*, due locali ad uso ripostiglio distribuiti nelle due torri.

Per una migliore rappresentazione ed individuazione della consistenza dell'edificio, si rimanda al rilievo planimetrico allegato al Piano di Recupero (*all.4a*).

La superficie netta della Villa è la seguente:

- *piano interrato* della superficie di mq.190,00 circa;
- *piano terra* accessori e limonaia della superficie di mq.210,00 circa;
- *piano terra* abitativo della superficie di mq.320,00 circa;
- *piano primo* della superficie di mq.340,00 circa;
- *piano secondo* della superficie di mq.470,00 circa;
- *piano terzo* della superficie di mq.40,00 circa;
- *piano quarto* della superficie di mq.40,00 circa;
- *aree comuni* della superficie di mq.106,00 circa.

Superficie utile Totale mq. 1719,00 circa

I subalterni catastali 509, 510, 513, 514, 515, 516, 505, 518 della particella 29 identificano delle piccole aree scoperte poste in aderenza alle unità immobiliari, edificio e resede, distribuite nel fabbricato definito "ex annessi" ed oggetto della procedura immobiliare r.g.458/2019 presso il Tribunale di Firenze. Alla data del sopralluogo le aree non risultano fisicamente individuabili perché prive di recinzioni e picchetti nel terreno. Si rileva che le stesse sono state in parte accorpate alle unità immobiliari facenti parte della particella 26.



Le particelle catastali 36, 34, 522, 31, 33, 520, 32, 630, 518, 628 e 627 rappresentano i terreni agricoli ubicati nelle immediate vicinanze del corpo principale della Villa sia alla stessa quota che a quella inferiore. Si precisa che anche queste risultano incolte e ricoperte da cespugli e vegetazione nata spontaneamente, con la scomparsa dell'originaria coltura catastale.

Le aree scoperte identificate dalla particella 629 subalterni 4 e 6 rappresentano due aree urbane, poste in posizione pressochè pianeggiante, di cui una si snoda parallelamente al percorso carrabile proveniente dai box di nuova realizzazione mentre l'altra è distribuita all'inizio del parco della Villa.

Le particelle catastali 631 e 632 rappresentano due aree scoperte destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico che devono essere cedute al comune di Empoli, così come previsto dal Piano di Recupero convenzionato.

Caratteristiche generali della Villa.

L'unità è libera su tutti i lati, dotata di ventilazione naturale tramite porte e finestre.

I pavimenti sono realizzati, ove presenti, in gran parte con piastrelle di cotto mentre il pavimento del salone al piano primo è di graniglia montato in opera.

Le pareti e i soffitti sono prevalentemente rifiniti con intonaco e tinteggiati, mentre alcuni sono affrescati e/o decorati così come per i soffitti di legno completamente danneggiati.

Il rivestimento delle pareti con piastrelle si trova sulle pareti dei servizi igienici e della cucina.

Alcuni servizi igienici sono fornito di elementi igienico - sanitari, il tutto in scadenti condizioni di manutenzione.

Gli infissi interni sono di legno in pessime condizioni; quelli esterni



hanno il telaio di legno e vetro.

Non esiste impianto di riscaldamento, ad esclusione di alcune stufe. Si rilevano alcuni scaldabagni elettrici. Sono presenti anche altri impianti tecnologici tradizionali ma, viste le condizioni generali di manutenzione, non è stato possibile verificarne il loro funzionamento comunque, benchè presenti, sono completamente inutilizzabili.

Strumento Urbanistico Generale.

Per i vincoli urbanistici e altre eventuali destinazioni si rimanda alla lettura completa del Regolamento Urbanistico e dei suoi allegati, consultabili sulla rete civica del comune di Empoli.

L'edificio e le aree denominate "Villa La Bastia" costituiscono un bene culturale di particolare interesse storico ed artistico, distinte al Catasto (N.C.E.U.) al foglio 2, part.29 – subb.1, 2, 500, e part.30 (graffata con part.29 sub.2) e in Catasto (N.C.T.) al foglio 32, partt. 29, 30, 31, 32, 33 e 630; il complesso è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ed è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. – DECRETO n.601/2010 – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistico della Toscana (*all.4b*).

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistico rilasciato dal Comune di Empoli in data 27/07/2022 (inviato tramite pec) relativamente alle particelle 631, 632, 36, 31, 32, 33, 34, 518, 520, 522, 627, 628, 630, 29, 629 del foglio di mappa 32 (*all.4c*).



5 - POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, la villa principale e gli accessori risultano liberi perché non abitabili. Invece le aree sempre di proprietà Bastia Nova poste in prossimità dei fabbricati ex colonici di proprietà di terzi, risultano in parte utilizzate da quest'ultimi avendo provveduto a recintarle con reti e siepi arboree, realizzando cordoni e posa di pozzetti. All'interno della villa principale sono presenti alcuni oggetti di arredo, abbandonati ed inutilizzabili, mentre al piano terreno si rilevano materiali edili accantonati da tempo.

Per quanto riguarda la posizione condominiale dell'unità immobiliare, non sono in possesso di informazioni relative alla sua situazione contabile, e dell'esistenza di un eventuale regolamento condominiale.

Si rimanda alla lettura completa dell'atto Costituzione dei Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito notaio Nardone rep.44437 raccolta 11807 del 09/07/2002 e trascritto a Firenze R.p. 17234 in data 19/07/2002, completa dei fondi dominanti, riguardante all'art.3 la costituzione di diritti reali a titolo oneroso riguardante la costituzione di una servitù pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo, da esercitarsi su una striscia di terreno avente una larghezza costante di ml.8,00 ed una lunghezza di ml.120,00 su di un'area rappresentata al Catasto Terreni del foglio 32 e dalle particelle 35 e 521, con la facoltà dell'acquirente per se e suoi successori aventi causa di installare nel piano sottostante il piano di camminamento di detta strada le condutture necessarie per il collegamento con le reti pubbliche di adduzione dell'energia elettrica, acqua, gas, telefono, e quanto altro nonché le condutture per lo smaltimento delle acque bianche e nere.

Alla lettera a) si conviene fra le parti che la realizzazione di detta strada resta a totale cura e spese della società acquirente e che il suo tracciato dovrà ricalcare, eccezione fatta per le misure, il tracciato dell'esistente



viottolo interpoderale evidenziato cin campitura “blu” nella pianta dimostrativa allegata la presente atto.

Si conviene fra le parti che le spese per la manutenzione faranno carico pro-quota agli utilisti di cui alla’art.3 lettera b).

Si conviene fra le parti altresì nell’art.3 lettera c) dell’atto Nardone, la parte venditrice potrà traslare in altro luogo, il luogo di esercizio della servitù senza per questo diminuirle l’esercizio o renderlo incomodo e in tale ipotesi dovrà sopportarle tutte le spese di qualsivoglia genere e natura (*all.5a e all.3b*).



6 - FORMALITA'

Di seguito, le note riguardante i beni oggetto della presente relazione, descritti al **Catasto Fabbricati** e **Catasto Terreni** del comune di Empoli nel foglio di mappa **32 (all.6)**:

particella **29** – subalterno **509**

particella **29** – subalterno **510**

particella **29** – subalterno **513**

particella **29** – subalterno **514**

particella **29** – subalterno **515**

particella **29** – subalterno **516**

particella **629** – subalterno **4**

particella **629** – subalterno **6**

particella **29** – subalterno **505**

particella **29** – subalterno **1**

particella **29** – subalterno **2** *graffato* alla particella **30**

particella **29** – subalterno **500**

particella **29** – subalterno **518**

particella **631**

particella **632**

p.lla **26** sub. **535** BCNC passaggio pedonale e carrabile;

p.lla **29** sub. **506** BCNC passaggio pedonale;

p.lla **29** sub. **507** BCNC passaggio pedonale e carrabile;

p.lla **29** sub. **517** BCNC passaggio per ispezione e pulizia delle fosse biologiche e pozzetto sgrassatore

p.lla **629** sub. **3** BCNC passaggio pedonale e carrabile

p.lla **629** sub. **5** BCNC passaggio pedonale e carrabile;

p.lla **629** sub. **7** BCNC passaggio pedonale e carrabile;

particella **36**

particella **31**



particella **32**
particella **33**
particella **34**
particella **518**
particella **520**
particella **522**
particella **627**
particella **628**
particella **630**

**Ipoteca Giudiziale – Reg. Part. 5363 del 31/07/2019 – decreto
ingiuntivo**

Fig.32 – part.lla 29 – sub.1, sub.2 graffato alla particella 30, e sub.500.

**Ipoteca Giudiziale – Reg. Part. 537 del 30/01/2019 – sentenza di
condanna**

Fig.32 – part.lla 29 – sub.1, e sub.2 graffato alla particella 30.



Ipoteca Volontaria – Reg. Part. 2975 del 26/03/2007 – concessione a garanzia di mutuo edilizio

Riguardante alcuni beni descritti nel Fg.32 dalla particella 26 con vari subalterni e dalla particella 629. La particella 26 non riguarda la presente relazione mentre la 629 descritta al Catasto Terreni interessa due porzioni di terreno della Bastia Nova. Con R.P.1367 del 14/05/2014 si provvede alla Annotazione a Iscrizione della Restrizione dei Beni riferiti alla particella 629 subalterni 4 e 6 di proprietà Bastia Nova.

Ipoteca Giudiziale – Reg. Part. 4644 del 10/10/2013 – ordinanza di ingiunzione

Riguardante alcuni beni descritti nel Fg.32 dalle particelle 26 e 673 con vari subalterni e dalle particelle 29, 631, 632, 629, 673, 31, 32, 33, 34, 518, 520, 522, 36, 627, 628, 630. Le particelle 26 e 673 non riguardano la presente relazione mentre le particelle 29 sub.505, p.lla 631, p.lla 632, p.lla 629 subalterni 4 e 6, p.lla 31, p.lla 32, p.lla 33, p.lla 34, p.lla 518, p.lla 520, p.lla 522, p.lla 36, p.lla 627, p.lla 628, p.lla



630 riguardano la presente relazione.



7 - DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Il compendio immobiliare è stato oggetto di un Piano di Recupero riguardante anche altri fabbricati posti in prossimità della Villa, al fine di consentire un intervento di riqualificazione e riorganizzazione in un nuovo organismo edilizio, il tutto nel rispetto delle originarie caratteristiche architettoniche. Le opere previste sono state realizzate solo in parte, e in particolare hanno interessato gli edifici laterali alla Villa principale, mentre gli altri interventi previsti non sono stati realizzati. In particolare gli atti abilitativi sono stati richiesti suddividendo l'intero intervento in unità funzionali iniziando dalle opere di urbanizzazione, a seguire i vari annessi e concludendo con la Villa.

Si omette la descrizione delle varie pratiche edilizie riguardanti gli edifici accessori descritti nel Piano di Recupero (*all.7*):

- fabbricati la cui costruzione è anteriore al 01 settembre 1967
- PIANO DI RECUPERO n.42 approvato Consiglio Comunale 09/10/2006 Delibera n.89 (*all.7a*);
- Opere di urbanizzazione primaria – Concessione Edilizia n.25 rilasciata il 09/03/2007 e successiva Concessione Edilizia n.9 rilasciata il 28/01/2011 (*all.7b*).

Il Piano di Recupero prevedeva il frazionamento della Villa principale in quindici unità immobiliari di cui tredici nel corpo principale, una nella limonaia e l'ultima nell'annesso al piano terreno della villa, a cui non ha fatto seguito la richiesta dei titoli abilitativi per l'esecuzione dei lavori.

Le unità immobiliari non sono dotate di Attestazione di Prestazione Energetico.

La Convenzione Edilizia stipulata dalla _____ con il comune di Empoli a rogito del notaio Nardone il 12/12/2006 rep.48898, trascritto a Firenze in data 05/01/2007 R.p. 602, riporta tutte le condizioni per rendere



operativo ed attuativo il Piano di Recupero (all. 7a).

Si riportano alcuni suoi estratti, rimandando alla lettura completa del documento per tutte le altre condizioni:

“... le opere di urbanizzazione sono complessivamente costituite da:

- realizzazione di parcheggio pubblico in due distinti siti;*
- realizzazione di un'area a verde attrezzato pubblica;*
- realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione tra il parcheggio pubblico e l'area a verde;*
- potenziamento con estensione della rete fognaria della zona. In particolare le opere riguarderanno la realizzazione della pubblica fognatura a servizio del borgo della Bastia e del suo collegamento alla fognatura esistente, presente nella strada provinciale via Valdelsa come da progetto definitivo approvato;*
- potenziamento con estensione della rete di distribuzione dell'acqua potabile e del suo collegamento alla rete esistente;*
- potenziamento con estensione delle reti di distribuzione del gas ed energia elettrica e il loro collegamento alle reti esistenti.*

I lavori relativi a ciascuna Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) compresa nel PIANO DI RECUPERO e dallo stesso previsti, potranno essere eseguiti contestualmente alle opere di URBANIZZAZIONI PRIMARIE; resta inteso che il SOGGETTO ATTUATORE potrà presentare attestazione di abitabilità e/o agibilità al COMUNE per quanto già realizzato esclusivamente in seguito dell'accertato completamento di tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, secondo le modalità stabilite al successivo art. 11.

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa, a qualsiasi titolo, a realizzare tutti gli interventi previsti dal PIANO DI RECUPERO entro i termini di validità del Piano medesimo,



*fissati in **anni 10 (dieci)** dalla firma della presente CONVENZIONE, salvo le proroghe che potranno essere assentite in caso di ritardi dovuti a cause di forza maggiore o comunque non imputabili a sua colpa grave, nel rispetto della presente CONVENZIONE. Il PIANO DI RECUPERO sarà attuato attraverso uno o più interventi, che comporteranno la realizzazione delle opere edificatorie e di tutte le opere di urbanizzazione previste, comprese quelle di raccordo con le urbanizzazioni esistenti. Successivamente alla stipula del presente atto, per l'esecuzione del PIANO DI RECUPERO il SOGGETTO ATTUATORE dovrà ottenere gli opportuni provvedimenti abilitativi previsti dalle vigenti norme legislative e regolamentari. L'attuazione del PIANO DI RECUPERO potrà avvenire attraverso Denuncia di Inizio Attività, così come previsto dall'art. 79, comma 3 della LR n° 1/2005. Per le URBANIZZAZIONI relative al progetto di cui al presente PIANO DI RECUPERO e la realizzazione dei box-auto interrati si procederà alla richiesta di Permesso di Costruire di cui all'art. 78, della LR n° 1/2005. La scadenza del termine di validità del PIANO DI RECUPERO non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi.*

Il SOGGETTO ATTUATORE a scomputo degli oneri concessori, si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione connesse al PIANO DI RECUPERO come di seguito indicate: a) Parcheggio pubblico in due differenti siti b) Area pubblica a verde attrezzato c) Impianto di pubblica illuminazione tra il parcheggio e l'area a verde d) Potenziamento ed estensione della rete di distribuzione dell'acqua potabile e collegamento stessa alla rete esistente e) Potenziamento ed estensione della rete di distribuzione del gas con 10 collegamento alla rete esistente f) Potenziamento ed estensione della rete di distribuzione di energia elettrica con collegamento alla rete esistente g) Potenziamento ed estensione della rete fognaria a servizio del borgo della Bastia con collegamento alla



fognatura esistente sulla strada provinciale

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna altresì a cedere a titolo gratuito al COMUNE, secondo le modalità previste dal successivo art. 13, le aree e le opere di seguito indicate: - il parcheggio pubblico, per una superficie complessiva di circa mq. 440; - l'area a verde pubblico pari a circa mq. 116.

Tutte le opere dovranno essere eseguite nei termini di validità del PIANO DI RECUPERO.

Il contratto o i contratti definitivi necessari per la cessione a favore del Comune delle aree, opere ed impianti, previste dal PIANO DI RECUPERO, saranno stipulati su semplice richiesta del COMUNE, ad avvenuto collaudo di tutte le URBANIZZAZIONI previste e comunque entro 6 (sei) mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo. 22 La consistenza delle nuove aree pubbliche da cedere sarà definita dal tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti, a spese del SOGGETTO ATTUATORE, fatte salve le superfici minime comunque previste dal PIANO DI RECUPERO. Gli immobili suddetti passeranno in consegna al COMUNE, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti, senza onere o alcuna spesa a carico del COMUNE. Con la consegna vengono, inoltre, trasferiti a carico del COMUNE anche tutti gli oneri e i doveri relativi al possesso. Il SOGGETTO ATTUATORE comunicherà, almeno 30 (trenta) giorni prima della data di trasferimento delle opere al COMUNE, l'avvenuto completamento della documentazione relativa agli atti di trasferimento delle aree e opere. Il Contratto di cui sopra sarà stipulato da Notaio, con oneri a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Nuove previsioni urbanistiche Il SOGGETTO ATTUATORE da atto che è piena facoltà del COMUNE, in caso di mancata attuazione del PIANO DI



RECUPERO entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica dell'area interessata dal PIANO DI RECUPERO medesimo, senza che ciò comporti alcun riconoscimento del proprietario dell'area interessata.

Sanzioni Per la violazione e inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal SOGGETTO ATTUATORE, si applicheranno le sanzioni penali e amministrative previste dalle Leggi vigenti in materia e dai Regolamenti comunali...”.

In seguito ai sopralluoghi effettuati si rileva quanto segue:

- il parcheggio della particella 631 è ultimato ed utilizzato;
- il parcheggio e l'area verde della particella 632 sono stati sostanzialmente completati;
- l'impianto di pubblica illuminazione è realizzato, ma non è stato possibile verificarne il suo funzionamento;
- per quanto riguarda il potenziamento e l'estensione delle reti di acqua potabile, gas, energia elettrica e pubblica fognatura, queste dovrebbero essere state realizzate perché alcuni appartamenti distribuiti negli edifici ex annessi risultano abitati. Mentre non sono allacciate alla Villa.

Stante quanto sopra descritto e dall'analisi della documentazione analizzata, si rileva che il **Piano di Recupero è decaduto** essendo trascorsi oltre i dieci anni, e comprese le previsioni progettuali previste non realizzate.

La stessa considerazione si applica anche per la Villa non essendo state presentate le pratiche edilizie abilitanti per dare attuazione alle previsioni del Piano di Recupero.

Le due aree destinate a parcheggi e verde pubblico dovranno essere cedute al comune di Empoli. Da concordare con l'Amministrazione le



modalità del trasferimento.

Stante quanto sopra descritto si dichiara la conformità edilizia della Villa rispetto allo stato dei luoghi e alla data del sopralluogo.

Si precisa che sulle aree di proprietà Bastia Nova, subalterni della particella 29, poste in prossimità dei fabbricati ex colonici di proprietà di terzi di cui alla particella 26, risultano in parte utilizzate da quest'ultimi avendo provveduto a recintarle con reti e siepi arboree, realizzando cordonati e posa di pozzetti, nonostante che le stesse siano in contrasto con quanto indicato nel Nulla Osta della Soprintendenza (all.7c).

L'intera particella 29 (fabbricato e pertinenza esterna) risulta sottoposta al vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza dei Beni Culturali Architettonici Paesaggistici e Storici per la quale è stato rilasciato il Nulla Osta n.739 in data 12/01/2021 ha limitato l'attività edilizia sui subalterni 501, 502, 503, 504 e 505 (all. 7d elaborato planimetrico prot. n. FI385228 del 24/11/2009) e 30, 31, 32, 33 e 630 come riportato sul documento in allegato, precisa che **“la gestione e l'utilizzo dell'area esterna tutelata è da considerarsi indivisa”**. Le condizioni riportate su detto Nulla-Osta prevedono inoltre che le sistemazioni esterne dovranno essere trattate mediante un progetto generale a carattere esaustivo per tutta l'area esterna interessata dal provvedimento di tutela. Quindi le opere e le piantumazioni rilevate sulla particella 29, di cui alcune porzioni sono state accorpate alle unità immobiliari distribuite sulla particella 26, risultano **totalmente** in contrasto con le prescrizioni e le condizioni dettate da detto Nulla-Osta.

Pertanto, dall'analisi della documentazione sopra descritta si evince che la data di apposizione del Vincolo del Ministero è successiva alla data di approvazione del Piano di Recupero. Questo comporta che i futuri progetti dovranno seguire il nuovo iter procedurale, con il rilascio del Nulla



Osta della Soprintendenza prima di quello Comunale.

In considerazione di quanto esposto, al fine di ottimizzare economicamente la procedura, riterrei opportuno presentare alla Soprintendenza e al comune di Empoli la richiesta di parere per lo scorporo dei subalterni 509, 510, 517, 518, 514, 515, 516 della particella catastale 29 del foglio di mappa 32 (porzioni di terreno ricadenti nel vincolo diretto) ed identificati sull'ultimo elaborato planimetrico depositato. Questa operazione potrebbe consentire ai vari proprietari della particella 26, confinanti con le porzioni sopra descritte della particella 29, in caso di aggiudicazione all'asta, di effettuare un accorpamento/fusione con le proprie unità immobiliari.



8 - VALORE DI MERCATO

Il bene è ubicato in posizione periferica dell'attuale frazione di Ponte a Elsa dotata dei principali servizi, in posizione semi-collinare e dominante sulla vallata, a breve distanza dal centro.

Il territorio comunale di Empoli è dotato di servizi e di infrastrutture – scuole, uffici postali, sportelli bancari, uffici amministrativi, edifici di culto religioso, impianti sportivi, presidi medici, attività commerciali di ogni genere, etc. – che si completano con quelli situati nelle città di Firenze.

La zona è servita da mezzi pubblici extraurbani su strada, mentre a Empoli si trova la stazione ferroviaria, di collegamento con Firenze e Pisa-Livorno. A breve distanza è posto lo svincolo Empoli Ovest della SGC FI-PI-LI.

Il bene possiede una sufficiente potenzialità nell'attuale mercato immobiliare a causa della:

- valenza storica;
- tipologia e caratteristiche generali;

Sono invece fattori negativi:

- notevoli dimensioni, che richiedono un importante investimento economico sia per l'acquisto che per la ristrutturazione completa con interventi strutturali e degli impianti (acqua, luce, gas, smaltimento liquami) nonché di finiture ed allacciamento alle varie utenze oltre a modifiche interne e di sistemazione delle aree esterne a verde;
- i vincoli della destinazione d'uso, tra cui il vincolo diretto della Soprintendenza;
- la posizione semi collinare prospetta su vedute non di pregio quali zone industriali e il nastro stradale della FI-PI-LI;
- la limitata privacy che si verrà a creare sulle nuove unità della Villa rispetto al contesto preesistente dei fabbricati antistanti.



Il prezzo di stima di un bene ordinario tiene conto dei valori raggiunti in questo periodo nella zona, in libere contrattazioni commerciali, adottando come parametro comparativo la superficie utile di altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia.

Nello specifico caso si tratta di un bene fuori dall'ordinarietà per il quale non esiste una presenza sul mercato immobiliare di beni simili.

Per quanto riguarda la valutazione della Villa, sia del fabbricato che delle aree esterne pertinenti ad essa circostanti, si ritiene corretto applicare un valore a corpo e non a misura, in assenza di parametri comparativi di beni simili. Tutte le aree esterne sottoposte al vincolo di tutela dovranno considerate come "bene indivisibile", quindi non è possibile procedere con la vendita di lotti frazionati.

Banche dati – Osservatorio Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: EMPOLI

Fascia/zona: Suburbana/TERRAFINO - PONTE A ELSA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

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	1250	1850	L	4,1	6,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	3,2	4,7	N

Nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona interessata, non sono riscontrabili valori riferiti a Ville o similari.

Nella formulazione del giudizio di stima si è adottato il criterio definito "stima del costo di trasformazione", pertanto l'incidenza media del valore unitario allo stato attuale è di €/mq. 950,00 della superficie complessiva



della Villa oltre all'incidenza delle pertinenze dirette esterne (parco e giardino con piante ad alto fusto).

Per questo motivo sono individuati tre lotti costituiti da:

- 1) tutte le particelle vincolate da Decreto oltre alle due aree urbane della particella 629;
- 2) particelle di terreno agricolo ubicate a ovest, quindi all'esterno della particella 29;
- 3) particelle di terreno agricolo ubicate a sud ovest, quindi all'esterno della particella 29.
- 4) le due particelle catastali da cedere al comune di Empoli non sono oggetto di stima, a causa delle loro caratteristiche e degli accordi stabiliti nella Convenzione Edilizia del Piano di Recupero.

- Lotto 1 – Villa principale ed annessi e aree verdi -

Catasto fabbricati Fg.32 – p.lle 29 e 30 per intero

Catasto fabbricati – p.lla 629 subalterni 4, 6

Catasto terreni Fg.32 – p.lle 31, 32, 33, 630

<i>Piano</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff. di rettifica</i>	<i>sup. commerciale (mq)</i>
SI, T, 1, 2, 3, 4	Villa, accessori e terreni	mq. 1719,00 ca.		mq. 1719,00
T	Bosco Ceduo p.lla 31	mq. 2510,00 ca.		
T	Vigneto p.lla 32	mq. 1240,00 ca.		
T	Semin Arbor p.lla 33	mq. 1030,00 ca.		
T	Semin Arbor p.lla 630	mq. 780,00 ca.		
T	Area urbana sub.4	mq. 295,00 ca.		
T	Area urbana sub.6	mq. 541,00 ca.		
<i>Tot. sup. comm. (mq)</i>		<i>Valore a corpo</i>		<i>Valore totale (€)</i>
Villa ed accessori compresi terreni				1.800.000,00
<i>Valore complessivo arrotondato secondo il criterio comparativo</i>				
<i>In cifra tonda:</i>	€	1.700.000,00	<i>(un milione settecento mila/00 euro)</i>	
<i>La valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura</i>				



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 9					REGIONE AG
REGIONE N. 9					
Comuni di: CERRETO GUIDI, EMPOLI, FUCECCHIO					
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)
BOSCO CEDUO	3661,00	SI			
BOSCO D'ALTO FUSTO ADULTO	9535,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	
BOSCO D'ALTO FUSTO GIOVANE	6255,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	
BOSCO MISTO	4348,00	SI			
CANNETO	3172,00				
COLTURA FLOREALE	49694,00				
FRUTTETO	38380,00			4-NOTA N. 4 IL VALORE AGRICOLO MEDIO DEL FRUTTETO INDICATO IN TAB. E RIFERITO ALL IMPIANTO DI ETA PARI O SUPERIORE A 10 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INFERIORE A 10 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCREMENTO A SCALARE DELL 1 PC PER CIASCUN ANNO A PARTIRE DAL 9 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA.)	



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 28/01/2019

n.6 del 06/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 9					REGIONE AC
REGIONE N. 9					
Comuni di: CERRETO GUIDI, EMPOLI, FUCECCHIO					
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)
SEMINATIVO	19783,00	SI	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	15282,00	SI			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	46114,00				
SEMINATIVO IRRIGUO	48788,00				
ULIVETO	18991,00				
ULIVETO VIGNETO	15639,00				
VIGNETO	16877,00	SI		5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL. IMP. DI ETA PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL 1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.)	
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	31919,00				



- Lotto 2 – Terreni Agricoli -

Fig.32 – p.lle 518, 627, 628

<i>Piano</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>sup. catastale (mq)</i>	<i>Valore agricoli medi della prov. Annualità 2019</i>	<i>Valore complessivo (€)</i>
T	Semin Arbor p.lla 518	mq. 8139,00 ca.	15282 €/ha	€ 12438
T	Vigneto p.lla 627	mq. 4780,00 ca.	16877 €/ha	€ 8067
T	Vigneto p.lla 628	mq. 2740,00 ca.	16877 €/ha	€ 4624
				€ 25128
<i>Valore complessivo arrotondato secondo il criterio comparativo</i>				
<i>In cifra tonda:</i>		€	25.000,00	<i>(venticinquemila mila/00 euro)</i>
<i>La valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura</i>				

L'accesso alle tre particelle è consentito dalla stradella sterrata che gira intorno al parcheggio interrato identificato dalla particella 673, corrispondente al nuovo tracciato di cui all'allegato A dell'atto Nardone. Su questi terreni dovrà essere costituita, definendo un percorso pedonale e carrabile, costituendo una servitù di passo pedonale e carrabile a favore dei terreni agricoli facenti parte del Lotto 3.

- Lotto 3 – Terreni Agricoli -

Fig.32 – p.lle 36, 34, 520, 522

<i>Piano</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>sup. catastale (mq)</i>	<i>Valore agricoli medi della prov. Annualità 2019</i>	<i>Valore complessivo (€)</i>
T	Vigneto p.lla 36 A	mq. 5180,00 ca.	16877 €/ha	€ 8742
T	Semin Arbor p.lla 36 B	mq. 1540,00 ca.	15282 €/ha	€ 2353
T	Semin Arbor p.lla 34	mq. 3610,00 ca.	15282 €/ha	€ 5516
T	Semin Arbor p.lla 520	mq. 6114,00 ca.	15282 €/ha	€ 9343
T	Semin Arbor p.lla 522	mq. 908,00 ca.	15282 €/ha	€ 1386
				€ 18598
<i>Valore complessivo arrotondato secondo il criterio comparativo</i>				
<i>In cifra tonda:</i>		€	18.000,00	<i>(diciotto mila/00 euro)</i>
<i>La valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura</i>				

L'accesso a questi terreni dovrà essere regolamentato con la costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile sulle particelle catastali descritte nel lotto 2.



Si precisa inoltre, come riportato all'art.3 lettere a), b), c) dell'atto Nardone, la facoltà di realizzare una strada di accesso dalla Strada Statale 67, la quale non è stata ad oggi realizzata (si rimanda alla lettura completa dell'atto Nardone *all.3a/b*).

Ritengo utile segnalare al Curatore che, in caso di compravendita nel libero mercato immobiliare di un bene tutelato con vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza dei Beni Culturali Architettonici Paesaggistici e Storici, l'atto di compravendita acquisterà efficacia solo quando si sarà realizzata **la condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero**. Pertanto, si segnala la necessità di effettuare un approfondimento per valutare se la condizione sospensiva deve essere applicata anche in una procedura concorsuale con l'aggiudicazione del bene mediante l'asta.

Inoltre si segnala di verificare la possibilità di esercitare l'eventuale diritto di prelazione da parte dei proprietari dei terreni agricoli adiacenti.



9 - PREZZO BASE D'ASTA

Propongo la detrazione forfettaria del 20% per calcolare il prezzo base d'asta del **Lotto 1** più conveniente pari a € 1.360.000,00 (€ 1.700.000,00 - € 340.000,00) arrotondato a € **1.360.000,00= UN MILIONE TRECENTOESSANTA MILA/00euro**, relativo all'intera quota di proprietà.

Mentre per i **Lotti 2 e 3** viene effettuata la riduzione del 10% per un valore complessivo di € 38.700,00 (€ 43.000,00 - € 4.300,00) arrotondato a € **38.000,00= TRENTOTTO MILA MILA/00euro**, relativo all'intera quota di proprietà. Per il **lotto 2** l'importo base d'asta è di € **22.000,00= VENTIDUE MILA/00** mentre per il lotto 3 l'importo base d'asta è di € **16.000,00= SEDICI MILA/00**.

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili.



10 - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita dovrebbe essere soggetta ad I.V.A., perché proveniente da una società. Tuttavia, date le continue e recenti variazioni in materia, tale ipotesi necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.



Allegati

- A) documentazione fotografica;
- 1) documentazione catastale;
- 2) fallimento;
- 3) titolo di provenienza;
- 4) rilievo dell'unità immobiliare;
- 5) possesso dei beni;
- 6) documentazione gravami;
- 7) documentazione urbanistica.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0066592 del 21/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Empoli

Via Di Bastia

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 29

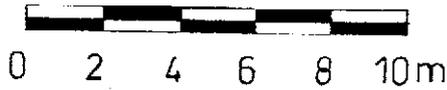
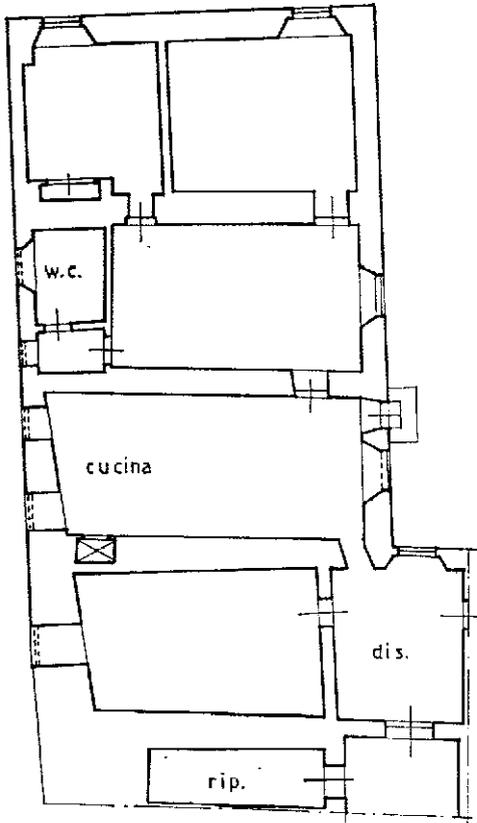
Subalterno: 500

N. 1191

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 652)

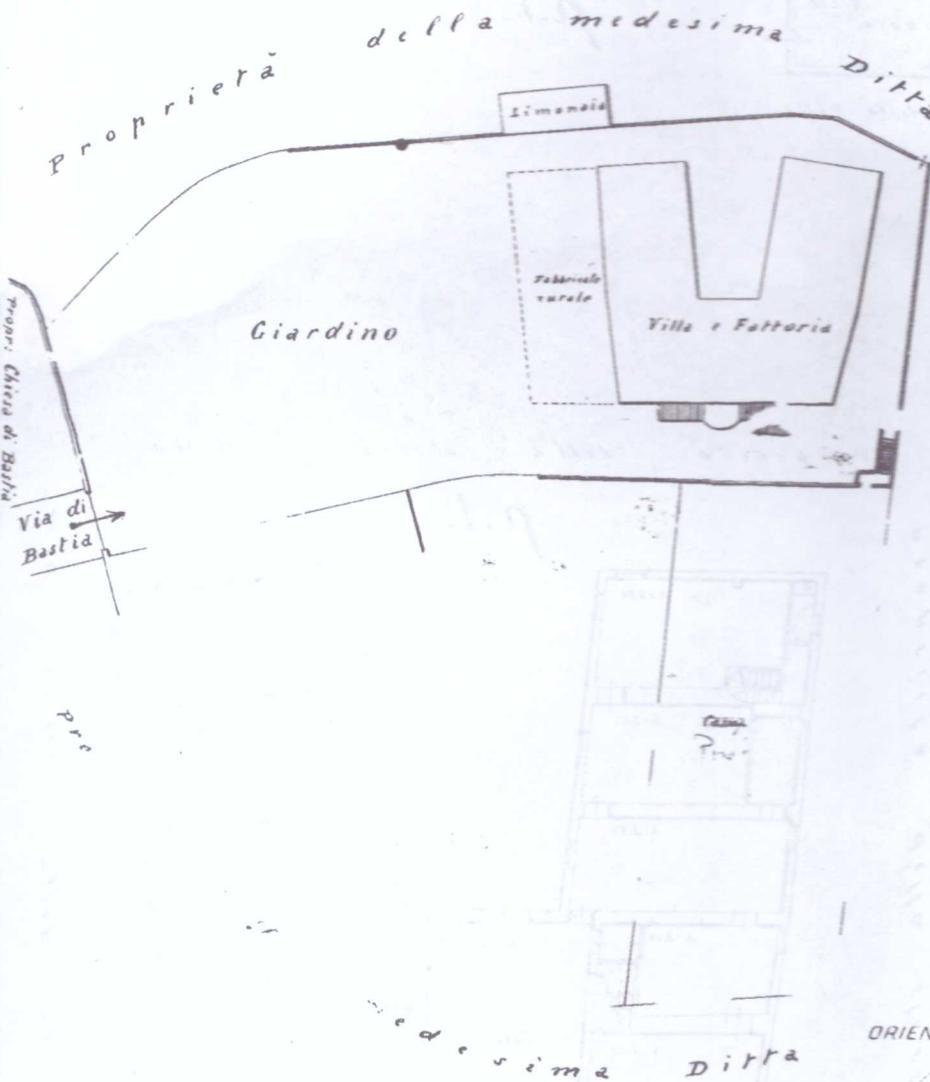
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 14897304

Comune di Empoli Ditta'

Via di Bastia N. 8

Segnare cognome, nome, paternita del solo primo intestatario

Planimetria d'insieme.



SPAZIO
ove va incollato
TALLONCINO di RISCOA
DELLA SCHEDA
con la qu
si denun o
gli immuni



ORIENTAME.

N. di 500

Scala 1:500

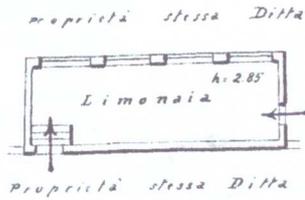
Scritto all'Albo de

della Provincia di

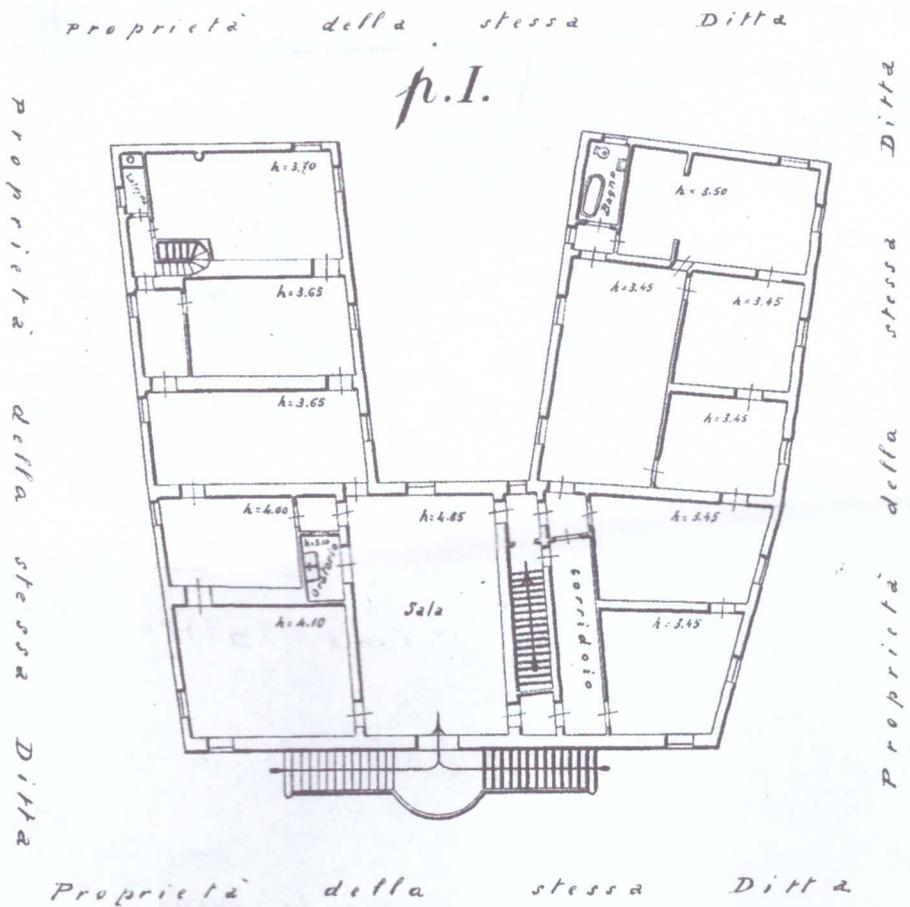
Data 20 Aprile 1940

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2022 - Comune di EMPOLI(D403) - < Foglio 32 - Particella 29 - Subalterno 2 - Uti multifamiliari - U.T. DACTIA CARLA FIODA - P. D. 101



p.t.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2022 - Comune di EMPOLI(D403) - < Foglio 32 - Particella 29 - Subaltemo 2 > - Uiu graffiata
14/07/2022

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 14897307

Comune di Empoli Ditta

Via di Bastia N° 8

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652

COMUNE

N° di reg. 13772

Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

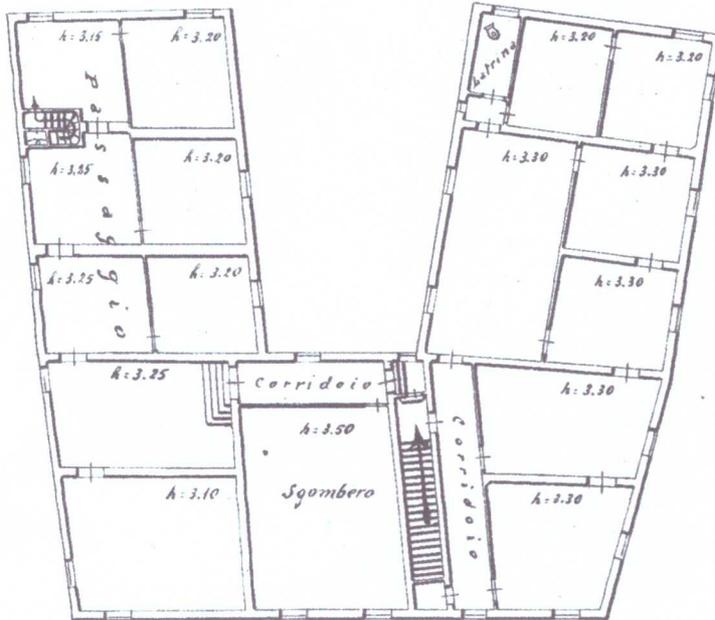
14897307

AVVERTENZA: Il preo talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodurre le unità immobiliari denunciate con le ante schede) da presentarsi, sensi dell'articolo 7 del R. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.

Proprietà della stessa Ditta

p. II.

Proprietà della stessa Ditta



Proprietà della stessa Ditta

Proprietà della stessa Ditta

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

dichiarante

(Titolo, nome e cognome del dichiarante)

Iscritto all'Albo della Provincia di

Data 20 Aprile 1940 Firma [signature]

COMUNE DI EMPOLI

PROGETTO DI RECUPERO DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE
DENOMINATO "LA BASTIA"

UBICAZIONE:

VIA DELLA BASTIA, LOCALITÀ BASTIA

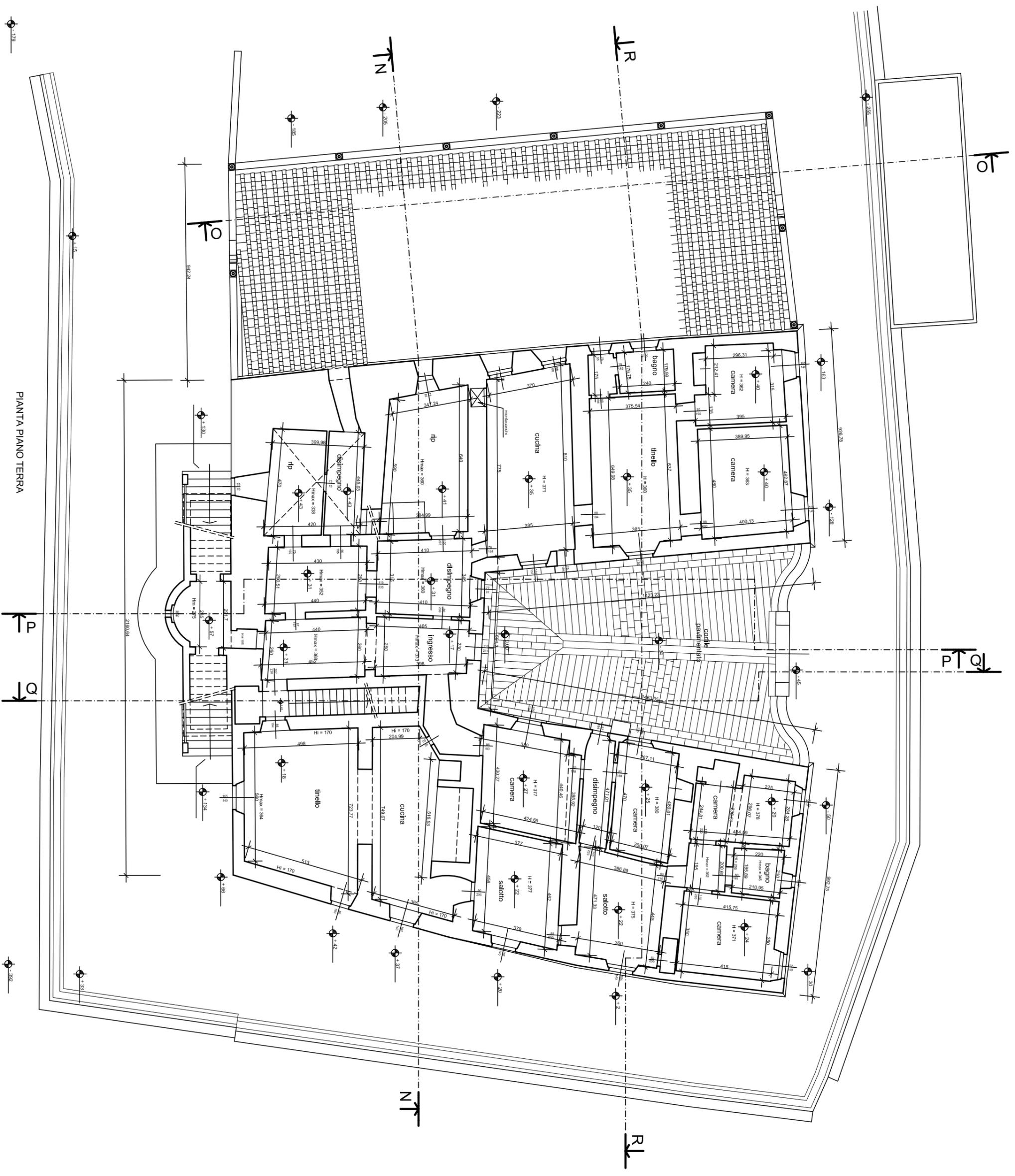
TAV. 4

RILIEVO
VILLA

PIANTA PIANO TERRA

DESTINAZIONE:
RESIDENZIALE

GRATICINI SCALA 1:50



PIANTA PIANO TERRA

COMUNE DI EMPOLI

PROGETTO DI RECUPERO DEL

COMPLESSO IMMOBILIARE

DENOMINATO "LA BASTIA"

UBICAZIONE:

VIA DELLA BASTIA, LOCALITÀ BASTIA

TAV. 5

RILEVO

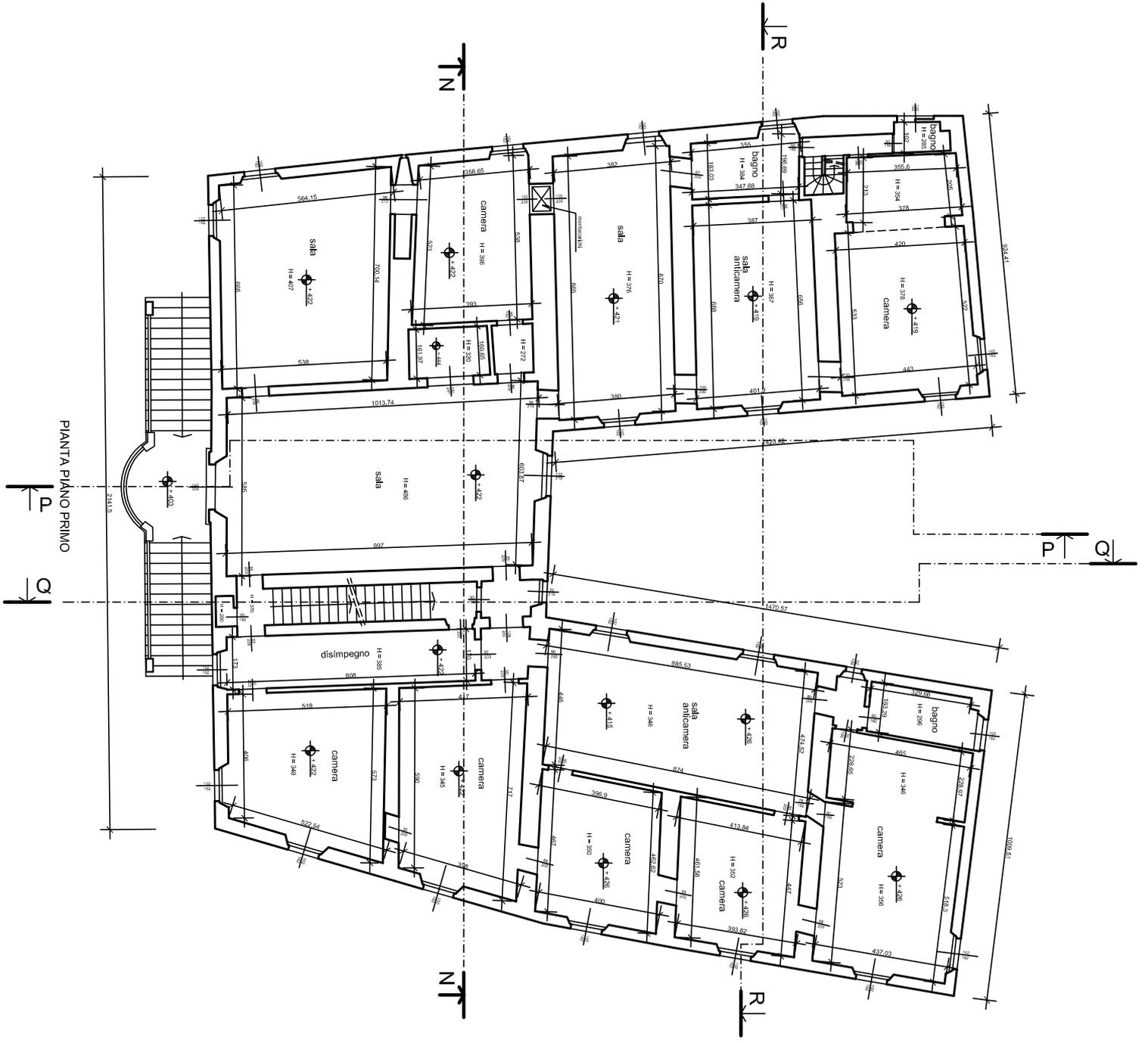
VILLA

PIANTA PIANO PRIMO

DESTINAZIONE:

RESIDENZIALE

GRATICINI SCALA 1:50



COMUNE di EMPOLI

PROGETTO DI RECUPERO DEL

COMPLESSO IMMOBILIARE

DENOMINATO "LA BASTIA"

UBICAZIONE:

VIA DELLA BASTIA, LOCALITÀ BASTIA

TAV. 6

RILIEVO

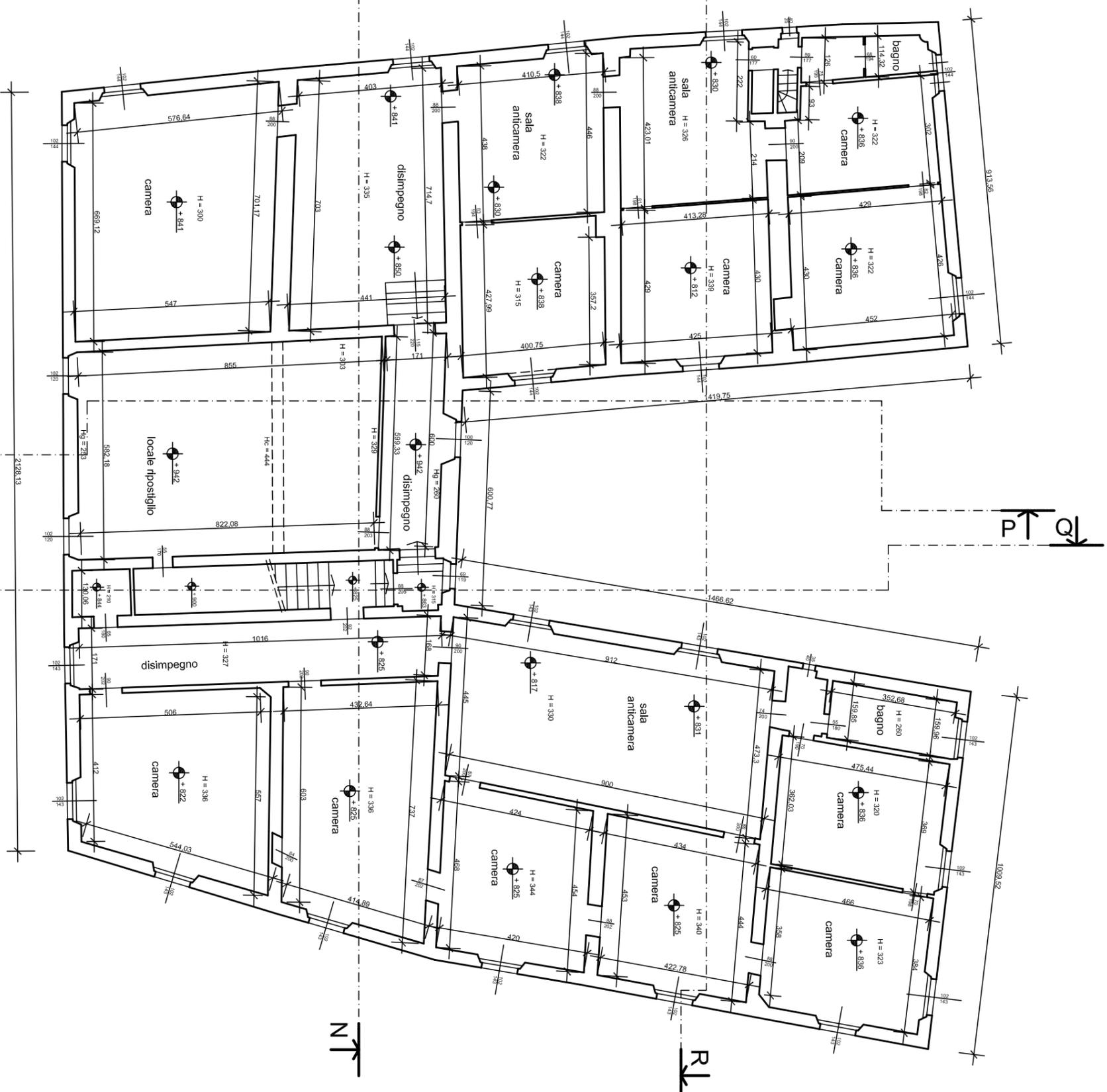
VILLA

PIANTA PIANO SECONDO

DESTINAZIONE:

RESIDENZIALE

GRATICI IN SCALA 1:50



PIANTA PIANO SECONDO

COMUNE di EMPOLI

PROGETTO DI RECUPERO DEL

COMPLESSO IMMOBILIARE

DENOMINATO "LA BASTIA"

UBICAZIONE:

VIA DELLA BASTIA, località BASTIA

DESTINAZIONE:

RESIDENZIALE

GRATICI IN SCALA 1:50

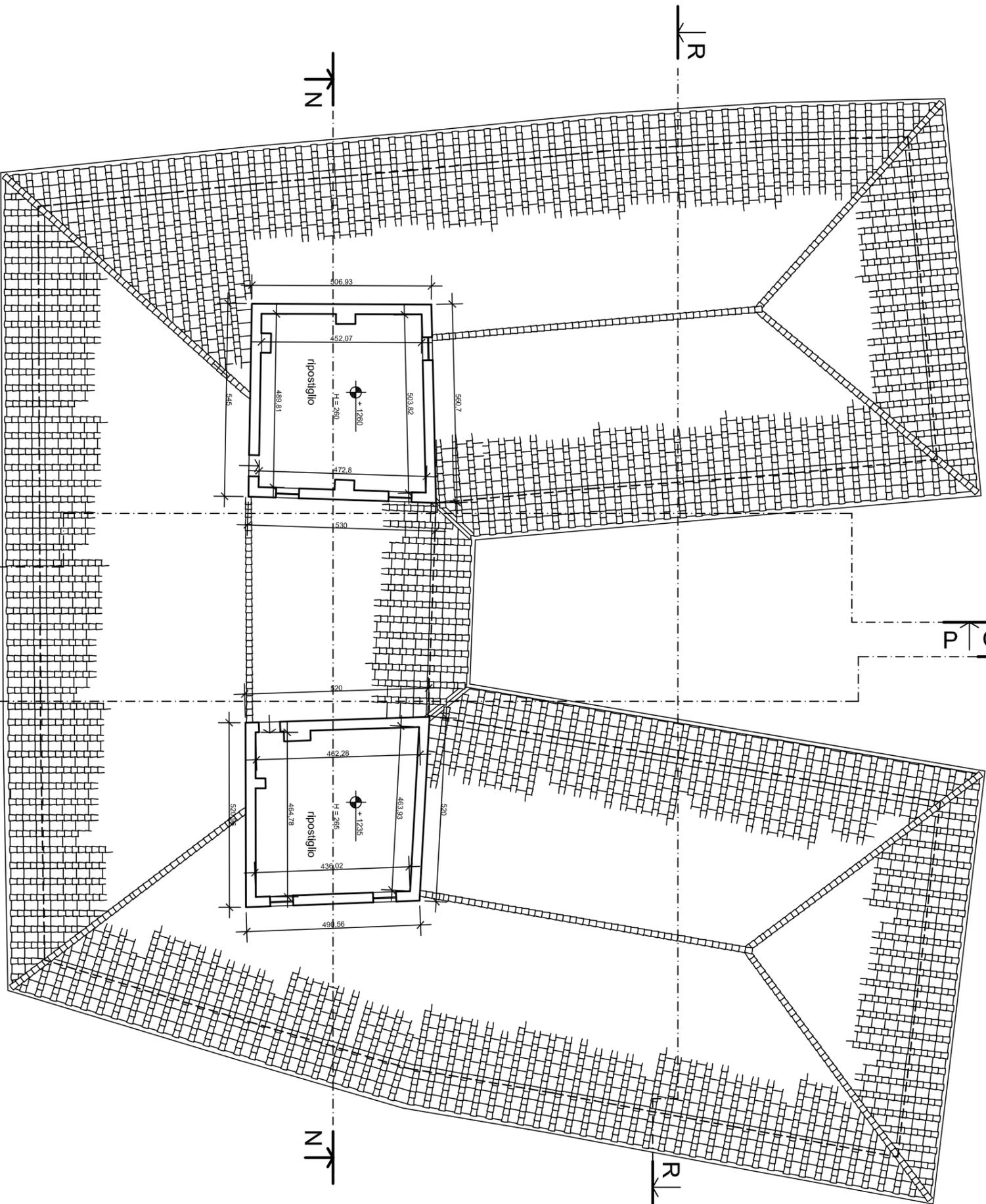
TAV. 7

RILIEVO

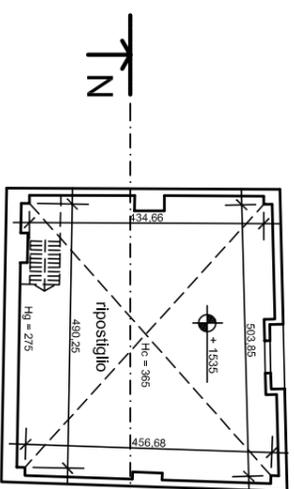
VILLA

PIANTA PIANO TERZO

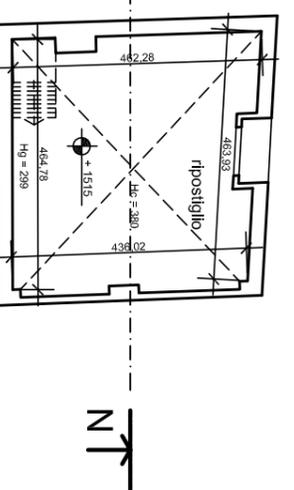
PIANTA PIANO QUARTO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO



COMUNE di EMPOLI

PROGETTO DI RECUPERO DEL

COMPLESSO IMMOBILIARE

DENOMINATO " LA BASTIA "

UBICAZIONE:

VIA DELLA BASTIA, località BASTIA

TAV. 8

RILIEVO

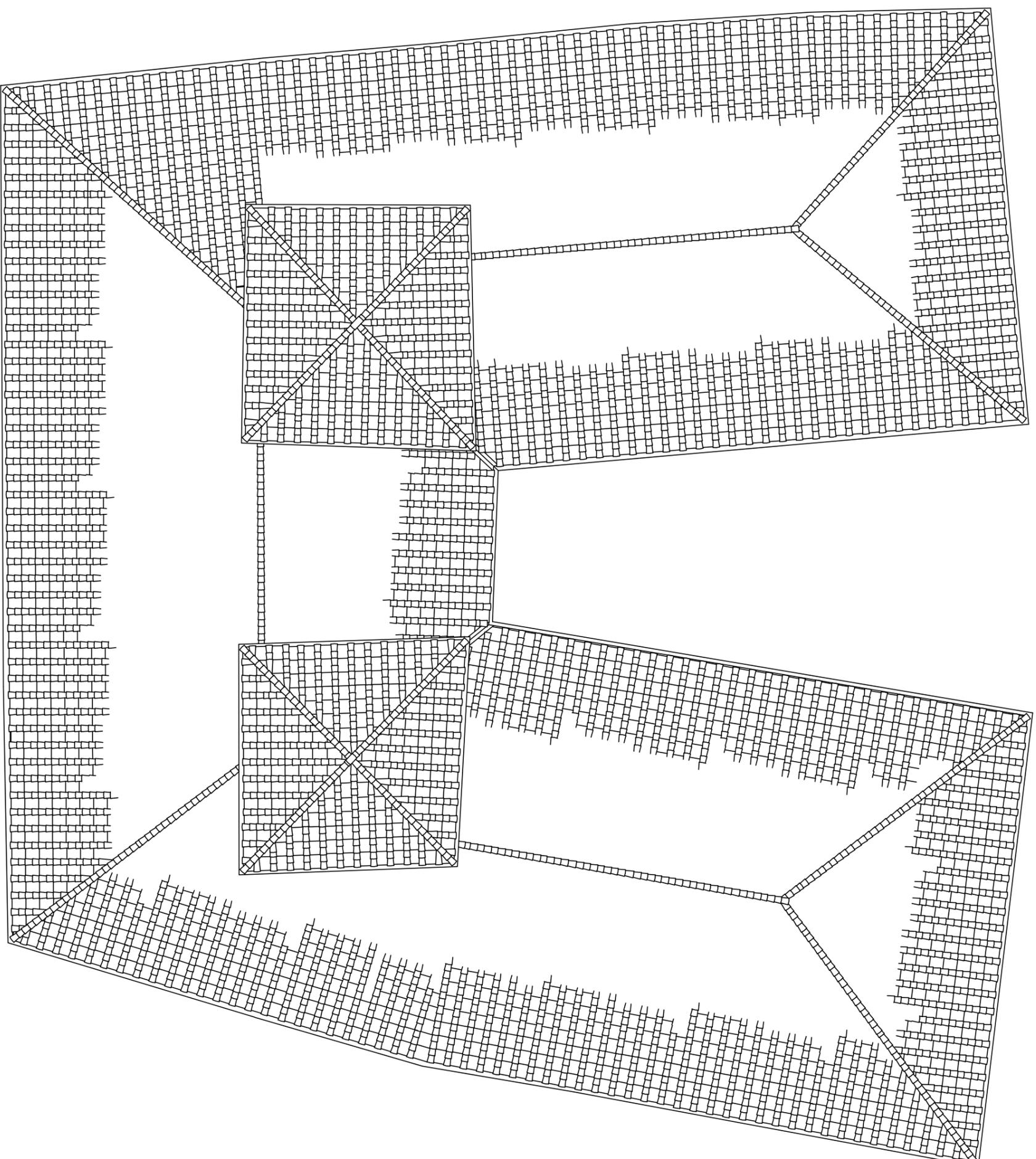
VILLA

PIANTA della COPERTURA

DESTINAZIONE:

RESIDENZIALE

GRAFICI IN SCALA 1 : 50



PIANTA DELLA COPERTURA