

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - EPURATA -

PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE  
N. 843/2011 e N. 504/2012 R.G.



Promosse rispettivamente da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XX

Giudice dell'Esecuzione: Dott. DOMENICO AMMIRATI

PROSSIMA UDIENZA 24.09.2013

Empoli, 08.08.2013



IL CTU

Geom. Matteo Fornai

Handwritten signature of Matteo Fornai.



# INDICE

---

<u>Premessa</u> .....	3
<u>Svolgimento delle operazioni peritali</u> .....	5
<u>Accertamenti</u> .....	5
QUESITO N. 1 <u>Identificazione del bene</u> .....	6
QUESITO N. 2 <u>Descrizione del bene</u> .....	14
QUESITO N. 3 <u>Stato di possesso dell’immobile</u> .....	31
QUESITO N. 4 <u>Formalità a carico dell’acquirente</u> .....	31
QUESITO N. 5 <u>Formalità cancellate o non opponibili all’acquirente</u> .....	32
QUESITO N. 6 <u>Verifica regolarità Edilizia - Urbanistica</u> .....	35
QUESITO N. 7 <u>Valutazione del bene</u> .....	40
QUESITO N. 8 <u>Pignoramento di quote di bene indiviso</u> .....	49
QUESITO N. 9 <u>Regime impositivo della vendita</u> .....	50
QUESITO N. 10 <u>Documentazione Energetica</u> .....	50
QUESITO N. 11 <u>Riepilogo Finale</u> .....	51
<u>Rassegna incarico</u> .....	55
<u>Allegati alla perizia</u> .....	55



## **Premessa**

Il sottoscritto **Geometra Matteo FORNAI**, con studio in Empoli (FI) Via M. Montessori n° 1 e regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 5219/15 e all'albo dei C.T.U. di questo Tribunale, con ordinanza del 28.02.2013 veniva nominato dal sig. Giudice Esecutore Dott. Domenico Ammirati, CTU nella causa in oggetto (*procedura esecutiva n. 843/2011 R.G. riunita con la procedura n. 504/2012 R.G.*) e convocato all'udienza del 26.03.2013 per l'affidamento dell'incarico, e dopo aver prestato il giuramento di rito gli veniva richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

“ *Provveda il CTU a*

1. *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione:*
  - *dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;*
  - *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie usufrutto);*
  - *indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
2. *a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
3. *provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
4. *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
  - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
  - *Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att. c.civ.*
  - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
  - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
  - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.*



6. A verificare la **regolarità edilizia ed urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7. Ad indicare il **valore** dell'immobile nel suo stato attuale (libero/occupato: se occupato dall'esecutato, è da ritenersi libero) indicando:

- a) Il valore di mercato
- b) Il prezzo a base d'asta

8. Ad indicare, in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- a) Il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- b) Se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.
- c) **Distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%.**

9. Ad indicare il regime impositivo della vendita

10. A provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata.

Laddove mancante, detrarre , dal prezzo base d'asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;

11. Ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti."

*"Oggetto della presente stima, è quello di attribuire il più probabile valore di mercato ai bene immobili (fabbricati e terreni) nel momento attuale.*

*La relazione di consulenza tecnica è stata eseguita in modo oggettivo, ricercando documenti relativi agli immobili stessi oltre che ad effettuare rilievi metrici ed effettuando un'analisi dei prezzi del mercato immobiliare della zona del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)."*



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il giorno 29 maggio 2013 alle ore 15:00 (*previo avviso ai rappresentanti legali dei creditori pignoranti ed al debitore a mezzo di raccomandata A/R del 15.05.2013*), mi sono recato presso gli immobili e terreni oggetto di esecuzione immobiliare posti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), via Malafrasca n. 71/E. L'accesso ai beni esegutati sono stati consentiti dal Sig. XXXXXXXXXXXXX, figlio maggiorenne di XXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentate dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In tale circostanza, sono state effettuate le operazioni peritali dei beni esegutati di proprietà dell' Azienda Agricola sopra detta, prendendo visione della tipologia e dello stato di conservazione delle unità immobiliari e dei terreni agricoli nel loro complesso, effettuando alcuni rilievi metrici degli immobili e redigendo un'accurata documentazione fotografica.

*Considerando le tipologie delle unità immobiliari, l'ubicazione e l'estensione dei terreni agricoli che compongono il complesso dei beni esegutati, il sottoscritto ha ritenuto di suddividere gli stessi in **n. 8 lotti**.*

## **ACCERTAMENTI**

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, mi sono recato presso gli Uffici sotto elencati per la documentazione necessaria ad espletare l'incarico affidatomi:

- . Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizi Catastali;
- . Ufficio Accesso agli Atti Comunali del Comune di San Casciano in V.P. (FI);
- . Ufficio Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di San Casciano in V.P. (FI);
- . Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- . Indagini di mercato effettuate presso Agenzie Immobiliari del Comune di San Casciano in V.P. (FI);
- . Corpo Forestale dello Stato del Comune di San Casciano in V.P. (FI).

facendo le ricerche necessarie e inoltrando le relative richieste agli uffici di competenza.



## QUESITO N. 1

### *. Identificazione dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono collocati nei pressi del Capoluogo di San Casciano in Val di Pesa (FI), più precisamente nella frazione di San Pancrazio, in via Malafrasca.

In particolare detti beni esegutati, con i vari corpi di fabbrica a diversa destinazione d'uso ed i terreni agricoli che la compongono, fanno parte di un più ampio complesso immobiliare dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. e suddivisi per procedura come di seguito:

#### *Per la procedura n. 504/2012 R.G.*

- **LOTTO 1** - Unità immobiliare ad uso abitazione rurale denominata "Casa in pietra" sita nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), via Malafrasca, posta ai piani S1-T-1-2 ed unità immobiliare ad uso magazzino e ricovero animali sita nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), via Malafrasca, ai piani S1-T-1.

Si evidenzia che il lotto suddetto è diviso, anche catastalmente, tra unità ad uso abitativa rurale ed unità a destinazione magazzino e ricovero animali con resede annesso. *Per una migliore appetibilità dell'intero complesso, le unità immobiliari saranno valutate complessivamente in quanto separate sarebbero meno appetibili per via che l'unità immobiliare abitativa rurale resterebbe senza resede e i magazzini e ricovero animali sarebbero disgiunti fra loro.*

#### *Per le procedure n. 843/2011 e procedura n. 504/2012 R.G.*

- **LOTTO 2** - Appezzamenti di terreno agricolo della sup. totale di **mq. 30.840** posti nelle immediate vicinanze del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), Frazione San Pancrazio, accessibili da strade poderali interne all'Azienda Agricola *a nord-ovest rispetto al nucleo dei complessi principali di detta Azienda.*



*Per la procedura n. 843/2011 R.G.*

- **LOTTO 3** - Appezamenti di terreno agricolo della sup. totale di **mq. 47.430** posti nelle immediate vicinanze del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), Frazione San Pancrazio, accessibili da strade poderali interne all'Azienda Agricola *a ovest e sud-ovest rispetto al nucleo dei complessi principali di detta Azienda.*
- **LOTTO 4** - Appezamenti di terreno agricolo della sup. totale di **mq. 48.751** posti nelle immediate vicinanze del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), Frazione San Pancrazio, accessibili da strade poderali interne all'Azienda Agricola *a est e nord-est rispetto al nucleo dei complessi principali di detta Azienda.*
- **LOTTO 5** - Appezamento di terreno agricolo della sup. totale di **mq. 11.379** posto nelle immediate vicinanze del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), Frazione San Pancrazio, accessibile da strada poderale interna all'Azienda Agricola *a sud-est rispetto al nucleo dei complessi principali di detta Azienda.*
- **LOTTO 6** - *Fabbricato rurale denominato "Appassitoio" posto ai piani S1-T-1 e facente parte di un più ampio complesso immobiliare adibito a cantina di vinificazione ed essiccatoio nelle immediate vicinanze del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), Frazione San Pancrazio **più precisamente nel complesso principale di detta Azienda.***
- **LOTTO 7** - Appezamenti di terreno agricolo della sup. totale di **mq. 121.420** posti nelle immediate vicinanze del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), Frazione San Pancrazio, accessibili sia dalla pubblica via Malafrasca che da strade poderali dell'Azienda Agricola *a circa un chilometro a est e sud-est rispetto al nucleo dei complessi principali di detta Azienda.*



- **LOTTO 8** - Appezamenti di terreno agricolo della sup. totale di **mq. 19.810** posti nelle immediate vicinanze del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), Frazione San Pancrazio, accessibili sia dalla pubblica via Malafrasca che da strade poderali dell'Azienda Agricola *a circa un chilometro a est e sud-est rispetto al nucleo dei complessi principali di detta Azienda.*

### 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle indagini effettuate presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali, tutti i beni esecutati sono censiti, parte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e parte al Catasto Terreni, nel Comune di San Casciano in Val di Pesa come seguono (*Allegato 2*):

#### **LOTTO 1 - Fabbricato rurale denominato "CASA IN PIETRA":**

**Intestatari:** La proprietà, nel suo complesso, risulta per la quota di 1/1 dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Partita Iva XXXXXXXXXXXXXXX) con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XXXXXXX, loc. XXXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXX n. XX.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano in Val di Pesa come segue:

Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
Via Malafrasca p. S1-T-1-2	64	137	1	A/3	2	12,5 vani	€. 968,36
Via Malafrasca p. S1-T-1	64	137	2	C/2	3	204 mq.	€. 653,21

**Confini:** Strada poderale interna Via Malafrasca e terreni agricoli di proprietà dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

*Le planimetrie catastali agli atti sono conformi con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo del 29.05.2013.*



## LOTTO 2 - TERRENI AGRICOLI

**Intestatari:** I terreni agricoli risultano per la quota di 1/1 dell' XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Partita Iva XXXXXXXXX) con sede legale in  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XXXXX, loc. XXXXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXXXX  
n. XXX

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di San Casciano  
in Val di Pesa nel **Foglio di mappa n. 64** come segue:

Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
109	vigneto	2	21020	€. 157,41	€. 119,42
110	vigneto	2	9820	€. 73,54	€. 55,79

*Si precisa che all'attualità la p.lla 109 è coltivata ad oliveto anziché vigneto*

**Confini:** Strada poderale interna Via Malafrasca, terreni agricoli di proprietà  
dell' XXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. XXXXXX-XXXXXX, salvo se altri.

## LOTTO 3 - TERRENI AGRICOLI

**Intestatari:** I terreni agricoli risultano per la quota di 1/1 dell' XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Partita Iva XXXXXXXXX) con sede legale in  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XXXXX, loc. XXXXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXXXX  
n. XXX

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di San Casciano  
in Val di Pesa nel **Foglio di mappa n. 64** come segue:

Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
111	vigneto	2	7080	€. 53,02	€. 40,22
113	vigneto	2	9630	€. 72,12	€. 54,71
114	vigneto	2	4710	€. 35,27	€. 26,76
115	vigneto	2	15240	€. 114,13	€. 86,58
132	vigneto	2	1490	€. 11,16	€. 8,46
133	vigneto	3	2520	€. 11,71	€. 10,41
134	vigneto	2	6760	€. 50,62	€. 38,40

**Confini:** Strada poderale interna Via Malafrasca e terreni agricoli di proprietà  
dell' XXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.



#### LOTTO 4 - TERRENI AGRICOLI

**Intestatari:** I terreni agricoli risultano per la quota di 1/1 dell' XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Partita Iva XXXXXXXXX) con sede legale in  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XXXXX, loc. XXXXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXXXX  
n. XXX

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di San Casciano  
in Val di Pesa nel **Foglio di mappa n. 64** come segue:

Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
84	vigneto	2	9660	€. 72,34	€. 54,88
85	vigneto	2	19940	€. 149,32	€. 113,28
130	vigneto	2	2620	€. 19,62	€. 14,88
194	vigneto	2	16531	€. 123,79	€. 93,91

**Confini:** Terreni agricoli di proprietà dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
prop. XXXXXXXXXXXXX, prop. XXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

#### LOTTO 5 - TERRENI AGRICOLI

**Intestatari:** Il terreno agricolo risulta per la quota di 1/1 dell' XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Partita Iva XXXXXXXXX) con sede legale in  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XXXXX, loc. XXXXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXXXX  
n. XXX

L' immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di San Casciano in  
Val di Pesa nel **Foglio di mappa n. 64** come segue:

Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
196	vigneto	2	11379	€. 85,21	€. 64,64

**Confini:** Terreni agricoli di proprietà dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
prop. XXXXXXXXXXXXX, prop. XXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.



## LOTTO 6 - Fabbricato rurale denominato "APPASSITOIO"

**Intestatari:** L'intera proprietà risulta per la quota di 1/1 dell'XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Partita Iva XXXXXXXXXX) con sede legale  
in XXXXXXXXXXXXXXX (XX) XXXX, loc. XXXXXXXXXXXXX via XXXXXXXXX  
n. XXX

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Terreni del Comune di San Casciano in Val di Pesa nel **Foglio di mappa n. 64** come segue:

Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
96	Fabb. Rurale		930		

Su tale particella pende esame di ruralità- variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.

*Per il fabbricato in questione non è stata ancora presentata la planimetria catastale.*

**Confini:** Strada poderale interna Via Malafrasca e terreni agricoli di proprietà dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

## LOTTO 7 - TERRENI AGRICOLI

**Intestatari:** I terreni agricoli risultano per la quota di 1/1 dell'XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Partita Iva XXXXXXXXX) con sede legale in  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XXXXX, loc. XXXXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXXXX  
n. XXX

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di San Casciano in Val di Pesa nel **Foglio di mappa n. 78** come segue:

Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
19	vigneto	2	2330	€. 17,45	€. 13,24
22	vigneto	2	14930	€. 111,81	€. 84,82
23	vigneto seminativo	2 5	20240 2300	€. 151,57 €. 2,38	€. 114,98 €. 1,78
24	vigneto	2	10290	€. 77,06	€. 58,46
25	seminativo vigneto	5 2	8700 4120	€. 8,99 €. 30,86	€. 6,74 €. 23,41



<b>26</b>	seminativo	5	4300	€. 4,44	€. 3,33
	vigneto	2	830	€. 6,22	€. 4,72
<b>27</b>	seminativo	5	1900	€. 1,96	€. 1,47
	vigneto	2	14816	€. 110,95	€. 84,17
	uliveto-vigneto	3	6144	€. 12,69	€. 11,11
<b>28</b>	vigneto	2	2560	€. 19,17	€. 14,54
<b>33</b>	vigneto	2	11870	€. 88,89	€. 67,43
<b>100</b>	seminativo	5	2340	€. 2,42	€. 1,81
<b>195</b>	vigneto	2	7035	€. 52,68	€. 39,97
<b>196</b>	vigneto	2	6715	€. 50,29	€. 38,15

**Confini:** Strada poderale interna Via Malafrasca e terreni agricoli di proprietà dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

### **LOTTO 8 - TERRENI AGRICOLI**

**Intestatari:** I terreni agricoli risultano per la quota di 1/1 dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Partita Iva XXXXXXXXX) con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XXXXX, loc. XXXXXXXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXXXXXXX n. XXX

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di San Casciano in Val di Pesa nel **Foglio di mappa n. 78** come segue:

<b>Particella</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Reddito Domenicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>
<b>88</b>	vigneto	2	4820	€. 36,10	€. 27,38
<b>89</b>	vigneto	2	11510	€. 86,19	€. 65,39
<b>106</b>	vigneto	2	2280	€. 17,07	€. 12,95
<b>107</b>	vigneto	2	1200	€. 8,99	€. 6,82

**Confini:** Strada poderale interna Via Malafrasca e terreni agricoli di proprietà dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.





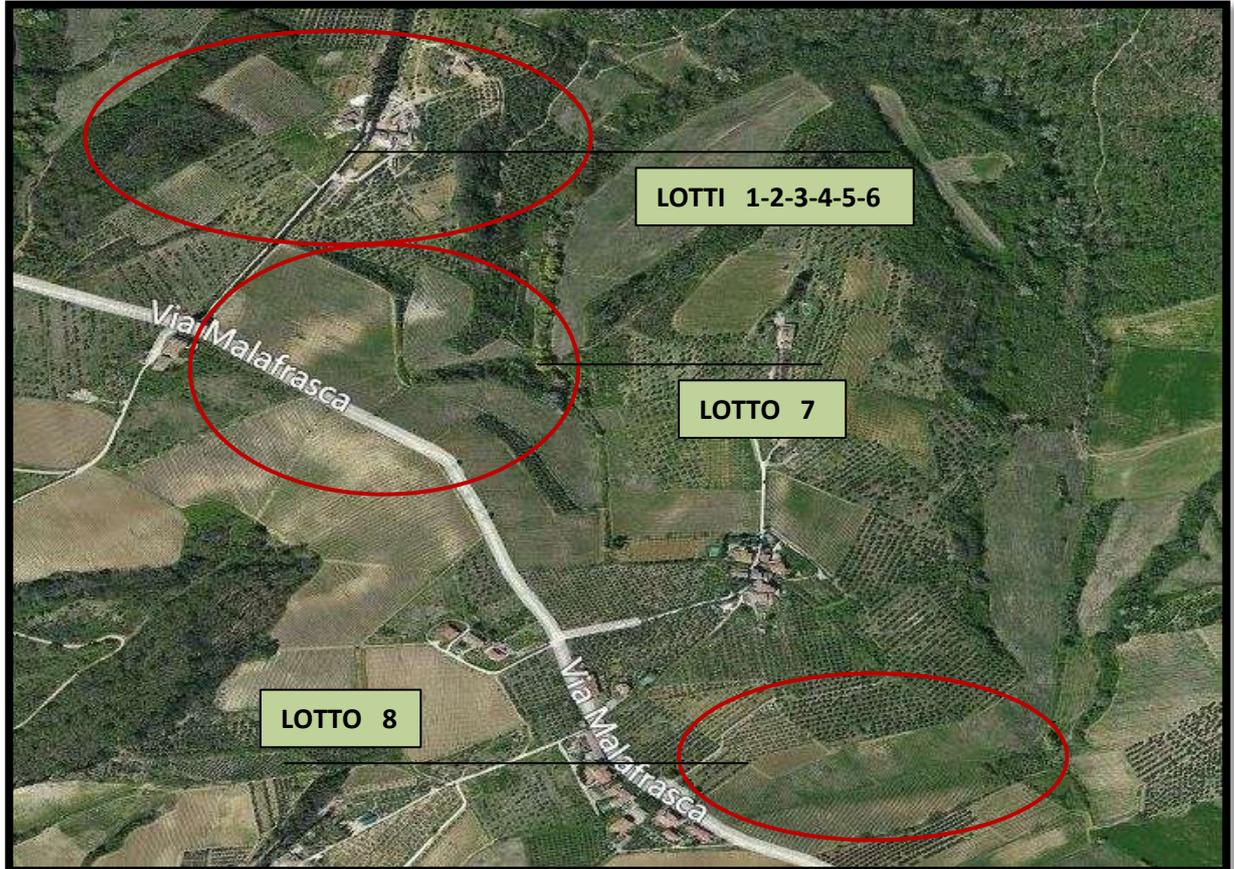
l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data XXXXXX Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXX ed integrato con nota in data XXXXX Reg. Part. XXXX Reg. Gen. XXXX. (vedi atto di provenienza - allegato 3)

Per quanto riguarda la p.lla 194 del LOTTO 4 ed il LOTTO 5 nel suo complesso, sono invece pervenuti all' Azienda eseguita per mezzo di Atto Pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXX Rep. n. XXXX e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data XXXXXXX Reg. Part. n. XXXXXX. (vedi atto di provenienza - allegato 3)

## QUESITO N. 2

. *Descrizione del bene*

### INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO IN CUI SI TROVANO I BENI IMMOBILI



**Ubicazione Immobili:** via Malafrasca - Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)



I beni eseguiti fanno parte del più ampio complesso immobiliare dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la quale è ubicata tra il Capoluogo del Comune di San Casciano in Val di Pesa ed i Comuni di Montespertoli e Tavarnelle Val di Pesa, più precisamente nella vallata di San Pancrazio.

Il tessuto urbano in cui si collocano gli immobili eseguiti, è caratterizzato prettamente da insediamenti residenziali con tipologia costruttiva quasi esclusiva di edifici ex-rurali e palazzine su più livelli fuori terra. Inoltre vi si trovano attività annesse all'agricoltura e strutture ricettive quali agriturismi, casali e ville seicentesche; nei paesini limitrofi, con densità abitativa più elevata, vi si trovano botteghe e piccole attività commerciali classiche dei piccoli centri collinari.

Pertanto il complesso urbanistico è collocato in area extra urbana vicina al centro cittadino del Comune di San Casciano in Val di Pesa dove sono presenti i servizi collettivi maggiori (negozi, uffici, locali di pubblico servizio, farmacie ecc..)

L'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fa parte del Comprensorio dell'Azienda Faunistica Venatoria "XXXXXX" costituita principalmente da fondi rustici appartenenti a quattro aziende: il XXXX, il XXXXX, fattoria di XXXXXXXXXXXX e la stessa XXXXXXXXXXXX; tutte a indirizzo culturale vocato alla viti-olivicoltura.

La viabilità all'interno del comprensorio avviene tramite la strada comunale di collina scarsamente trafficata in modo da creare un grado di antropizzazione modesto.

Il territorio è limitatamente boscato e ben distribuito su tutta la superficie aziendale ed inoltre è particolarmente ricco di risorse idriche naturali e numerose sorgenti e corsi d'acqua per l'abbeveraggio della piccola e grossa selvaggina.



## LOTTO 1 -



*Ubicazione Immobile: strada poderale - Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)*



*Foglio 64 P.lla 137*





esternamente dalla stradina poderale sia tramite l'accesso dalla cucina.

**(foto n. 16-17-18)**

La zona al piano primo, adibita a rimessaggio, è accessibile esclusivamente tramite scala esterna in legno in pessimo stato manutentivo **(foto n. 19)**.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione risultano sufficienti in tutti i locali adibiti ad abitazione rurale oltre che ai locali adibiti a deposito e rimesse agricole.

Sia i locali del piano terra che del piano primo dell'u.i. nel suo complesso sono prevalentemente pavimentati in cotto, i servizi igienici sono pavimentati in grès porcellanato e monocottura; il locale deposito e la cantina al piano seminterrato sono pavimentato in cemento.

Il bagno al piano primo che la cucina sono rivestiti rispettivamente con mattonelle in grès e mattonelle in ceramica semplice.

Il portoncino di accesso all'unità immobiliare ad uso abitazione rurale e le finestre sono in legno di vecchia fattura, gli elementi oscuranti di quest'ultime sono costituiti da persiane in legno con apertura verso l'interno. Inoltre le finestrate del piano terra sono dotate di griglie in ferro battuto tipiche delle abitazioni rurali. Gli infissi interni sono in legno e nel loro complesso risultano sufficienti.

In conclusione, il grado di rifinitura interno (intonaci, pavimenti, infissi) risulta in cattivo stato di manutenzione.

L'edificio presenta una diffusa vetustà, in modo particolare per quanto riguarda i componenti di servizio dei vari impianti: idraulico ed elettrico. Quest'ultimo risulta, insieme ai vani contatori sia principale che secondari, non a norma secondo le normative vigenti. **(foto n. 20)**

Nei locali ad uso cucine e nella camera sovrastante ad essa le murature si presentano con evidenti efflorescenze, muffe e segni di deterioramento interstiziale dovute da una forte condensa derivata da umidità di risalita nelle murature e da infiltrazioni provenienti dalla copertura. **(foto n. 21-22)**



La struttura portante dell'edificio è in muratura mista in mattoni e pietra a faccia vista, la copertura ha un orditura portante in travi e travetti in legno con elementi in laterizio e sovrastante tegole.

La scala interna è in pietra serena con corrimano in legno ed i pianerottoli sono in cotto; per quanto riguarda la scala esterna di accesso alla zona rimessaggio posta al piano primo, è costituita da struttura in legno in stato pericolante.

La superficie commerciale dell'unità adibita ad abitazione rurale, nel suo complesso risulta di circa **mq. 483,96**.

Il secondo corpo di fabbrica è costituito da ambienti adibiti ad uso ricovero animali con aia annessa al piano terra e locali ad uso deposito parzialmente franati al piano seminterrato. **(foto n. 23-24)**

Il manufatto si presenta alquanto precario ed in pessimo stato di manutenzione.

L'immobile è privo inoltre di qualsiasi impianto tecnico.

La struttura portante è mista in mattoni e pietra a faccia vista con solaio di copertura in legno e manto in laterizio. Non sono presenti infissi interni mentre gli infissi esterni sono costituiti da porte in legno in stato di conservazione pessimo. I pavimenti sono in cemento e le rifiniture interne delle pareti sono anch'esse in pessimo stato.

La recinzione dell'aia è costituita da muretto in pietra e mattoni a faccia vista.

La superficie commerciale del ricovero animali compresa l'aia risulta di circa **mq. 66,51**.

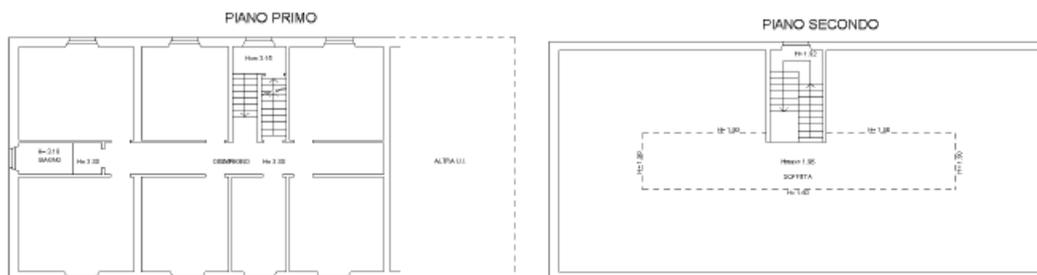
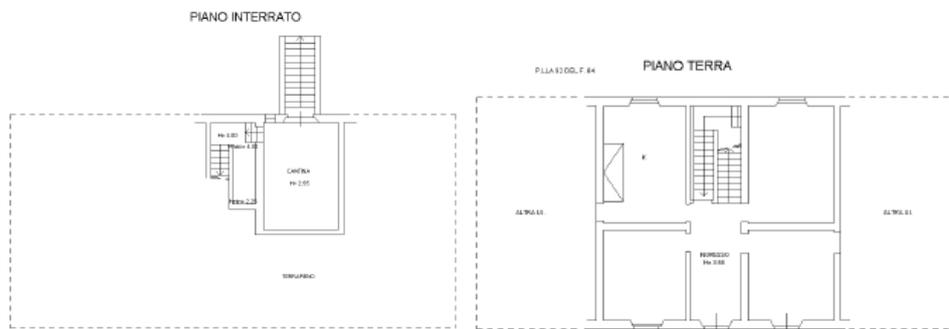
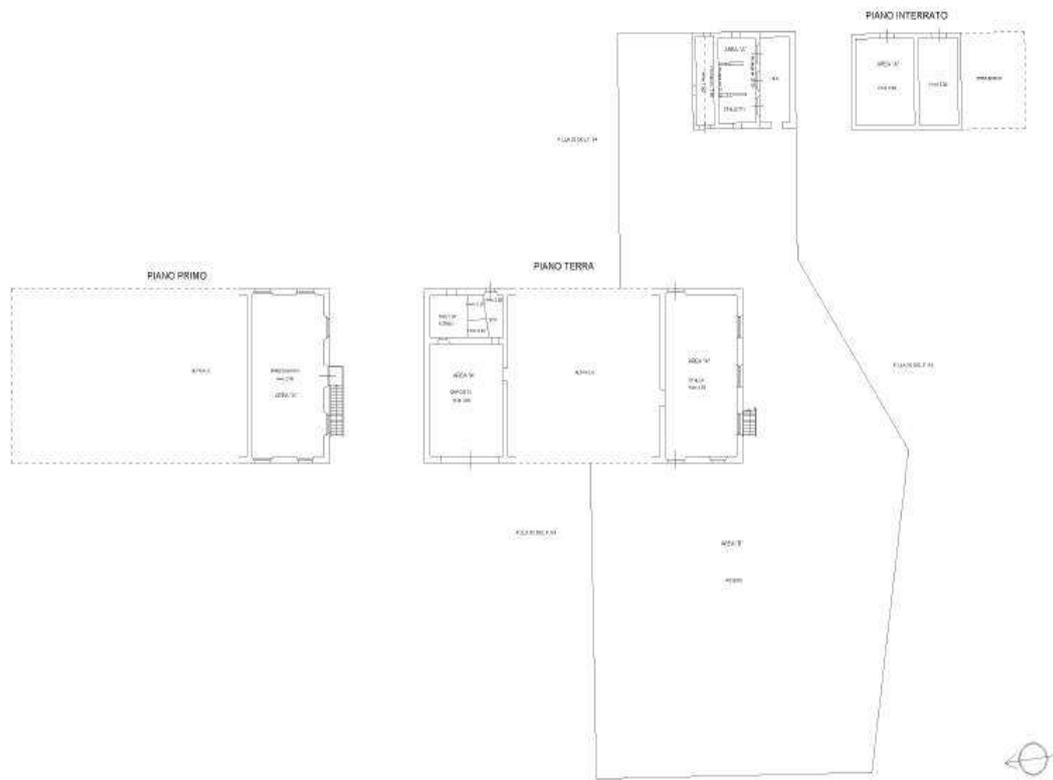
Oltre ai due corpi di fabbrica, il *LOTTO 1* si completa con un resede (*esclusivo per il sub. 2 della particella 137 foglio di mappa 64*) di circa **mq. 625,00**.

Parte del resede risulta pavimentato con mattonelle in cotto e delimitato parzialmente con muretto in pietra.

*L'intero complesso denominato "Casa in pietra", pur conservando alcune tipicità rurali si presenta, completo degli annessi agricoli, in scarso stato di manutenzione.*



LOTTO 1 - elaborato grafico generale della distribuzione degli ambienti interni "CASA IN PIETRA"



## **Premessa sui Terreni Agricoli dell'Azienda**

Limitatamente all'analisi delle superfici e delle colture, essendo la situazione complessa e non facilmente schematizzabile, il sottoscritto ritiene opportuno fare alcune premesse:

*" L'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. sta' attraversando un periodo molto delicato dal punto di vista economico e di trasformazione colturale che vede nei vigneti l'impegno più consistente sia nel rinnovare gli impianti esistenti, lo spostamento di alcuni di essi dalla posizione originaria e l'impianto di nuovi vigneti usufruendo dei diritti di reimpianto acquisiti.*

*Si precisa inoltre che l'aggiornamento catastale riferito alle colture attuali risulta carente per cui la ricognizione sui terreni agricoli è stata basata in parte su base catastale ed in parte sulla reale situazione.*

*Le colture praticate sui terreni agricoli oggetto di esecuzione immobiliare si possono dividere prettamente in tre categorie principali:*

- *Seminativo*
- *Vigneto*
- *Oliveto*

*oltre a zone boschive con funzioni di delimitazione di confine di proprietà.*

### ***Per quanto riguarda il VIGNETO***

Questa coltura è quella trainante dal punto di vista economico per l'Azienda Agricola. I vigneti eseguiti sono in parte impianti di realizzazione recente, altri di vecchia realizzazione oramai a fine produzione ed altri vigneti attualmente non produttivi.

Dalle informazioni ricevute dalla proprietà, detti vigneti, sono qualificati secondo i seguenti criteri: *vigneto con denominazione CHIANTI, vigneto con denominazione I.G.T. ( Toscano, Novello e Abboccato, Sangiovese, Syrah, Merlot e Cabernet.)*



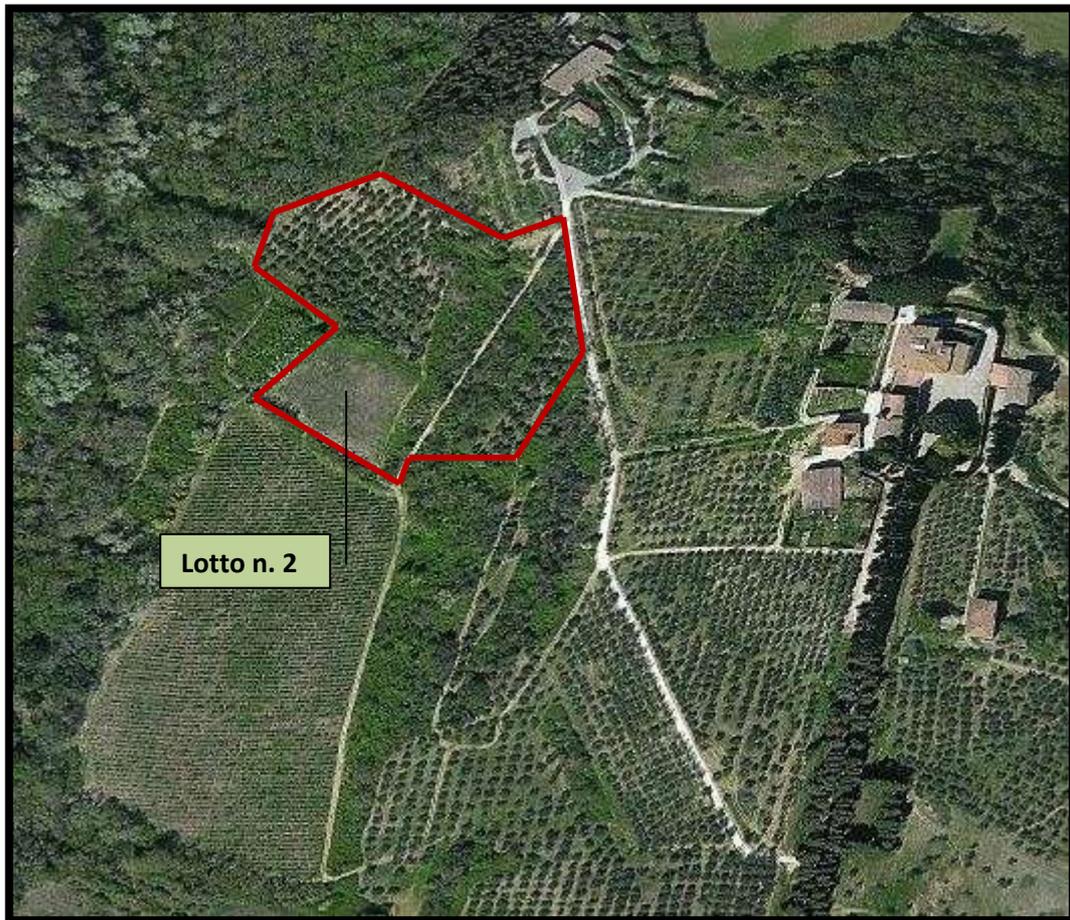
### *Per quanto riguarda l'OLIVETO*

Dalle informazioni ricevute dalla proprietà, detti oliveti, essendo una coltura minore all'interno dell'Azienda, negli anni sono stati trascurati con l'inevitabile conseguenza che ad oggi, questi terreni, hanno bisogno di manutenzione per incrementare la produzione.

### *Per quanto riguarda il SEMINATIVO*

L'Azienda intende lasciare i terreni coltivati a seminativo a servizio dei nuovi impianti di vigneti come da diritti di reimpianto di cui l'azienda detiene.

## **LOTTO 2 -**



*Ubicazione Terreni: strada poderale - Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)*

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli della superficie catastale di **mq. 30.840** siti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, nelle vicinanze della zona abitativa di San Pancrazio.



Tali appezzamenti in leggero declivio, in zona ovest e nord-ovest rispetto al nucleo principale dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono facilmente raggiungibili tramite stradine sterrate interne di recente realizzazione.

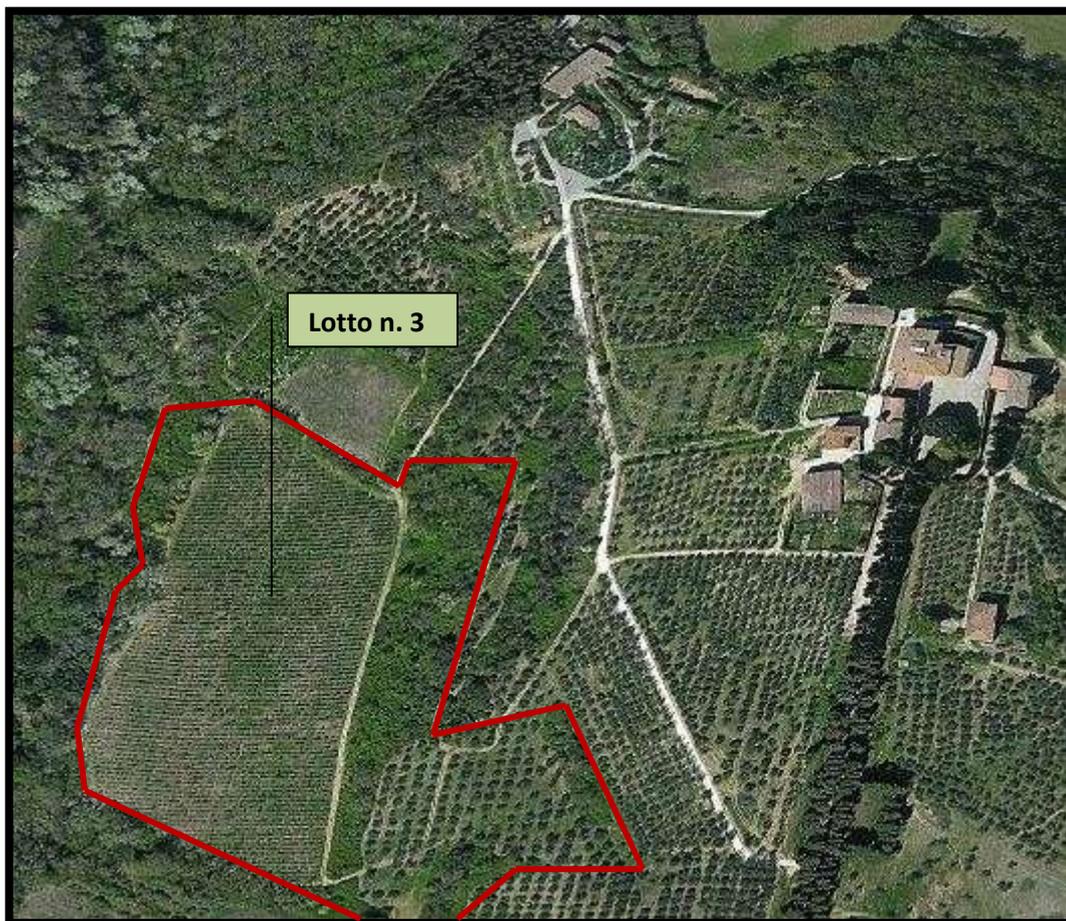
Nelle vicinanze dei terreni suddetti, si trovano abitazioni derivanti da nuove ristrutturazioni di vecchi fabbricati rurali oltre che ad altri beni dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Al momento del sopralluogo, i terreni esegutati, comprendevano una parte coltivata ad oliveto e un'altra a vigneto di vecchio impianto oltre a piccolo manufatto che funge da abbeveratoio oltre che a ghiaccia.

Completano la superficie piccole macchie boschive e sterpaglie.

La zona in cui si trovano questi terreni risulta essere di buona appetibilità vista anche l'ubicazione, l'accessibilità, la natura del terreno e la posizione panoramica. (foto n. 25)

### LOTTO 3 -



*Ubicazione Terreni: strada poderale - Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)*



Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli della superficie catastale di **mq. 47.430** siti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, nelle vicinanze della zona abitativa di San Pancrazio.

Tali appezzamenti in zona ovest e sud-ovest rispetto al nucleo principale dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono facilmente raggiungibili tramite stradine sterrate interne di recente realizzazione.

La natura dei terreni, parte in leggero declivio sul lato strada e parte in pendio verso fondo valle, al momento del sopralluogo, comprendevano per la loro totalità coltivazioni a vigneto fino a fondo valle con sporadiche zone coltivate ad oliveto. Completano la superficie macchie boschive e sterpaglie lungo i sentieri di accesso ai terreni.

La zona in cui si trovano questi terreni risulta essere di buona appetibilità vista anche l'ubicazione, l'accessibilità, la natura del terreno e la posizione panoramica. **(foto n. 26)**

#### **LOTTO 4 -**



**Ubicazione Terreni:** *via Malafrasca - Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)*



Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli della superficie catastale di **mq. 48.750** siti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, nelle vicinanze della zona abitativa di San Pancrazio.

Tali appezzamenti in zona est e nord-est rispetto al nucleo principale dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono facilmente raggiungibili tramite stradine sterrate interne e strada poderale di recente realizzazione.

Nelle vicinanze dei terreni suddetti, si trova un complesso abitativo derivante da nuove ristrutturazioni di vecchi fabbricati rurali oltre che ad altri beni dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La natura dei terreni, in pendio verso fondo valle, al momento del sopralluogo comprendevano un vecchio vigneto e piccole macchie boschive che delimitano il vigneto col fondo valle.

La zona in cui si trovano questi terreni risulta meno appetibile in quanto, sia pur buono l'accesso ai suddetti terreni, questi risultano però lontani dalla pubblica via. **(foto n. 27)**

### **LOTTO 5 -**



**Ubicazione Terreni:** via Malafrasca - Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)



Trattasi di un unico appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di **mq. 11.379** sito nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, nelle vicinanze della zona abitativa di San Pancrazio.

Tale appezzamento in zona est e sud-est rispetto al nucleo principale dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è facilmente raggiungibile tramite la strada poderale di recente realizzazione.

Nelle immediate vicinanze del terreno suddetto, si trova un complesso abitativo derivante da nuove ristrutturazioni di vecchi fabbricati rurali oltre che ad altri beni dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La natura del terreno, in pendio verso fondo valle, al momento del sopralluogo risultava in completo stato di abbandono con sterpaglie sparse e macchie boschive in espansione.

La zona in cui si trova questo terreno risulta meno appetibile per eventuali acquirenti in quanto il terreno, se pur di facile accesso e vicino a complessi abitativi, è piuttosto lontano dalla pubblica via ed in posizione a fondo valle.

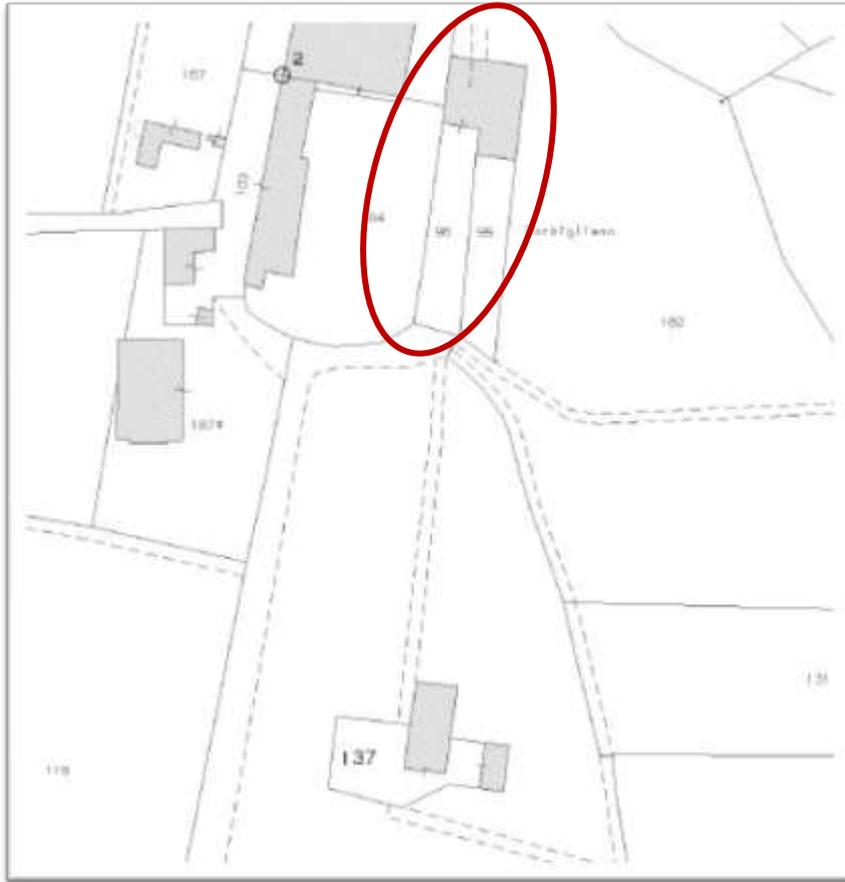
**(foto n. 28)**

## **LOTTO 6 -**



**Ubicazione Immobile:** via Malafrasca - Comune di San Casciano Val di Pesa (FI)





Foglio 64 P.IIa 96

Il fabbricato rurale ad uso cantina di vinificazione in uso all'Azienda è inserito nel mappale 96 del foglio di mappa n. 64, più precisamente a ridosso del complesso centrale composto dalla Villa e dagli edifici circostanti facenti parte dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dalla strada comunale via Malafrasca, attraverso il viale panoramico costeggiato da cipressi lungo circa un chilometro si arriva al complesso aziendale e si accede al corpo di fabbrica che compone il LOTTO 6, tramite il resede di accesso carrabile. **(foto n. 29)**

L'edificio di storica formazione denominato "Appassitoio", dove erano e dove sono tutt'ora collocate principalmente alcune attività dell'Azienda, fa parte di un più ampio complesso immobiliare particolarmente articolato in pianta che si distribuisce lungo i locali interrati e seminterrati sotto la Villa.

Dal vialetto sterrato di fronte all'edificio rurale suddetto, si accede ai locali del piano terra dell' "Appassitoio" tramite portone in legno **(foto n. 30)** dove sono collocati i diversi ambienti e più precisamente:

- Locale cantina per lo stoccaggio prodotti agricoli imbottigliamento, pesatura, ricovero prodotti dell'Azienda ecc.; detto locale costituito da



struttura in pietra lasciata a faccia vista nella parte alta e nella parte bassa intonacato e tinteggiato con tinta lavabile, il pavimento è in pietra ed il soffitto a voltine è in laterizio. Gli infissi interni dei portoni sono in legno in ottimo stato manutentivo, gli impianti elettrici e idraulici sono recenti come si può vedere dal vano contatori **(foto n. 30-31)**

- Locale tinaia con tini in cemento dal quale vi si accede dalla cantina e da una porta esterna sul lato tergo dell'edificio; detto locale costituito da struttura in pietra ma internamente intonacata e tinteggiata con tinta lavabile ed il pavimento è in resina. Gli infissi interni dei portoni sono in legno in ottimo stato manutentivo la finestra è con intelaiatura in ferro, gli impianti elettrici e idraulici sono recenti.**(foto n. 33)**

- Ampio locale adibito a tinaia con tini in cemento disposti su due lati più lunghi, anch'esso con accesso dalla cantina suddetta e con finestre nella parte frontale e tergo dell'edificio. **(foto n. 34)**

Nell'ingombro planimetrico della particella catastale in questione, al piano seminterrato, è ubicata un'altra cantina accessibile da locali non oggetto di esecuzione. **(foto n. 35)**

Per un'eventuale vendita, deve essere chiuso l'accesso alla cantina da detti locali ed aperto un accesso dall'esterno trasformando una delle finestre lato est in porta-finestra come meglio evidenziato nelle foto ed elaborati.

- Al piano primo c'è l'appassitoio parziale abusivo come meglio evidenziato al punto n. 6 che andrà demolito in quanto non sanabile come da documentazione comunale.

Comunque la suddetta zona, all'attualità, si presenta come ampio locale ancora lasciato a grezzo ben finestrato e costituito dalla struttura originaria in pietre e mattoni pieni e dalla nuova struttura portante in blocchi in laterizio ed il solaio di copertura in legno è costituito da struttura portante in capriate travi e travicelli con mezzane in cotto e manto di copertura in laterizio. **(foto n. 36)**



- Terrazza a copertura delle zone cantina e tinaia, pavimentata in mattonelle in cotto e con muretto in mattoni pieni lasciati a faccia vista verso l'esterno ed intonacati e tinteggiati all'interno. Da detta terrazza vi si accede attualmente solo dal resede della villa. **(foto n. 37)**

Al fine di evitare la creazione di servitù di passo alle porzioni non interessate dalla procedura, dovrà essere realizzato un accesso all'interno delle porzioni eseguite.

## LOTTO 7 -



**Ubicazione Terreni:** via Malafrasca - Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli della superficie catastale di mq. **121.420** siti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, nelle vicinanze della zona abitativa di San Pancrazio.

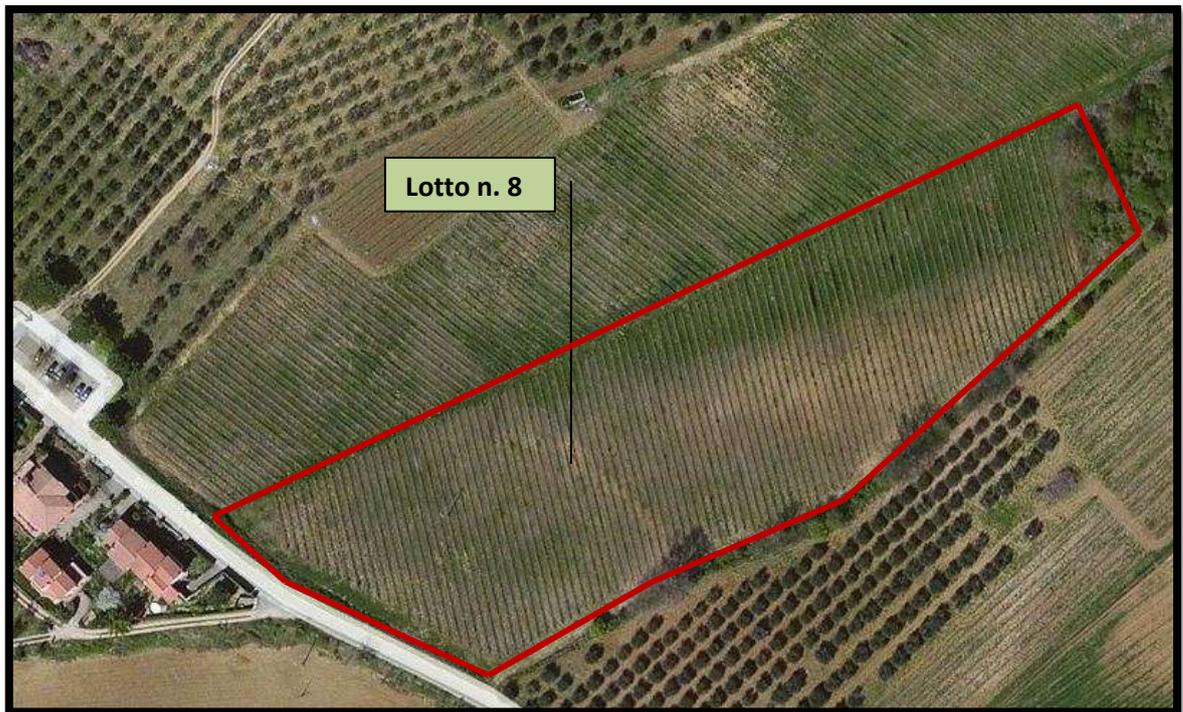
Tali appezzamenti in leggero declivio, in zona sud e sud-est a circa un chilometro rispetto al nucleo principale dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono facilmente raggiungibili dalla strada comunale via Malafrasca nelle vicinanze di strutture agrituristiche e residenziali.

La natura dei terreni, in parte in leggero declivio ed in parte con pendenze fino a fondo valle, sono comodamente accessibili con mezzi meccanici agricoli per quasi tutta la totalità del lotto.



Al momento del sopralluogo, i terreni esegutati consistevano in maggioranza da appezzamenti di terreno ad uso vigneto, una parte coltivata ad oliveto e un'altra a seminativo. Completano la superficie piccole macchie boschive facenti parte della riserva di caccia "XXXXXXXXX". La zona in cui si trovano questi terreni risulta essere di ottima appetibilità vista anche l'ubicazione, l'accessibilità, la natura del terreno e la posizione panoramica. (foto n. 38)

## LOTTO 8 -



*Ubicazione Terreni: via Malafrasca - Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)*

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli della superficie catastale di **mq. 19.810** siti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, nelle vicinanze della zona abitativa di San Pancrazio.

Tali appezzamenti in leggero declivio, in zona sud e sud-est a circa un chilometro rispetto al nucleo principale dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono facilmente raggiungibili dalla strada comunale via Malafrasca nelle vicinanze di strutture agrituristiche e residenziali.

La natura dei terreni, in parte in leggero declivio ed in parte con pendenze ed più accentuate, sono comunque comodamente accessibili con mezzi meccanici agricoli per quasi tutta la totalità del lotto.



Al momento del sopralluogo, i terreni eseguiti consistevano da appezzamenti di terreno ad uso vigneto. Completa la superficie una piccola macchia boschiva a delimitazione degli appezzamenti di terreno con altri limitrofi

La zona in cui si trovano questi terreni risulta di ottima appetibilità vista l'ubicazione, facile l'accessibilità al lotto e alla natura del terreno e delle coltivazioni in essere oltre che da una buona posizione panoramica.  
(foto n. 39)

### QUESITO N. 3

*. Stato di possesso dell'immobile*

#### **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**

I beni facenti parte dei vari lotti, al momento del sopralluogo, risultano essere a disposizione dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**I beni sono da considerarsi liberi.**

### QUESITO N. 4

*. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente*

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare e da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, **non risultano formalità che restino a carico dell'acquirente fatto salve** le particelle **84 e 194 del foglio di mappa 64** dove è costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile con atto ai rogiti del Notaio Dott. XXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXX Rep. XXXXX.





- **TRASCRIZIONE CONTRO** del XXXXXXXX - **Reg. Part. XXXXXXXX**  
**Reg. Gen. XXXXXXXX** Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
**Repertorio XXXXXX** del XXXXXXXX ATTO TRA VIVI - ATTO  
UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI) dove l'Azienda Agricola si impegna a non modificare le destinazioni d'uso dei beni.

A FAVORE DI XX

Riguardante i **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8**
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del XXXXXXXX - **Reg. Part. XXXXXXXX**  
**Reg. Gen. XXXXXXXX** Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX  
**Repertorio XXXXXXXX** del XXXXXXXXXXXXXXXX ATTO TRA VIVI -  
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)  
servitù di passaggio pedonale e carrabile

A FAVORE DI XX

Riguardante il **LOTTO 4 (particelle 84 e 194)**
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del XXXXXXXX - **Reg. Part. XXXXXXXX**  
**Reg. Gen. XXXXXXXX** Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX  
**Repertorio XXXXXXXX** del XXXXXXXXXXXXXXXX ATTO TRA VIVI - ATTO  
UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. XXXXX del XXXXXXXX

dove l'Azienda Agricola si impegna a non alienare le particelle.

A FAVORE DI XX

Riguardante i **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8** integrato dalla
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del XXXXXXXX - **Reg. Part. XXXXXXXX**  
**Reg. Gen. XXXXXXXX** Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX  
**Repertorio XXXX** del XXXXXXXX ATTO TRA VIVI - ATTO  
UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO



Immobili siti in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. XXXXXXXX del XXXX

- **ISCRIZIONE CONTRO** del XXXXXXXX - **Reg. Part. XXXXXX**  
**Reg. Gen. XXXXXXXX** Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
**Repertorio XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX** IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

A FAVORE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XX  
XXXXXXXXXXXX

Riguardante il **LOTTO 1**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del XXXXXX - **Reg. Part. XXXX**  
**Reg. Gen. XXXXXX** Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
**Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX** IPOTECA GIUDIZIALE derivante  
da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

A FAVORE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Riguardante il **LOTTO 2-3-4-5-6-7-8**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del XXXXXXXXXXXX - **Reg. Part. XXXXXX**  
**Reg. Gen. XXXXXX** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
**Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX** ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

A FAVORE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Riguardante il **LOTTO 2-3-4-5-6-7-8**



- **TRASCRIZIONE CONTRO** del XXXXXXXX - Reg. Part. XXXXXXXX  
**Reg. Gen. XXXXXXXX** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
**Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXXXX ATTO ESECUTIVO O**  
**CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)  
A FAVORE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Riguardante il **LOTTO 1-2**

## QUESITO N. 6

### *. Regolarità Edilizia e Urbanistica*

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di San Casciano Val di Pesa e dalla documentazione acquisita (*allegato 4*) si rileva che i fabbricati ed i terreni di cui fanno parte i **LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8** sono siti, per quanto riguarda il **PRG vigente**, in complessi edilizi "n. 17", in zona "E1" quali ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali art. 63 e in zona "E2" quali ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico del Comune di San Casciano Val di Pesa.

La zona inoltre è soggetta a vincolo idrogeologico secondo il R.D. n. 3267/23.

Tutti gli immobili terreni e fabbricati ricadono in aree sottoposte a vari vincoli e prescrizioni del PRG vigente del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

Pertanto ogni intervento futuro nei terreni e negli immobili, dovrà ottenere specifiche autorizzazioni e nullaosta del Comune di San Casciano in Val di Pesa e da tutti gli altri Enti competenti in materia.

In sintesi e con riferimento ai fabbricati interessati, l'attuale assetto strategico e normativo del Comune di San Casciano in Val di Pesa prevede che ogni intervento edilizio "importante", riguardante i fabbricati agricoli dell'Azienda, dovrà essere soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero o comunque essere sviluppato nell'ambito di nuovi piani di Miglioramento Agricolo all'interno del quale deve essere considerata una loro eventuale alienazione.



Di seguito si riportano in dettaglio le verifiche urbanistiche dei singoli lotti:

**LOTTO 1** - La costruzione risale in epoca antecedente al 01.09.1967.

Tale edificio risulta inserito nel **P.M.A.A. n. XXXX del XXXXXXX** come fabbricato rurale a disposizione dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX..

*Pertanto qualora l'aggiudicatario non abbia i requisiti per usufruire delle agevolazioni per gli imprenditori agricoli, per l'immobile bisognerà provvedere al pagamento degli oneri verdi per la deruralizzazione.*

**LOTTO 2** - Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4) rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Casciano in Val di Pesa in data 15.07.2013 i terreni esegutati, nel vigente Piano Regolatore sono ubicati così come segue:

Foglio di mappa	Particelle	Destinazione
64	109	<ul style="list-style-type: none"><li>Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona E (art. 64 NTA)</li><li>Aree a prevalente funzione agricola E1 ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali assimilati a zona omogenea E (art. 63 NTA)</li><li>Aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo R.D. n. 3267/23</li></ul>
	110	

**LOTTO 3** - Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4) rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Casciano in Val di Pesa in data 15.07.2013 i terreni esegutati, nel vigente Piano Regolatore sono ubicati così come segue:

Foglio di mappa	Particelle	Destinazione
64	111	<ul style="list-style-type: none"><li>Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona E (art. 64 NTA)</li></ul>
	113	
	114	
	115	<ul style="list-style-type: none"><li>Aree a prevalente funzione agricola E1 ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali assimilati a zona omogenea E (art. 63 NTA)</li></ul>
	132	
	133	



	<b>134</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo R.D. n. 3267/23</li> </ul>
--	------------	---

**LOTTO 4** - Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*allegato 4*) rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Casciano in Val di Pesa in data 15.07.2013 i terreni esegutati, nel vigente Piano Regolatore sono ubicati così come segue:

Foglio di mappa	Particelle	Destinazione
<b>64</b>	<b>84</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona E (art. 64 NTA)</li> <li>• Aree a prevalente funzione agricola E1 ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali assimilati a zona omogenea E (art. 63 NTA)</li> <li>• Area a prevalente funzione agricola E3 ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione assimilata a zona omogenea E (art. 65 NTA)</li> <li>• Aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo R.D. n. 3267/23</li> </ul>
	<b>85</b>	
	<b>130</b>	
	<b>194</b>	

**LOTTO 5** - Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*allegato 4*) rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Casciano in Val di Pesa in data 15.07.2013 il terreno esegutato, nel vigente Piano Regolatore è ubicato così come segue:

Foglio di mappa	Particelle	Destinazione
<b>64</b>	<b>196</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree a prevalente funzione agricola E1 ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali assimilati a zona omogenea E (art. 63 NTA)</li> <li>• Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona E (art. 64 NTA)</li> <li>• Area a prevalente funzione agricola E3 ambiti che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione assimilata a zona omogenea E (art. 65 NTA)</li> <li>• Aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo R.D. n. 3267/23</li> </ul>



**LOTTO 6** - Dalle verifiche eseguite presso gli uffici tecnici del Comune di San Casciano in Val di Pesa è risultato che il fabbricato nella sua consistenza originaria è antecedente al 01.09.1967.

Successivamente detto fabbricato è stato interessato da alcuni lavori, tra gli altri la sopraelevazione della zona denominata "appassitoio".

Detti lavori furono eseguiti nel 1995 in assenza di permesso edilizio e furono oggetto di sopralluogo da parte della polizia municipale e successiva ordinanza di demolizione.

E' stata presentata domanda di sanatoria edilizia **pratica n. XXXXXXXX** per la quale è stato espresso *parere negativo mancando il presupposto della doppia conformità*, con conseguente diniego della concessione (*allegato 4*).

Pertanto la zona sopraelevata è da considerarsi abusiva ed il sottoscritto non la considererà ai fini della valutazione, anzi detrarrà dal valore della parte regolare l'importo necessario alla messa in ripristino.

Inoltre sono stati presentati i seguenti permessi edilizi:

- **Pratica n. XXXXXXXX** DIA relativa ad opere di manutenzione straordinaria;
- **Pratica n. XXXXXXXXXX** DIA per consolidamento solaio della zona cantina;
- Autorizzazione allo scarico acque reflue **n. XXXXXX**

Il fabbricato è inserito inoltre nel **P.M.A.A. n. XXX del XXXXX** (*VEDI LOTTO 1*)

Infine si evidenzia che è stata presentato Accertamento di conformità in sanatoria pratica n. XXXXXXXXXX per modifica di stradello poderale definita con parere favorevole e rilascio del permesso a sanatoria in data XXXXXXXXXX

**LOTTO 7** - Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*allegato 5*) rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Casciano in Val di Pesa in data 15.07.2013 i terreni eseguiti, nel vigente Piano Regolatore sono ubicati così come segue:

Foglio di mappa	Particelle	Destinazione
78	19	• Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona E (art. 64 NTA)
	22	
	23	



	<b>24</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree a prevalente funzione agricola E1 ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali assimilati a zona omogenea E (art. 63 NTA)</li> </ul>
	<b>25</b>	
	<b>26</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo R.D. n. 3267/23</li> </ul>
	<b>27</b>	
	<b>28</b>	
	<b>33</b>	
	<b>100</b>	
	<b>195</b>	
	<b>196</b>	

**LOTTO 8** - Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*allegato 4*) rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Casciano in Val di Pesa in data 15.07.2013 i terreni eseguiti, nel vigente Piano Regolatore sono ubicati così come segue:

<b>Foglio di mappa</b>	<b>Particella</b>	<b>Destinazione</b>
<b>78</b>	<b>88</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona E (art. 64 NTA)</li> </ul>
	<b>89</b>	
	<b>106</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo R.D. n. 3267/23</li> </ul>
	<b>107</b>	

Lo stato attuale dei luoghi, verificato con il sopralluogo del 29 maggio 2013, fatto salvo quanto detto per il LOTTO 6, risulta sostanzialmente conforme alla documentazione comunale e alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali del Comune di San Casciano in Val di Pesa.



## QUESITO N. 7

*. Valutazione immobile: Valore di mercato prezzo base d'asta*

### 7.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Come già anticipato nell'introduzione, la presente Relazione di Consulenza Tecnica ha lo scopo di formulare la stima dei beni esecutati afferenti all'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, alla data attuale.

Il metodo con cui, nel caso specifico, si effettuerà la stima sarà quello cosiddetto "sistema sintetico-comparativo" che si risolve nell'analisi approfondita del territorio e dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche.

*Nella presente relazione, per quanto riguarda la stima sommaria dei terreni agricoli esecutati (vigneto, uliveto, seminativo) non sono considerati tutti gli elementi tipici dell'estimo agrario, ma esclusivamente il più probabile prezzo di compravendita a metro quadrato per i terreni suddetti nelle contrattazioni nel mercato della zona.*

Per la determinazione dei valori unitari verrà utilizzato il costo a metro quadrato come parametro di riferimento, sia per i fabbricati ad uso rurale che per i terreni agricoli.

Facendo un'analisi delle caratteristiche marginali dei beni da valutare, viene effettuato un processo di correzione ed adattamento attraverso il quale i dati raccolti vengono opportunamente rettificati per giustificare una differenza di prezzo e per il quale si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili confrontando i prezzi di immobili residenziali e agricoli con simili caratteristiche, posizione e stato di conservazione, tenendo presente inoltre le caratteristiche della zona, servitù il collegamento con le principali vie di comunicazione e l'accessibilità a servizi terziari sia pubblici che privati;



- Consultando i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali, riferiti al Comune di San Casciano Val di Pesa nella fascia suburbana/RESTO DEL TERRITORIO, codice zona E1 microzona 1 per tipologie di abitazioni di tipo economico.

Le tabelle OMI riportano valori compresi tra 1.800,00 a 2.600,00 €/mq. per immobili in stato di conservazione normali.

Da tener presente che i valori pubblicati dall'OMI fanno riferimento al periodo del 2° semestre 2012;

- Indagini di mercato effettuate presso le Agenzie Immobiliari di San Casciano in Val di Pesa dove si evidenzia che i *fabbricati rurali* hanno valori compresi tra 500,00 a 1.100,00 €/mq.
- Consultando dei Valori agricoli Medi della Provincia di Firenze riferiti a terreni facenti parte del Comune di San Casciano in Val di Pesa su *Bollettino della Regione Toscana n. 6 del 08.08.2012 relativi alla Regione Agraria n. 7* dove si ricavano i seguenti valori:

<i>Seminativo</i>	Valore agricolo	<b>13.869,00 €.</b> ad ettaro pari a €. <b>1,39</b> al mq.
<i>Uliveto</i>	Valore agricolo	<b>25.420,00 €.</b> ad ettaro pari a €. <b>2,54</b> al mq.
<i>Uliveto-vigneto</i>	Valore agricolo	<b>21.245,00 €.</b> ad ettaro pari a €. <b>2,12</b> al mq.
<i>Vigneto Chianti</i>	Valore agricolo	<b>59.700,00 €.</b> ad ettaro pari a €. <b>5,97</b> al mq.
<i>Vigneto I.G.T.</i>	Valore agricolo	<b>24.000,00 €.</b> ad ettaro pari a €. <b>2,40</b> al mq.

*Per determinare un prezzo unitario a metro quadrato dei vari terreni eseguiti con le varie colture in essere, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come riferimento, valutando di caso in caso eventuali riduzioni (in base alla tipologia, all'epoca dell'impianto nonché l'accessibilità dei terreni), i VALORI AGRICOLI MEDI, in quanto già riduttivi come forma cautelativa agli stessi, perché l'attuale congiuntura del mercato vinicolo e del settore agricolo ha subito un considerevole calo dei prezzi.*



- Considerando che trattasi di fabbricati rurali per i quali in caso di utilizzo residenziale di dovrà provvedere al pagamento degli oneri verdi per la deruralizzazione.

Tenuto conto inoltre, che il settore immobiliare per immobili rurali e strutture adibite a depositi e cantine ha subito un ulteriore inflessione rispetto agli anni passati e visto anche lo stato conservativo di alcuni immobili e della vetustà di alcuni vigneti ed in base alle informazioni fornite dal proprietario, il sottoscritto ritiene congrui i seguenti valori unitari:

LOTTO	VALORE UNITARIO	SPECIFICHE
<b>1</b>	800,00 €/mq	<i>Per unità ad uso ab. rurale</i>
	500,00 €/mq	<i>Per unità ad uso annessi agricoli</i>

LOTTO	VALORE UNITARIO	SPECIFICHE
<b>2</b>	5,10 €/mq	<i>Per vigneti a Chianti</i>
	2,10 €/mq	<i>Per vigneti a I.G.T.</i>
	2,50 €/mq	<i>Per l'oliveto</i>

LOTTO	VALORE UNITARIO	SPECIFICHE
<b>3</b>	5,20 €/mq	<i>Per vigneti a Chianti</i>
	2,10 €/mq	<i>Per vigneti a I.G.T.</i>

LOTTO	VALORE UNITARIO	SPECIFICHE
<b>4</b>	5,50 €/mq	<i>Per vigneti a Chianti</i>
	1,80 €/mq	<i>Per vigneti a I.G.T.</i>

LOTTO	VALORE UNITARIO	SPECIFICHE
<b>5</b>	1,10 €/mq	<i>Per vigneto in stato di abbandono</i>



LOTTO	VALORE UNITARIO	SPECIFICHE
6	950,00 €/mq	Per unità ad uso cantina - tinaia

LOTTO	VALORE UNITARIO	SPECIFICHE
7	5,97 €/mq	Per vigneti a Chianti
	2,40 €/mq	Per vigneti a I.G.T.
	2,12 €/mq	Per uliveto - vigneto
	1,39 €/mq	Per il seminativo

LOTTO	VALORE UNITARIO	SPECIFICHE
8	5,97 €/mq	Per vigneti a Chianti
	2,40 €/mq	Per vigneti a I.G.T.

#### VALUTAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per i **LOTTI 1 e 6** si riportano il riepilogo delle superfici commerciali dei singoli vani acquisite tramite documentazione tecnica e verifiche durante il sopralluogo.

Per i **LOTTI 2-3-4-5- 7-8** si fa riferimento alle superfici catastali desumibili dalle visure in mio possesso.

#### LOTTO 1 - Fabbricato denominato "CASA IN PIETRA"

Unità immobiliare ad uso abitazione rurale F.64 p.lla 137 sub. 1

VANO	SUP. UTILE mq.	COEFF.	TOT. SUP. mq.
Cantina	19,61	0,50	9,80
Sottoscala	5,66	0,50	2,83
Vano scala P.T.	10,35	0,50	5,17
Cucina	19,61	1,00	19,61
Pranzo	15,35	1,00	15,35
Soggiorno	20,67	1,00	20,67
Ingresso	12,42	1,00	12,42
Altro loc.	15,60	1,00	15,60
Vano scala P.1.	9,66	0,50	4,83
Camera	16,40	1,00	16,40
Camera	15,18	1,00	15,18
Camera	20,29	1,00	20,29



Camera	20,54	1,00	20,54
Camera	15,56	1,00	15,56
Camera	9,54	1,00	9,54
Camera	16,80	1,00	16,80
Disimpegno	16,87	1,00	16,87
Bagno	5,04	1,00	5,04
Vano scala P.2	9,66	0,50	4,83
Soffitta	182,62	0,50	91,31
	<b>Tot. 483,96 mq</b>		<b>Tot. 338,64 mq</b>

*Unità immobiliare ad uso annessi rurali F.64 p.lla 137 sub. 2*

VANO	SUP. UTILE mq.	COEFF.	TOT. SUP. mq.
Ricovero animali	56,11	0,50	28,05
Aia	10,40	0,30	3,12
Stalla	49,00	0,50	24,50
Deposito	33,90	0,80	27,12
W.C.	6,25	0,80	5,00
Forno	6,12	0,70	4,28
Rimessaggio	49,00	0,70	34,30
Resede	625,00	0,15	93,75
	<b>Tot. 835,78 mq</b>		<b>Tot. 220,12 mq</b>

**LOTTO 2** - sup. tot. mq. 30.840 di cui mq. 3.739 CHIANTI, mq. 6.081 I.G.T. e mq. 21.020 di ULIVETO

**LOTTO 3** - sup. tot. mq. 47.430 di cui mq. 22.892 CHIANTI e mq. 24.538 I.G.T.

**LOTTO 4** - sup. tot. mq. 48.751 di cui mq. 20.795 CHIANTI e mq. 27.956 I.G.T.

**LOTTO 5** - sup. tot. mq. 11.376 VIGNETO IN STATO DI ABBANDONO

**LOTTO 6** -

*Unità immobiliare ad uso cantine e tinaie F.64 p.lla 96*

VANO	SUP. UTILE mq.	COEFF.	TOT. SUP. mq.
Cantina	85,09	1,00	85,09
Tinaia	57,75	0,80	46,20
Tinaia	176,00	0,80	140,80
Tunnel vano scala	14,00	0,50	5,60
Cantina P.S1	176,00	0,50	79,20
Appassitoio	(176,00)	-----	-----
Terrazza	157,00	0,30	47,10
Resede	550,00	0,12	66,00
	<b>Tot. 1.215,84 mq</b>		<b>Tot. 470,00 mq</b>



**LOTTO 7** - sup. tot. mq. 121.420 di cui mq. 41.514 CHIANTI, mq. 54.222 I.G.T.,  
mq. 6.144 di ULIVETO-VIGNETO e mq. 19.540 di SEMINATIVO

**LOTTO 8** - sup. tot. mq. 19.810 di cui mq. 15.100 CHIANTI, mq. 4.710 I.G.T.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI SINGOLI LOTTI**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI SINGOLI LOTTI**

Applicando il valore unitario come sopra determinato alla superficie dei beni si ottiene il seguente valore di mercato per ogni lotto:

**LOTTO 1 - Fabbricato denominato "CASA IN PIETRA"**

Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Valore Unitario Rettificato	Valore di mercato
<i>Ab. Rurale</i>	338,64	800,00 €/mq	€ 270.912,00
<i>Annessi Agricoli</i>	220,12	500,00 €/mq	€ 110.060,00
Totale			<b>€ 380.972,00</b>

*Valore da intendersi a corpo e non a misura*

Totale Valore di Mercato *approssimato* LOTTO 1 = € 380.900,00

(Euro trecentoottantamilanovecento/00)

**LOTTO 2 - Terreni Agricoli**

Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Valore Unitario Rettificato	Valore di mercato
<i>Vigneto Chianti</i>	3.739	5,10 €/mq	€ 19.068,90
<i>Vigneto I.G.T.</i>	6.081	2,10 €/mq	€ 12.770,10
<i>Uliveto</i>	21.020	2,50 €/mq	€ 52.550,00
Totale			<b>€ 84.389,00</b>

*Valore da intendersi a corpo e non a misura*

Totale Valore di Mercato *approssimato* LOTTO 2 = € 84.380,00

(Euro ottantaquattromilatrecentoottanta/00)



### LOTTO 3 - Terreni Agricoli

Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Valore Unitario Rettificato	Valore di mercato
Vigneto Chianti	22.892	5,20 €/mq	€ 119.038,40
Vigneto I.G.T.	24.538	2,10 €/mq	€ 51.529,80
Totale			<b>€ 170.568,20</b>

Valore da intendersi a corpo e non a misura

Totale Valore di Mercato *approssimato* LOTTO 3 = **€ 170.560,00**

(Euro centosettantamilacinquecentosessanta/00)

### LOTTO 4 - Terreni Agricoli

Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Valore Unitario Rettificato	Valore di mercato
Vigneto Chianti	20.795	5,50 €/mq	€ 114.372,50
Vigneto I.G.T.	27.956	1,80 €/mq	€ 50.320,80
Totale			<b>€ 164.693,30</b>

Valore da intendersi a corpo e non a misura

Totale Valore di Mercato *approssimato* LOTTO 4 = **€ 164.690,00**

(Euro centosessantaquattromilaseicentonovanta/00)

### LOTTO 5 - Terreni Agricoli

Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Valore Unitario Rettificato	Valore di mercato
Vigneto <i>improduttivo</i>	11.376	1,10 €/mq	€ 12.513,60
Totale			<b>€ 12.513,60</b>

Valore da intendersi a corpo e non a misura

Totale Valore di Mercato *approssimato* LOTTO 5 = **€ 12.500,00**

(Euro dodicimilacinquecento/00)



## LOTTO 6 - Fabbricato denominato "APPASSITOIO"

Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Valore Unitario Rettificato	Valore di mercato
<i>Fabb. Rur. adibito a cantina/tinaia</i>	470,00	950,00 €/mq	<b>€. 446.500,00</b>
Totale			<b>€. 446.500,00</b>

*Valore da intendersi a corpo e non a misura*

*Al totale verranno sottratte €. 60.000,00 per le opere di ripristino.*

Totale Valore di Mercato LOTTO 6

$$= €. 446.500,00 - €. 60.000,00 = \mathbf{€. 386.500,00}$$

(Euro trecentoottantaseimilacinquecento/00)

## LOTTO 7 - Terreni Agricoli

Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Valore Unitario Rettificato	Valore di mercato
<i>Vigneto Chianti</i>	41.514	5,97 €/mq	<b>€. 247.838,58</b>
<i>Vigneto I.G.T.</i>	54.222	2,40 €/mq	<b>€. 130.132,80</b>
<i>Uliveto - Vigneto</i>	6.144	2,12 €/mq	<b>€. 13.025,28</b>
<i>Seminativo</i>	19.540	1,39 €/mq	<b>€. 27.160,60</b>
Totale			<b>€. 418.157,26</b>

*Valore da intendersi a corpo e non a misura*

Totale Valore di Mercato *approssimato* LOTTO 7= **€. 418.150,00**

(Euro quattrocentodiciottomilacentocinquanta/00)



## LOTTO 8 - Terreni Agricoli

Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Valore Unitario Rettificato	Valore di mercato
Vigneto Chianti	15.100	5,97 €/mq	€. 90.147,00
Vigneto I.G.T.	4.710	2,40 €/mq	€. 11.304,00
Totale			€. 101.451,00

Valore da intendersi a corpo e non a misura

Totale Valore di Mercato *approssimato* LOTTO 8 = €. 101.450,00

(Euro centounomilaquattrocentocinquanta/00)

### DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

Tenendo conto dei meccanismi di vendita all'asta ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, ritengo opportuno applicare ai LOTTI una riduzione pari al **12%** del valore di mercato ricavato al punto 7.2 oltre alla detrazione di €. 3.000,00 per la mancanza di Certificazione Energetica (successivo quesito n. 10) per il *fabbricato adibito ad abitazione rurale del LOTTO 1* ottenendo così i seguenti prezzi base d'asta:

<b>LOTTO 1</b>	€. 380.900,00 - 12% - €. 3.000,00 =	€. 332.192,00
<i>Totale approssimato Prezzo Base d'Asta</i>		<b>€. 332.190,00</b>

(Euro trecentotrentaduemilacentonovanta/00)

<b>LOTTO 2</b>	€. 84.380,00 - 12% =	€. 74.254,40
<i>Totale approssimato Prezzo Base d'Asta</i>		<b>€. 74.200,00</b>

(Euro settantaquattromiladuecento/00)

<b>LOTTO 3</b>	€. 170.560,00 - 12% =	€. 150.092,80
<i>Totale approssimato Prezzo Base d'Asta</i>		<b>€. 150.000,00</b>

(Euro centocinquantamila/00)



<b>LOTTO 4</b>	€ 164.690,00 - 12% =	€ 144.927,20
<b>Totale approssimato Prezzo Base d'Asta</b>		<b>€ 144.900,00</b>

(Euro centoquarantaquattromilanovecento/00)

<b>LOTTO 5</b>	€ 12.500,00 - 12% =	€ 11.000,00
<b>Totale Prezzo Base d'Asta</b>		<b>€ 11.000,00</b>

(Euro undicimila/00)

<b>LOTTO 6</b>	€ 386.500,00 - 12% =	€ 340.120,00
<b>Totale approssimato Prezzo Base d'Asta</b>		<b>€ 340.100,00</b>

(Euro trecentoquarantamilacento/00)

<b>LOTTO 7</b>	€ 418.150,00 - 12% =	€ 367.972,00
<b>Totale approssimato Prezzo Base d'Asta</b>		<b>€ 367.900,00</b>

(Euro trecentosessantasettemilanovecento/00)

<b>LOTTO 8</b>	€ 101.450,00 - 12% =	€ 89.276,00
<b>Totale approssimato Prezzo Base d'Asta</b>		<b>€ 89.200,00</b>

(Euro ottantanovemiladuecento/00)

## QUESITO N. 8

### *. Divisibilità dei lotti*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di *proprietà per l'intero* dell' Azienda eseguita nello specifico dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Partita Iva XXXXXXXXXXXXXXX)

Considerate le caratteristiche dei lotti, la consistenza, l'ubicazione, il tipo di colture e l'accessibilità ai suddetti, *non si ritiene che gli stessi siano ulteriormente divisibili.*



## QUESITO N. 9

### *. Regime impositivo della vendita*

La vendita dei fabbricati e terreni, trattandosi di beni esecutati intestati ad Azienda Agricola sono assoggettati ad IVA di legge e di altre eventuali tasse.

## QUESITO N. 10

### *. Certificazione Energetica*

**LOTTO 1** - Il bene esecutato ad uso *abitazione rurale* facente parte del complesso immobiliare "CASA IN PIETRA" identificato al Catasto Urbano nel Foglio di mappa n. 64 p.lla 137 sub. 1 , è privo della Certificazione Energetica prevista dal D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni e pertanto al prezzo base d'asta è stata detratta la somma pari a €. 3.000,00; sarà pertanto a carico dell'eventuale acquirente l'onere di dotarsi dell' Attestato di Certificazione Energetica ovvero Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come disposto dal D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 con entrata in vigore dal 6 giugno 2013.

**LOTTO 6** - Il bene esecutato ad uso *cantina/tinaia* facente parte del complesso immobiliare "APPASSITOIO" identificato al Catasto Terreni nel Foglio di mappa n. 64 p.lla 96 , è privo della Certificazione Energetica prevista dal D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni; tale uso dei locali non necessitano di garantire il confort abitativo e pertanto, il fabbricato suddetto, non necessita della Certificazione Energetica. Secondo le Linee Guida Nazionali per la certificazione degli edifici e dei Regolamenti integrativi della Regione Toscana, "sono esclusi i fabbricati industriali, artigianali o agricoli non residenziali quando gli ambienti sono climatizzati o illuminati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili".

**LOTTE 2-3-4-5-7-8** - Trattasi di *terreni agricoli* esecutati pertanto esclusi dalla presentazione della Certificazione Energetica



## QUESITO N. 11

### . Riepilogo dei Lotti

#### LOTTO 1 - Fabbricato denominato "CASA IN PIETRA"

<b>Indirizzo</b>	San Casciano in Val di Pesa, loc. San Pancrazio via Malafrasca
<b>Dati Catastali</b>	C.F. Foglio n. 64 p.lla 137 sub. 1 (ab. rurale) e sub. 2 (magazzino agricolo)
<b>Intestati</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXX) prop. 1/1

Complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica:

**fabbricato principale** a destinazione abitazione rurale per salariati(sub. 1) e deposito-stalla con resede. (sub. 2)

Tale fabbricato si articola su più piani S1-T-1-2 e più precisamente: cantina al piano seminterrato, al piano terra si trovano la cucina, pranzo, soggiorno ed altro locale oltre stalla, deposito con zona forno e servizio igienico

Il piano primo è composto da vari locali adibiti a camere e un bagno oltre piano soffitta.

**fabbricato secondario** (sub. 2) adibito a ricovero animali, il quale si articola su piano seminterrato con locali parzialmente franati ed un piano terra con locali di ricovero, aia e resede di pertinenza.

VALORE BASE D'ASTA

€ 332.190,00

#### LOTTO 2 - Terreni agricoli

<b>Indirizzo</b>	San Casciano in Val di Pesa, loc. San Pancrazio via Malafrasca
<b>Dati Catastali</b>	C.T. Foglio n. 64 p.lle 109 e 110
<b>Intestati</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXX) prop. 1/1

Lotto composto da terreni agricoli della superficie catastale di **30.840 mq** raggiungibili dalla strada comunale via Malafrasca tramite strade poderali interne all'Azienda. La natura dei terreni è in leggero declivio ed è coltivata in parte ad oliveto e la restante a vigneto. La vigna risulta di vecchio impianto. La zona dei terreni eseguiti risulta di **buona appetibilità** anche se distante dalle vie principali, l'accessibilità e la posizione panoramica.

VALORE BASE D'ASTA

€ 74.200,00



### LOTTO 3 - Terreni agricoli

<b>Indirizzo</b>	San Casciano in Val di Pesa, loc. San Pancrazio via Malafrasca
<b>Dati Catastali</b>	C.T. Foglio n. 64 p.lle 111,113,114,115,132,133 e 134
<b>Intestati</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXX) prop. 1/1

Lotto composto da terreni agricoli della superficie catastale di **47.430 mq** raggiungibili dalla strada comunale via Malafrasca tramite strade poderali interne all'Azienda. La natura dei terreni è in parte leggero declivio e parte in pendio fondo valle ed è coltivata interamente a vigneto fatto salvo una piccola zona coltivata a oliveto. La vigna risulta di vecchio impianto. La zona dei terreni eseguiti risulta di **buona appetibilità** vista l'ubicazione, l'accessibilità e la posizione panoramica.

VALORE BASE D'ASTA

€ 150.000,00

### LOTTO 4 - Terreni agricoli

<b>Indirizzo</b>	San Casciano in Val di Pesa, loc. San Pancrazio via Malafrasca
<b>Dati Catastali</b>	C.T. Foglio n. 64 p.lle 84,85,130 e 194
<b>Intestati</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXX) prop. 1/1

Lotto composto da terreni agricoli della superficie catastale di **48.750 mq** raggiungibili tramite strade poderali interne all'Azienda di recente realizzazione. La natura del terreno, in pendio fino a fondo valle, comprende un vecchio vigneto. La zona dei terreni eseguiti risulta **meno appetibile** in quanto, sia pur buono l'accesso ai suddetti terreni, questi risultano però lontani dalla pubblica via.

VALORE BASE D'ASTA

€ 144.900,00



## LOTTO 5 - Terreni agricoli

<b>Indirizzo</b>	San Casciano in Val di Pesa, loc. San Pancrazio via Malafrasca
<b>Dati Catastali</b>	C.T. Foglio n. 64 p.lla 196
<b>Intestati</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXX) prop. 1/1

Lotto composto da terreno agricolo della superficie catastale di **11.379 mq** raggiungibile tramite strada poderale interna all'Azienda di recente realizzazione. La natura del terreno risulta in completo stato di abbandono con sterpaglie e macchie boschive in espansione. Il terreno esecutato risulta **meno appetibile** vista l'ubicazione a fondo valle, lontana dai fabbricati principali dell'Azienda e dalla viabilità principale.

VALORE BASE D'ASTA

€. 11.000,00

## LOTTO 6 - Fabbricato denominato "APPASSITOIO"

<b>Indirizzo</b>	San Casciano in Val di Pesa, loc. San Pancrazio via Malafrasca
<b>Dati Catastali</b>	C.T. Foglio n. 64 p.lla 96
<b>Intestati</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXX) prop. 1/1

Il fabbricato rurale ad uso cantina di vinificazione in uso all'Azienda a ridosso del complesso centrale composto dalla Villa e dagli edifici circostanti facenti parte dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX. L'edificio fa parte di un più ampio complesso immobiliare e si articola come segue: locale cantina e n. 2 locali ad uso tinaia al piano terra, al piano seminterrato ampia cantina con passaggio da locali non oggetto di esecuzione. Al piano primo vi è l'**appassitoio parziale abusivo che dovrà essere demolito in quanto è stato espresso, da parte del Comune di San Casciano in Val di Pesa, parere negativo per mancanza della doppia conformità.** Completa il lotto la terrazza al piano primo, a copertura della cantina e della tinaia e un resede di accesso alle

VALORE BASE D'ASTA

€. 340.100,00



## LOTTO 7 - Terreni agricoli

<b>Indirizzo</b>	San Casciano in Val di Pesa, loc. San Pancrazio via Malafrasca
<b>Dati Catastali</b>	C.T. Foglio n. 78 p.lle 19,22,23,24,25,26,27,28,33,100,195 e 196
<b>Intestati</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXX) prop. 1/1

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli della superficie catastale di **mq. 121.420**. Tali appezzamenti in leggero declivio, in zona sud e sud-est a circa un chilometro rispetto al nucleo principale dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.s., sono facilmente raggiungibili dalla strada comunale via Malafrasca.

La natura dei terreni, in parte in leggero declivio ed in parte con pendenze fino a fondo valle, sono comodamente accessibili e consistevano in maggioranza da appezzamenti di terreno ad uso vigneto, una parte coltivata ad oliveto e un'altra a seminativo. La zona in cui si trovano questi terreni risulta essere di **ottima appetibilità** vista anche l'ubicazione, l'accessibilità, la natura del

VALORE BASE D'ASTA

€. 367.900,00

## LOTTO 8 - Terreni agricoli

<b>Indirizzo</b>	San Casciano in Val di Pesa, loc. San Pancrazio via Malafrasca
<b>Dati Catastali</b>	C.T. Foglio n. 64 p.lle 88,89,106 e 107
<b>Intestati</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXX) prop. 1/1

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli della superficie catastale di **mq. 19.810**.

I terreni in leggero declivio, in zona sud e sud-est a circa un chilometro rispetto al nucleo principale dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,sono facilmente raggiungibili dalla strada comunale via Malafrasca.

La natura dei terreni, in pendenza sono comodamente accessibili e coltivati a vigneto. La zona in cui si trovano questi terreni risulta essere di **ottima appetibilità** vista anche l'ubicazione, l'accessibilità, la natura del terreno e la posizione panoramica.

VALORE BASE D'ASTA

€. 89.200,00



Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli, allega la documentazione descritta in calce che ne è parte integrante e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Empoli li 08.08.2013

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**(Geometra Matteo FORNAI)**



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matteo Fornai', written over a horizontal line.

**ALLEGATI EPURATI:**

- 1) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- 2) *CATASTO (Visure Catastali, Planimetrie Catastali ed Estratti di Mappa Catastali);*
- 3) *CONSERVATORIA e ATTO DI PROVENIENZA (Atti di Provenienza);*
- 4) *URBANISTICA (Attestazione di presentazione Pratiche Edilizie, Estratto di P.R.G. e Certificati di Destinazione Urbanistica);*
- 5) *ALLEGATI VARI*
- 6) *CORRISPONDENZA e COMUNICAZIONI (Raccomandate).*

