

Arch. F.Cecilia Franchi
Via Vincenzo Monti 8
50124 Firenze
Tel. 055561141
e-mail: ceciliafranchi@hotmail.it
francacecilia.franchi@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzioni Immobiliari

Causa civile: **Reg.Gen.568/2017 - Esecuzione Immobiliare**

Giudice: **Dott.ssa Laura D'AMELIO**

Ricorrente: **ALICUDI SPV S.r.l. (ex B.N.L. S.r.l.)**

Convenuto:
.....

C.T.U.: **Arch. F.Cecilia FRANCHI**

RELAZIONE

della sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio

PREMESSE E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 8 novembre 2018, la sottoscritta Arch. F. Cecilia Franchi, cod. fisc. FRNFNC55S70D612J, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze con il n.2970 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 5098, veniva incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio di provvedere in qualità di CTU alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. , nella Causa Civile Reg. Generale **568/17** tra BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. e(copia dell'incarico conferito con allegata l'accettazione e il giuramento inoltrata per via telematica in data 13/11/2018) sottoponendole i seguenti quesiti:

“ Provveda 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:



accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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.....);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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 l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode.



Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, 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);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini



dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-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, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

La sottoscritta, acquisito il fascicolo attinente, ha esaminato la documentazione contenutavi (certificazioni notarili attestanti risultanze ipotecarie e catastali rilasciata dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, con studio a Napoli), dopodiché ha proceduto ad effettuare comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitorie al creditore precedente **ALICUDI SPV S.r.l.**, (presso il legale rappresentante Avv. P. D. SARTI, SRS Studio Legale Associato, in Via



Giovanni Paisiello n.15 a Roma) dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Quindi ha eseguito le visure ai Pubblici Uffici, in particolare:

- presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, per la verifica dei dati catastali e la richiesta delle Planimetrie e degli Estratti di Mappa;
- presso il Comune di Certaldo (FI) (n.3 sessioni), Ufficio di Edilizia Privata, per la verifica della corrispondenza con Concessioni Edilizie e/o D.I.A., nonché dell'esistenza o meno di richieste di condono ai sensi della L.47/85 e L.724/94 e loro successive modifiche ed integrazioni;
- presso il Comune di Scandicci, (FI);
- presso il Comune di Firenze;
- presso gli uffici di A.R.T.E.A.(Azienda Regionale Toscana Per Le Erogazioni In Agricoltura);
- presso gli uffici del Centro Elaborazione Dati a Scandicci;
- Inoltre si è recata presso gli studi di due professionisti (a Certaldo e a Firenze) per assumere informazioni circa pratiche edilizie da loro presentate per conto dei proprietari degli immobili in questione.
- Infine altre visure sono state effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica dei creditori iscritti.
- Ha poi proceduto ai sopralluoghi delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, per effettuare il rilievo dei luoghi, la documentazione fotografica e la constatazione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione. Sono stati necessari n.3 sopralluoghi, avvenuti in data 04/04/2019, 12/04/2019 e 13/05/2019. Pertanto col supporto di tale documentazione e dati raccolti, la sottoscritta ha redatto la seguente relazione tecnica di stima.

1°. quesito - BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di Beni situati nel:

► **Comune di CERTALDO (FI):**

1. Vasto Complesso immobiliare sito nel Comune di Certaldo (Firenze), pressi Località MARCIALLA, in via di Tavolese n. 71, costituito da:

- A. XXXXXXXXXX **edificio** disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato (cantine), suddiviso catastalmente in due unità immobiliari (vd. identificazione catastale seguente: Part. 20, Sub.ni 1 e 2), composto, al piano terra: da ampia corte interna e loggia, cucina, dispensa, tre locali ad uso ripostiglio, scale di accesso al piano secondo, da ampio soggiorno, sala da pranzo, disimpegno e scala di accesso al piano primo; al piano primo da sette vani oltre servizi e disimpegni; al piano secondo da sei vani oltre servizi e corridoi-disimpegni; al piano terzo da un unico piccolo vano, infine tre locali cantine sul lato destro dell'edificio con accesso dall'esterno ed una cantina con pozzo sul lato sinistro al piano interrato. In totale l'edificio ha una consistenza catastale di 37,5 vani ed una superficie complessiva di 1.258 mq.



A dette unità è annesso il resede circostante a comune.

- **B. Edificio, ex fabbricato agricolo**, su due piani fuori terra più un piano interrato, composto da dieci unità immobiliari e più precisamente, a partire dall'angolo sinistro guardando il fronte principale:

- 1. Appartamento per civile abitazione su due piani con accesso autonomo e scale di collegamento interne esclusive, composto da cantina al piano interrato, ingresso, ripostiglio e scale di collegamento al piano terra, tre locali più servizi al piano superiore;
- 2. Numero tre locali ad uso rimessa e degustazione al piano Terreno;
- 3. Numero quattro ampi locali, di cui tre ad uso magazzino - tinaia comunicanti tra loro, più servizi, spogliatoio e ingresso-ufficio al piano Terreno, con accesso da quest'ultimo, e sottostante vasta cantina- tinaia al piano interrato, e quarto locale, adibito in passato a sacrestia, con accesso autonomo;
- 4. Cappella privata con accesso autonomo dal resede comune;
- 5. Locale magazzino al piano terreno con accesso autonomo sul lato destro dell'edificio e non collegato con altri locali,
- 6. Locale magazzino al piano terreno con accesso autonomo sul retro dell'edificio e non collegato con altri locali,
- 7-10. Numero quattro mini appartamenti di varie dimensioni posti al primo piano, con accesso da una scala esterna posta sul retro dell'edificio, attraverso un ampio terrazzo a comune e più specificatamente, da sinistra a destra guardando, il primo bilocale con servizi, il secondo e il terzo monolocali con servizi e il quarto bilocale con servizi.

2. Complesso immobiliare sito nel Comune di Certaldo (Firenze), Località Nebbiano, costituito da:

- **Fabbricato A**, su due piani, costituito da una ex chiesa (denominata "Chiesa di Nebbiano") attualmente accatastata come magazzino al piano terra, da sei locali adibiti a magazzini al piano terra più locali accessori, un appartamento a civile abitazione di tre vani al piano primo, un secondo di tre vani sempre al primo piano più ripostiglio al secondo e un altro appartamento di tre vani al piano secondo; individuati nel complesso da n. 7 unità immobiliari.
- **Fabbricato B**, su due piani fuori terra, composto da n. 4 locali adibiti a deposito ed una loggia al piano terra, e da n. 6 vani più servizi al piano primo, più resede esclusivo.
- **Fabbricato C**, ad un piano fuori terra, di consistenza 3 vani, più un piano interrato a cantina, per una superficie catastale di mq. 74.

3. Appezamenti di terreno situati in prossimità dei complessi edilizi su descritti e in zone limitrofe in Località Marcialla, individuati nel Catasto Terreni da n. 80 particelle, che si raggruppano principalmente in tre zone, tutte comunque vicine tra loro, per una superficie complessiva di circa **mq. 586.819**.

N.B.: nel paragrafo relativo all'identificazione catastale, i terreni verranno suddivisi ed elencati in gruppi distinti, uno insieme ai beni immobiliari facenti parte del complesso



della Fattoria di Tavolese (contraddistinti dal colore blu), uno insieme a quelli facenti parte del complesso di Nebbiano (contraddistinti dal colore rosso), ed un ultimo gruppo a se stante.

Tale suddivisione si è resa necessaria per una migliore comprensione della successiva descrizione delle provenienze di tali terreni, in quanto essi hanno avuto iter diversi insieme ai complessi edilizi.

▶ **Comune di SCANDICCI (FI):**

- Appezamenti di terreno situati in prossimità di via di Giogoli: n.16 particelle catastali contigue, per una superficie complessiva di **mq. 115.466**.

Tali terreni sono per lo più tenuti ad uliveti o incolti, mentre una parte esigua è a vigneto di recente impianto.

▶ **Comune di FIRENZE:**

- Appezamenti di terreno, per un totale di n.4 particelle catastali, situati ai lati di un tratto di via di Giogoli fino a raggiungere, sul lato destro a scendere verso Scandicci, il fiume Greve (presso via delle Bagnese) per una superficie complessiva di **mq. 13.020**, tenuti ad uliveto o terreno seminativo incolto.

▶ **Comune di NAVELLI (AQ):**

- Appezamenti di terreno n.1, per una superficie complessiva di **mq. 94**, qualità Seminativo.

▶ **Comune de L'AQUILA:**

- Appezamenti di terreno, per un totale di n.4 particelle catastali, per una superficie complessiva di mq. 6.717, di cui tre di qualità Seminativo Arborato per una superficie di **mq. 4.137** ed una di qualità Bosco Alto, di mq. **2.580** di superficie.

Identificazione catastale:

Comune di CERTALDO

Alla competente Agenzia delle Entrate di Firenze, al Catasto Fabbricati, le unità immobiliari su indicate, risultano censite rispettivamente:

- 1. Via di Tavolese 71, Fraz.MARCIALLA

▪ **Fabbricato A:**

1. **Foglio di mappa 34, Part. 20 , Sub. 1**, categoria A/8, classe 4, consistenza 20 vani, Superficie catastale totale mq. 609, rendita catastale €4.596,47 (Euro quattromilacinquecentonovantaseiivirgolaquarantasette);



2. **Foglio di mappa 34, Part. 20 , Sub. 2**, categoria A/8, classe 4, consistenza 17,5 vani, Superficie catastale totale mq. 649, rendita catastale €4.021,91 (Euro quattromilazeroventunovirgolanovantuno);

▪ **Fabbricato B:**

1. **Foglio di mappa 34, Part. 84 , Sub. 2**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale mq. 190, rendita catastale €813,42 (Euro ottocentotredicivirgolaquarantadue);
2. **Foglio di mappa 34, Part. 84 , Sub. 1**, categoria C/6, classe 7, consistenza 81 mq., Superficie catastale mq. 98, rendita catastale €813,42 (Euro duecentonovantaduevirgolaottantatre);
3. **Foglio di mappa 34, Part. 84 , Sub. 3**, categoria C/2, classe 8, consistenza 357 mq., Superficie catastale totale mq. 439, rendita catastale €1.382,81 (Euro milletrecentottantaduevirgolaottantuno);
4. **Foglio di mappa 34, Part. 85 , Sub. 1**, categoria B/7, classe U, consistenza 312 mq., Superficie catastale totale mq. 47, rendita catastale €725,11 (Euro settecentoventicinquevirgolaundici);
5. **Foglio di mappa 34, Part. 84 , Sub. 5**, categoria C/2, classe 8, consistenza 66 mq., Superficie catastale totale mq. 73, rendita catastale €255,65 (Euro duecentocinquantacinquevirgolasessantacinque);
6. **Foglio di mappa 34, Part. 84 , Sub. 4**, categoria C/2, classe 8, consistenza 71 mq., Superficie catastale totale mq. 79, rendita catastale €275,01 (Euro duecentosettantacinquevirgolazerouno);
7. **Foglio di mappa 34, Part. 84 , Sub. 9**, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale mq. 77, rendita catastale €225,95 (Euro duecentoventicinquevirgolanovantacinque); **Fo. 34, Part. 85 , Sub. 2;**
8. **Foglio di mappa 34, Part. 84 , Sub. 8**, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale mq. 58, rendita catastale €193,67 (Euro centonovantatrevirgolasessantasette);
9. **Foglio di mappa 34, Part. 84 , Sub. 7**, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale mq. 46, rendita catastale €193,67 (Euro centonovantatrevirgolasessantasette);
10. **Foglio di mappa 34, Part. 84 , Sub. 6**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 79, rendita catastale €258,23 (Euro duecentocinquantottovirgolaventitre);

▪ **TERRENI** , individuati al Catasto Terreni.:

Fo.	Part.		Qualità	CL	Superficie	Red. Domin.	Red. Agrario
35	80		Uliveto	2	2.630	7,47	6,79
35	81		Uliv.Vign.	1	1.765	9,57	5,93
35	83	AA	Bosco	2	1.115	0,69	0,17
		AB	misto	3	0,70	0,11	0,11



			Uliveto				
35	113	AA	Bosco	3	26.665	8,26	4,13
		AB	misto	3	525	0,81	0,81
			Uliveto				
35	115		Sem.	4	1.150	2,38	1,78
			arbor.				
35	248		Uliv.vign.	1	555	3,01	1,86
35	249		Uliveto	2	05	0,01	0,01

-2. Località NEBBIANO (Marcialla)

- Fabbricato A:

- **Foglio di mappa 35, Part. A , Sub. 500, Località Marcialla ,n.87, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 116 mq., Superficie catastale totale mq. 146, rendita catastale €.239,64 (Euro duecentotrentanovevirgolasessantaquattro);**
- **Foglio di mappa 35, Part. 97 , Sub. 508, Località Marcialla, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 37 mq., Superficie catastale totale mq. 47, rendita catastale €.89,81 (Euro ottantanovevirgolaottantuno);**
- **Foglio di mappa 35, Part. 97 , Sub.501 e Part. A, sub.501, Località Marcialla, piano 1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale €.370,56 (Euro trecentosettantavirgolacinquantasei);**
- **Foglio di mappa 35, Part. 97 , Sub.506, Località Marcialla, piano T, categoria C/2, classe 5 consistenza 51 mq., Superficie catastale totale mq. 71, rendita catastale €.123,79 (Euro centoventitrevirgolasettantanove);**
- **Foglio di mappa 35, Part. 97 , Sub.507, Località Marcialla, piano T, categoria C/2, classe 5 consistenza 89 mq., Superficie catastale totale mq. 137, rendita catastale €.216,03 (Euro duecentosedicivirgolazerotre);**
- **Foglio di mappa 35, Part. 97 , Sub.503, Località Marcialla, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 108, rendita catastale €.423,49 (Euro quattrocentocentoventitrevirgolaquarantanove);**
- **Foglio di mappa 35, Part. 97 , Sub.502, Località Marcialla, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 105, rendita catastale €.423,49 (Euro quattrocentocentoventitrevirgolaquarantanove);**

- Aree Urbane in Località Marcialla (Fraz. Nebbiano):

- SNC al Catasto Fabbricati, individuata al Fo. 35, part. 291, sub. 501, ctg. F1, p.T., mq.28;
- SNC al Catasto Fabbricati, individuata al Fo. 35, part. 291, sub. 502, ctg. F1, p.T., mq.3;
- SNC al Catasto Fabbricati, individuata al Fo. 35, part. 292, sub. 500, ctg. F1, p.T., mq.675;
- SNC al Catasto Fabbricati, individuata al Fo. 35, part. 292, sub. 502, ctg. F1, p.T., mq. 121;



- SNC al Catasto Fabbricati, individuata al Fo. 35, part. 292, sub. 503, ctg. F1, p.T., mq. 5;
- SNC al Catasto Fabbricati, individuata al Fo. 35, part. 297, sub. 500, ctg. F1, p.T., mq. 737;
- SNC al Catasto Fabbricati, individuata al Fo. 35, part. 297, sub. 501, ctg. F1, p.T., mq. 301;
- SNC al Catasto Fabbricati, individuata al Fo. 35, part. 97, sub. 509, ctg. F1, p.T., mq. 82;

- Fabbricato B:

- **Foglio di mappa 35, Part. 100, Località NEBBIANO**, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale totale mq. 212, rendita catastale €.768,23 (Euro settecentocentosessantottovirgolaventitre);

- Fabbricato C:

- **Foglio di mappa 35, Part. 291, sub.504 e Part. 292, sub. 504, Località NEBBIANO**, piano S1-T, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale mq. 74, rendita catastale €.325,37 (Euro trecentocentoventicinquevirgolatrentasette);

- TERRENI, individuati al Catasto Terreni.:

Fo.	Part.	Qualità	CL	Superficie	Red. Domin.	Red. Agrario
35	296	Uliv.vign.	3	4.588	8,29	8,29
35	374	Vigneto	1	1.434	13,70	9,63
35	375	Vigneto	1	110	1,05	0,74
35	376	Vigneto	1	01	0,01	0,01
35	377	Vigneto	1	500	4,78	3,36
35	378	Vigneto	1	20	0,19	0,13
35	379	Vigneto	1	1.404	13,41	9,43
35	380	Vigneto	1	281	2,68	1,89
35	381	Vigneto	1	73	0,70	0,49
35	382	Vigneto	1	90	0,86	0,60
35	383	Vigneto	1	197	1,88	1,32
35	384	Vigneto	1	705	6,74	4,73
35	385	Vigneto	1	2.690	25,70	18,06
35	386	Vigneto	1	1.325	12,66	8,90
35	387	Vigneto	1	457	4,37	3,07
35	388	Vigneto	1	613	5,86	4,12
35	389	Vigneto	1	1.979	18,91	13,29
35	390	Vigneto	1	164	1,57	1,10

-3. APPEZZAMENTI DI TERRENO. Alla competente Agenzia delle Entrate di Firenze, al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, i terreni su indicati al punto 3., risultano censiti rispettivamente:



Nel Foglio di mappa 34:

Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superf. mq.	R. Dom. €.	R. Agr. €.
6	AA	Bosco misto	1	20.967	21,66	6,50
	AB	Uliveto	3	23	0,04	0,04
16		Bosco misto	1	25.290	26,12	7,84
19		Uliveto	2	15.430	45,83	39,84
24		Uliveto	2	50	0,14	0,13
39		Bosco misto	3	55.590	17,26	8,63
40		Seminativo	3	11.020	39,84	34,15
41		Incolt. Prod.	U	6.220	0,64	0,32
42		Seminativo	4	1.590	3,28	2,87
43		Sem. Arbor.	4	6.420	13,26	9,95
44		Seminativo	4	1.580	3,26	2,86
67		Seminativo	3	1.770	6,40	5,48
106		Uliveto	3	630	0,98	0,98
113		Uliveto	2	2.630	7,47	6,79
115		Uliveto	1	1.660	6,86	5,14
118		Uliveto	1	6.923	28,60	21,45
120		Uliveto	1	152	0,63	0,47

Nel Foglio di mappa 35:

79		Bosco misto	1	6.610	68,80	20,64
80		Uliveto	2	2.630	7,47	6,79
81		Uliv.Vign.	1	1.765	9,57	5,93
83	AA	Bosco misto	2	1.115	0,69	0,17
	AB	Uliveto	3	0,70	0,11	0,11
84		Uliveto	3	1.860	2,88	2,88
85	AA	Pasc.cespug.		300	0,08	0,05
	AB	Uliveto	3	180	0,28	0,28
91		Pascolo	2	130	0,07	0,03
92		Uliveto	3	1.400	2,17	2,17
94		Bosco misto	4	6.730	1,04	1,04
95		Seminativo	4	2.200	4,54	3,98
102		Uliveto	3	2.600	4,03	4,03
103		Uliveto	2	450	1,28	1,16
105	AA	Pasc.cesp.		280	0,07	0,04
	AB	Uliveto	3	0,80	0,12	0,12
110		Uliveto	2	150	0,43	0,39
111		Uliveto	3	14.000	21,69	21,69



112	AA	Bosco ceduo	4	7.622	1,18	1,18
	AB	Uliveto	3	0,8	0,01	0,01
113	AA	Bosco misto	3	26.665	8,26	4,13
	AB	Uliveto	3	525	0,81	0,81
114		Sem. arbor.	3	5.570	20,14	14,38
115		Sem. arbor.	4	1.150	2,38	1,78
116		Seminativo	2	820	4,87	3,18
129		Uliveto	4	5.660	5,85	4,68
130		Bosco ceduo	4	17.820	2,76	2,76
248		Uliv.vign.	1	555	3,01	1,86
249		Uliveto	2	05	0,01	0,01
278		Uliveto	3	8.421	13,05	13,05
279		Uliveto	3	19.565	30,31	30,31
281	AA	Vigneto	1	650	6,21	4,36
	AB	Uliveto	3	2.942	4,56	4,56
283		Vigneto	1	17.134	163,71	115,04
284		Uliveto	3	12.665	19,62	19,62
285		Vigneto	1	26.939	257,39	180,87
288		Uliveto	3	11.284	17,48	17,48
289		Pasc.Cesp.	U	8.170	2,11	1,27
290		Vigneto	1	23.066	220,38	154,86
296		Uliv.vign.	3	4.588	8,29	8,29
321		Pasc.cesp.	U	16.565	4,28	2,57
369		Vigneto	1	12.630	120,67	84,80
374		Vigneto	1	1.434	13,70	9,63
375		Vigneto	1	110	1,05	0,74
376		Vigneto	1	01	0,01	0,01
377		Vigneto	1	500	4,78	3,36
378		Vigneto	1	20	0,19	0,13
379		Vigneto	1	1.404	13,41	9,43
380		Vigneto	1	281	2,68	1,89
381		Vigneto	1	73	0,70	0,49
382		Vigneto	1	90	0,86	0,60
383		Vigneto	1	197	1,88	1,32
384		Vigneto	1	705	6,74	4,73
385		Vigneto	1	2.690	25,70	18,06
386		Vigneto	1	1.325	12,66	8,90
387		Vigneto	1	457	4,37	3,07
388		Vigneto	1	613	5,86	4,12
389		Vigneto	1	1.979	18,91	13,29
390		Vigneto	1	164	1,57	1,10



** Si ricorda che le particelle in blu e in rosso sono ripetute in quanto già state indicate nel gruppo 1. e 2.*

Nel Foglio di mappa 36:

60		Seminativo	3	500	1,81	1,55
106	AA	Vigneto	2	6.500	40,28	30,21
	AB	Uliveto	3	9.370	14,52	14,52
122		Bosco misto	3	880	0,27	0,14
123		Seminativo	1	6.460	48,38	31,69
124	AA	Seminativo	3	13.038	47,13	40,40
	AB	Uliveto	3	22	0,03	0,03
125	AA	Seminativo	1	4.537	33,98	22,26
	AB	Uliveto	2	2.973	8,44	7,68
128		Pascolo	2	4.650	2,40	1,20
129		Pasc.Cesp.	U	6.450	1,67	1,00
246	A	Vigneto	1	7.021	67,08	47,14
	B	Vigneto	2	2.464	15,27	11,45
	C	Uliveto	1	2.042	8,44	6,33
247	A	Vigneto	2	12.385	76,76	57,57
	B	Vigneto	1	4.238	17,51	13,13
	C	Uliveto	2	2.967	8,43	7,66
	D	Incolt.pod.		537	0,06	0,03
248		Vigneto	1	3.028	28,93	20,33

Comune di SCANDICCI:

Alla competente Agenzia delle Entrate di Firenze, al Catasto Terreni, i terreni già indicati, risultano censiti rispettivamente:

Nel Foglio di mappa 23:

Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superf. mq.	R. Dom. €.	R. Agr. €.
59		Uliveto	2	17.420	58,48	44,98

Nel Foglio di mappa 31:

83		Uliveto	2	7.610	25,55	19,65
85	AA	Uliveto	2	1.171	3,93	3,02
	AB	Seminativo	3	5.179	18,72	10,70
109		Uliveto	2	600	2,01	1,55
158		Uliveto	2	15.250	51,19	39,38
160		Uliveto	2	11.652	39,12	30,09
236		Uliveto	1	7.479	34,76	28,97



Nel Foglio di mappa 69:

33		Pascolo	U	1.160	0,60	0,30
35	AA	Uliveto	2	239	0,80	0,62
	AB	Semin.arbor.	4	8.671	20,15	11,20
36		Uliveto	3	5.220	9,44	8,09
156		Semin.arbor.	3	5.680	20,53	10,27
157	AA	Uliveto	2	02	0,01	0,01
	AB	Semin.arbor.	3	188	0,34	0,34
158		Uliveto	2	12.100	40,62	31,25
159		Uliveto	2	375	1,26	0,97
160		Uliveto	2	2.440	8,19	6,30
210	AA	Uliveto	2	330	1,11	0,85
	AB	Semin.arbor.	3	9.720	35,14	17,57
211	AA	Uliveto	2	511	1,72	1,32
	AB	Semin.arbor.	3	2.469	8,93	4,46

Comune di FIRENZE:

Alla competente Agenzia delle Entrate di Firenze, al Catasto Terreni, i terreni su indicati, risultano censiti rispettivamente:

Nel Foglio di mappa 148:

Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superf. mq.	R. Dom. €.	R. Agr. €.
1567		Uliveto	2	65	0,22	0,17
1580		Uliveto	3	325	0,59	0,50

Nel Foglio di mappa 152:

76		Uliveto	1	12.220	56,80	47,33
298		Uliveto	2	410	1,38	1,06

Comune di NAVELLI (AQ):

Alla competente Agenzia delle Entrate di L'Aquila, al Catasto Terreni, il terreno su indicato risulta censito nel **Foglio di mappa 24, Part. 696**, Qualità Seminativo, Classe 2, superficie mq. 94, reddito Dominicale €0,27, Reddito Agrario €0,24.

Comune de L'AQUILA:

Alla competente Agenzia delle Entrate di L'Aquila, al Catasto Terreni, i terreni su indicati risultano censiti rispettivamente:

Nel Foglio di mappa 96:

Fo.	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superf. mq.	R. Dom. €.	R. Agr. €.
96	267		Semin. Arbor.	1	326	1,85	0,93
96	4		Semin. Arbor.	1	1.448	8,23	4,11



26	38		Bosco alto	U	2.680	4,00	0,80
37	1103		Sem. irr. Arb.	1	2.363	20,75	16,48

2° quesito - Estremi degli atti di pignoramento e corrispondenza dei beni indicati con il pignoramento stesso:

- **Verbale di pignoramento immobiliare** , Reg. Gen. 9433, Reg. Part.6641, atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario di Firenze (cod.fisc. 80016650485), in data 23/10/2017, Rep. N. 12938/2017 , a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., con sede in viale Altiero Spinelli, Roma, cod.fisc. 09339391006, a carico di Proprietà per la quota di 1/1 relativa a tutti i **beni nel Comune di Certaldo** su indicati.

- **Verbale di pignoramento immobiliare** , Reg. Gen. 49374, Reg. Part. 34535, atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario di Firenze (cod.fisc. 80016650485), in data 24/10/2017, Rep. N. 12938/2017 , a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., con sede in viale Altiero Spinelli, Roma, cod.fisc. 09339391006, a carico di, relativamente a:

1. Unità negoziabile n.1:

- Beni nel Comune di Scandicci (terreni C.T. al Fo.23, part. 59, al Fo. 31, part.lle 109,158,160,236,83,85, al Fo. 69, part.lle 156,157,158,159,160,210,211,33,35,36) per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 ;
- Beni nel Comune di Firenze (terreni C.T. al Fo.148, part.lle 1567 e 1580) per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 ;

2. Unità negoziabile n.2:

- Beni nel Comune di Firenze (terreni C.T. al Fo.152, part.lle 76 e 298) per la quota di proprietà di 210/400.

- **Verbale di pignoramento immobiliare** , Reg. Gen. 19146, Reg. Part. 15129, atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario di L'Aquila, (cod.fisc. 80016650485), in data 24/10/2017, Rep. N. 12938/2017 , a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., con sede in viale Altiero Spinelli, Roma, cod.fisc. 09339391006, a carico di, relativamente a:

1. Unità negoziabile n.1:

- Beni nel Comune di Navelli (AQ), terreno al C.T. al Fo.24, part.696, per la quota di proprietà di 1/1.

2. Unità negoziabile n.2:

- Beni nel Comune di L'AQUILA, terreni al C.T. al Fo.96, part.lle 4 e 267, e a L'AQUILA (fraz. PAGANICA), terreni al C.T. al Fo.26, part.38 e al Fo.37, part.1103 , tutti per la quota di proprietà di 1/6.



3° - 4° Quesito: STATO DI POSSESSO - ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA

- I beni immobiliari situati nel Comune di **CERTALDO**, di cui al punto **1. (Fabbricato A, Fabbricato B) ed i terreni individuati nel Fo.35, P.lle 80,81,83,113, 115,248,249** (evidenziati in colore azzurro per una più facile lettura) attualmente risultano di proprietà della societàper la quota di 1/1 di piena proprietà. Ad essa sono pervenuti da, in virtù di atto di conferimento in società, con atto del notaio STEIDL Francesco del 10/01/2006, rep. 48222/10457, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 18/01/2006 ai nn. 723/504.

Ai suindicati, tali beni erano pervenuti per acquisto fattone da, in virtù di atto di compravendita , notaio FERI Francesco , del 07/02/1989, Rep. n. 28737/13023 ai nn. 1319/965; in detto atto compare anche la Sig.ra quale acquirente insieme al coniuge dell'usufrutto congiuntivo generale con diritto di reciproco accrescimento al superstite. L'usufrutto congiuntivo spettante a si era accresciuto in favore del coniuge superstite, a seguito del suo decesso avvenuto a Certaldo il 27/03/2002.

- I beni immobiliari situati nel Comune di **CERTALDO**, di cui al punto **2. (Fabbricato A, Fabbricato B, Fabbricato C) ed i terreni individuati nel Fo.35, Part.lle 96,374,375,376,377,378,379,380,381,382,383,384,385,386,387,388,389,390** (in colore rosso per una più facile lettura) attualmente risultano di proprietà della società per la quota di 1/1 di piena proprietà. Ad essa sono pervenuti per acquisto fattone dalla società, per rogito del notaio STEIDL Francesco in data 12/12/2006, Rep. n. 50496/11756, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 13/12/2006 ai nn. 11923/7197. Alla suddetta società i beni indicati sono pervenuti per acquisto fattone dalla per atto di compravendita al rogito del notaio CHIAVISTELLI Renzo in data 21/09/2005, Rep. n. 318452/15604, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 30/09/2005 ai nn. 8310/5256. Alla suddetta quanto sopra era pervenuto per acquisto fattone dall'ISTITUTO DIOCESIANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI FIRENZE", con sede in Firenze, per atto di compravendita al rogito del notaio GIOTTI Elisabetta in data 01/12/1995, Rep. n. 11775/3181, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 15/12/1995 ai nn. 6981/4876.

- I beni immobiliari, consistenti in **terreni** situati nel Comune di **CERTALDO**, di cui al punto **3.** risultano di proprietà della società, **per la quota di 1/1 di piena proprietà.** Ad essa sono pervenuti da, in virtù di atto di conferimento in società, con atto del notaio STEIDL Francesco del 10/01/2006, rep. 48222/10457, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 18/01/2006 ai nn. 723/504. Al suindicato, tali beni erano pervenuti per:

1) atto di compravendita a rogito notaio DINOLFO Cataldo il29/09/1998, rep. n. 71980/6820, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 09/10/1998 ai nn. 5761/4048, con il quale acquista la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile a C. Terreni, Fo. 35, part. 321, da); a quanto sopra è pervenuto per divisione da se stesso e da, in virtù di atto notaio Arangio Corrado del 11/07/1997, Rep. n.



15777/4932, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 04/08/1997 ai nn. 4123/2892, nascente dalla successione legale di giusta denuncia del 24/04/1974 n. 31, vol. 477, trascritta presso la Conservatoria di Volterra il 13/09/1974 ai nn. 4486/3518, con la quale il de cuius lascia al coniuge superstite ed ai suoi due figli, la proprietà gravata dall'usufrutto uxorio in favore del coniuge superstite di quanto sopra diviso; l'usufrutto uxorio spettante a si è estinto a seguito del suo decesso avvenuto a Livorno il 14/06/1977.

2) atto di compravendita a rogito notaio GIOTTI Elisabetta il 22/12/1995, rep. n. 11862/3208, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 18/01/1996 ai nn. 365/281, con il quale acquista la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili a C. Terreni, al Fo. 35, part.lle 85,288,289,290,91,92,93 (ora part.369),94,95,285,278,281,283,284,102,105,112,130, al Fo. 36, Part.lle 60,,246,247,248,128 e 129, dall'ISTITUTO DIOCESIANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI FIRENZE", con sede in Firenze.

3) Atto di assegnazione a socio unico per scioglimento di società per notar CIOFINI Alessio del 28/12/1995, rep. n. 6788/1944, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 17/01/1996 ai nn. 342/262, con il quale riceve la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni al Fo.34, Part.lle 6,16,19,24,39,40,41,42,42,44,67,106,118,120, al Fo.35, Part.lle 79,84,103,110,111,113,114,115,116 e al Fo. 36, Part.lle 106,122,123,124 e 125 dalla in liquidazione, con sede in Certaldo.

- I beni immobiliari situati nel Comune di SCANDICCI, terreni individuati al C.T. al Fo. 23, Part. 59, Fo.31, Part. 109,158,160,236,83,85,al Fo. 69, Part. 156,157,158,159,160,210,211, 33,35 e 36, attualmente risultano di proprietà di, **per la quota di 1/1 di piena proprietà**, a lui pervenuti in virtù di:

- atto di compravendita a rogito del notaio STEIDL Francesco in data 06/04/2006, Rep. n. 48831/10809, trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 07/04/2006 ai nn. 17140/9387 (al momento dell'atto la parte acquirente ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di acquistare il suddetto fondo agricolo in qualità di coltivatore diretto, parimenti, alla parte acquirente è stato reso noto che sulla part. 109 del Foglio 31, in parte occupata dall'allargamento della strada comunale per Giogoli e da una piazzola, è in corso una procedura di esproprio iniziata dal Comune di Scandicci nel 1968, per una superficie di mq.600, e mai formalizzata, con trasferimento di proprietà, di modo che ne dovrà essere consentito il trasferimento a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale); al suindicato quanto sopra è pervenuto per divisione da se stesso e in virtù di atto a rogito Notaio Golini Ugolino del 21/12/1979, Rep. n. 42903, trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 08/01/1980 ai nn. 659/469, nascente dalla successione legale di, giusta denuncia del 06/04/1967n. 72, vol. 2004, trascritta presso la Conservatoria di Firenze il 07/07/1967 al vol.169, art. 10881, con la quale il de cuius lascia al coniuge superstite ed ai suoi due figli, la proprietà gravata dall'usufrutto uxorio in favore del



coniuge superstite di quanto sopra diviso; l'usufrutto uxorio spettante a Contini Laura si è estinto a seguito del suo decesso avvenuto a Firenze il 16/12/1970.

- I beni immobiliari situati nel Comune di **FIRENZE**, consistenti in appezzamenti di terreno come su descritti, attualmente risultano tutti di proprietà, **per la quota di 1/1 di piena proprietà**, a lui pervenuti in virtù di:

- terreno individuato al C.T. al Fo. 148, part.1567, con atto di compravendita a rogito del notaio STEIDL Francesco in data 28/11/2012, Rep. n. 65029/18858, trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 05/12/2012 ai nn. 33505/25322, da, (al momento dell'atto la parte acquirente ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di intervenire come titolare dell'impresa agricola individuale di coltivazione diretta ; al suindicato ... quanto sopra è pervenuto per acquisto fattone da in virtù di scrittura privata autenticata dal notaio BARONCELLI Umberto del 30/09/1974, trascritta presso la Conservatoria di Firenze il 30/10/1974 ai nn. 22545/15953.

- terreno individuato al C.T. al Fo.148, part. 1580,in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio STEIDL Francesco in data 13/06/2013, Rep. n. 67077/19358, trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 18/06/2013 ai nn. 16473/11934, al momento dell'atto la parte acquirente ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di intervenire come titolare dell'impresa agricola individuale di coltivazione diretta Ai suddetti ... quanto sopra era pervenuto per acquisto fattone da DI LEO Addolorata (n. a Guardia Lombardi il 15/09/1923) con atto di compravendita a rogito notaio Baroncelli Umberto del 14/07/1981, Rep. n. 9791/6497, , trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 24/07/1981 ai nn. 19369/12872.

- I terreni individuati al C.T. al Fo.152, part.11e 298 e 76, risultano intestati **per la quota di 21/40 della piena proprietà** a e per la quota di 19/40 di piena proprietà alla società (al momento dell'atto la parte acquirente ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di intervenire come titolare dell'impresa agricola individuale di coltivazione diretta, a loro volta pervenuti in virtù di atto di compravendita per notar STEIDL FRANCESCO del 17/07/2012, rep. 63969/18545, trascritto presso la Conservatoria di Firenze addi' 24/07/2012 ai nn. 22619/16429 con il quale acquista la quota di 21/40 di Piena Proprietà da; ai suindicati quanto sopra e' pervenuto in virtu' di atto di donazione accettata. per notar RIZZI RUGGIERO ALBERTO del 09/05/2001, rep. 15338/1413, trascritto presso la Conservatoria di Firenze ad- di' 06/06/2001 ai nn,19158/12569 con il quale ricevono la quota di 21/80 di piena proprietà ciascuno da ...; alla suindicata quanto sopra e' pervenuto in virtu' di atto di compravendita per notar MASSIMO CAVALLINA del 27/04/1999, rep. 67937/15294, trascritto presso la Conservatoria di Firenze addi' 07/05/1999 ai nn.14465/8662, con il qualeacquistano la quota di 19/200 di Piena Proprietà' ciascuno, acquista la quota di 21/40 di Piena Proprietà e acquista la quota di 19/100 di Piena Proprietà da ai suindicati quanto sopra e' pervenuto da giusta successione regolata da testamento pubblico per notar FRANCESCO FERI del 05/10/1984, rep, 21964, trascritto presso la Conservatoria di



Firenze addì 18/10/1984 al nn.28580/19587, denuncia num,25 vol.2699, trascritta presso la Conservatoria di Firenze addì ' 30/08/1985 ai nn.,16665/10485, e relativa accettazione tacita di eredità per notar MASSIMO CAVALLINA, trascritta presso la Conservatoria di Firenze addì' 15/05/1985 ai nn.9857/6301;

Atto di fusione di società per incorporazione per notar STEIDL FRANCESCO del 15/12/2003, rep. 43210/7671, trascritto presso la Conservatoria di Firenze addì' 29/12/2003 ai nn.49410/32099, successivamente rettificato con nota di trascrizione del 13/05/2008 nn,18881/12363 per errata indicazione del foglio catastale, con il quale la società ,, , riceve la quota di 19/40 di Piena Proprietà dalla ,, ,; alla suindicata società' ,, , , quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli: atto di compravendita per notar STEIDL FRANCESCO del 15/12/2003, rep. 43209/7670, trascritto presso la Conservatoria di Firenze addì' 29/12/2003 ai nn,49413/32101 con il quale la società' ,, , acquista la quota di 19/100 di Piena Proprietà da ,, ,; atto di compravendita per notar STEIDL FRANCESCO del 12/02/2003, rep. 41300/6780, trascritto presso la Conservatoria di Firenze addì' 17/02/2003 ai nn. 6522/4231 con il quale la società " ,, , acquista la quota di 57/200 di Piena Proprietà da ,, , ,

Ai suindicati ,, , quanto sopra è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Cavallina Massimo del 27/04/1999, rep. n.67937/15294, trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 07/05/1999 ai nn. 14465/8662 con il quale ,, , , acquistano la quota di 19/200 di piena proprietà ciascuno, ,, , acquista la quota di 21/40 di piena proprietà e ,, , acquista la quota di 19/100 di piena proprietà da ,, ,; ai suindicati ,, , quanto sopra è pervenuto da ,, , , giusta successione regolata da testamento pubblico per notar FRANCESCO FERI del 05/10/1984, rep. 21964, , denuncia num.25 vol.2699, trascritta presso la Conservatoria di Firenze addì 30/08/1985 ai nn,16665/10485, e relativa accettazione tacita di eredità per notar MASSIMO CAVALLINA, trascritta presso la Conservatoria di Firenze addì' 15/05/1985 ai nn,9857/6301.

- I beni immobiliari situati nel Comune di NAVELLI (AQ), attualmente risultano di proprietà di, **per la quota di 1/1 di piena proprietà**, a lui pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

1. atto di donazione accettata atto notaio Fanti Giovanni del 11/12/1978, rep. 117120, trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila addì 09/01/1979 ai nn.259/226 con il quale riceve la quota di ½ di piena proprietà (bene personale) dadell'immobile in oggetto;

2. atto di compravendita a rogito notaio Fanti Giovanni del'08/01/1966, Rep.66276, trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila addì ' 20/01/1966 ai nn.718/669 con il quale acquistano la quota di ½ di piena proprietà ciascuno dell'immobile in oggetto.

- I beni immobiliari situati nel Comune de L'AQUILA, attualmente risultano di proprietà di, **per la quota di 1/6 di piena proprietà**, a lui pervenuti in virtù dei seguenti titoli:



1. successione legale presentata il 17/02/1995 denuncia n. 50 vol. 280, trascritta presso la Conservatoria di L'Aquila, addi ' 06/06/2006 ai nn.13860/8188 con la quale Santucci Francesco riceve la quota di 1/6 di piena proprietà (bene personale) degli immobili in oggetto dalla madre

2. successione legale presentata il 06/04/1972 denuncia n. 40, vol 51, trascritta presso la Conservatoria di L'Aquila addi 15/07/1972 ai nn.10964/9810 con la qualericevono la quota di loro spettanza degli immobili in oggetto dal proprio fratello

5°. Quesito - DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono situati in tre Comuni diversi: Certaldo, Scandicci e Firenze.

Quelli situati nel Comune di Certaldo sono intestati al soggetto esecutato Società, mentre quelli nei Comuni di Scandicci e di Firenze e nei Comuni di Navelli (AQ) e de L'Aquila sono di proprietà del soggetto esecutato Sig.

► nel Comune di CERTALDO, i beni consistono in pratica in due complessi edilizi, formati cioè da più fabbricati, e da un insieme di appezzamenti di terreno dislocati in prossimità dei due complessi edilizi.

Proseguendo con ordine:

- **Complesso edilizio** che abbiamo precedentemente indicato nell'elenco sommario dei beni pignorati con il **numero 1.**, è costituito da: un vasto edificio, su tre piani fuori terra più un piano cantine più un locale sottotetto, con tipologia di Villa-Castello, un secondo vasto edificio con forma ad U (cioè con due porzioni laterali avanzate) su due piani fuori terra più piano interrato, altri edifici di cui chiarirò la situazione più avanti, più resede a comune.

Si accede alla struttura da via di Tavolese al n.c. 71, distante circa 2 km. dalla Località Marcialla e circa 12 Km. da Certaldo, da un cancello carrabile in ferro dal quale un viale in terra battuta conduce fino ad un piazzale con un grande leccio centrale, intorno al quale sono dislocati tutti gli edifici.

Il XXXXXXXXXX primo edificio, rispetto al punto di arrivo al piazzale si trova sulla sinistra. L'edificio rappresenta un pregevole esempio dell'architettura toscana del medioevo. Nella scheda S3.84 del P.O. del Comune di Certaldo viene così descritto: Si tratta di un'imponente costruzione a pianta quadrangolare con torri angolari, corte interna e massive cortine murarie in cotto. All'interno del Castello sono ospitati i locali della casa padronale mentre a nord della costruzione si trova la fattoria con cappella annessa, il Podere con fienile; al giardino e all'ampio resede, che circonda le costruzioni, si accede da un viale di cipressi che ripercorre il tracciato dell'impianto viabilistico originario, che connetteva la Fattoria con la chiesa della Canonica a Nebbiano, come è possibile rinvenire dalla lettura del Catasto Leopoldino.

Per inquadrarlo storicamente, esso risale alla prima metà del '200, : "I più antichi abitatori di Tavolese per quanto sappiamo furono i Farinata degli Uberti attenti a quel forte d'animo e d'ingegno che seppe nel secolo XIII levar Patria dalla ruina minacciata



dai Ghibellini”. Dai Farinata il castello passò alla famiglia Dell’Asino; capostipite Pietro detto Asino, fratello del medesimo Farinata e capitano di Manfredi re di Napoli. Arrivarono poi i Canigiani, potente famiglia da cui discese per parte di madre nientemeno che il Petrarca. Passò quindi ai Giugni, quindi ai Conti Capponi, ultimi eredi del castello. Attualmente il complesso edilizio è adibito ad azienda agroturistica e vinicola, grazie alla coltivazione a vigneti ed uliveti di una parte dei terreni adiacenti di proprietà.

Esso è realizzato in muratura di mattoni pieni, precedentemente intonacati, il manto di copertura è in laterizio con coppi e tegole, con struttura lignea, alcune aperture presentano gli stipiti in pietra forte.

Il castello è caratterizzato in particolare, come già accennato, dalla presenza di due torri a pianta circolare poste negli angoli a Nord e a Sud, che gli conferiscono un aspetto originale rispetto ad altre costruzioni simili nelle vicine zone toscane. Altri elementi caratterizzanti sono poi la parte centrale dell’edificio che si distacca dal resto del fabbricato per la sua chiara conformazione a torre o cassero squadrato (probabilmente la parte originaria più antica) ed il barbacane ovvero sperone rinforzato che protegge la base del castello su tutti e quattro i lati. Dal libro “Memorie del Piviere di S.Pietro in Bossolio e dei paesi adiacenti nella Val d’Elsa” di Luigi Biadi : “ ... Infatti il magnifico edificio condotto a grosse e doppio mura è isolato in vasto spazio: due lati esterni, un, alla facciata principale, l’altro, alla terga, si trovano muniti di un bastione a forma sferica sporgente alquanto, e che partendosi dai fondamenti si eleva al di sopra della tettoia”.

L’ingresso principale è sul lato sud-est ed è costituito da un’apertura ad arco con portone in legno, che costituisce in realtà l’unico accesso su questo fronte. Attraverso di esso si accede ad un vasto cortile interno a pianta quadrata, pavimentato con lastre di pietra serena, con un pozzo centrale mentre il lato dell’ingresso stesso presenta una loggia sostenuta da colonne circolari in mattoni ed aperture ad arco a tutto sesto. Attualmente l’intera corte è coperta da una struttura fissa in metallo e cristalli. Al piano terra troviamo poi sul lato destro rispetto all’entrata, il locali cucina e dispense, una scala che conduce al piano primo ed altri due locali; sul lato sinistro altri tre locali ed una scala che collega al piano secondo ed ad una cantina al piano interrato, dove si trova anche un pozzo. Il lato della corte opposto a quello di ingresso è delimitato da un muro con un’unica apertura ad arco con portone che collega con l’esterno sul lato nord – ovest.

Il primo piano si sviluppa ad anello intorno all’affaccio sulla corte centrale al piano terra, ed è composto da una serie di sette vani principali, di varie dimensioni, adibite a soggiorni o camere e quattro bagni/servizi, di cui uno situato in una torre circolare. Due lunghi corridoi corrono su due lati opposti del cortile interno su cui si affacciano, e servono da collegamento fra le due parti del castello dove si trovano le stanze del piano.

Delle rampe di scale sul lato sinistro collegano il piano terra attraverso un piano ammezzato al piano secondo. Qui troviamo sei vani, adibiti a camere o locali



soggiorno più quattro bagni/servizi di diverse dimensioni. Da uno di tali vani una piccola scaletta conduce ad una stanza unica al piano terzo ed ultimo.

Il piano interrato si sviluppa non su tutta la superficie corrispondente ai piani superiori dell'edificio bensì sulla parte destra ed ha accesso diretto dall'esterno, più precisamente mediante una scala interna sul lato nord-est. Esso consiste di tre locali collegati tra loro, il più ampio dei quali prende luce attraverso delle aperture che danno sul cortile interno.

Il secondo edificio facente parte del compendio è collocato sulla destra alla fine del viale di accesso; ex fabbricato agricolo di due piani fuori terra più un piano interrato, esso ha un forma ad U ed è suddiviso in nove unità immobiliari. Più specificatamente, al piano terra troviamo, dalla sinistra guardando l'edificio, un appartamento a civile abitazione, con ingresso esclusivo a tale piano ma che poi si sviluppa mediante una scala di collegamento interna al primo piano, composto da tre vani (soggiorno, cucina e camera matrimoniale), più bagno e antibagno; il pavimento è in materiale ceramico con intarsi, il bagno ha rivestimento in piastrelle fino ad h. 2,00 m. e presenta sanitari ed accessori moderni, cucina attrezzata con banco lavoro centrale, infissi in legno, soffitti con travi e pianelle di cotto a vista. Continuando la descrizione delle unità immobiliari, incontriamo numero tre locali ad uso magazzino (uno di essi era stato ultimamente sistemato per effettuare degustazioni di vino); numero quattro locali ad uso magazzino- tinaia comunicanti fra loro, con accesso dal fronte e dal lato sinistro. Una porzione del locale di accesso dal fronte è stata suddivisa per ricavarne uno spogliatoio ed un bagnetto di servizio per gli addetti all'azienda. Continuando sempre verso destra al piano terra, troviamo un altro locale con accesso indipendente dal piazzale (che svolgeva probabilmente funzione di sagrestia) ed infine una cappella privata ben tenuta.

Proseguendo sul lato destro dell'edificio, si trova un locale adibito a magazzino con accesso a se stante; poi sul fronte posteriore un altro locale sempre magazzino. Entrambi sono alti più di 4 m.

Dal questo lato posteriore dell'edificio, una scala in muratura esterna porta ad un'ampia terrazza al piano superiore.

Da essa hanno accesso numero quattro mini appartamenti, utilizzati per la ricettività agrituristica, rispettivamente da sinistra a destra, guardando il fronte dallo sbarco sulla terrazza, un bilocale più servizi, due monolocali più servizi ed un bilocale più servizi. L'edificio è in muratura intonacato, gli infissi sono in legno, finestre dotate di persiane alla fiorentina (non tutte), il pavimento è prevalentemente in cotto originario, tranne nei bagni, che sono stati rifatti in concomitanza con la suddivisione in appartamenti; la copertura è con struttura lignea con travi e travicelli e manto di copertura in coppi di laterizio. Al piano interrato, si trovano una cantina, sull'estremità sinistra, coincidente con il soprastante locale magazzino (adibito a degustazione, per intenderci) ed un'ampia tinaia, alla quale si accede mediante una lunga e ripida scala dal magazzino-tinaia posto nella zona sinistra del piano terra, e che si sviluppa nell'area coincidente con i locali a magazzino, spogliatoio, sagrestia del piano superiore. Le cantine hanno volte a botte e sono pavimentate con lastre di pietra.

Resede a comune dei due edifici.



N.B.: Si fa presente che del compendio edilizio fanno parte anche un altro ampio fabbricato disposto su due piani, terra e primo, suddiviso in sette appartamenti, sempre per uso agriturismo, ed altri locali a comune al piano terra, quali sala ristorante, ecc. Inoltre adiacente ad esso, si trova un altro edificio, probabile ex fienile, composto da piano terra e zona soppalcata, con una piscina all'interno che si sviluppa e prosegue all'esterno; sotto la piscina esterna, si trovano due ampi garage, ai quali si accede da un percorso carrabile che corre dietro gli edifici descritti. Tali fabbricati testé descritti insistono però su una particella (Fo. 34, Part.144) che al Catasto Terreni risulta come "Edificio promiscuo" (pertanto gli edifici non sono accatastati al Catasto Fabbricati e non esistono planimetrie relative), e tale particella NON E' STATA INCLUSA NEL PIGNORAMENTO. Pertanto se ne segnala l'esistenza, trattandosi di fabbricati significativi nel ruolo dell'azienda agrituristica ma, non comparando fra i beni elencati come oggetto di pignoramento, non verranno valutati in questa perizia.

Ancora si segnala che **nella Part.1a 80 del Fo.35**, individuata al Catasto Terreni come Uliveto, compresa fra i beni immobili oggetto del pignoramento in oggetto, trovasi un fabbricato consistente in un appartamento su due piani, autonomo con accesso indipendente, di ristrutturazione abbastanza recente, che non compare nelle visure al Catasto Fabbricati e di cui non esiste planimetria catastale né alcuna pratica edilizia presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Certaldo. Soltanto è riportato nella Mappa catastale. Da ciò si deduce che probabilmente trattasi di vecchio fabbricato agricolo (un fienile o un manufatto ad uso magazzino) che è stato ristrutturato senza richiedere alcuna Autorizzazione.

Tuttavia, non esistendo documentazione relativa allo stato preesistente, i tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune non hanno elementi necessari per dare indicazioni circa una possibile richiesta di Concessione in Sanatoria o meno.

Di conseguenza in questa sede la sottoscritta, esulando tali eventuali approfondimenti, accatastamenti o pratiche edilizie dai quesiti posti di CTU, si limita a rendere nota tale situazione, fornendo documentazione fotografica e dimensioni di massima del fabbricato. Nella valutazione finale tale fabbricato verrà comunque considerato, pur restando da verificare in sede futura la sua sanabilità o meno.

- Complesso edilizio n.2 : il secondo compendio edilizio, intestato al "██████████", si trova non lontano dal primo appena descritto, in località denominata NEBBIANO. Esso si trova sulla strada che da Marcialla scende a Certaldo lungo il bacino del torrente Agliena, su di una zona collinare sita a circa 310 m. di altitudine ed è costituito da una chiesa con canonica, da un fabbricato per civile abitazione ed un terzo piccolo fabbricato. Il luogo prende nome dalla antica chiesa dedicata a San Michele Arcangelo a Nebbiano, attorno alla quale si trovano gli altri manufatti oggetto di perizia, *"Da Marcialla scendendo verso Certaldo, dopo Tavolese si trova una chiesa in rovina, una volta la Delubro di S. Michele Arcangelo, in un luogo chiamato Nebbiano."*

a) La chiesa è ormai da tempo in totale stato di abbandono, il tetto è completamente crollato, mentre la parte meglio conservata è il fronte principale in conci di arenaria



ben lavorati e disposti in corsi orizzontali, con un portale rettangolare rifinito da stipiti scalpellati sempre in pietra ed una sovrastante lunetta semicircolare.

La chiesa, di stile romanico, è a navata unica con abside interna semicircolare ed è costruita con pietre squadrate in arenaria; ha una superficie di circa 146 mq. Gli storici, viste le caratteristiche architettoniche ed i materiali propendono a datare la costruzione nel secolo VIII alla decadenza del regno longobardo. In aderenza ad essa, successivamente è stato costruito un corpo di fabbrica in aggiunta per probabile abitazione del parroco e di contadini che si occupavano delle terre circostanti; opere di ampliamento e lavori di ricostruzione sono avvenuti sicuramente nel 1725 e nel 1822. Attualmente è tutto in totale stato di abbandono e pericolante, per cui non è stato possibile fare un sopralluogo all'interno. Tuttavia possiamo dire che catastalmente il fabbricato in aderenza alla chiesa, di tre piani fuori terra, è composto da cinque locali adibiti a magazzino più disimpegni al piano terra, per una superficie complessiva di circa 200 mq. (distinti in due unità immobiliari), mentre i piani superiori sono suddivisi in tre unità abitative, una al primo e secondo piano di 3,5 vani catastali, una al primo piano di 4 vani catastali, di mq. 105 di superficie, ed una al piano secondo di 4 vani catastali ed una superficie di 108 mq.

b) il secondo fabbricato è situato frontalmente alla chiesa, sulla destra rispetto alla strada sterrata di arrivo, e si sviluppa su due piani con un resede esclusivo. Esso risulta costruito prevalentemente con pietrame a vista, probabilmente proveniente almeno in parte dalla omonima chiesa in occasione del restauro nell'800. Attualmente si presenta in stato di abbandono, sono comunque evidenti segni di lavori di ristrutturazione, per i quali era stata rilasciata autorizzazione edilizia, iniziati e poi interrotti nell'ottobre 2007 (si veda a tal fine il paragrafo dedicato alle verifiche urbanistiche). Esso è composto da quattro locali al piano terra adibiti a deposito e sei locali al piano primo più servizi ed una loggia. La superficie catastale è di circa 192 mq. più resede esclusivo. Nel progetto era prevista la realizzazione di quattro unità abitative con superfici utili da un min. di 45 mq. ca. ad un max. di 63 mq. ca.

c) il terzo ed ultimo fabbricato si trova sul lato est rispetto alla "piazzetta" intorno alla quale sono disposti tutti e tre gli edifici, un po' arretrato rispetto ad essi.

Anch'esso, come il precedente, è stato oggetto di inizio di lavori di ristrutturazione poi interrotti. Pertanto si presenta allo stato rustico con un piano terra che nel progetto doveva essere suddiviso in due locali più servizi (attualmente le pareti di suddivisione non sono state realizzate) ed un piano seminterrato con un unico locale, l'accesso al quale era previsto mediante scala interna. La superficie catastale è di circa 74 mq. più resede esclusivo.

- Terreni - 3.:

Si tratta di n. 80 particelle catastali localizzate nei pressi del complesso del "██████████" e del complesso di "Nebbiano" e verso la Frazione di Marcialla.

Per una maggiore comprensione della dislocazione e dell'estensione si rimanda ad apposita tavola allegata. Tali terreni catastalmente sono per lo più a Vigneto per una superficie di circa 254.500 mq., ad Uliveto 125.000 mq. ca. , a Bosco misto e bosco



ceduo circa 161.000 mq., e altri 90.000 mq. circa suddivisi fra Seminativo, Sem. Arborato e Pascolo Cespuglioso.

Complessivamente tutti gli appezzamenti di terreno, individuabili nei Fogli catastali, 34, 35 e 36 nel Catasto Terreni del Comune di Certaldo totalizzano una superficie di circa 60 Ettari (mq.586.819).

Attualmente però lo stato dei terreni e delle coltivazioni è alquanto trascurato; buona parte degli ulivi non sono stati potati e concimati, molti appezzamenti sono incolti.

Dei 60 ettari scarsi, soltanto circa 5 ettari sono attualmente coltivati a vigneto con produzione di Chianti (la qualità del vino prodotto è Chianti Colli Fiorentini titolato I.G.T., non di particolare pregio).; 14 ettari circa sono destinati ad uliveto che produce Olio Extra Vergine di Oliva “selezione” ; i restanti 40 ettari circa sono in pratica a bosco.

▶ **Nel Comune di SCANDICCI :**

gli appezzamenti di terreno, oggetto di pignoramento, sono intestati a SANTUCCI Francesco. Si tratta di n. 17 Particelle Catastali, concentrate in due aree distinte ed in ogni caso prossime tra loro, situate sulle colline di Giogoli.

Di queste, 11 particelle si trovano su un’area che si estende su entrambi i lati della via di Giogoli, che dalla Volterrana conduce a Scandicci. Scendendo verso Scandicci appunto, la Part. 59 del Fo.23 si estende a sinistra della strada, le altre Part. 33, 35, 36, 156,157,158,159,160, 210 e 211 del Fo. di mappa n.69 si estendono sul lato destro della strada fino a raggiungere il fiume Greve.

Si tratta di appezzamenti di terreno, alcuni anche di estensione modesta, in una bellissima zona sul confine fra i due comuni, vicinissima al centro di Firenze, dalla quale dista circa 6-7 km., non più a prevalente destinazione agricola bensì ormai diventata zona residenziale con antiche ville ed ex case coloniche ristrutturate. Tuttavia sono presenti un’azienda agricola che svolge anche attività agroturistica , alcuni relais e due ristoranti, La zona è frequentata da persone per passeggiate o per trekking sportivo.

I terreni sono tutti catastalmente destinati ad Uliveto, tranne una piccola parte residua a Seminativo arborato. Attualmente lo stato di tali coltivazioni è trascurato ed alcuni appezzamenti sono particolarmente incolti.

Un’altra area, che comprende sei particelle catastali , si estende dal lato sinistro di via di Giogoli (in prossimità della via Volterrana) fino a via di Vingone. Anche qui i terreni sono destinati prevalentemente ad Uliveto tranne nel Fo. di mappa n.31, la Part. 160 che ha 5.991 mq. di vigneto, e porzione della Part. 158 di circa 7.000 mq. e la Part. 236 di 7.479 mq. che sono di recente impianto a vigneto, non ancora produttive.

Nella realtà molti degli appezzamenti di terreno catastalmente individuati ad uliveti sono ormai classificati nei dati di Artea come boschi o terreni incolti.

Complessivamente i terreni situati nel Comune di Scandicci appena descritti, hanno una superficie di mq. 115.466.

▶ **Nel Comune di FIRENZE,** sono n.4 le Particelle catastali, oggetto di



pignoramento, intestate a SANTUCCI Francesco. Le part.lle 1567 e 1580 nel Fo. di mappa 148, sono rispettivamente di 65 mq. e 325 mq. e si trovano in prossimità dell'Azienda agrituristica "Fattoria Il Milione"; le part.lle 76 e 298 nel Fo. 152 si trovano invece sul lato destro, scendendo, della traversa di via di Giogoli, che mantiene lo stesso nome e che conduce alla Fattoria su citata, rispetto alla quale si trovano praticamente di fronte all'accesso principale. Tali appezzamenti sono ad uliveto e seminativo e hanno una superficie complessiva di 13.020 mq.

► **Nella Provincia de L'AQUILA,**

- Nel Comune di Navelli, che si trova ad est de L'Aquila e dalla quale dista circa 33 km., si trova un solo appezzamento di terreno di 94 mq. , classificato catastalmente come Seminativo Arborato, è individuato negli strumenti urbanistici come "zona di impianto storico". Da indagini effettuate tramite ortofoto e satellite, tale terreno appare come un piccolo appezzamento racchiuso da mura, situato nel nucleo più vecchio del centro abitato , nei pressi di via del Risorgimento, non distante dal Palazzo Santucci.

- Nel Comune de L' Aquila, abbiamo quattro particelle al Catasto Terreni; due in zona denominata "Paganica": la part. 1103 nel Foglio di mappa 37, di 2363 mq., nei pressi di via Mausonia, con destinazione urbanistica ,in base al P.R.G., a "zona di uso pubblico e di interesse generale", con vincolo di rispetto ferroviario, (e area PEEP stralciata?); la part. 30 nel Fo. 26, di 2580 mq. di superficie, nei pressi di via Collevernesco, individuata catastalmente come Bosco alto. Esso ricade , secondo P.R.G., in "Zone produttive – aree agricole – zona agricola normale", e in base all'art. 27 , in "zone di uso pubblico e di interesse generale: zone destinate a viabilità"; con vincolo di rispetto stradale.

Infine per quanto riguarda le altre due particelle , nel Fo. 96, nei pressi di via De Bartolomaes , le Part.le 4 (di 1448 mq.) e 267 (di 326 mq.), ricadono, nel PRG, fra le "Zone residenziali – perimetro del centro storico" con destinazione a "zone di uso pubblico e di interesse generale: zone destinate a verde pubblico" .



CONSULTAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA
Comune di L'Aquila

Sez.	Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
A	96	267	4,4%	Piano Regolatore Generale	Art.29	Art.29
Zone di uso pubblico e di interesse generale - Zona a verde pubblico - (VALUTARE LA POSSIBILE APPLICAZIONE DELL'ART.30 BIS)						
Sez.	Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
A	96	267	95,6%	Piano Regolatore Generale	Art.45	Art.45
Zone residenziali - Zona residenziale di ristrutturazione del Capoluogo						
Sez.	Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
A	96	267	100,0%	Centro Storico Capoluogo	Art.52	Art.52
Zone residenziali - Perimetro del Centro Storico						

Nota: Le informazioni riportate non hanno valore certificativo.

CONSULTAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA
Comune di L'Aquila

Sez.	Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
A	96	4	80,7%	Piano Regolatore Generale	Art.29	Art.29
Zone di uso pubblico e di interesse generale - Zona a verde pubblico - (VALUTARE LA POSSIBILE APPLICAZIONE DELL'ART.30 BIS)						
Sez.	Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
A	96	4	19,3%	Piano Regolatore Generale	Art.45	Art.45
Zone residenziali - Zona residenziale di ristrutturazione del Capoluogo						
Sez.	Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
A	96	4	100,0%	Centro Storico Capoluogo	Art.52	Art.52
Zone residenziali - Perimetro del Centro Storico						

Nota: Le informazioni riportate non hanno valore certificativo.

6°. Quesito: ELENCO GRAVAMI

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, ex Conservatoria dei RR.II., tendenti all'aggiornamento della certificazione circa i movimenti ipotecari sugli immobili oggetto di stima, prodotti dal notaio Maria LANDOLFO, con studio in Napoli, fino al 07/12/2017, è emerso che nel ventennio fino al 11/07/2019, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

- ▶ Per i **BENI IMMOBILIARI IN CERTALDO** (intestati a "██████████ ██████████"):
 - **1. Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 07/12/2017 ai nn. 9433/6641 emesso dal Tribunale di FIRENZE e notificato il 23/10/2017 contro la societàa favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA, gravante su tutti gli immobili indicati in oggetto ai punti 1, 2 e 3;
 - **2. Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Volterra il 09/12/2009 ai nn, 9621/1983 atto notarile pubblico per notar STEIDL FRANCESCO (FIRENZE) del 03/12/2009, rep.57441/15340, per EURO 800.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 400.000,00: contro la società, a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO – SCPA** con sede in Castelfiorentino (FI), elettivamente domiciliata presso 'la propria sede in Castelfiorentino , p.za Papa Giovanni XXIII n.6, gravante sugli immobili al Catasto Terreni Fo.34: p.lle 106,113, 114, 115, 118, 120, 16, 19, 24, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 6 e 67; Fo.35:



p.lle 102, p.lla 103, p.lla 105, p.lla 109, p.lla 110, p.lla 111, 112, 113,114,115,116, 129,130, 248,249,278, 279, 281, 283, 284, 285,288, 289, 290 296, 321, 369, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, p.le 79, 80, 81, 83, 84, 85, 91, 92, 94, 95,; Fo.36 : p.lla 106, p.lla 122, p.lla 123, p.lla 124, p.lla 125, p.lla 128, p.lla 129, p.lla 248, p.lla 60, p.lla 246 e p.lla 247; sugli immobili al Catasto Fabbricati nel Fo. 34: p.lla 20 sub.1, sub.2, p.lla 84 sub.9 graffato, p.lla 85 sub.2,p.lla 84 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, p.lla 85 sub.1. p.lla 100, p.lla 291 sub.504 graffata, p.lla 292 sub.504, nel Fo.35: p.lla 291 sub.501, sub.502, p.lla 292 sub.500,, sub.502, sub. 503, p.lla 297 sub.500,, sub.501, p.lla 97 sub. 502, sub.503, sub.505, sub. 506, sub.507, sub.508, sub.509, , p.lla A sub.501 graffato, p.lla 97 sub.501 e p.lla A sub.500.

- **3.Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Volterra il 09/07/2009 ai nn. 3367/1112 atto notarile pubblico per notar | STEIDL FRANCESCO (FIRENZE) del 29/06/2009, rep.56471/14882, per EURO 1.275.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 850.000,00 contro la società, a favore della BANCA DI PISTOIA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in PISTOIA, elettivamente domiciliata presso 'la propria sede in Pistoia (Pt) al Corso Silvano Fedi n°25, gravante sugli immobili al Catasto Terreni nel Fo. 34, p.lle 106, 113, 114, 115, 118, 120, p.lle 16, 19, 24, 39, 40, 41. 42, 43,44, p.lle 6 e 67; nel Fo. 35: p.lle 102, 103, 105, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, p.lle 129, 130, 248, 249, 278, 279, 281, 283, 284, 285, 288, 290, 296, 321, 369,374, 375,376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, p.lle 79, 80, 81, 83, 84, 85, 91, 92, 94, 95, nel Fo. 36: p.lle 106, 122, 123, 124, 125, 128, 129, 246, 247, 248, e p.lla 60; sugli immobili al Catasto Fabbricati nel Fo. 34: p.lla 20 sub.1, sub.2, p.lla 84 sub.9 graffato, p.lla 85 sub.2,p.lla 84 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, p.lla 85 sub.1. p.lla 100, p.lla 291 sub.504 graffata, p.lla 292 sub.504, nel Fo.35: p.lla 291 sub.501, sub.502, p.lla 292 sub.500, sub.502, sub. 503, p.lla 297 sub.500, sub.501, p.lla 97 sub. 502, sub.503, sub.505, sub. 506, sub.507, sub.508, sub.509, p.lla A sub.501 graffato, p.lla 97 sub.501 e p.lla A sub.500.
- **4.Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Volterra il 03/12/2007 ai nn, 11778/2989 atto notarile pubblico per notar STEIDL FRANCESCO (FIRENZE) del 22/11/2007, rep.52532/12908, per EURO 19.500.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 6.500.000,00: contro la società, a favore della AGRILEASING BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO / CASSE RURALI ED ARTIGIANE Spa, con sede in Roma, in via Lucrezia Romana n. 41/47, gravante sugli immobili al Catasto Terreni nel Fo. 34: p.lle 106, 113, 114, 115, 118, 120, p.lle 16, 19, 24, 39, 40, 41. 42, 43,44, p.lle 6 e 67; nel Fo. 35: p.lle 102, 103, 105, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, p.lle 129, 130, 248, 249, 278.279, 281, 283, 284, 285, 288, 290, 296, 321, 369,374,



375,376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, p.lle 79, 80, 81, 83, 84, 85, 91, 92, 94, 95, nel Fo. 36: p.lle 106, 122, 123, 124, 125, 128, 129, 246, 247, 248, e p.lla 60; sugli immobili al Catasto Fabbricati nel Fo. 34: p.lla 20 sub.1, sub.2, p.lla 84 sub.9 graffato, p.lla 85 sub.2, p.lla 84 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, p.lla 85 sub.1. p.lla 100, p.lla 291 sub.504 graffata, p.lla 292 sub.504, nel Fo.35: p.lla 291 sub.501, sub.502, p.lla 292 sub.500,, sub.502, sub. 503, p.lla 297 sub.500,, sub.501, p.lla 97 sub. 502, sub.503, sub.505, sub. 506, sub.507, sub.508, sub.509, p.lla A sub.501 graffato, p.lla 97 sub.501 e p.lla A sub.500.

- **5.Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Volterra il 03/12/2007 ai nn. 11778/2988 atto notarile pubblico per notar | STEIDL FRANCESCO (FIRENZE) del 22/11/2007, rep. 52532/12908, per EURO 19.500.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 6.500.000,00 contro la società, a favore della BANCA DI PISTOIA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in PISTOIA, elettivamente domiciliata presso 'la propria sede in Pistoia (Pt) al Corso Silvano Fedi n°25, gravante sugli immobili al Catasto Terreni nel Fo. 34, p.lle 106, 113, 114, 115, 118, 120, p.lle 16, 19, 24, 39, 40, 41. 42, 43,44, p.lle 6 e 67; nel Fo. 35: p.lle 102, 103, 105, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, p.lle 129, 130, 248, 249, 278, 279, 281, 283, 284, 285, 288, 290, 296, 321, 369, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, p.lle 79, 80, 81, 83, 84, 85, 91, 92, 94, 95, nel Fo. 36: p.lle 106, 122, 123, 124, 125, 128, 129, 246, 247, 248, e p.lla 60; sugli immobili al Catasto Fabbricati nel Fo. 34: p.lla 20 sub.1, sub.2, p.lla 84 sub.9 graffato, p.lla 85 sub.2, p.lla 84 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, p.lla 85 sub.1, nel Fo.35: p.lla 100, p.lla 291 sub.504 graffata, p.lla 292 sub.504, p.lla 291 sub.501, sub.502, p.lla 292 sub.500, sub.502, sub. 503, p.lla 297 sub.500, sub.501, p.lla A sub.501 graffato, p.lla 97 sub.501, p.lla 97 sub. 502, sub.503, sub.505, sub. 506, sub.507, sub.508, sub.509, e p.lla A sub.500.
- **6.Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta presso la Conservatoria di Volterra il 13/12/2006 ai nn. 11924/2592 atto notarile pubblico per notar STEIDL FRANCESCO (FIRENZE) del 12/12/2006, rep.50497/11757, per EURO 4.800.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 2.400.000,00: contro la società, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO – SCPA con sede in Castelfiorentino (FI), elettivamente domiciliata presso 'la propria sede in Castelfiorentino , p.za Papa Giovanni XXIII n.6, gravante sugli immobili al Catasto Terreni nel Fo.35: p.lle 296, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390; sugli immobili al Catasto Fabbricati nel Fo.35: p.lla 100, p.lla A sub.501 graffato, p.lla 97 sub.501, p.lla 291 sub.504 graffato, p.lla 292 sub.504, p.lla 291 sub.501 e sub.502, p.lla 292 sub.500, sub.502, sub. 503, p.lla 297 sub.500 e sub.501, p.lla 97 sub. 502, sub.503, sub.505, sub. 506, sub.507, sub.508, sub.509, e p.lla A sub.500.



- Per dettagli, Vd. allegato “Ispezione Ipotecaria”
- ▶ Per i **BENI IMMOBILIARI IN SCANDICCI E FIRENZE:**
 - **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 05/12/2017 ai nn.49374/34535 emesso dal Tribunale di FIRENZE e notificato il 24/10/2017 contro a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante su tutti gli immobili indicati in oggetto ai punti A, B, C e D;
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso il 22/06/2017 dal Tribunale di FIRENZE, Rep. n. 3058/2017, trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 02/01/2018 ai nn.80/5 contro a favore di “████████████████████” con sede in San Casciano Val di Pesa (FI), con domicilio ipotecario presso Avv. P. Papini in via Villani 3 a Firenze , gravante sugli immobili individuati al catasto Terreni nel Comune di Scandicci al Fo.23 p.lla 59, Fo.31 p.lla 109, p.lla 158, p.lla 160, p.lla 236, p.lla 83, p.lla 85, Fo.69 p.lla 156, p.lla 157, p.lla 158, p.lla 159, p.lla 160, p.lla 33, p.lla 35 , p.lla 36, part. 210 e 211 e nel Comune di Firenze al Fo. 148, pat.lle 1567 e 1580 , tutte per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; sugli immobili al catasto Terreni nel Comune di Firenze Fo. 152, part.lle 76 e 298 per il diritto di proprietà per la quota di 210/400;
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria di Firenze il 07/07/2009 ai nn.30890/4859 atto notarile pubblico per notar | STEIDL FRANCESCO (FIRENZE) del 29/06/2009, rep.56472/14883, per EURO 900.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 600.000,00: contro a favore della BANCA DI PISTOIA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in PISTOIA, elettivamente domiciliata presso ‘la propria sede in Pistoia (Pt) al Corso Silvano Fedi n°25, gravante sugli immobili al catasto Terreni F1.23 p.lla 59, F1.31 p.lla 109, p.lla 158, p.lla 160, p.lla 236, p.lla 83, p.lla 85, F1.69 p.lla 156, p.lla 157, p.lla 158, p.lla 159, p.lla 160, p.lla 32, p.lla 33, p.lla 35 e p.lla 36;
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Firenze il 07/04/2006 ai nn.17141/3738 atto notarile pubblico per notar STEIDL FRANCESCO (FIRENZE) del 06/04/2006, | rep.48832/10810, per EURO 1.500.000,00 a garanzia di EURO 750.000,00 contro a favore della BANCA DI PISTOIA CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in PISTOIA, elettivamente domiciliata presso la propria sede in Pistoia (Pt) al Corso Silvano Fedi n°25, gravante sugli immobili al catasto Terreni F1.23 p.lla 59, F1.31 p.lla 109, p.lla 158, p.lla 160, p.lla 236, p.lla 83, p.lla 85, F1.69 p.lla 156, p.lla 157, p.lla 158, p.lla 159, p.lla 160, p.lla 32, p.lla 33, p.lla 35 e p.lla 36.
- ▶ Per i **BENI IMMOBILIARI IN PROVINCIA DE L’AQUILA:**



- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila il 07/12/2017 ai nn. 19146/15129 emesso dal Tribunale di L'Aquila e notificato il 24/10/2017 contro a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante su tutti gli immobili indicati in oggetto nel Comune di NAVELLI (C.T. Fo.24, part.696) e nel Comune de L'AQUILA (C.T. al Fo.96, part.ile 4 e 267), e L'AQUILA , PAGANICA (C.T. al Fo.26, part.38 e al Fo.37, part.1103);
- Atto amministrativo inerente il decreto di occupazione d'urgenza con imposizione del vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità, trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila il 26/03/2012 ai nn. 5668/4601 emesso dal DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE di Roma il 18/11/2009, Rep.38, a favore del DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE con sede in Roma, gravante sull'immobile al C.T. individuato nel Fo. 37, p.la 49 (?); a margine del suddetto provvedimento, risulta annotamento di cancellazione parziale di vincolo annotato presso la Conservatoria del L'Aquila il 16/04/2012 ai nn. 7093/913 emesso dal DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE di Roma il 02/12/2012, rep. 6458, relativo all'immobile individuato al C.T. nel Fo. 37, p.la 1103.

7°. Quesito: **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Il Comune di Certaldo è attualmente dotato di PIANO OPERATIVO (ex art 95 della L.R. 65/14) adottato in data 11/02/2019, con contestuale aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale (delibera Consiglio Comunale n. 7 del 11/02/2019) . In base a tale strumento urbanistico , gli immobili oggetto di questa perizia, situati in via di Tavolese, presso la Fraz. Marcialla, sono stati classificati, in base all'art.7 della L.R. 59/80, fra gli "edifici sparsi nel territorio rurale, Sistema (S3)" come :

- "Fattoria e podere di Tavolese", Fo. 34, per la Part. 20, Valore assegnato: RV (VALORE RILEVANTE); per la part. 84 Fattoria, valore assegnato :V (di valore); per la part.84 (la Cappella), valore assegnato: RV (VALORE RILEVANTE) ; senza annotazioni e prescrizioni particolari (vd. Scheda in allegato).

- "Complesso di Nebbiano" :

Chiesa ed edificio attiguo valore assegnato (part.A sub.500, part.97): RV ; fabbricato (part. 100) valore assegnato: RV; fabbricato piccolo (part.291 sub.504, part.292 sub.504) non risulta considerato nelle schede di valutazione.

Essi ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di P.R.G.C.

Il reperimento e la verifica delle pratiche edilizie relative agli immobili attualmente intestati alla società "XXXXXXXXXX", oggetto di pignoramento, sono stati particolarmente difficili e complessi per scarsa continuità di catalogazione ed archiviazione presso l'Ufficio Edilia Privata del Comune di Certaldo; altri documenti sono stati reperiti dalla sottoscritta direttamente dai tecnici professionisti che si sono



occupati nel tempo dei vari fabbricati. Infine per taluni fabbricati non sono stati trovati documenti che ne dimostrassero l'esistenza e la regolarità edilizia. Nello specifico, Si fa presente infatti che del complesso edilizio in questione, fanno parte anche un vasto edificio su due piani suddivisi in sette mini appartamenti più locale per la ristorazione e spazi in comune (Variazione dell'autorizzazione all'esercizio di attività agrituristiche presentata nel Luglio 2004), un secondo fabbricato composto da piano terra con piscina all'interno e soppalco, una piscina esterna ad esso adiacente (Sanatoria concessa in data 06/05/1997, prot. 6853-6854) con due ampi garage sottostanti (D.I.A. 14284 del 23/10/1996 e Variante finale del 18/04/1997); tali manufatti non risultano accatastati al Catasto Fabbricati , bensì al Catasto Terreni al Fo.34, la Part. 114 su cui insistono è indicata come Ente urbano e "Fabbricato promiscuo". Pur costituendo una porzione importante nel complesso edilizio della Fattoria, si evidenzia che **tale particella non è stata inserita nell'elenco dei beni pignorati, pertanto non sarà considerata nella valutazione immobiliare.**

Ancora nel Foglio 35, sulla Part. 80 (compresa nell'elenco dei beni pignorati), insiste un fabbricato, probabilmente un ex fienile, che attualmente si presenta come un appartamento su due piani collegati tramite scala interna, si presuppone adibito anch'esso a ricezione turistica. Di tale fabbricato non è stata reperita alcuna traccia , né passata né presente, di conseguenza anche ai fini di una richiesta di Concessione in Sanatoria, mancano gli elementi e le informazioni necessarie per stabilirne la fattibilità o meno da parte dell'Ufficio competente presso il Comune di Certaldo.

Al momento attuale non è possibile svolgere ulteriori ricerche, data l'impossibilità di avere testimonianze dirette da parte dell'Amministratore Unico della Società, quasi sicuramente informato sui fatti, il quale si trova in gravi condizioni di salute.

Tutto ciò premesso, gli immobili oggetto di perizia risultano essere stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- ▶ Relativamente al **complesso edilizio su indicato con il numero 1.** , situato in via di Tavolese n.71:
 - Autorizzazioni per lo svolgimento di Attività turistico-ricettiva rilasciate dal comune di Certaldo tramite:
 - a) "Autorizzazione unica " del 1998 n. 12/98 del 20/06/1998, Autorizzazione Sanitaria del 2004, n.22/2004 del 24/05/2004 e del 2005, n. 32/2005 del 07/04/2005 per: ospitalità in n. 6 unità abitative indipendenti per n.18 posti letto totali, degustazione guidata di prodotti aziendali, somministrazione pasti e bevande agli ospiti alloggiati;
 - b) D.I.A. per Casa-Appartamenti vacanze presentata il 05/01/2006, Prot. N. 296/2006 allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune di Certaldo per n. sette unità abitative per un totale di 47 posti letto;
 - Domanda di Condono Edilizio presentata in data 11/03/1986, n. 03918, per parziale cambio di destinazione d'uso ed opere edilizie eseguite nel fabbricato ex colonico (fo. 34, part. 84) per la creazione di quattro mini appartamenti per uso agrituristico;
 - Concessione edilizia n. 125/95 del 28/09/1995, per ristrutturazione di fabbricato rurale da esibirsi ad uso agrituristico *(relativa alla Part.114):



- D.I.A. Variante alle C.E. 125/95 su menzionata, Prot. 15779 del 03/11/1997 (n. 599/97) *(relativa alla Part.114);
- Permesso di Costruire n. 58 del 18/11/2005, per la realizzazione di una piscina ad uso privato e sistemazione esterna al resede di compendio al [REDACTED] Tali opere non sono però mai state realizzate e la Concessione è scaduta.
- D.I.A. per realizzazione servizi igienici e spogliatoio nelle porzione del fabbricato B (fo 34, Part. 84 ,sub.3) in data 23/10/1996 e 15/04/1999 n. 5805;

N.B.: Si rileva la presenza di una copertura in ferro e vetro del cortile interno al Castello, NON AUTORIZZATA, Tale manufatto copre l'intero cortile per una superficie complessiva di mq. 100 circa.

Non è conosciuta l'epoca nella quale è stata realizzata l'opera in questione, però abbiamo reperito un documento , consistente nel parere legale espresso dall'Avv. Luca Righi di Firenze, richiesto dall'allora proprietario [REDACTED] che porta la data del 19/12/2005. In tale documento viene espresso il parere circa la legittimità o meno dell'intervento di copertura e di conseguenza la necessità di richiedere un permesso di costruire. Secondo le dichiarazioni del legale, non sarebbe necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia (vd. allegato).

In realtà, oltre a non essere consentito un intervento di tale tipo su un edificio che riveste un rilevante valore storico, si tratta di aumento di superficie coperta e di volume; di conseguenza, in base agli strumenti urbanistici del Comune di Certaldo, non risultava e non risulta attualmente ammissibile ed è pertanto da considerarsi opera abusiva non sanabile.

Si calcola approssimativamente un costo complessivo di demolizione della struttura e smaltimento pari a €. 3.500,00 circa, che verrà detratto dal valore stimato nella perizia.

- ▶ Relativamente al **complesso edilizio su indicato con il numero 2.** , situato in Località NEBBIANO:

Fabbricato A (ex chiesa ed edificio aderente ad esso, Fo.35, part. A sub.100 e part. 97):

- Domanda di Sanatoria n.463/95, prot. 4918, del 31/03/1995 per cambio di destinazione d'uso a civile abitazione;
- D.I.A. n.431/05 presentata il 07/09/2005 (prot. 17928) per intervento di ristrutturazione e recupero di fabbricato denominato "chiesa di Nebbiano";
- D.I.A. n.65/2009 ripresentata in data 27/02/2009, Prot. 3913, in quanto scaduti i tempi della precedente, per intervento di ristrutturazione e recupero di fabbricato denominato "chiesa di Nebbiano", con parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia il 02/04/2009. Anch'essa attualmente scaduta. Le opere in ogni caso non sono mai state iniziate ed il fabbricato è rimasto inalterato rispetto allo stato di fatto ai tempi della presentazione della pratica, tranne che per il decadimento continuato in questi anni.

Fabbricato B (edificio a due piani, Fo.35, Part. 100) :

- Domanda di Sanatoria n.462/95, per cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, Concessione in sanatoria n. 262 rilasciata il 29/08/2003;



- D.I.A. n.432/05 presentata il 07/09/2005 (prot. 17928) per intervento di ristrutturazione e recupero di fabbricato facente parte del complesso denominato “chiesa di Nebbiano”; i lavori iniziati, sono però stati sospesi nell’ottobre 2007 e. ad oggi, mai terminati;

- D.I.A. n.64/2009 ripresentata in data 27/02/2009, Prot. 3911, in quanto scaduti i tempi della precedente, per intervento di ristrutturazione e recupero di un fabbricato facente parte del complesso immobiliare “chiesa di Nebbiano”, con parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia il 07/04/2009. Anch’essa attualmente scaduta, i lavori non hanno mai ripreso pertanto il fabbricato è rimasto inalterato rispetto allo stato di fatto ai tempi della presentazione della pratica, tranne che per il decadimento continuato in questi anni.

Fabbricato C (piccolo edificio a due piani Fo.35, Part. 291 sub.504, part. 292 sub.504):

- Domanda di Sanatoria n.463/95, per cambio di destinazione d’uso a civile abitazione, Prot. 4918 del 31/03/1995;

- Permesso di costruire n.14/06 del 21/04/2006 per completa demolizione e ricostruzione di un piccolo fabbricato facente parte del complesso immobiliare “chiesa di Nebbiano”;

- Variante al Permesso di costruire n.14/06, approvato dalla Commissione Edilizia il 27/07/2010, prot.14360. I lavori iniziati, sono però stati interrotti presumibilmente sempre nell’ottobre 2007 e, ad oggi, mai terminati; lo stato attuale è rimasto a rustico ; il Permesso è ovviamente scaduto.

8 °. Quesito: VALUTAZIONE DEI BENI

▶ Beni immobiliari situati nel Comune di Certaldo

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

Possiamo affermare che i due complessi immobiliari su ampiamente descritti, sono ubicati in una delle zone più amene e prestigiose della Toscana. La proprietà è situata nella campagna di Certaldo a 30 minuti da Firenze, e da Siena, a soli 20 minuti da San Gimignano, Volterra, Monteriggioni e Certaldo; ben collegata a strade ed autostrade ma allo stesso tempo immerso in una zona fuori dal traffico, silenziosa e panoramica.

- Il complesso indicato con la lettera A (cioè il castello, la fattoria e l’ampio resede circostante) richiede delle considerazioni particolari. Si tratta infatti di un complesso molto antico, di notevole importanza storica oltre che di pregevole qualità architettonica; è infatti schedato nel Piano Operativo del Comune di Certaldo come complesso di Rilevante Valore architettonico e storico e pertanto gli interventi edilizi sono limitati e sottoposti ad approvazione. E’ dunque un immobile di pregio e di prestigio, il cui valore esula dalle normali valutazioni di mercato immobiliare.

Lo stato di conservazione dei fabbricati risulta essere buono, tutti gli ambienti sono arredati con mobili antichi o in stile, anche se attualmente non sono abitati e l’attività turistica-ricettiva quest’anno non è in funzione. Di conseguenza va evidenziato che



senza un uso e manutenzione costante , tali strutture sono destinate ad un precoce deterioramento.

- Il complesso indicato con la lettera B (cioè l'ex chiesa con canonica edificio adiacente e altri due fabbricati) è anch'esso molto antico, in particolare l'ex chiesa risalente al '200. Anche per esso il Piano Operativo del Comune ha indicato il Rilevante Valore Architettonico e Storico. Valgono pertanto le stesse considerazioni fatte per i beni precedenti. Lo stato di conservazione è però pessimo: nella ex chiesa la copertura è crollata, l'abside è in condizioni precarie, l'altare centrale è anch'esso crollato, le murature esterne presentano lesioni; il fabbricato adiacente, nonostante ristrutturazioni in epoca più moderna, versa anch'esso in precario stato di conservazione con pavimenti e solai crollati interamente o parzialmente, murature lesionate. Per quanto riguarda gli altri due fabbricati, essi sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione con D.I.A. presentate nel 2005, ma i lavori sono stati sospesi nell'ottobre del 2007 e mai più ripresi, nonostante nel 2009 sia stata presentata una nuova D.I.A. Attualmente pertanto i termini sono scaduti e i due immobili si presentano a rustico con il deterioramento sopraggiunto in questi anni.. Nella valutazione pertanto verrà valutato lo stato attuale tenendo comunque conto della possibilità di ripresentare nuovamente il progetto che prevedeva la realizzazione di cinque unità abitative ed un sottotetto per una superficie complessiva di mq. 366 ca. e di un locale di sgombro al piano terra di mq. 116 circa, nel fabbricato a); quattro unità abitative con superfici varie da mq. 63 a mq. 45 per il fabbricato b) ed una u.a. di circa 38 mq. con un piano interrato di analoga superficie per il fabbricato c).

- I terreni

Complessivamente i terreni situati nel Comune di Certaldo, in Frazione di Marcialla, coprono una superficie di circa 60 ettari. Le classificazioni catastali non corrispondono però allo stato reale; inoltre negli ultimi anni la scarsa cura e manutenzione delle coltivazioni, sia a vigneti che ad uliveti, ha fatto sì che molti terreni si trasformassero in bosco misto o seminativo incolto. Ciò per carenza di personale, mezzi meccanici, attrezzature e risorse in generale.

Per quanto riguarda i vigneti, da verifiche effettuate presso gli uffici di ARTEA e confermati dal consulente dell'azienda, attualmente i terreni coltivati a vigneti hanno una superficie complessiva di mq. 43.432, con nello specifico mq. 3.768 di varietà "Merlot", mq. 3.775 di "Petit verdot" e, mq. 31.534 di "Sangiovese nero" e mq. 4.335 di "Syrah". In realtà la superficie rivendicabile è di mq. 47.352, questo vuol dire che potrebbe produrre "Chianti Colli Fiorentini" fino al massimo su questa superficie (ma avendo meno vigneti, la produzione è limitata dalla reale superficie vitata, che è 4.35.99 ha), Albo e Codice Nazionale : Chianti (A009) (tali superfici rivendicabili sono state registrate da Artea sulla base della superficie iscritta agli albi dei vigneti a DOP contingentati che alle ore 24 del 5 giugno 2013 sono risultati in conduzione all'azienda, nonché alle superfici abbinata ai diritti di impianto iscritti nel registro dei diritti in essere (non scaduti) alle ore 24 del 5 giugno 2013).



Fatte dunque tali premesse, la valutazione ha tenuto in sommo conto dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima e della obiettiva difficoltà di reperire soggetti interessati all'acquisto soprattutto di beni impegnativi e particolari quali è il castello. Ulteriori elementi di valutazione sono stati la dimensione, la funzionalità dei beni, la loro adeguatezza allo svolgimento delle varie attività agricole, produttive e ricettive. Non ultima la considerazione del momento attuale del mercato immobiliare.

Date le peculiarità e le dimensioni dei beni non è stato possibile adottare il Metodo delle Comparazioni, non trovando atti recenti di compra-vendite di beni con caratteristiche simili e nella stessa zona o in zone limitrofe. D'altronde proprietà di tale genere sono uniche e molto diverse le une dalle altre, per cui un'eventuale confronto dovrebbe poi essere talmente "corretto" e con tale margine di arbitrio, da perdere quella oggettività finale che tale metodo vorrebbe garantire.

Un riferimento da considerare, anche se non più recente, ci viene fornito dalla valutazione redatta per l'atto di conferimento in società a responsabilità limitata da impresa individuale nel 2006. I valori in essa riportati, pur se a nostro giudizio sovrastimati, vanno riferiti al mercato immobiliare di più di 10 anni fa, rispetto al quale dobbiamo considerare al momento attuale una riduzione di almeno il 20%.

Tuttavia data l'entità dei beni, reputiamo che anche la valutazione al mq. della superficie complessiva, composta da piani nobili, cantine, cortile e quant'altro, applicando alle varie consistenze valori unitari, determinati tenendo conto dei prezzi praticati e richiesti attualmente nel mercato immobiliare, sia da considerarsi puramente indicativa.

La nostra valutazione finale, derivata da esperienza acquisita in altre valutazioni di beni simili e da indagini fra le offerte di strutture eccezionali (Castelli, Ville storiche, e simili) in Toscana, nella provincia di Firenze e province limitrofe, sarà pertanto stimata a corpo ritenendo più idoneo considerare i beni nel loro complesso, In particolare, faremo una valutazione per il complesso edilizio 1 (in via di Tavolese n.c.71) comprendendo anche tutti i terreni limitrofi, che sono parte integrante dell'azienda e che costituiscono di fatto un unicum della proprietà; una valutazione per il complesso edilizio di Nebbiano (tre edifici); una valutazione complessiva per i terreni situati nei Comuni di Scandicci e di Firenze, limitrofi tra loro ed infine una valutazione per i terreni situati nella provincia de L'Aquila.

► Per i beni immobiliari situati in via di Tavolese n.71, si considerano:

- **A. CASTELLO** (incluso resede accessorio):
Superficie Commerciale Piano terra: 360mq.
Superficie Piano primo: 377 mq.
Superficie Piano secondo: 377 mq.
Superficie Cortile interno: 100 mq. x 0,50 = 50 mq.
Superficie Cantine: mq. 210 x 0,30 = 63 mq.



TOTALE: Mq. 1.227 mq. circa

Considerando un valore di mercato pari a €. 3.100/ mq.,

Otteniamo: mq. 1.227 x €3.100 = **€. 3.803.700,00**

- B. EDIFICIO FATTORIA:

Superficie appartamenti: ca. 400 mq.

Superficie terrazzo: 162 mq. x 0,30 = 48,60 mq.

Superficie Tinaie e locali accessori: 485 mq. x 0,60 = 291 mq.

Superficie Cantine: 151 mq. x 0,30 = 45,30 mq.

TOTALE: Mq. 785 ca.

Considerando un valore di mercato medio per tutti i locali pari a €. 1.100 mq.,

Otteniamo: mq. 785 x €1.100 = **€. 863.000,00**

-D. Ex FIENILE (nel Fo. 35, part. 80):

Superficie commerciale Piano terra e 1° : mq. 130

Si ricorda che tale edificio risulta non essere accatastato al Catasto Fabbricati e non stato oggetto di alcuna pratica edilizia; si è deciso di considerarlo ugualmente, essendo situato sulla Part.la 80, compresa nel pignoramento, ma il suo valore, calcolato con gli stessi riferimenti dell'edificio B, verrà ridotto del 40%.

Mq. 130 x €/mq. 1.000 = €. 130.000 x 0,40 = **€. 78.000**

- C. TERRENI:

Per la valutazione dei terreni su descritti, considerando anche lo stato attuale delle coltivazioni confermate da ARTEA, abbiamo semplificato, distinguendo solo tre tipologie di terreni: Vigneto in zona D.O.C. (Chianti Colli Fiorentini), Uliveto e Bosco misto, riunendo in quest'ultima tutti quelli non più coltivati. Per la determinazione dei loro valori ci siamo attenuti ai V.A.M. (Valori Agricoli Medi) indicati per la Provincia di Firenze per il 2017 e per la città Metropolitana di Firenze per il 2019 (vd. allegati). Pertanto, si ottiene:

Qualità	Superficie Mq. ca.	€/mq.	€. Valore stimato
VIGNETO	47.352	3,9102	185.155,79
ULIVETO	146.539	2,2462	328.735,86
BOSCO MISTO	392.928	0,3505	137.721,26
TOTALE	586.819		651.612,71

Si determina il valore di mercato quale più probabile per l'insieme dei terreni in questione, a corpo e non a misura, pari a €. 650.000,00.



A conclusione, i beni immobiliari situati nel Comune di Certaldo, costituiti dal complesso edilizio di via di Tavolese n.c. 71 e da tutti i terreni, oggetto di pignoramento, vengono così stimati complessivamente :

Bene imm.re	Superficie Mq. ca.	Valore stimato
CASTELLO	1.227	3.803.700,00
ED. FATTORIA	785	863.000,00
FIENILE	180	78.000,00
TERRENI	586.819	650.000,00
TOTALE		5.394.700,00

► Per i beni immobiliari situati a **Nebbiano**, si considerano:

- **A. EX CHIESA e CANONICA:**

Superficie commerciale Piano terra: mq. 356

Superficie commerciale Piano 1°.: mq. 202

Superficie commerciale Piano 2°.: mq. 158

TOTALE: Mq. 716 circa

-**B. FABBRICATO LUNGO (incluso resede):**

Superficie commerciale Piano terra: mq. 150,60

Superficie commerciale Piano 1°.: mq. 150,60

Superficie commerciale loggia.: mq. 14,40 x 0,40 = mq. 5,76

TOTALE: Mq. 307 circa

- **C. FABBRICATO PICCOLO (incluso resede):**

Superficie commerciale Piano terra: mq. 50

Superficie commerciale Piano interrato: mq. 50 x 0.40 = 20

TOTALE: Mq. 70

Pur non avendo avuto la ex chiesa e canonica adiacente alcun intervento edilizio, a differenza del fabbricato b) e c), tali edifici verranno considerati alla stessa stregua, poiché le opere eseguite nei due fabbricati sono incompiute e ormai compromesse dal deterioramento avvenuto nel tempo.

Per la determinazione di stima nel caso specifico, trattandosi di fabbricati da ristrutturare (senza necessità di demolizione e successiva ricostruzione) ma comunque in grave stato di conservazione, l'impiego del Metodo del Costo di Costruzione Deprezzato, non si dimostra il più idoneo in quanto la riduzione del livello di deprezzamento maturato per il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica dell'edificio sarebbe di difficile determinazione e tale comunque da portare a conclusioni non corrispondenti allo stato reale. Abbiamo pertanto ritenuto di procedere in via sintetico-comparativa, basandoci sul confronto



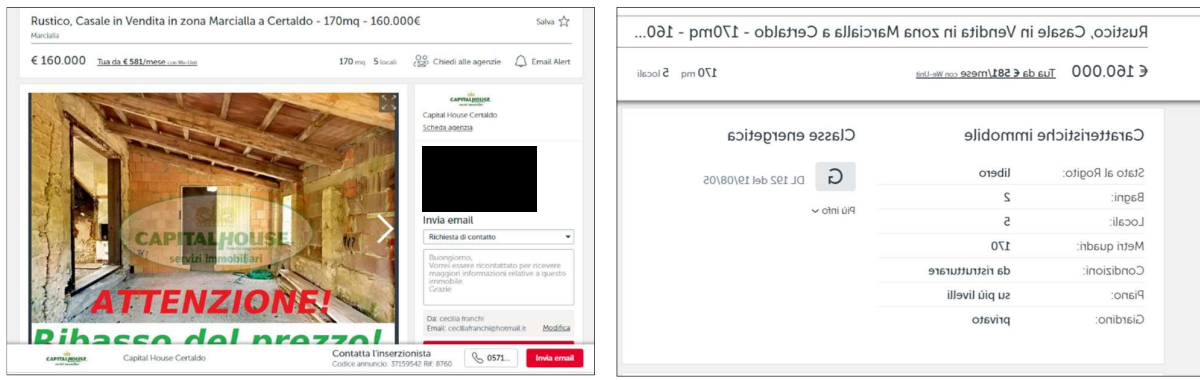
con i prezzi di vendita attuali del mercato immobiliare della zona di unità abitative ristrutturate della stessa tipologia o similare (ex coloniche, fienili, ecc.) e, individuandone il valore medio, detrarre il costo di ristrutturazione.

Il costo di ristrutturazione di alloggi con buon livello di finiture e materiali, rilevato tramite imprese di costruzione locali, si considera pari a €/mq. 900,00,00.

Da indagini effettuate sulle offerte di immobili ristrutturati che presentano caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della nostra stima una volta restaurati, situati nelle stesse zone, escludendo casi eccezionali bensì considerando l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare (**CRITERIO DEL VALORE VENALE**), se ne deduce un valore medio di mercato di €. 1.700 al mq.

Se assumiamo tale cifra come valore di riferimento e detraiamo i costi per la ristrutturazione su indicati , otteniamo un valore attendibile per il nostro caso **pari a €.** 800/mq.

A titolo puramente indicativo, si riporta un annuncio di vendita di un'unità abitativa a rustico , con lavori edili di ristrutturazione iniziati e da completare, molto simile ai fabbricati b) e c), per la quale sono richiesti €/mq. 941,00.



I valori unitari enunciati sono in linea anche con quelli individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo al secondo semestre del 2018 (vd. allegato).

Bene imm.re	Superficie ca.	Mq.	€/mq.	Valore stimato
Fabbr. A (ex chiesa-canonica)		716	700	501.200
Fabbr. B (lungo)		307	800	245.600
Fabbr. C (piccolo)		70	800	56.000
TOTALE		1.093		802.000

Considerando nel complesso i tre edifici, appena analizzati, si ottiene una superficie complessiva di Mq. 1.093 circa.

Pertanto, operando una riduzione di valore al mq. per il fabbricato A, che non è stato oggetto di alcuna opera di restauro, si giunge ad un valore di stima complessivo di



€. 802.000,00. A conclusione si indica comunque un valore di mercato quale più probabile per il complesso immobiliare in questione, a corpo e non a misura, pari a €.
800.000,00.

► **Beni immobiliari situati nel Comune di Scandicci e di Firenze.**

Appezamenti prevalentemente ad uliveti, una minima quantità è stata di recente adibita a vigneti, ancora non produttivi. Tutti hanno uno stato di conservazione mediocre, con manutenzione al minimo indispensabile. Pur ricadendo in due Comuni diversi, in realtà tali terreni sono in zona di confine dei due territori comunali, trovandosi in prossimità di via di Giogoli e via di Vingone. Considereremo pertanto tali beni in modo congiunto.

Per la determinazione dei loro valori, ci siamo attenuti ai V.A.M. (Valori Agricoli Medi) indicati per la Provincia di Firenze per il 2017 e per la città Metropolitana di Firenze per il 2019 (vd. allegati). tenendo anche conto dello stato attuale delle coltivazioni confermate da ARTEA.

Pertanto, si ottiene:

Comune	Qualità	Superficie totale Mq. ca.	€/mq.	€.Valore stimato
Scandicci	VIGNETO	5.991	3,9102	23.426
	ULIVETO	62.822	2,2462	141.110,77
	BOSCO MISTO	44.235	0,3505	15.504,36
	Seminativo	799	2,0462	1.634,91
	Tara	..		
	TOTALE	115.466.		181.676

Comune	Qualità	Superficie totale Mq. ca.	€/mq.	€.Valore stimato
Firenze	ULIVETO	13.020	2,2462	29.245,52

Sommando i valori dei terreni dei due Comuni sopra ottenuti, si ricava:

Comune	Superficie	Valore stimato
SCANDICCI	115.466	181.676
FIRENZE	13.020	29.245,52
TOTALE	128.486	210.921

A conclusione, il valore di mercato quale più probabile per l'insieme dei terreni in questione, si determina in via cautelativa a corpo e non a misura, pari a €.
200.000,00.



► Beni immobiliari situati nel Comune de L'Aquila e di Navelli

- Navelli: appezzamento identificato nel Fo. 24, part. 696.

Questo piccolo Comune limitrofo alla città de L'Aquila, è stato gravemente colpito dall'evento sismico del 2009. L'appezzamento di terreno, oggetto di pignoramento, si trova nel cuore del centro storico del paese. Si tratta di una superficie di 94 mq. racchiusa da mura, in prossimità di una stretta strada (via del Risorgimento) ed è indicato catastalmente come Seminativo. In realtà tale terreno è di difficile classificazione, collocato in un'area, nucleo della parte antica del comune, che è oggetto del Piano di Ricostruzione. Gli si attribuisce pertanto un valore indicativo desunto dai V.A.M. riportati nel Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n.17 del 5 febbraio 2016, Valori agricoli medi per l'anno 2014 applicabili per l'anno 2015 relativi alla provincia de L'Aquila.

Dalla loro applicazione, si ottiene un valore pari a : $\text{mq. } 94 \times \text{€}/\text{mq. } 0,3390 = \text{€. } 31,866$. Trattandosi tuttavia di un piccolo appezzamento situato nel pieno centro storico del paese, oggetto di piano di ricostruzione e riqualificazione, esso può essere più appetibile e si ritiene di aumentare il suo valore di stima a €. 50,00.

- L'Aquila:

Si mette in evidenza che le particelle in esame, spazi residuali in aree di completo insediamento abitativo, sono tutte indicate nel P.R.G. come "zona di uso pubblico e di interesse generale", con destinazione a viabilità o a verde pubblico. Si fa pertanto riferimento sempre alle tabelle dei V.A.M. per l'anno 2014 applicabili per l'anno 2015 relativi alla provincia de L'Aquila, per individuare il loro valore:

Id. Catast.	posizione	superficie	qualità	€/mq.	Valore stimato
Fo.96, Part.4	Via De Bartolomaes	1.448	Sem. arb.	0,7930	1. 148, 264
Fo.96, Part.267	Via De Bartolomaes	326	Sem. arb.	0,7930	258,518
Fo.37, Part.1103	PAGANICA – via Mausonia	2.363	Sem.irr. arb.	1,9990	4.723,63
Fo.26, Part. 38	PAGANICA - Via Collevernesco	2.580	Bosco alto	0,3600	928,80
	TOTALE	6.717			€. 7.058,412

Tali appezzamenti, pur essendo in due Comuni diversi ma limitrofi (Navelli e L'Aquila) e in zone diverse, verranno considerati cumulativamente e per essi si stima un valore finale a corpo di €. 7.100,00.



11 °. REGIME FISCALE DI TRASFERIMENTO

Per il regime fiscale di trasferimento, nel caso specifico dei beni situati nel Comune di Certaldo, la proprietà è relativa a "██████████", Società non costruttrice soggetta I.V.A.

Per i beni situati nei Comuni di Scandicci, Firenze, Navelli e L'Aquila, trattasi invece di un esecutato privato e quindi fuori campo I.V.A. Si riportano schemi indicativi e non esaustivi poiché il regime sarà anche in base alla natura dell'acquirente. Si rimanda pertanto la definizione finale a chi sarà delegato alla vendita.

ESECUTATO SOGGETTO IVA FABBRICATO ABITATIVO (2)				
Venditore (soggetto Iva)	Momento della cessione	Acquirente	IVA	Registro e ipocatastali
			Regime	
RIVENDITORE	Il venditore esercita opzione per l'imponibilità	Chiunque	Imponibile: con reverse charge se acquirente soggetto Iva	200 + 200 + 200
	Il venditore non esercita opzione per l'imponibilità	Persona fisica con requisiti prima casa	esente	
Persona fisica senza requisiti prima casa		9% + 50 + 50		

- ALIQUOTE I.V.A.:

Aliquota ordinaria 22%: A/1, A/8, A/9

Aliquota ridotta 10%: A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11

ESECUTATO SOGGETTO IVA FABBRICATO STRUMENTALE (2)				
Venditore (soggetto Iva)	Momento della cessione	IVA		Registro e ipocatastali
		Regime	Aliquota	
RIVENDITORE	Il venditore esercita opzione per l'imponibilità	Imponibile: con reverse charge se acquirente soggetto Iva	22%	200 + 3% + 1%
	Il venditore non esercita l'opzione per l'imponibilità	esente		

* sono strumentali per natura solo i fabbricati appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A/10



- Le cessioni di terreni sono sempre soggette a Imposta di Registro sia l'esecutato sia un privato o soggetto ad IVA.

12°. Quesito: DETERMINAZIONE DEI LOTTI - NON APPETIBILITA' O INDIVISIBILITA' DEI BENI

Per le caratteristiche proprie dei beni immobiliari fin qui descritti, la loro collocazione in più Comuni e l'indivisibilità per molti di essi, si determina la loro suddivisione in numero quattro lotti, considerando anche una maggiore appetibilità nell'accorpamento di più terreni limitrofi o di immobili e terreni legati strettamente tra loro per funzionalità, come nel caso dell'azienda agricola di Tavolese.

Pertanto, il primo lotto comprende il complesso edilizio di via di Tavolese ed i terreni situati nel Comune di Certaldo, Fraz.ne Marcialla. Il valore complessivo stimato è di € 5.394.700,00 al quale si sottrae il costo di eliminazione della struttura di copertura del cortile interno del castello (€ 3.500,00). Si ottiene di conseguenza un valore commerciale di € 5.391.200,00.

Il secondo lotto comprende il complesso edilizio di Nebbiano composto da tre edifici con un valore commerciale stimato di € 800.000,00.

Il terzo lotto comprende gli appezzamenti di terreno situati nei Comuni di Scandicci e di Firenze, poiché anche se in Comuni diversi, in realtà tali terreni sono molto vicini tra loro ed in prossimità di via di Giogoli (strada di confine fra i due Comuni). Il loro valore commerciale complessivo è stimato in € 210.921.

Il quarto lotto comprende gli appezzamenti di terreno situati nel Comune de L'Aquila e di Navelli, in provincia del L'Aquila. Tali appezzamenti, pur essendo in due Comuni diversi ma limitrofi (Navelli e L'Aquila) e in zone diverse, verranno considerati cumulativamente e per essi è stimato un valore complessivo a corpo di € 7.100,00.

13 °. Quesito: PREZZO BASE D'ASTA

Nella determinazione del prezzo base d'asta dei beni, la sottoscritta CTU ha tenuto conto del fatto che per i meccanismi d'asta (termini di pagamento, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, ecc.), gli acquisti alle aste giudiziarie risultano più onerosi rispetto alle transazioni private. Pertanto individuato il più probabile valore astratto di mercato, ha effettuato un'adeguata riduzione (- 10% circa) per individuare il prezzo base d'asta più appropriato.

14°. Quesito: RIEPILOGO DEI LOTTI

LOTTO 1:

Vasto Complesso immobiliare sito nel Comune di Certaldo (Firenze), Località MARCIALLA, in via di Tavolese n. 71, costituito da:

1. villa - ██████████ disposto su tre piani più cantine interrato censito Al N.C.E.U. di Certaldo nel Foglio di mappa Foglio di mappa 34, Part. 20, Sub. 1,



categoria A/8, classe 4, consistenza 20 vani, Superficie catastale totale mq. 609, e Sub. 2, categoria A/8, classe 4, consistenza 17,5 vani, Superficie catastale totale mq. 649;

2. Edificio, ex fabbricato agricolo, su due piani fuori terra più un piano interrato, composto da dieci unità immobiliari e precisamente :

- a. Appartamento per civile abitazione su due piani con accesso autonomo e scale di collegamento interne esclusive, composto da cantina al piano interrato, ingresso, ripostiglio e scale di collegamento al piano terra, tre locali più servizi al piano superiore;
 - b. Numero tre locali ad uso rimessa al piano Terreno;
 - c. Numero quattro ampi locali, di cui tre ad uso magazzino - tinaia comunicanti tra loro, più servizi , spogliatoio e ingresso-ufficio al piano Terreno, con accesso da quest'ultimo, e sottostante vasta cantina- tinaia al piano interrato, e quarto locale, con accesso autonomo;
 - d. Cappella privata con accesso autonomo dal resede comune;
 - d. Locale magazzino al piano terreno con accesso autonomo ;
 - e. Locale magazzino al piano terreno con accesso autonomo sul retro dell'edificio;
 - f. Numero quattro mini appartamenti di varie dimensioni posti al primo piano, con accesso da una scala esterna posta sul retro dell'edificio, attraverso un ampio terrazzo a comune e più specificatamente, da sinistra a destra guardando, il primo bilocale con servizi, il secondo e il terzo monolocali con servizi e il quarto bilocale con servizi;
- per una superficie commerciale complessiva di ca. 750 mq.

3. Appezamenti di terreno situati in prossimità degli edifici su indicati in Località Marcialla (Certaldo), individuati nel Catasto Terreni del Comune di Certaldo da n. 80 particelle, destinati a vigneto (ca. 4,7 ettari), uliveto (ca. 14 ettari) e restante bosco, raggruppate principalmente in tre zone, per una superficie complessiva di circa mq. 586.819.

(nota: sulla Part.80 al fo.35 insiste un fabbricato rurale ristrutturato con superficie commerciale di ca.180).

Valore commerciale dei beni imm.: €. 5.391.200,00

Prezzo a base d'asta: €. 4.900.000,00 (Euro quattromilioninovecentomila)

SECONDO LOTTO:

Complesso immobiliare sito nel Comune di Certaldo (Firenze), Località Nebbiano, costituito da tre fabbricati in cattivo stato di conservazione, da ristrutturare :

1. Fabbricato su due piani, costituito da una ex chiesa (denominata "Chiesa di Nebbiano") attualmente accatastata al piano terra come magazzino , altri cinque locali e vani accessori sempre adibiti a magazzini-depositi al piano terra , un appartamento a civile abitazione di 3,5 vani al piano primo più un locale di sbratto al secondo, un altro appartamento di 4 vani catastali sempre al primo piano ed un appartamento di quattro vani al piano secondo; superficie complessiva del



fabbricato ca. 700 mq., individuati attualmente nel complesso da n. 7 unità immobiliari. Da ristrutturare.

2. Fabbricato su due piani fuori terra, composto da n. 4 locali adibiti a deposito ed una loggia al piano terra, e da n. 6 vani più servizi al piano primo, più resede esclusivo, mq. 300 ca. da ristrutturare;

3. Fabbricato ad un piano fuori terra , di consistenza 3 vani, più un piano interrato a cantina, per una superficie catastale di mq.74, da ristrutturare.

Valore commerciale dei beni imm.: €. 800.000,00

Prezzo a base d'asta: €. 720.000,00 (Euro settecentoventimila)

TERZO LOTTO:

Appezamenti di terreno situati nel Comune di Scandicci (superficie complessiva di mq. 115.466) e nel Comune di Firenze (superficie complessiva di mq. 13.020), in prossimità di via di Giogoli, entrambi tenuti ad uliveto o terreno seminativo.

Valore commerciale dei beni imm.: €. 200.000,00

Prezzo a base d'asta: €. 180.000,00 (Euro centottantamila)

QUARTO LOTTO:

Appezamenti di terreno situati nel Comune di Navelli (superficie complessiva di mq. 94) e nel Comune de L'Aquila (superficie complessiva di mq. 6.717), classificati come seminativi, seminativi arborati.

Valore commerciale dei beni imm.: €. 7.100,00

Prezzo a base d'asta: €. 6.500,00 (Euro seimilacinquecento)

In conclusione, la sottoscritta ritiene di aver correttamente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

La presente consta di 47 pagine e n. 37 allegati.

Il consulente tecnico d'ufficio

Arch. F. Cecilia Franchi

Firenze, 15 luglio 2019

Allegati:

- 1) Localizzazione geografica beni immobiliari in Certaldo,
- 2) Documentazione fotografica beni immobiliari in Certaldo:
 - a. Via di Tavolese,
 - b. Nebbiano,



- c. Terreni,
- 3) Estratti di mappa Comune di Certaldo ,
 - 4) Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni Comune di Certaldo,
 - 5) Planimetrie e Visure catastali beni imm. Via di Tavolese,
 - 6) Planimetrie e Visure catastali beni imm. a Nebbiano,
 - 7) Visure catastali terreni intestati a [REDACTED]
 - 8) Copia Concessioni Edilizie, Sanatorie, pratiche edilizie dei beni imm. Via di Tavolese,
 - 9) Copia Concessioni Edilizie, Sanatorie, pratiche edilizie dei beni imm. a Nebbiano,
 - 10) Schede edifici di Rilevanza del P.O. di Certaldo,
 - 11) Localizzazione geografica beni immobiliari in Scandicci ,
 - 12) Estratti di mappa Comune di Scandicci,
 - 13) Documentazione fotografica beni immobiliari in Scandicci
 - 14) Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Scandicci,
 - 15) Localizzazione geografica beni immobiliari in Firenze,
 - 16) Estratti di mappa Comune di Firenze,
 - 17) Documentazione fotografica beni immobiliari in Firenze,
 - 18) Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Firenze,
 - 19) Localizzazione geografica beni immobiliari in Navelli,
 - 20) Estratti di mappa Comune di Navelli,
 - 21) Localizzazione geografica beni immobiliari in L'Aquila,
 - 22) Identificazione beni immobiliari in provincia de L'Aquila,
 - 23) Localizzazione geografica beni immobiliari in L'Aquila,
 - 24) Estratti di mappa Comune di L'Aquila,
 - 25) Visure catastali terreni Scandicci e Firenze, intestati a,
 - 26) Visure catastali terreni provincia de L'Aquila intestati,
 - 27) Visure ipotecarie,
 - 28) V.A.M. Provincia di Firenze,
 - 29) V.A.M. Provincia de L'Aquila,
 - 30) Schedario viticolo Terreni a Certaldo,
 - 31) V.A.M. Provincia di Firenze,
 - 32) V.A.M. Certaldo,,
 - 33) O.M.I. Valutazioni imm.ri Ag. Entrate Immobili in Certaldo,
 - 34) Atto di conferimento in società
 - 35) Dati A,R,T,E.A.,
 - 36) Scheda riassuntiva,
 - 37) Verbali sopralluogo

