

Mauro Baldo ARCHITETTO

via del Gavardello nc. 73 52100 AREZZO
tel +39 0575383280 e-mail: mauro@archbaldo.it

Data: **22 giugno 2023**

Tribunale di Arezzo

Esecuzione Immobiliare 129/2021

CRIO SPV 4 s.r.l.

C/

XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Perizia





In data 22/08/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni conferiva incarico al sottoscritto, Arch. Mauro Baldo quale esperto, ponendo i seguenti quesiti:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
 - *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
 - *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
 - *se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*
- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;**
- 3) rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;**
- 4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**



- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:
- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
 - b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);
- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- le iscrizioni;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - le difformità urbanistico-catastali;
- 7) **descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà



altresì procedere alla verifica sull'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 somme già corrisposte o da corrispondere;

- 12) **accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.** Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.** Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).** In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) **alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;**
- 14) **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);**
- 15) **precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;**
- 16) **dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);
- 17) **determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima,**



*considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.*

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e 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 per le eventuali spese condominiali insolute;*

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Il Giudice dispone inoltre che l'esperto

- **estragga in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, verifichi l'esistenza di eventuali titoli opponibili, e trasmetta il tutto prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;**
- *acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare e indirizzo e-mail dell'esecutato, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);*
- *qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo), formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il*



completamento della relazione peritale;

- **invii, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo email perizie.ivg@gmail.com.:**
- *ricordi alle parti: 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);*
- **depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):**
 - a) **il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);**
 - b) **attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).**

1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

È stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

La documentazione reperita dalla scrivente nel fascicolo di consegna consiste in:

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Arezzo il 06/08/2021 Reg. Gen. 14374, Reg. Part. 10764.**
- **DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo in data 10 dicembre 2021.**

Dalla Trascrizione sopra detta risultano oggetto di pignoramento i seguenti immobili:
al Catasto Fabbricati del Comune di Bucine

foglio	particella	subalterno	categoria
60	108		C/2
61	52	1	A/3
		2	C/2
		3	C/2
		4	C/2
		5	A/3
		6	A/3
		7	C/2



		8	BCNC
61	73	1	BCNC
		2	A/3
		3	C/2
	75	3	BCNC
		4	A/3
		5	A/3
		6	A/3
		7	A/3
		8	A/3
	214		C/2

al Catasto Terreni del Comune di Bucine

foglio	particelle
45	5, 7, 56, 70, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99
46	81, 83, 84, 85
60	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 60, 61, 62, 102, 104, 106, 109, 111, 112, 114
61	23, 27, 28, 31, 42, 43, 50, 51, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 65, 66, 68, 70, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 98, 99, 100, 101, 102, 107, 117, 118, 174, 175, 176, 178, 183, 184, 186, 189, 202, 212, 213, 216, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227
62	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 22, 23, 24, 207,
63	13, 18, 19, 20, 21, 28, 29, 33, 34, 35, 37, 49, 54, 55, 79, 81
64	14, 15, 19, 20, 21, 22, 24, 29, 30, 31, 32, 44
76	1, 3, 18, 23, 25, 26, 27, 43
78	33, 34, 35, 37, 50, 69, 74, 193

NOTA RELATIVA A PARTICELLA 24 DEL FOGLIO 64:

La particella n° 24 del foglio 64 risulta essere stata venduta con atto Notaio Dott. ROBERTO PISAPIA del 19/07/2011 rep. n° 56151 racc. n° 26817, trascritto in Arezzo il 21/07/2011 ai nn. 12034/8137

Da ricerca svolta nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate appare che la particella di cui sopra è inserita nell'ipoteca volontaria trascritta al particolare n° 2578 del 2007 e annotazione a iscrizione – erogazione a saldo particolare 15094 del 2007 (cfr immagine allegata di seguito).

Ispezione Numero: **T 123548** del: **14/06/2023** Importo addebitato: **7,20 euro**
 Note individuate: **2**
 Annotamenti in calce individuati: **0**
 Registro Particolare: **Iscrizioni** Numero:**2578** del:**2007**
 Comune di:**BUCINE(AR)**
 Catasto:**T** Foglio: **64** Particella: **24**

Elenco sintetico delle formalità e comunicazioni telematiche

1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 24/05/2007 - Registro Particolare 2578 Registro Generale 11405 Nota disponibile in formato elettronico Nota Annotata
2	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 2181 Registro Generale 15094 Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2578 del 2007



La perizia riguarda una vasta azienda agricola e i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'identificazione dei beni anche se corrispondono solo in parte ai dati attuali poiché alcuni hanno subito le variazioni che vengono elencate di seguito.

Catasto Fabbricati del Comune di Bucine

foglio 61 – particella 52:

il subalterno 7 (cat. C/2) ed il subalterno 8 (BCNC) sono stati soppressi con pratica AR0086742 del 19/06/2012 (variazione- fusione - ampliamento), con conseguente

- costituzione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 52, subalterni 10 (cat. D/10) e 11 (BCNC)
- soppressione degli immobili identificati al foglio 61 - particella 52, subalterni 7, 8, 9 e particella 214

foglio 61 – particella 214:

la particella 214 è stata soppressa con pratica AR0086742 del 19/06/2012 (variazione – fusione – ampliamento), con conseguente

- costituzione degli immobili identificati al foglio 61 - particella 52, subalterni 10 (cat. D/10) e 11 (BCNC)
- soppressione degli immobili identificati al foglio 61 - particella 52, subalterni 7, 8, 9 e particella 214

foglio 61 – particella 73:

il subalterno 1 (BCNC) è stato soppresso con pratica AR0123378 del 03/09/2012 (variazione – scorporo resede), con conseguente

- costituzione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterno 14 (BCNC) e foglio 61 – particella 73 subalterno 4 (BCNC);
- soppressione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterno 10 e foglio 61 – particella 73 subalterno 1;

il subalterno 2 è stato soppresso con pratica AR0123580 del 03/09/2012 (variazione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi esterni), con conseguente

- costituzione dell'immobile identificato al foglio 61 – particella 73 subalterno 5 (cat. D/10);
- soppressione dell'immobile identificato al foglio 61 – particella 73 subalterno 2;

foglio 61 – particella 75:

il subalterno 3 (BCNC) è stato soppresso con pratica AR0206916 del 02/11/2009 (variazione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni), con conseguente

- costituzione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterno 10 (BCNC), 11 (cat. A/3), 12 (cat. A/3) e 13 (cat. A/3);
- soppressione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterni 3, 4, 5 e 6

il subalterno 4 (cat. A/3) è stato soppresso con pratica AR0206916 del 02/11/2009 (variazione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni), con conseguente

- costituzione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterno 10 (BCNC), 11 (cat. A/3), 12 (cat. A/3) e 13 (cat. A/3);
- soppressione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterni 3, 4, 5 e 6;

il subalterno 5 (cat. A/3) è stato soppresso con pratica AR0206916 del 02/11/2009 (variazione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni), con conseguente

- costituzione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterno 10 (BCNC), 11 (cat. A/3), 12 (cat. A/3) e 13 (cat. A/3);
- soppressione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterni 3, 4, 5 e 6;

il subalterno 6 (cat. A/3) è stato soppresso con pratica AR0206916 del 02/11/2009 (variazione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni), con conseguente



- costituzione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterno 10 (BCNC), 11 (cat. A/3), 12 (cat. A/3) e 13 (cat. A/3);
 - soppressione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterni 3, 4, 5 e 6;
- successivamente

il subalterno 10 (BCNC) è stato soppresso con pratica AR0123378 del 03/09/2012 (variazione scorporo resede), con conseguente

- costituzione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterno 14 (BCNC) e foglio 61 – particella 73 subalterno 4 (BCNC);
- soppressione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 75 subalterno 10 e foglio 61 – particella 73 subalterno 1;

foglio 61 – particella 73 e particella 75 – costituzione immobile identificato al catasto fabbricati foglio 61 particella 261 subalterno 2

la particella 75 è stata variata con pratica AR0175910 del 25/10/2010 (tipo mappale) con conseguente

- costituzione e soppressione, per fusione alla particella identificata al catasto terreni foglio 61 – particella 261, della particella identificata al catasto terreni del Comune di Bucine al foglio 61 – particella 262;

la particella 73 è stata variata con pratica AR0175910 del 25/10/2010 (tipo mappale) con conseguente

- costituzione dell'immobile identificato al catasto terreni foglio 61 – particella 261;
- soppressione per fusione all'immobile identificato al catasto terreni foglio 61 - particella 261 dell'immobile identificato al catasto terreni al foglio 61 - particella 262;

successivamente

il subalterno 1 dell'immobile identificato dalla particella 261 viene iscritto al catasto fabbricati con pratica AR0242722 del 27/12/2011 con conseguente

- costituzione dell'immobile identificato al catasto fabbricati foglio 61 – particella 261 subalterno 1;
- infine

il subalterno 1 dell'immobile identificato al catasto fabbricati foglio 61 – particella 261 è stato soppresso con pratica AR0123402 del 03/09/2012 (variazione dichiarazione UIU art. 10 DL 78/10 – n. 18713.1/2012) con conseguente

- costituzione dell'immobile identificato al foglio 61 – particella 261 subalterno 2 (cat. C/2);

foglio 61 – particella 214:

la particella è stata soppressa con pratica AR0086742 del 19/06/2012 (variazione – fusione - ampliamento), con conseguente

- costituzione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 52 subalterno 10 (D/10) e subalterno 11 (BCNC)
- soppressione degli immobili identificati al foglio 61 – particella 52 subalterni 7, 8, 9 e foglio 61 – particella 214

Catasto Terreni del Comune di Bucine

foglio 60 – particella 24:

la particella è stata soppressa con pratica AR0263918 del 27/11/2007 (variazione geometrica – trasporto di particelle dal foglio 60 al foglio 61 per redazione di tipo mappale n. 22464.1/2007), con conseguente

- costituzione dell'immobile identificato al catasto terreni foglio 61 – particella 236;

successivamente

la particella è stata soppressa con pratica AR0198488 del 22/10/2009 (tipo mappale) con conseguente

- fusione all'immobile identificato al foglio 61 – particella 75.



foglio 60 – particella 111:

la particella è stata soppressa con pratica AR0263918 del 27/11/2007 (variazione geometrica – trasporto di particelle dal foglio 60 al foglio 61 per redazione di tipo mappale n. 22464.1/2007), con conseguente

- costituzione dell'immobile identificato al catasto terreni foglio 61 – particella 234; successivamente

la particella è stata soppressa con pratica AR0198488 del 22/10/2009 (tipo mappale) con conseguente

- fusione all'immobile identificato al foglio 61 – particella 75.

foglio 60 – particella 114:

la particella è stata soppressa con pratica AR0263918 del 27/11/2007 (variazione geometrica – trasporto di particelle dal foglio 60 al foglio 61 per redazione di tipo mappale n. 22464.1/2007), con conseguente

- costituzione dell'immobile identificato al catasto terreni foglio 61 – particella 235; successivamente

la particella è stata soppressa con pratica AR0198488 del 22/10/2009 (tipo mappale) con conseguente

- fusione all'immobile identificato al foglio 61 – particella 75.

foglio 61 – particella 213:

la particella è stata soppressa con pratica AR0055323 del 26/04/2012 (variazione in soppressione per redazione di tipo mappale n. 55323.1/2012), con conseguente

- fusione all'immobile identificato al foglio 61 – particella 52.

Per quanto fin qui esposto, eseguendo visura per nominativo e verifiche degli elenchi subalterni assegnati agli immobili iscritti al catasto fabbricati, gli attuali identificativi presso l'Agenzi<a del Territorio di Arezzo degli immobili oggetto di pignoramento risultano i seguenti:

Unità negoziale n° 1 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

azienda agrituristica in Comune di Bucine, frazione Duddova, località "I Tribbi" composta di numerosi fabbricati ad uso abitativo ed agricolo, con giardino, due piscine ed un campo da tennis, nonché appezzamento di terreno agricolo e bosco

Catasto Fabbricati del Comune di Bucine:

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita €
60	108		C/2	2	42 mq	156,18
61	52	1	A/3	4	5 vani	400,25
61	52	2	C/2	3	64 mq	277,65
61	52	3	C/2	3	81 mq	351,40
61	52	4	C/2	3	76 mq	329,71
61	52	5	A/3	4	4 vani	320,20
61	52	6	A/3	4	8,5 vani	680,43
61	52	10	D/10			3.548,00
61	52	11	BCNC			
61	73	3	C/2	3	45 mq	195,22
61	73	4	BCNC			
61	73	5	D/10			2.290,00
61	75	7	A/3	3	4 vani	268,56
61	75	8	A/3	3	4,5 vani	302,13
61	75	11	A/3	5	13,5	1.254,99
61	75	12	A/3	3	4,5 vani	302,13
61	75	13	A/3	3	5 vani	335,70



foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita €
61	75	14	BCNC			
61	261	2	C/2	3	94 mq	407,79

Catasto Terreni del Comune di Bucine:

foglio	particella	qualità	classe	superficie mq.	reddito dominicale €	reddito agrario €
45	5	BOSCO MISTO	4	13.200	4,77	2,05
45	7	PASC CESPUG	2	3.720	0,58	0,38
45	56	PASC CESPUG	1	3.500	0,72	0,54
45	70	PASC CESPUG	2	1.340	0,21	0,14
45	92	BOSCO CEDUO	3	4.060	1,68	0,63
45	93	PASC CESPUG	1	3.990	0,82	0,62
45	95	BOSCO CEDUO	1	8.760	8,60	2,71
45	96	PASC CESPUG	2	39.410	6,11	4,07
45	97	BOSCO MISTO	4	4.610	1,67	0,71
45	98	PASC CESPUG	2	4.380	0,68	0,45
45	99	PASC CESPUG	2	8.510	1,32	0,88
46	81	PASC CESPUG	1	3.780	0,78	0,59
46	83	CAST FRUTTO	2	13.520	20,95	5,59
46	84	BOSCO CEDUO	3	14.690	6,07	2,28
46	85	CAST FRUTTO	3	14.820	14,54	2,30
60	2	SEMINATIVO	5	8.300	6,00	6,43
60	3	BOSCO CEDUO	4	19.050	5,90	2,95
60	4	BOSCO MISTO	3	5.060	3,14	0,78
60	5	BOSCO MISTO	4	18.780	6,79	2,91
60	6	PASC CESPUG	2	32.970	5,11	3,41
60	7	BOSCO MISTO	4	6.550	2,37	1,01
60	8	BOSCO MISTO	3	16.270	10,08	2,52
60	10	BOSCO MISTO	3	39.600	24,54	6,14
60	11	BOSCO MISTO	3	21.130	13,10	3,27
60	12	BOSCO CEDUO	4	9.000	2,79	1,39
60	13	BOSCO MISTO	4	7.730	2,79	1,20
60	14	BOSCO MISTO	4	21.450	7,75	3,32
60	15	BOSCO MISTO	3	11.600	7,19	1,80
60	16	BOSCO MISTO	3	20.740	12,85	3,21
60	17	BOSCO MISTO	3	8.400	5,21	1,30
60	18	BOSCO CEDUO	3	13.130	5,42	2,03
60	19	CAST FRUTTO	3	15.140	14,86	2,35
60	21	BOSCO MISTO	3	6.250	3,87	0,97
60	22	BOSCO MISTO	3	24.720	15,32	3,83
60	26/AA	VIGNETO	2	600	2,48	1,55
60	26/BB	SEMIN ARBOR	6	7.320	3,40	3,78
60	27	BOSCO CEDUO	3	45.620	18,85	7,07



foglio	particella	qualità	classe	superficie mq.	reddito dominicale €	reddito agrario €
60	28	BOSCO CEDUO	3	3.380	1,40	0,52
60	29	BOSCO CEDUO	4	1.500	0,46	0,23
60	30	BOSCO CEDUO	4	6.320	1,96	0,98
60	32	BOSCO MISTO	3	14.240	8,83	2,21
60	33	PACOLO ARBOR	U	2.150	1,00	0,56
60	34	BOSCO CEDUO	3	1.050	0,43	0,16
60	37	BOSCO CEDUO	3	49.120	20,29	7,61
60	39	SEMIN ARBOR	5	3.320	2,40	2,57
60	41	ULIVETO	4	1.670	1,64	3,45
60	42	ULIVETO	3	8.090	16,71	20,89
60	43	ULIVETO	3	3.230	6,67	8,34
60	44	ULIVETO	3	5.370	11,09	13,87
60	45/AA	BOSCO CEDUO	3	569	0,24	0,09
	45/AB	ULIVETO	3	191	0,39	0,49
60	46	ULIVETO	4	3.480	3,41	7,19
60	60	BOSCO CEDUO	3	24.990	10,33	3,87
60	61	PASCOLO ARB	U	7.910	3,68	2,04
60	62	PASC CESP	1	2.350	0,49	0,36
60	102/AA	BOSCO MISTO	3	34.499	21,38	5,35
	102/AB	ULIVETO	3	1.871	3,87	4,83
60	104	BOSCO MISTO	3	44.270	27,44	6,86
60	106	BOSCO MISTO	3	14.345	8,89	2,22
60	109	BOSCO MISTO	3	37.812	23,43	5,86
60	112	PASCOLO	1	395	0,18	0,10
61	23	BOSCO CEDUO	3	25.260	10,44	3,91
61	27	BOSCO MISTO	4	11.170	4,04	1,73
61	28	BOSCO MISTO	4	19.900	7,19	3,08
61	31	ULIVETO	4	5.990	5,88	12,37
61	42/A	BOSCO MISTO	3	34.378	21,31	5,33
	42/B	VIGNETO	1	1.994	12,36	8,75
	42/C	ULIVETO	1	1.088	4,78	3,93
61	43	BOSCO MISTO	3	34.440	21,34	5,34
61	50	BOSCO CEDUO	4	120	0,04	0,02
61	51	BOSCO CEDUO	4	1.110	0,34	0,17
61	55/A	ULIVETO	2	7.554	23,41	25,36
	55/B	VIGNETO	1	5.083	31,50	22,31
	55/C	BOSCO MISTO	2	253	0,24	0,04
61	56	ULIVETO	1	5.880	25,81	21,26
61	58	ULIVETO	3	6.270	12,95	16,19
61	59/AA	SEMINATIVO	4	1.800	2,79	2,79
	59/AB	SEMIN ARBOR	5	3.230	2,34	2,50
61	60	PASCOLO ARB	U	3.140	1,46	0,81
61	61/AA	SEMINATIVO	4	525	0,81	0,81



foglio	particella	qualità	classe	superficie mq.	reddito dominicale €	reddito agrario €
	61/AB	BOSCO MISTO	3	71.815	44,51	11,13
61	65	BOSCO MISTO	2	2.670	2,48	0,41
61	66/AA	SEMINATIVO	4	13	0,02	0,02
	66/AB	PASCOLO	1	257	0,12	0,07
61	68	BOSCO CEDUO	1	6.960	6,83	2,16
61	70	BOSCO MISTO	3	5.580	3,46	0,86
61	84	BOSCO CEDUO	4	250	0,08	0,04
61	85	ULIVETO	3	3.210	6,63	8,29
61	86/AA	SEMINATIVO	4	79	0,12	0,12
	86/AB	BOSCO CEDUO	3	6.361	2,63	0,99
61	87	ULIVETO	1	13.590	59,66	49,13
61	89	BOSCO CEDUO	3	2.530	1,05	0,39
61	90	BOSCO MISTO	3	28.270	17,52	4,38
61	91	BOSCO CEDUO	4	240	0,07	0,04
61	98	ULIVETO	1	2.560	11,24	9,25
61	99	BOSCO CEDUO	3	470	0,19	0,07
61	100	ULIVETO	4	39.390	38,65	81,37
61	101/AA	SEMINATIVO	5	888	0,64	0,69
	101/AB	ULIVETO	4	572	0,56	1,18
61	102	ULIVETO	1	32.590	143,07	117,82
61	107	BOSCO CEDUO	2	8.540	4,85	1,32
61	117/AA	BOSCO CEDUO	3	173	0,07	0,03
	117/AB	ULIVETO	4	1.017	1,00	2,10
61	118	ULIVETO	4	470	0,46	0,97
61	174	ULIVETO	4	20.330	19,95	42,00
61	175	ULIVETO	4	120	0,12	0,25
61	176/AA	BOSCO CEDUO	3	2.226	0,92	0,34
	176/AB	ULIVETO	4	1.784	1,75	3,69
61	178	BOSCO MISTO	3	4.890	3,03	0,76
61	183	BOSCO CEDUO	3	40	0,02	0,01
61	184	BOSCO CEDUO	3	390	0,16	0,06
61	186	ULIV VIGNET	3	4.030	10,41	7,28
61	189/AA	BOSCO CEDUO	3	966	0,40	0,15
	189/AB	ULIVETO	4	674	0,66	1,39
61	202	BOSCO CEDUO	4	4.580	1,42	0,71
61	212	ULIVETO	3	1.415	2,92	3,65
61	216	VIGNETO	3	7.993	18,58	14,45
61	218	VIGNETO	3	7.125	16,56	12,88
61	219/AA	SEMINATIVO	4	188	0,29	0,29
	219/AB	BOSCO CEDUO	3	1.242	0,51	0,19
61	220/AA	SEMINATIVO	4	838	1,30	1,30
	220/AB	BOSCO CEDUO	3	4.467	1,85	0,69
61	221	VIGNETO	3	185	0,43	0,33



foglio	particella	qualità	classe	superficie mq.	reddito dominicale €	reddito agrario €
61	222	VIGNETO	3	4.870	11,32	8,80
61	223	BOSCO CEDUO	3	4.790	1,98	0,74
61	224	VIGNETO	3	16.501	38,35	29,83
61	225	SEMINATIVO	3	4.643	21,58	14,39
61	226	SEMINATIVO	3	2.213	10,29	6,86
61	227	ULIVETO	4	4.683	4,60	9,67
62	1	BOSCO CEDUO	2	1.190	0,68	0,18
62	2	SEMINATIVO	4	2.480	3,84	3,84
62	3	SEMINATIVO	4	5.410	8,38	8,38
62	4	SEMINATIVO	4	10.150	15,73	15,73
62	5	BOSCO ALTO	2	950	1,23	0,15
62	6	BOSCO MISTO	2	14.780	13,74	2,29
62	7	BOSCO MISTO	2	4.300	4,00	0,67
62	8	BOSCO CEDUO	3	2.180	0,90	0,34
62	9	SEMINATIVO	4	600	0,93	0,93
62	13	BOSCO CEDUO	2	16.460	9,35	2,55
62	22	BOSCO CEDUO	2	3.400	1,93	0,53
62	23	SEMINATIVO	4	7.580	11,74	11,74
62	24	BOSCO MISTO	2	440	0,41	0,07
62	207	BOSCO CEDUO	2	81.830	46,49	12,68
76	1	PASC CESPUG	1	6.360	1,31	0,99
76	3	BOSCO MISTO	4	19.240	6,96	2,98
76	18	SEMINATIVO	5	1.530	1,11	1,19
76	23	BOSCO MISTO	3	330	0,20	0,05
76	25	BOSCO MISTO	2	2.540	2,36	0,39
76	26/AA	PASCOLO	1	2.420	1,12	0,62
76	26/AB	PASCOLO ARB	U	2.500	1,16	0,65
76	27	BOSCO MISTO	3	63.820	39,55	9,89
76	43	BOSCO MISTO	3	8.370	5,19	1,30
78	33/AA	SEMINATIVO	3	98	0,46	0,30
78	33/AB	ULIVETO	2	238	0,74	0,80
78	33/AC	BOSCO MISTO	2	10.074	9,37	1,56
78	34/AA	SEMINATIVO	3	696	3,24	2,16
78	34/AB	PASCOLO	1	554	0,26	0,14
78	35/AA	SEMINATIVO	3	1.900	8,83	5,89
78	35/AB	PASCOLO	1	7.230	3,36	1,87
78	37/AA	SEMINATIVO	3	7.288	33,88	22,58
78	37/AB	ULIVETO	2	852	2,64	2,86
78	50/AA	BOSCO MISTO	2	1.369	1,27	0,21
78	50/AB	ULIVETO	2	211	0,65	0,71
78	69	BOSCO MISTO	2	700	0,65	0,11



foglio	particella	qualità	classe	superficie mq.	reddito dominicale €	reddito agrario €
78	74/AA	PASCOLO	1	3.021	1,40	0,78
	74/AB	ULIVETO	2	59	0,18	0,20
78	193	BOSCO CEDUO	2	10.170	5,78	1,58

Unità negoziale n° 2 (corrispondente anche all'Agenzia del territorio)

appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Bucine, Fazione Ambra, facente parte del complesso aziendale "il Verreno"

Catasto Terreni del Comune di Bucine:

foglio	particella	qualità	classe	superficie mq.	reddito dominicale €	reddito agrario €
63	13/AA	VIGNETO	1	9.300	57,64	40,83
	13/AB	SEMIN ARBOR	4	1.520	2,36	1,96
63	18	ULIVETO	3	15.490	32,00	40,00
63	19/AA	SEMINATIVO	3	470	2,18	1,46
	19/AB	ULIVETO	3	5.500	11,36	14,20
63	20/AA	VIGNETO	1	2.300	14,25	10,10
	20/AB	PASC CESPUG	1	7.490	1,55	1,16
63	21/AA	PASCOLO	1	1.400	0,65	0,36
	21/AB	PASCOLO ARB	U	1.440	0,67	0,37
63	28	BOSCO ALTO	3	1.540	1,03	0,16
63	29	SEMINATIVO	3	43.730	203,26	135,51
63	33	VIGNETO	1	18.540	114,90	81,39
63	34	VIGNETO	1	10.570	65,51	46,40
63	35	VIGNETO	1	8.090	50,14	35,51
63	37/AA	VIGNETO	1	965	5,98	4,24
	37/AB	BOSCO CEDUO	4	2.415	0,75	0,37
63	49/AA	VIGNETO	1	10.100	62,59	44,34
	49/AB	SEMINATIVO	4	35.020	54,26	54,26
63	54	PASCOLO ARB	U	8.600	4,00	2,22
63	55/AA	VIGNETO	1	10.200	63,21	44,78
	55/AB	SEMINATIVO	4	6.710	10,40	10,40
63	79	SEMINATIVO	4	14.965	23,19	23,19
63	81	VIGNETO	1	33.320	206,50	146,27
64	14/AA	SEMINATIVO	4	24	0,04	0,04
	14/AB	BOSCO MISTO	2	16.146	15,01	2,50
64	15	BOSCO MISTO	2	3.080	2,86	0,48
64	19	SEMINATIVO	4	16.610	25,74	25,74
64	20	SEMIN ARBOR	4	18.260	28,29	23,58
64	21	SEMINATIVO	4	6.410	9,93	9,93
64	22	BOSCO ALTO	2	1.400	1,81	0,22
64	29	BOSCO MISTO	2	12.530	11,65	1,94
64	30	SEMIN ARBOR	3	35.150	163,38	90,77



foglio	particella	qualità	classe	superficie mq.	reddito dominicale €	reddito agrario €
64	31	SEMINATIVO	3	250	1,16	0,77
64	32	SEMINATIVO	3	9.390	43,65	29,10
64	44	SEMINATIVO	3	2.500	11,62	7,75

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

Lo scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione presso gli uffici del catasto e del comune delle planimetrie ultime presentate in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia.

Ha reperito i seguenti atti di provenienza degli immobili:

- 1) **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE** trascritta ad Arezzo il 15 maggio 2015, ai nn. 4788/6343 a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX;
- 2) **Nota di trascrizione** atto Notaio Dott. Roberto Pisapia del 26/10/2011, rep. n° 56470/27065, trascritto ad Arezzo il 15/11/2011 ai nn. 12783/18303- ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
- 3) **Atto Notaio Dott. Roberto Pisapia** del 10 gennaio 2007, rep. n° 47762 racc. 20510, trascritto in Arezzo il 12 gennaio 2007 ai nn. 769/541
- 4) **Atto Notaio Dott. Fabio Milloni** del 13 gennaio 1990, rep. n° 54657, trascritto in Arezzo il 13 febbraio 1990 ai nn. 2710/2046, tra XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXX;
- 5) **Atto Notaio Dott. Fabio Milloni** del 25 luglio 1989, rep. n° 53623 – racc. n° 12593, trascritto in Arezzo il 22 agosto 1989 ai nn. 11918/8380, tra X.X.X. XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXX XXXXXXXXXXXX X X. x.x.x. s.a.s. e XXXXXXXX XXXX;
- 6) **Atto Notaio Dott. Fabio Milloni** del 21 marzo 1989, rep. n° 52503, trascritto in Arezzo il 20 aprile 1989 ai nn. 5849/3965, tra XXXX XXXXXX – XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXX;
- 7) **Atto Notaio Dott. Fabio Milloni** del 18 marzo 1989, rep. n° 52495, trascritto in Arezzo il 17 aprile 1989, tra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXX;
- 8) **Atto Notaio Dott. Fabio Milloni** del 22 dicembre 1984, rep. n° 38343 – racc. 9882, trascritto in Arezzo il 18 gennaio 1985 ai nn. 684/584, tra XXXXXXXXXXXX XXXXX – XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX XXXXX – XXXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXX;
- 9) **Atto Notaio Dott. Fabio Milloni** del 19 giugno 1981, rep. n° 23009 – racc. n° 6408, trascritto in Arezzo in data 1 luglio 1981 ai nn. 7955/5842, tra X.X.X. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX X.x.x. e XXXXXXXX XXXX;
- 10) **Nota di Trascrizione** atto Notaio Dott. Fabio Milloni del 30 agosto 1980, rep. n° 19387 – racc. n°4941, trascritto in Arezzo in data 8 settembre 1980 ai nn. 10193/7630, tra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX;
- 11) **Atto Notaio Dott. Lionello Signorini** del 26 gennaio 1978, rep. n° 38831 – racc. 15966, trascritto in Arezzo ai nn. 3023/2558, tra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXX;
- 12) **Atto Notaio Dott. Lionello Signorini** del 22 novembre 1975, rep. n° 35808, trascritto in Arezzo il 12 dicembre 1975 ai nn. 9852/7661;
- 13) **Atto Notaio Dott. Lionello Signorini** del 5 dicembre 1974, rep. n° 34663 – racc. n° 14520, trascritto ad Arezzo il 4 gennaio 1975 ai nn. 65/58, tra XXXXX XXXXXXXXXXXX - XXXXX XXXXXXXXXXXX – XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX – XXXXX XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX



14) **Nota di Trascrizione** atto Notaio Dott. Lionello Signorini del 23 settembre 1974, Trascritto in Arezzo il 15 ottobre 1974, ai nn. 10572/8601, tra XXXXXXX XXXXX – XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXX;

15) **Nota di trascrizione** atto Notaio Dott. Lionello Signorini del 28 aprile 1971, trascritto ad Arezzo il 12 maggio 1971, ai nn. 5162/4140 tra XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX - XXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX - XXXX XXXXX e XXXXXXX XXXX – XXXXXXX XXXXX;

Inoltre, ha reperito l'atto di trasferimento di immobili di cui alla nota relativa a particella 24 del foglio 64 (colore rosso) riportata nel Capitolo 1 della presente relazione:

16) **Nota di Trascrizione** atto Notaio Dott. Roberto Pisapia del 19 luglio 2017, rep. n° 156151/26817, trascritto in Arezzo in data 21 luglio 2011 ai nn. 8137/12034, tra XXXXXXX XXXX e XXXXXXX XXXXX XXXXXXX – XXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX;

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E LIMITAZIONI

Iscrizioni

1. **Iscrizione Contro del 23/09/2016 Reg. Part. 1913 – Reg. Gen. 13233 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo** Rep. 1307/2016 del 19/09/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
a favore: BANCA DEL VALDARNO CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in San Giovanni Valdarno
documenti successivi correlati:
 - a) Annotazione n. 2173 del 02/08/2017 (RESTRIZIONE BENI)
 - b) Annotazione n. 1420 del 16/06/2021 (RESTRIZIONE BENI)gravante:
2. **Iscrizione Contro del 07/07/2016 Reg. Part. 1391 – Reg Gen. 9705 – Tribunale di Arezzo** Rep 931 del 10/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
a favore: XXXXXX XXXXXXXXX nato a Vibo Valentia (VV) il 01/03/1949 - domiciliato in San Giovanni Valdarno, Piazza Cavour nc. 7
3. **Iscrizione Contro del 25/11/2010 Reg. part 3786 – Reg Gen. 20860 – Pubblico Ufficiale Pisapia Roberto** Rep 54966/25960 del 24/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI FINANZIAMENTO
a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI SPA con sede in Siena
4. **Iscrizione Contro del 24/05/2007 Reg. Part. 2578 – Reg. Gen. 11405 – Pubblico Ufficiale Ebner Massimiliano** Rep. 550/470 del 23/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma
 - a) Annotazione n. 2181 del 04/07/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
5. **Iscrizione Contro del 16/10/2006 Reg. Part. 4076 – Reg. Gen. 21077 – Pubblico Ufficiale Ebner Massimiliano** Rep. 108/88 del 11/10/206 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma
6. **Iscrizione Contro del 11/08/2006 Reg. Part. 3491 – Reg. Gen. 17439 – Pubblico Ufficiale**



Ebner Massimiliano Rep 42/32 del 10/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma
a) Annotazione n. 2930 del 12/09/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

Trascrizioni

1. **Trascrizione Contro del 06/08/2021 Reg. Part. 10764 - Reg. Gen. 14374 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO** Rep. 4081 del 17/07/2021 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma

Vincoli e limitazioni

1. **Trascrizione Contro del 21/07/2011 Reg. Part. 8138 – Reg. Gen. 12035 – Pubblico Ufficiale Pisapia Roberto** Rep. 56151/26817 del 19/07/2011 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (diritto di passo)
a favore: XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXP e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXA XXXXXXXX
gravante: catasto terreni foglio 63 particelle 29, 34, 35, 67
2. **Trascrizione Contro del 08/03/1996 Reg. Part. 2409 – Reg. Gen. 3296 – Pubblico Ufficiale Notaro Giuseppe** Rep. 117633 del 14/02/1996 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA
a favore: COMUNE DI BUCINE con sede in Bucine
gravante: catasto terreni foglio 61 particella 52
(convenzione della durata di 10 anni dalla stipula – 14/02/1996 – per la realizzazione di interventi di mantenimento e miglioramento della qualità ambientale come risulta dalla pratica edilizia n. 95/0226 approvata dalla Commissione Edilizia comunale in data 25/10/1985, concernente lavori per il cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato agricolo in abitazione agrituristica) SCADUTA.
3. **Trascrizione Contro del 15/06/1993 Reg. Part. 5313 – Reg. Gen. 7630 – Pubblico Ufficiale Walter Balzano** Rep. 47766 del 18/05/1993 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO concernente servitù di elettrodotto
a favore: ENEL SPA con sede in Roma
gravante: catasto terreni foglio 61 particelle 54, 187, 202
4. **Trascrizione Contro del 17/04/1989 Reg. Part. 3819 – Reg. Gen. 5672 – Pubblico Ufficiale Fabio Milloni** scrittura privata con sottoscrizione autenticata Rep. 52495 del 18/03/1989 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO concernente servitù di scarico
a favore: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX nata a Bucine il 20/09/1925
gravante: catasto terreni Foglio 61 particella 102
5. **Trascrizione Contro del 17/04/1989 Reg. Part. 3818 – Reg. Gen. 5671 – Pubblico Ufficiale Sabio Milloni** scrittura privata con sottoscrizione autenticata Rep. 52495 del 18/03/1989 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO concernente servitù di presa d'acqua
a favore: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX nata a Bucine il 20/09/1925
gravante: catasto terreni Foglio 61 particella 100
6. **Trascrizione Contro del 20/07/1987 Reg. Part. 6406 – Reg. Gen. 8730 – Pubblico Ufficiale Giuseppe Notaro** Rep. 60819 del 16/07/1987 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO concernente servitù di passaggio e di presa d'acqua



a favore: XXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Montevarchi il 21/07/1951 e Casini Silvia nata ad Arezzo il 20/09/1961
gravante: catasto terreni Foglio 78 particella 37

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

Da informazioni assunte presso l'esecutato e dalla verifica diretta in loco si è potuto rilevare che le Unità immobiliari (tutte) oggetto di Pignoramento in quanto fabbricati di una pressoché totale indipendenza, non sono amministrati nell'ambito di alcun condominio costituito.

5) DIRITTI E SERVITÙ DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate pare che non risulti l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, ne usi civici, afferenti alle proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITÀ NON OPPONIBILI

Dalla verifica presso la conservatoria dei R.R.I.I. pare che non risultino esistenti formalità necessitanti di cancellazione e/o di natura non opponibile all'acquirente.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI A SEGUITO DI SOPRALLUOGHI

Oggetto della perizia è una azienda agricola, agrituristica e venatoria in Comune di Bucine, frazione Duddova, località I Tribbi, composta di numerosi fabbricati ad uso abitativo ed agricolo (iscritti al catasto fabbricati), con giardino, due piscine ed un campo da tennis, nonché vari terreni agricoli e boschivi per una superficie complessiva di mq. 1.947.430 (superficie catastale).

7.1) IMMOBILI ISCRITTI AL CATASTO FABBRICATI

I fabbricati appartenenti all'azienda sono concentrati nel nucleo aziendale posto in loc. I Tribbi. Il nucleo è raggiungibile attraverso la strada (via di Duddova) che dalla frazione di Duddova sale verso Monte di Rota.

Un viale privato conduce dal cancello di ingresso, ubicato in prossimità della suddetta strada pubblica, fino all'insieme di costruzioni costituite dai fabbricati qui di seguito identificati catastalmente e successivamente descritti singolarmente.

foglio	particella	sub	categoria
60	108		C/2
foglio	particella	sub	categoria
61	52	1	A/3
61	52	2	C/2
61	52	3	C/2
61	52	4	C/2
61	52	5	A/3
61	52	6	A/3
61	52	10	D/10
61	52	11	BCNC

foglio	particella	sub	categoria
61	73	3	C/2
61	73	4	BCNC
61	73	5	D/10

foglio	particella	sub	categoria
61	75	7	A/3
61	75	8	A/3
61	75	11	A/3
61	75	12	A/3
61	75	13	A/3
61	75	14	BCNC

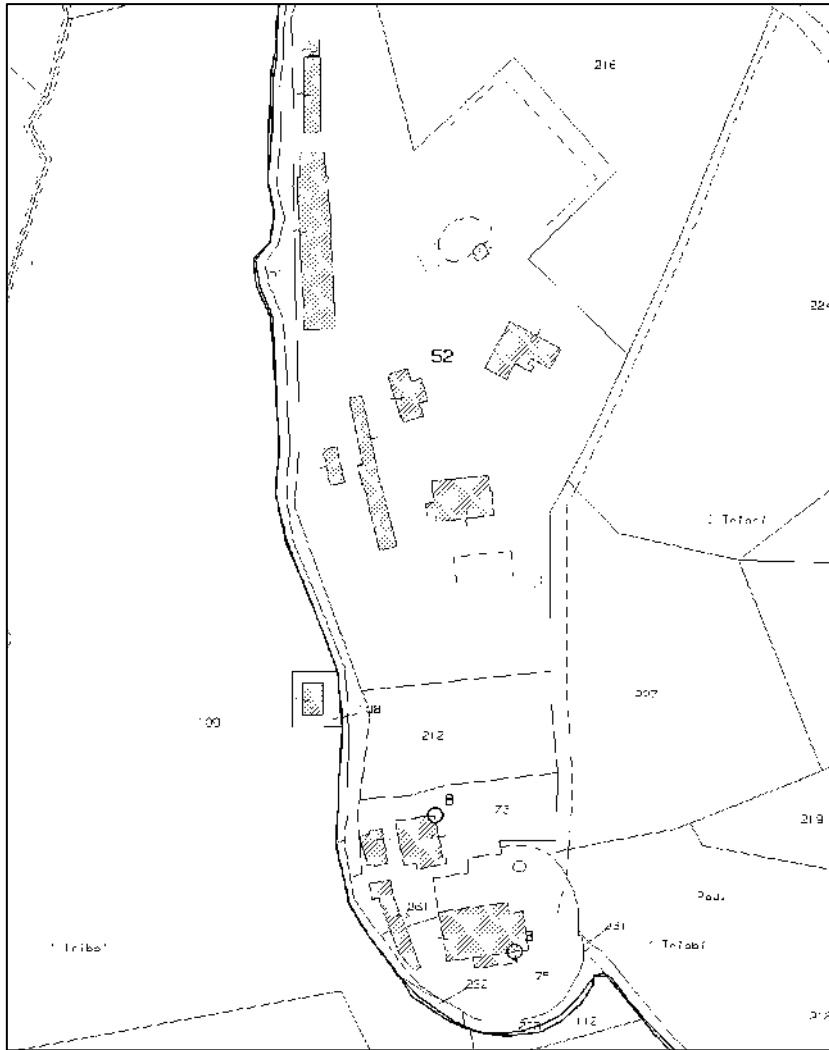
foglio	particella	sub	categoria
61	261	2	C/2





vista aerea dell'insieme di fabbricati costituenti il centro aziendale



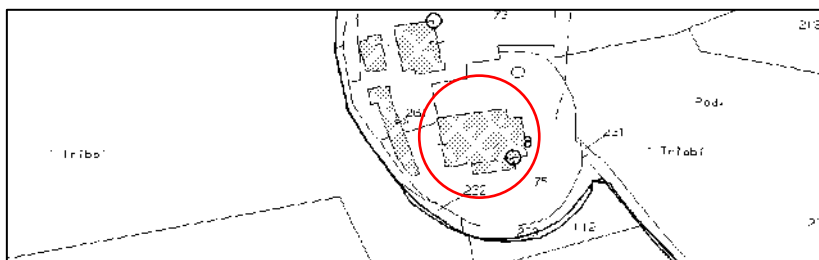


estratto di mappa catastale

7.1.1) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 75



In seguito a sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'immobile costituisce il fabbricato principale dell'insieme di edifici che compongono il nucleo aziendale.



L'edificio è completamente destinato alla funzione agrituristica ed è composto da cinque unità immobiliari (oltre a parti comuni: sub 14 – scala e resede comuni) delle quali una è ubicata al piano terra, due al primo piano e due al secondo piano (sottotetto).

confinanti:

il fabbricato confina su ogni lato con la proprietà medesima.

esposizione:

Il fronte principale dell'edificio, sul quale si trova il suo ingresso al piano terra, e dal quale si accede al bar/sala biliardo e ad una sala da pranzo, è esposto a nord.

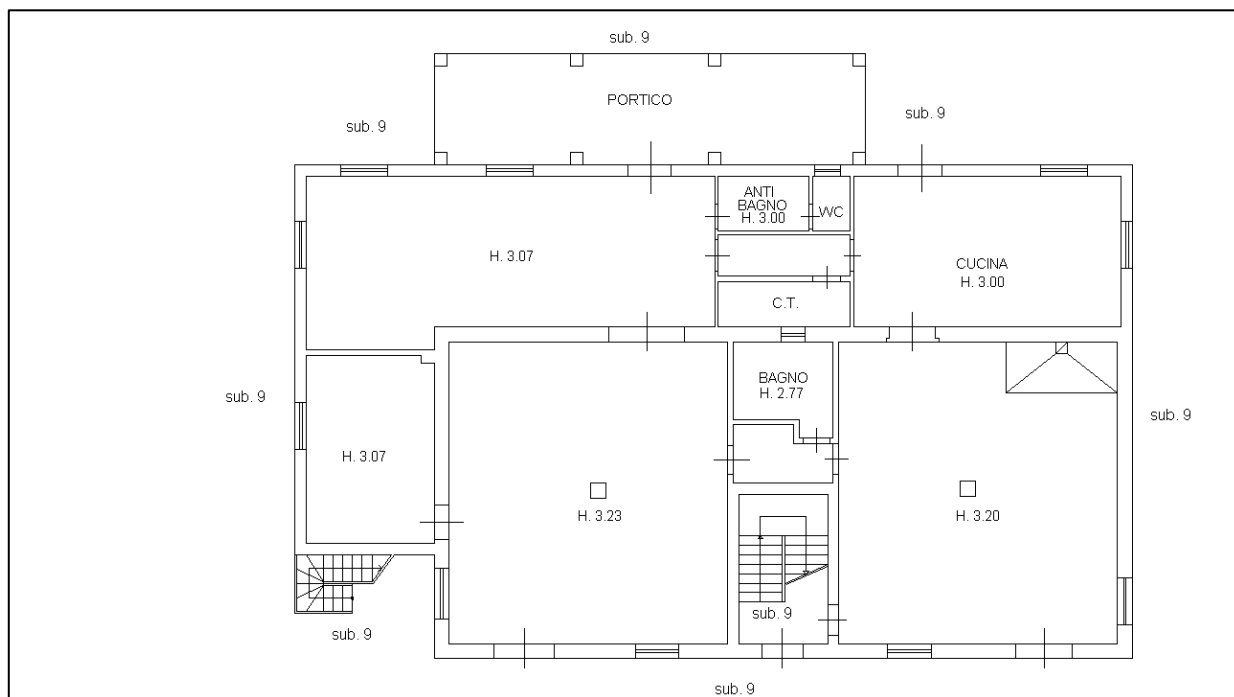
I due prospetti laterali della costruzione sono esposti ad est ed a ovest mentre il prospetto tergale, sul quale è presente il portico, è esposto a sud.

7.1.1a) unità immobiliare ubicata al piano terra (sub 11)

L'unità immobiliare ubicata al piano terra, coincidente con il subalterno 11 della particella è destinato a funzioni collettive nell'ambito dell'attività agrituristica.

Si compone di un locale bar e sala biliardo in adiacenza del quale si trova un ufficio. Il locale bar è direttamente collegato ad una sala da pranzo (dalla quale si accede ad un bagno con relativo antibagno) e, attraverso un disimpegno sul quale affaccia un servizio igienico, trova collegamento ad una seconda sala da pranzo (con caminetto).

Completano l'unità immobiliare una ampia cucina, un ulteriore disimpegno (fra la cucina e la sala da pranzo elencata per prima) attraverso il quale si accede anche ad un ripostiglio/centrale termica, ed un portico ubicato sul retro della costruzione.



condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare qui trattata risulta in buone condizioni di manutenzione, con buone finiture, sia verticali che orizzontali, del tutto appropriate alla funzione alla quale è destinata la porzione immobiliare in trattazione.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistema di oscuramento costituito in parte da portelloni (fronte) e per il resto da persiane alla fiorentina, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

I vani principali dell'immobile hanno altezze variabili fra ml. 3,00 e ml. 3,20-3,23 ml. (zone con controsoffitto) una parte dei locali accessori interni ha altezza pari a ml. 2,77.

Tutti i locali hanno comunque altezze adeguate a garantire il relativo requisito di agibilità/abitabilità dell'unità immobiliare.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 75 subalterno 11:

categoria A3 - classe 5 - consistenza vani 13,5 – superficie catastale mq. 267 - rendita € 1.254,99.

Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.

7.1.1b) unità immobiliare ubicata al piano primo – ingresso a destra del pianerottolo di arrivo della scala comune (sub 12)

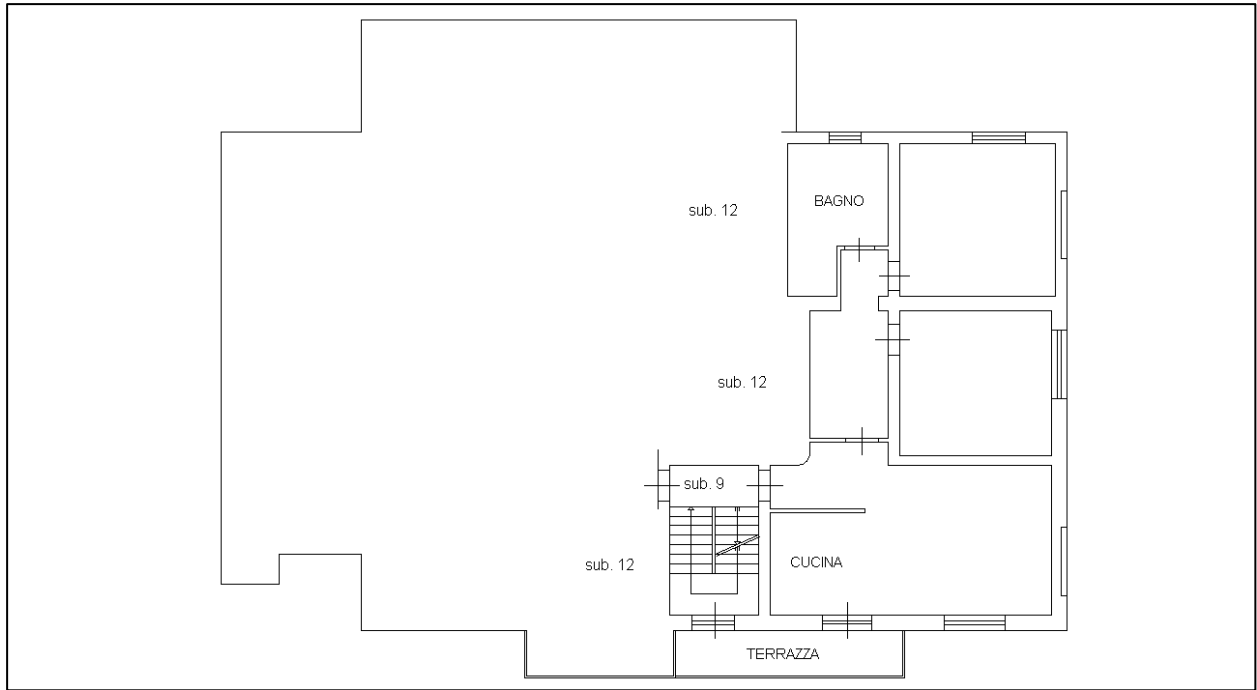
L'unità immobiliare ubicata al piano primo, coincidente con il subalterno 12 della particella, è destinato a residenza agrituristica.

Si compone di un locale di ingresso che comprende l'angolo cottura ed il pranzo-soggiorno.

In prossimità dell'angolo cottura vi è una porta-finestra attraverso la quale si accede alla porzione di balcone di pertinenza dell'unità immobiliare.

La zona giorno trova collegamento alla zona notte attraverso un disimpegno attraverso il quale si accede a due camere e ad un bagno.





condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione, con buone finiture, sia verticali che orizzontali, del tutto appropriate alla funzione alla quale è destinata.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistema di oscuramento costituito da persiane alla fiorentina, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

I vani dell'unità immobiliare hanno altezza costante pari a ml. 3,00, con esclusione della camera e del bagno che si affacciano su retro della costruzione, i quali hanno copertura inclinata, le cui altezze (minima e media) sono comunque tali da garantire il relativo requisito di agibilità/abitabilità dell'unità immobiliare.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 75 subalterno 12:

categoria A3 - classe 3 - consistenza vani 4,5 – superficie catastale mq. 97 - rendita € 302,13.

Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.

7.1.1c) unità immobiliare ubicata al piano primo – ingresso a sinistra del pianerottolo di arrivo della scala comune (sub 13)

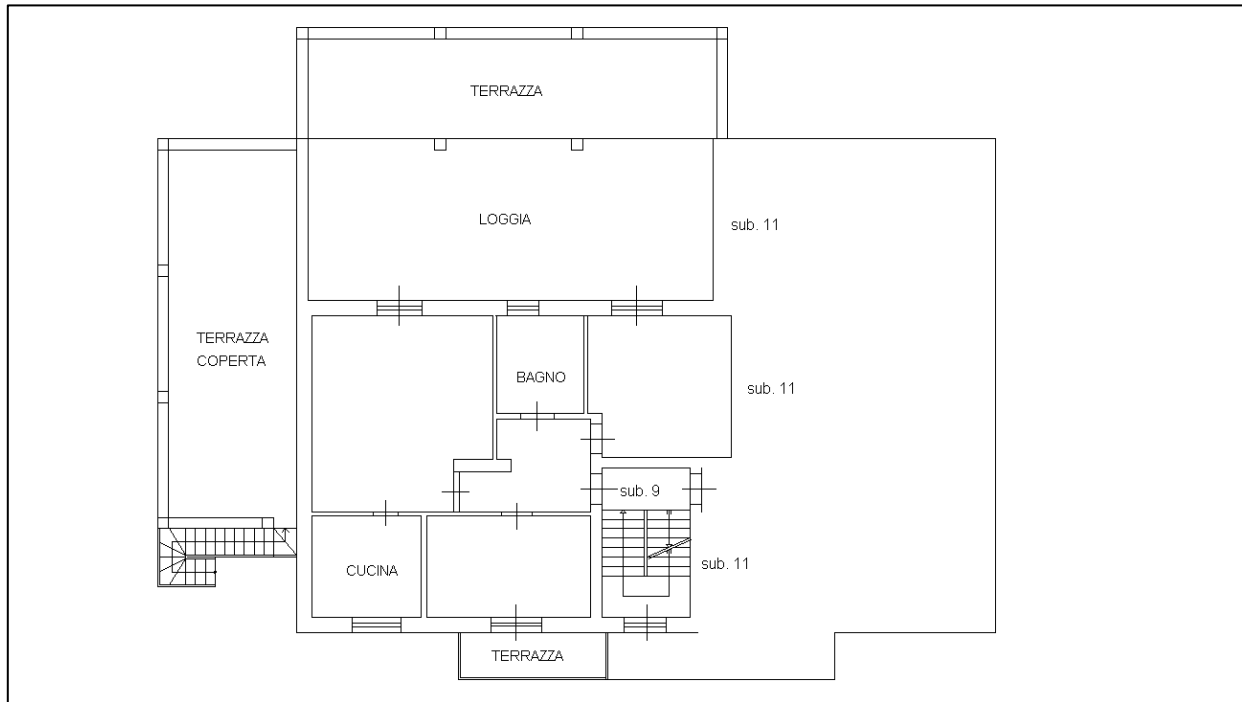
L'unità immobiliare ubicata al piano primo, coincidente con il subalterno 13 della particella, è destinato a residenza agrituristica.

Si compone di un disimpegno di ingresso attraverso il quale si accede a due camere ed un bagno. Dallo stesso disimpegno si accede alla zona pranzo e soggiorno direttamente collegata all'adiacente cucina.



Il locale di pranzo-soggiorno e la camera che si affaccia sul retro dell'edificio accedono tramite porte-finestra ad un'ampia loggia in contiguità della quale sono presenti due terrazzi, uno soprastante il portico al piano terra e l'altro (coperto con struttura in acciaio e vetro) ubicato al di sopra dell'ufficio ed a parte dei una delle sale da pranzo ubicati al piano terra.

Quest'ultimo terrazzo, ancorché catastalmente pertinente all'unità immobiliare in trattazione risulta accessibile soltanto dal piano terra, attraverso una scala in acciaio appositamente realizzata.



condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione, con buone finiture, sia verticali che orizzontali, del tutto appropriate alla funzione alla quale è destinata.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistema di oscuramento costituito da persiane alla fiorentina, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

I vani dell'unità immobiliare hanno altezza costante pari a ml. 3,00 e, pertanto, tale da garantire il relativo requisito di agibilità/abitabilità dell'unità immobiliare.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 75 subalterno 13:

categoria A3 - classe 3 - consistenza vani 5 – superficie catastale mq. 86 - rendita € 335,70.

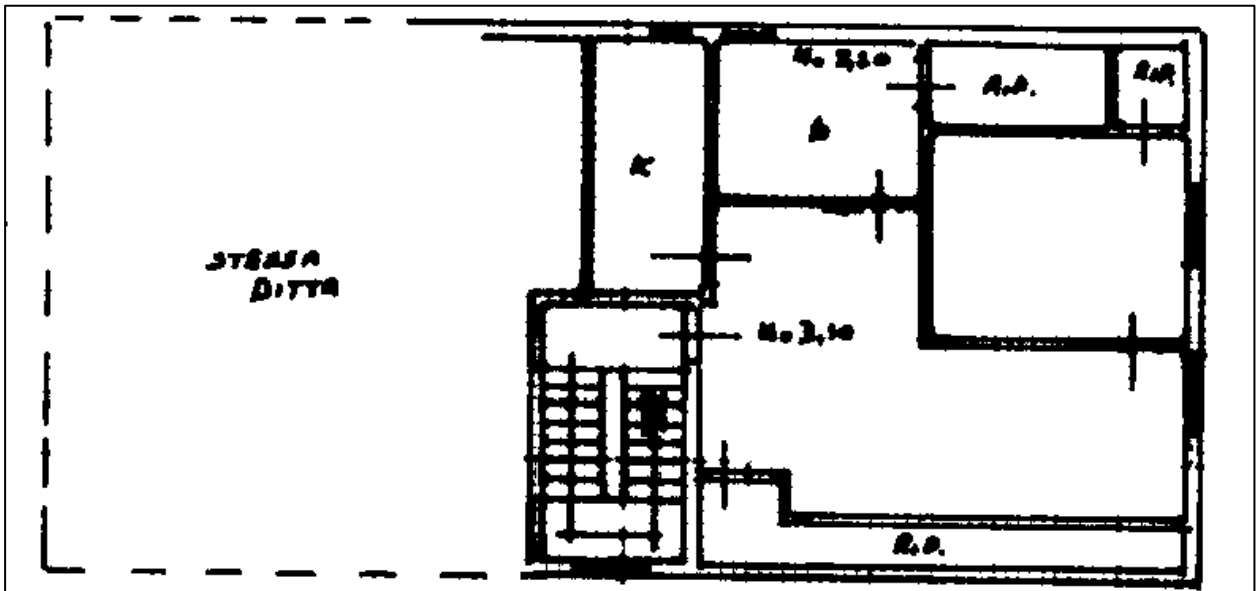
Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.



7.1.1d) unità immobiliare ubicata al piano secondo (sottotetto) – ingresso a destra del pianerottolo di arrivo della scala comune (sub 8)

L'unità immobiliare ubicata al secondo piano (sottotetto), coincidente con il subalterno 8 della particella, è destinata a residenza agrituristica.

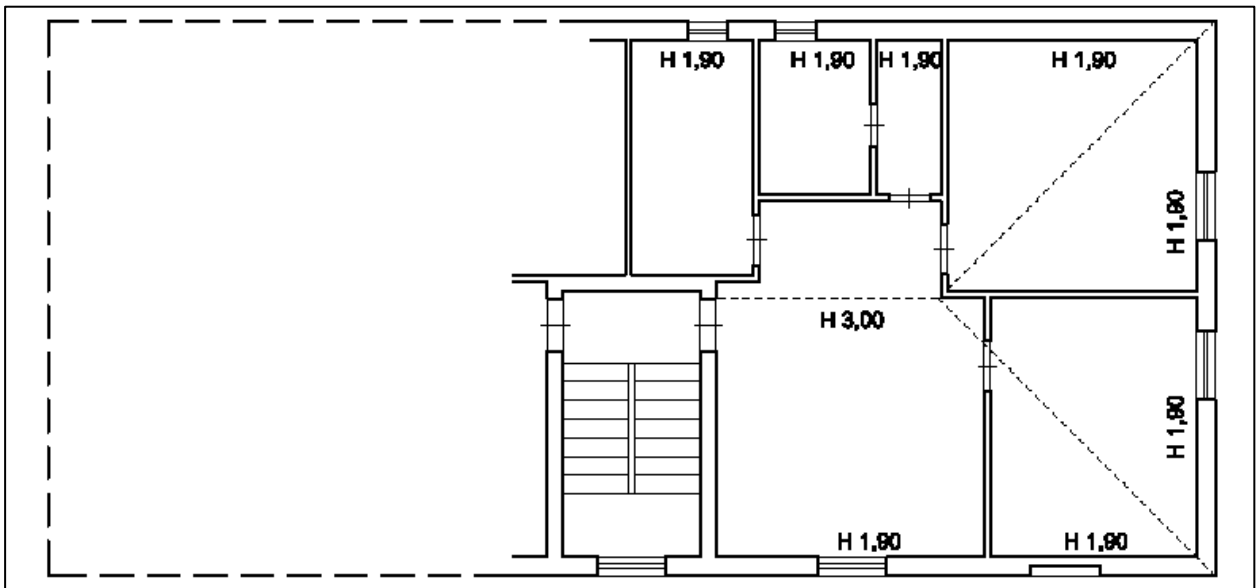
La composizione dell'unità immobiliare rappresentata catastalmente, pur coincidendo con quella afferente all'ultimo titolo edilizio abilitativo non trova corrispondenza con il reale stato dei luoghi (come verrà meglio argomentato nei capitoli relativi alla conformità catastale ed a quella riferita ai titoli abilitativi edilizi)



A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che l'unità immobiliare si compone di una zona di pranzo-soggiorno coincidente con l'ingresso all'unità stessa.

Da tale zona si accede alla cucina (cucinotto), a due camere e ad un disimpegno che costituisce collegamento al servizio igienico dell'unità immobiliare.

Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria riportata di seguito.



condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione, con buone finiture, sia verticali che orizzontali, appropriate alla funzione per la quale viene utilizzata.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistema di oscuramento costituito da persiane alla fiorentina, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

I vani dell'unità immobiliare hanno altezza minima pari a ml. 1,90 ed altezza massima pari a ml.3,00.

Sia l'altezza minima che l'altezza media dei locali sono tali da non poter garantire il relativo requisito igienico-sanitario stabilito dal Regolamento Edilizio comunale per l'agibilità/abitabilità dell'alloggio.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 75 subalterno 8:

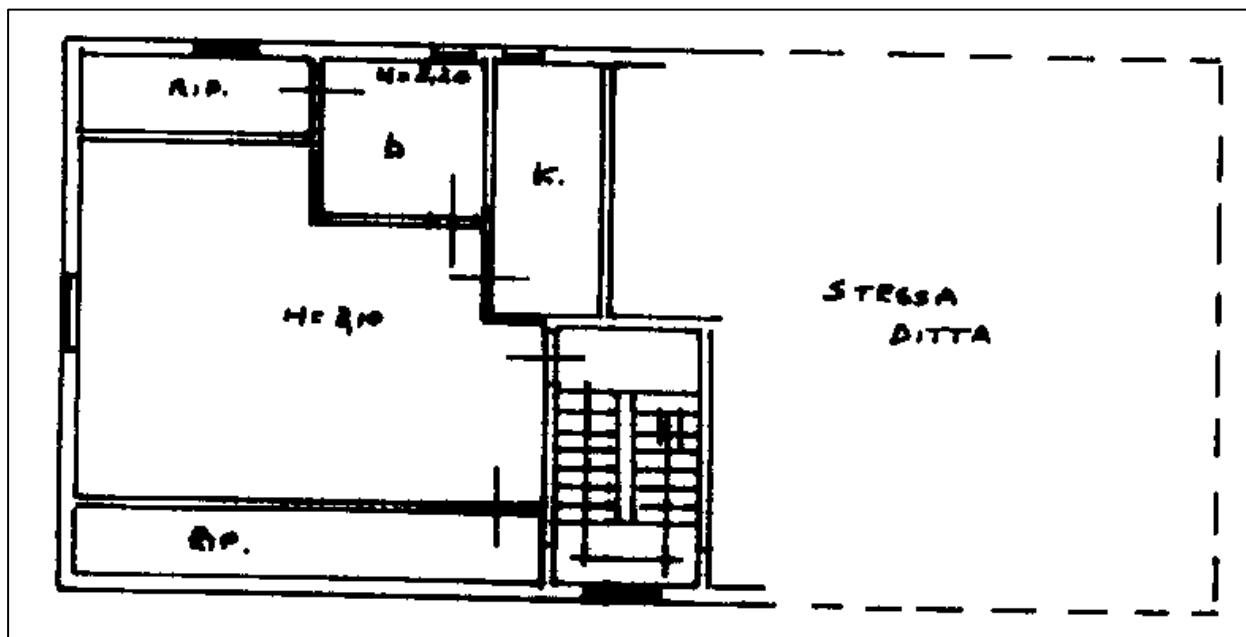
categoria A3 - classe 3 - consistenza vani 4,5 – superficie catastale mq. 80 - rendita € 302,13.

Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.

7.1.1e) unità immobiliare ubicata al piano secondo (sottotetto) – ingresso a sinistra del pianerottolo di arrivo della scala comune (sub 7)

L'unità immobiliare ubicata al secondo piano (sottotetto), coincidente con il subalterno 7 della particella, è destinata a residenza agrituristica.

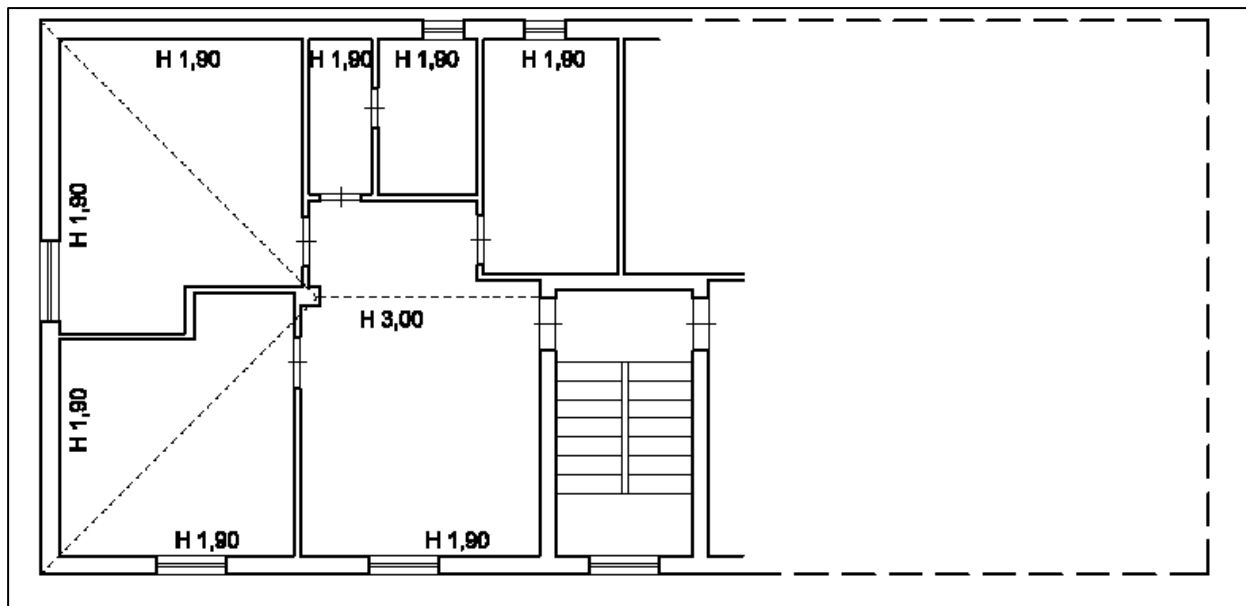
La composizione dell'unità immobiliare rappresentata catastalmente, pur coincidendo con quella afferente all'ultimo titolo edilizio abilitativo non trova corrispondenza con il reale stato dei luoghi (come verrà meglio argomentato nei capitoli relativi alla conformità catastale ed a quella riferita ai titoli abilitativi edilizi)



A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che l'unità immobiliare si compone di una zona di pranzo-soggiorno coincidente con l'ingresso all'unità stessa.

Da tale zona si accede alla cucina (cucinotto), a due camere e ad un disimpegno che costituisce collegamento al servizio igienico dell'unità immobiliare.

Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria riportata di seguito.



condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione, con buone finiture, sia verticali che orizzontali, appropriate alla funzione per la quale viene utilizzata.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistema di oscuramento costituito da persiane alla fiorentina, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

I vani dell'unità immobiliare hanno altezza minima pari a ml. 1,90 ed altezza massima pari a ml.3,00.

Sia l'altezza minima che l'altezza media dei locali sono tale da non poter garantire il relativo requisito igienico-sanitario stabilito dal Regolamento Edilizio comunale.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 75 subalterno 7:

categoria A3 - classe 3 - consistenza vani 4 – superficie catastale mq. 74 - rendita € 268,56.

Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).



Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento del bene principale e dovranno esse considerati nel valore di stima dello stesso.

VANI PRINCIPALI	100%
LOGGE - PORTICI	35%
BALCONI - TERRAZZI	20%
CORTI – CORTILI – AREE DI PERTINENZIALI	10%

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 75 sub 11 descritta al paragrafo 7.1.1a	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	271,08	100%	271,08
PORTICO	33,78	35%	11,82
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			282,90

particella 75 sub 12 descritta al paragrafo 7.1.1b	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	98,50	100%	98,50
BALCONE	7,54	20%	1,51
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			100,01

particella 75 sub 13 descritta al paragrafo 7.1.1c	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	86,77	100%	86,77
BALCONE	4,94	20%	0,99
TERRAZZO RETRO	33,78	20%	6,76
TERRAZZO LATERALE	38,30	20%	7,66
LOGGIA	47,51	35%	16,63
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			118,81

particella 75 sub 8 descritta al paragrafo 7.1.1d	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	76,96	100%	76,96
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			76,96



particella 75 sub 7 descritta al paragrafo 7.1.1e	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	77,53	100%	77,53
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			77,53

particella 75 sub 14 area comune a tutti i subalterni	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
AREA DI PERTINENZA	1.357,00	10%	135,70
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			135,70

TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO FOGLIO 61 PARTICELLA 75	791,91
--	--------

7.1.2) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 73



Il fabbricato è ubicato in prossimità di quello principale (particella 75).



L'edificio è utilizzato in parte per abitazione del custode (sub 3) ed in parte è destinato a funzioni connesse ad attività agricole (sub 5: abitazione agrituristica, esposizione/deposito dei prodotti aziendali con annesso servizio igienico, locali accessori in separato corpo di fabbrica).

confinanti:

i fabbricati confinano su ogni lato con la proprietà medesima.

esposizione:

Il fronte dell'edificio che prospetta verso il piazzale di arrivo è esposto a nord-est mentre quello sul quale si sviluppa la scala esterna che conduce al primo piano è esposto a sud-est.

Il fronte sul quale è presente l'ingresso all'unità immobiliare utilizzata quale abitazione del custode è esposto a nord-ovest mentre quello che prospetta verso il corpo di fabbrica che ospita i locali accessori è esposto a sud-ovest.



7.1.2a) unità immobiliare ubicata esclusivamente al piano terra dell'edificio (sub 3)

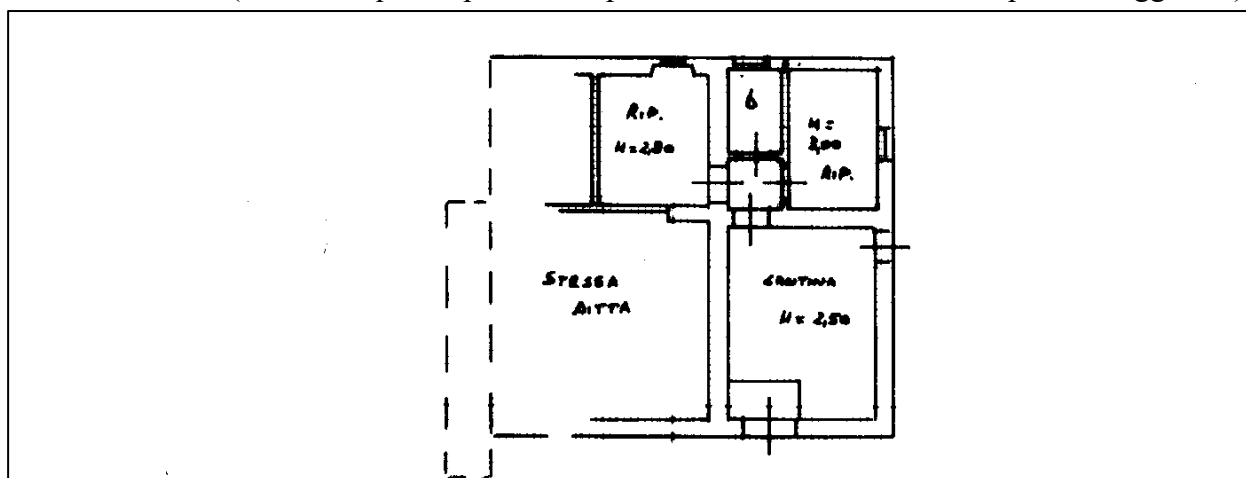
L'unità immobiliare, ancorché catastalmente classificata in categoria C2 (magazzini e locali di deposito), è stata destinata ad abitazione del custode dell'azienda.

La sua composizione planimetrica coincide con la rappresentazione catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che l'unità immobiliare si compone di una zona di cucina-pranzo-soggiorno (ufficialmente classificata come cantina) coincidente con l'ingresso all'unità stessa.

Da tale zona si accede ad un piccolo disimpegno attraverso il quale si accede ad una camera (catastalmente indicata come ripostiglio), ad un bagno (coincidente con l'identificazione catastale) e ad una cameretta/studio (catastalmente indicata come ripostiglio).

Il locale che costituisce la zona giorno è posto a quota inferiore rispetto a quella del piazzale di arrivo all'edificio (fronte sul quale è presente la porta-finestra del locale cucina-pranzo-soggiorno).



condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in normali condizioni di manutenzione, con normali finiture, sia verticali che orizzontali, appropriate anche per la funzione per la quale viene utilizzata.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistema di oscuramento costituito da portelloni e da persiane alla fiorentina, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

La zona giorno dell'unità immobiliare ha altezza (al di sotto dei travetti dell'orditura lignea secondaria) pari a ml. 2,60 mentre gli altri ambienti che la compongono hanno le seguenti altezze:

- camera ml. 2,70;
- cameretta/studio, disimpegno e bagno ml. 2,90.

I locali che compongono la zona notte, compresi il disimpegno ed il bagno, hanno altezza tale da soddisfare il relativo requisito igienico-sanitario stabilito dal Regolamento Edilizio comunale per garantirne l'abitabilità/agibilità mentre il locale che costituisce la zona giorno non ha altezza adeguata a garantire il medesimo requisito.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 73 subalterno 3:

categoria C2 - classe 3 - consistenza mq. 45 – superficie catastale mq. 70 - rendita € 195,22.



Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.

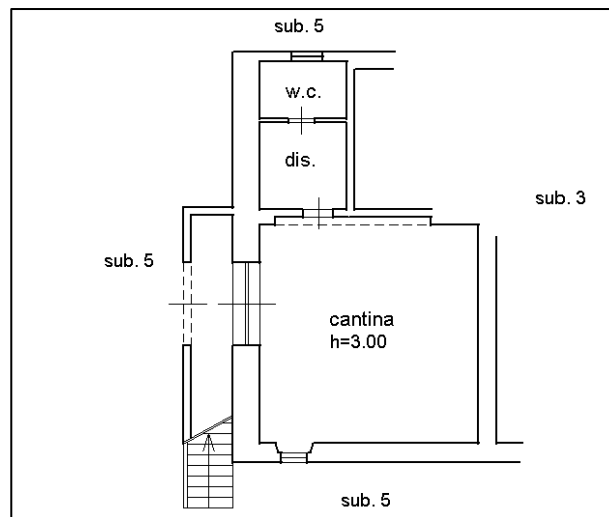
7.1.2b) unità immobiliare ubicata al piano terra, al piano primo ed al piano secondo dell'edificio (sub 5)

L'unità immobiliare comprende i seguenti ambienti:

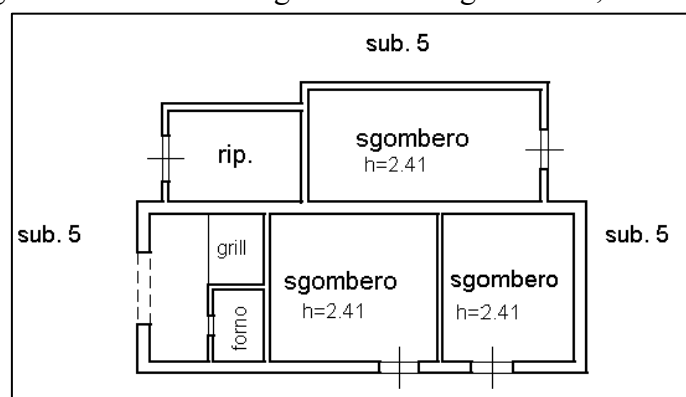
- al piano terra locale destinato all'attività aziendale (esposizione e degustazione prodotti dell'azienda);
- al piano terra locali accessori compresi in separato corpo di fabbrica;
- al piano primo e secondo unità abitativa utilizzata quale residenza agrituristica dotata di scala esterna esclusiva.

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che:

- il locale a piano terra destinato all'attività aziendale è composto dal locale principale e da un servizio igienico antistante disimpegno.



- i locali accessori compresi in separato corpo di fabbrica sono costituiti da un forno/grill con adiacente ripostiglio e da tre locali di sgombero contigui ad essi;



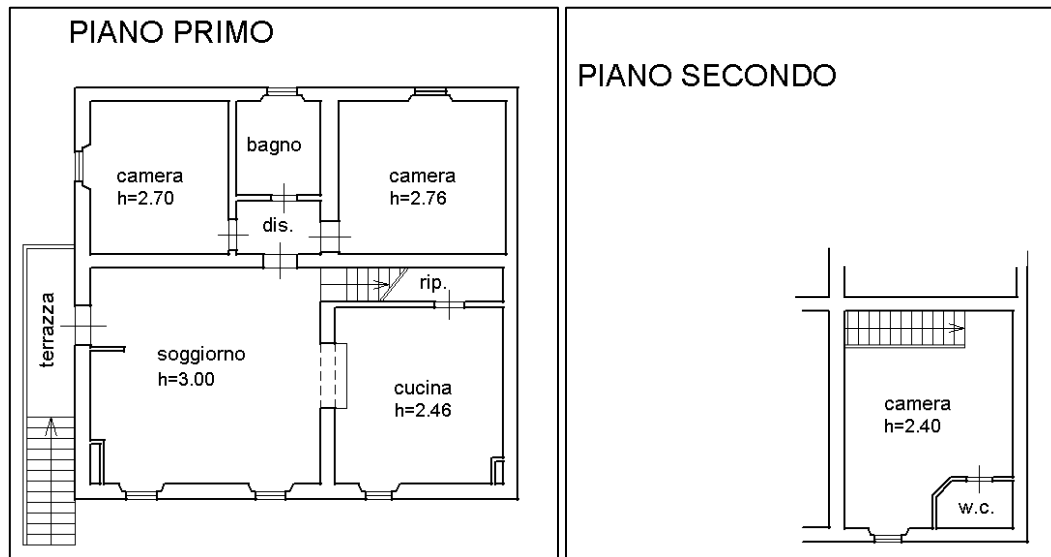
- l'unità abitativa, dotata di scala esterna esclusiva è composta, al primo piano, da un ampio locale di ingresso che comprende il soggiorno e la zona pranzo, da una cucina ubicata a quota



lievemente inferiore rispetto agli altri locali abitativi, da un disimpegno attraverso il quale si accede a due camere e ad un bagno.

Accanto alla cucina è presente una scala interna che conduce ad un vano sottotetto utilizzato come camera, nell'ambito del quale è presente un servizio igienico.

Tale ambiente, pur coincidendo planimetricamente con la rappresentazione catastale e con quella afferente all'ultimo titolo edilizio abilitativo, non trova corrispondenza con il reale stato dei luoghi per quanto riguarda le altezze (come verrà meglio argomentato nei capitoli relativi alla conformità catastale ed a quella riferita ai titoli abilitativi edilizi)



condizioni di manutenzione:

La porzione di unità immobiliare che comprende i locali accessori compresi in separato corpo di fabbrica risulta in normali condizioni di manutenzione mentre le ulteriori porzioni che la compongono risultano in buone condizioni di manutenzione.

I locali di sgombero sono dotati di impianto elettrico realizzato con canaletta esterna alle murature. Gli infissi sono di modesta qualità.

Il locale destinato alle attività aziendali presenta un buono stato di manutenzione, è dotato di impianto elettrico sotto traccia ed è presente un caminetto per il riscaldamento dell'ambiente.

Gli infissi sono in buono stato di conservazione ivi compresi i sistemi di oscuramento delle finestre, costituiti da persiane alla fiorentina.

La porzione abitativa compresa nell'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione.

È dotata di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento.

Gli infissi ed i sistemi di oscuramento, costituiti da persiane alla fiorentina, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

- la cantina ubicata al piano terra dell'edificio principale ha altezza pari a ml. 3,00 adeguata alla funzione alla quale è destinata
- i locali accessori compresi nel corpo di fabbricato separato da quello principale hanno altezza media di ml. 2,40 appropriata per la funzione alla quale sono destinati;
- i locali che compongono l'abitazione al primo piano dell'edificio hanno altezze variabili fra ml. 2,70 e ml. 3,00. Soltanto la cucina ha altezza inferiore a ml. 2,70 (ml. 2,46) ma, considerato



che a seguito delle verifiche svolte l'edificio (e quindi la sua porzione abitativa) sembra essere di remota edificazione (antecedente al 1967), anche il locale con altezza inferiore a ml. 2,70 è da ritenere in possesso di agibilità/abitabilità "di fatto".

Nel vano ubicato al secondo piano (sottotetto), risultano le seguenti altezze:

- all'imposta del solaio inclinato di copertura sul lato della scala ml. 2,02;
- alla linea di colmo della copertura ml. 2,72;
- all'imposta del solaio inclinato di copertura sul lato della finestra ml. 1,93.

Sia le altezza minime che la loro media sono tali da non soddisfare i requisiti dettati per tale parametro dal Regolamento Edilizio Comunale per garantire l'abitabilità/agibilità del locale in trattazione.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare fin qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 73 subalterno 5:

categoria D/10 - rendita € 2.290,00.

Per l'unità immobiliare risulta ruralità concessa su autocertificazione di parte.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento del bene principale che incrementa il suo valore di stima.

VANI PRINCIPALI	100%
LOCALI ACCESSORI ESTERNI	40%
LOGGE - PORTICI	35%
BALCONI – SCALE ESTERNE ESCLUSIVE	20%
CORTI – CORTILI – AREE DI PERTINENZIALI	10%

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 73 sub 3 descritta al paragrafo 7.1.2a	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	69,23	100%	69,23
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			69,23



particella 73 subalterno 5 fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.2b	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	54,91	100%	54,91
PORTICATO	4,59	35%	1,61
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			56,52

particella 73 subalterno 5 locali accessori in separato corpo di fabbrica descritta al paragrafo 7.1.2b	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
LOCALI ACCESSORI (escluso forno)	38,87	40%	15,55
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			15,55

particella 73 subalterno 5 abitazione utilizzata per agriturismo descritta al paragrafo 7.1.2b	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	159,22	100%	159,22
BALCONE - SCALA ESCLUSIVA	12,99	20%	2,60
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			161,82

particella 73 sub 4 area comune a tutti i subalterni	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
AREA DI PERTINENZA	1.082,00	10%	108,20
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			108,20

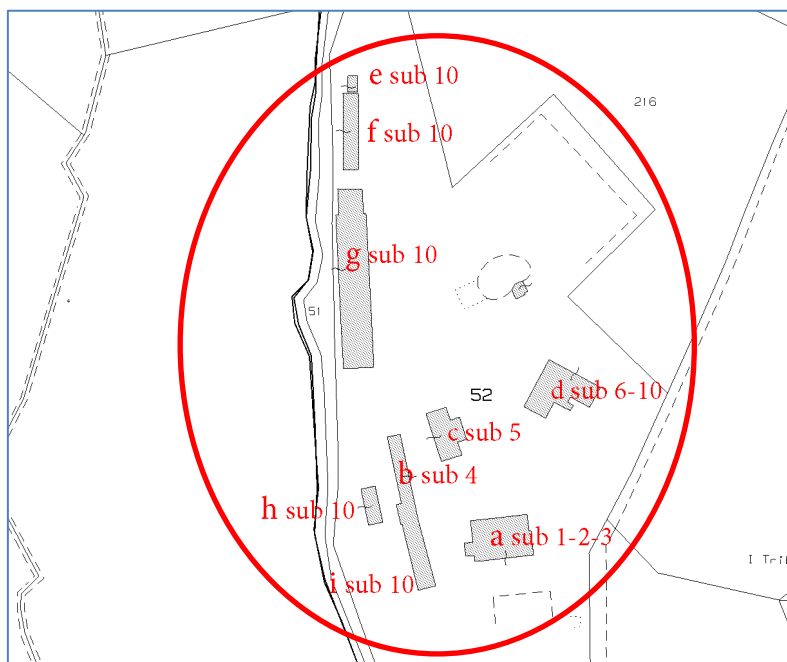
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			
EDIFICIO FOGLIO 61 PARTICELLA 73			
ABITAZIONI E RELATIVI LOCALI ACCESSORI			354,80
FABBRICATI CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA			56,52



7.1.3) FABBRICATI IDENTIFICATI AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 52



Trattasi di un insieme di fabbricati in parte destinati a residenze agrituristiche, dotate di piscine e campo da tennis, in parte a destinate a magazzini ed in parte costituenti edifici per funzioni produttive connesse alle attività agricole.



confinanti:

tutti i fabbricati confinano su ogni lato con la proprietà medesima.



7.1.3a) fabbricato identificato con la lettera "a" nell'estratto di mappa catastale sopra riportato

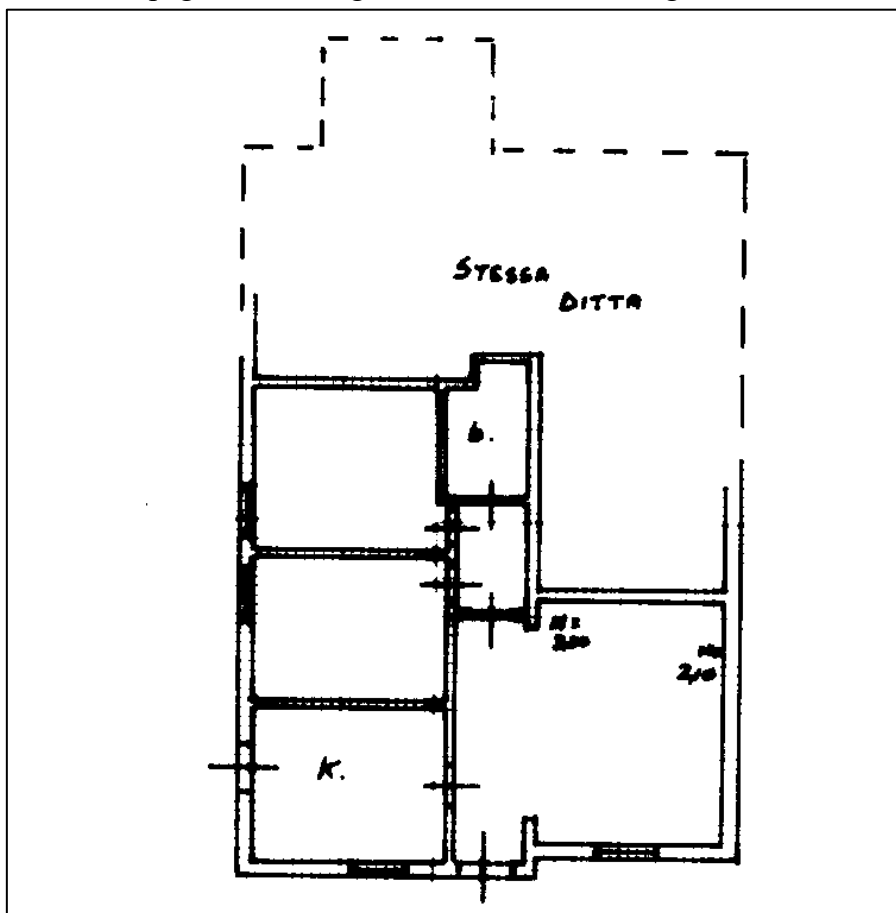
L'edificio è utilizzato per residenze agrituristiche e comprende tre unità immobiliari: sub 1, sub 2 e sub 3.

esposizione:

Il fronte dell'edificio che prospetta verso la piscina è esposto a sud, quello dove è ubicato l'ingresso all'unità immobiliare identificata al subalterno 1 è esposto ad est mentre il fronte dove è ubicato il locale accessorio è esposto ad ovest e quello ove si trova la scala esterna di collegamento al primo piano è esposto a nord.

7.1.3a1) unità immobiliare compresa nel fabbricato identificato con la lettera "a" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 1 della particella 52

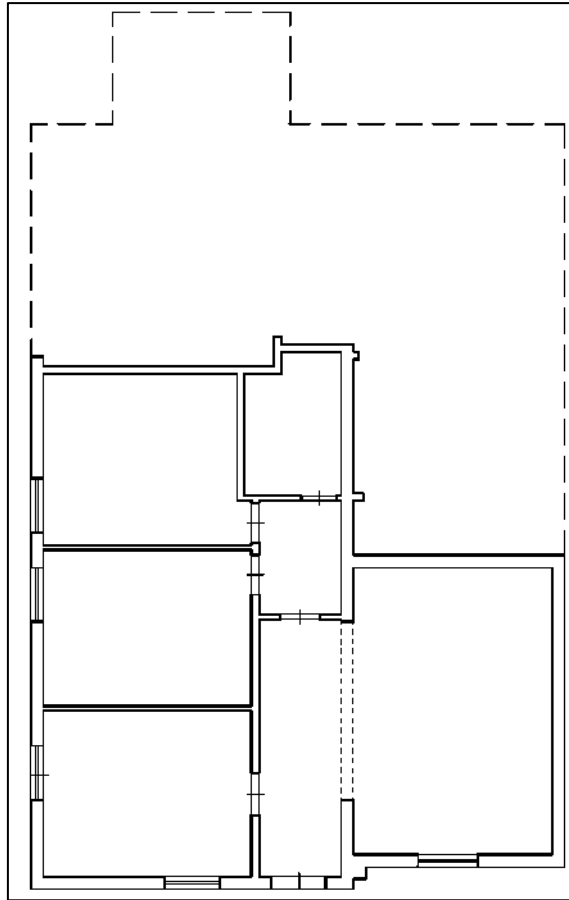
L'unità immobiliare, ubicata al piano terra dell'edificio che la comprende, è destinata a residenza agrituristica. L'alloggio si compone di una ampia zona di ingresso/soggiorno dalla quale si accede alla cucina e ad un disimpegno che collega a due camere ed al bagno.



A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che, seppur la composizione dell'unità immobiliare coincida con la quantità e funzione dei locali sopra descritti, il reale stato dei luoghi non trova corretta corrispondenza dimensionale con gli elaborati grafici reperiti, probabilmente per meri errori di rappresentazione (come verrà meglio argomentato nei capitoli relativi alla conformità catastale ed a quella riferita ai titoli abilitativi edilizi).



Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria riportata di seguito.



condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione con buone finiture, sia verticali che orizzontali, appropriate per la funzione alla quale è destinata.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistema di oscuramento costituito da portelloni in legno, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

Nella porzione dell'unità immobiliare coincidente con la zona di ingresso, la cucina e la zona notte (ivi compreso il servizio igienico), l'unità immobiliare ha altezza costante pari a ml 2,90.

Differentemente da quanto rappresentato nella planimetria catastale e nel titolo abilitativo edilizio di riferimento il soggiorno ha altezza minima pari a ml. 1,98 e la sua altezza media non raggiunge quella minima prevista dal vigente Regolamento edilizio comunale necessaria per ottenere il corrispondente parametro igienico-sanitario che ne garantisca l'agibilità/abitabilità.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare fin qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 52 subalterno 1:

categoria A3 - classe 4 - consistenza 5 vani – superficie catastale mq. 93 - rendita € 400,25.

Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.

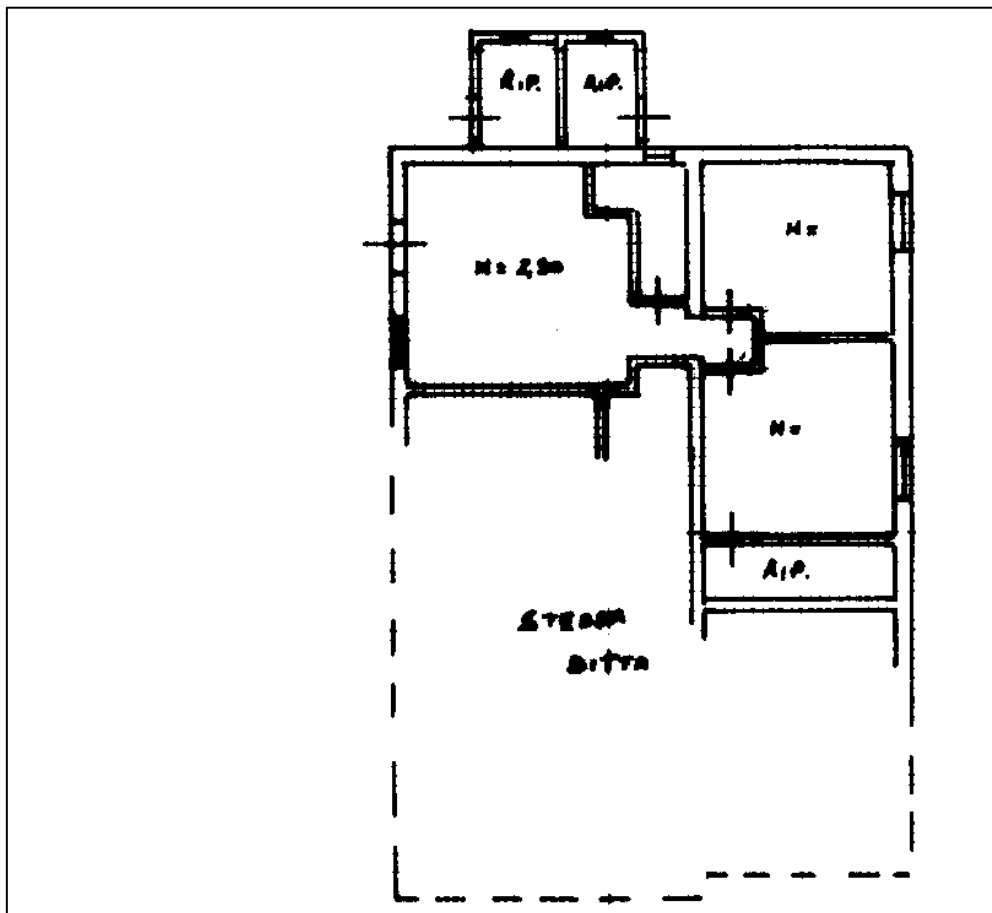


7.1.3a2) unità immobiliare compresa nel fabbricato identificato con la lettera "a" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 2 della particella 52

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra dell'edificio che la comprende, è utilizzata quale abitazione agrituristica. L'alloggio si compone di una ampia zona cucina/pranzo la quale costituisce anche l'ingresso all'unità abitativa.

Da tale locale si accede ad un disimpegno che collega al servizio igienico ed a due camere, una delle quali dotata di ripostiglio (sottoscala del collegamento verticale al sub 3 ubicato al primo piano della costruzione).

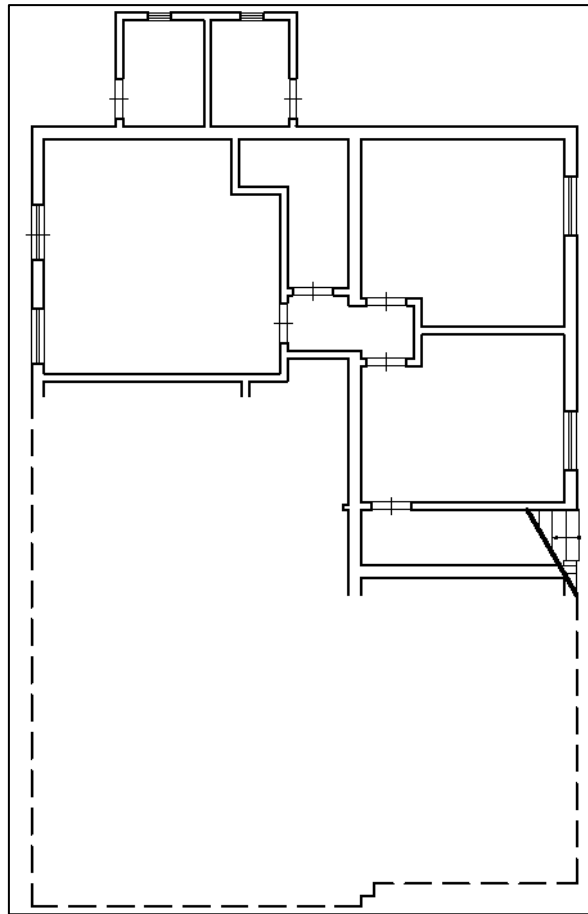
Completano l'unità immobiliare due locali accessori esterni, accessibili ciascuno separatamente dall'altro. Uno dei due locali è utilizzato come locale doccia (probabilmente asservito alla piscina ubicata in prossimità dell'edificio)



A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che, seppur la composizione dell'unità immobiliare coincida con la quantità e funzione dei locali sopra descritti, il reale stato dei luoghi non trova corretta corrispondenza dimensionale con gli elaborati grafici reperiti, probabilmente per meri errori di rappresentazione (come verrà meglio argomentato nei capitoli relativi alla conformità catastale ed a quella riferita ai titoli abilitativi edilizi).

Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria riportata di seguito.





condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione, con buone finiture, sia verticali che orizzontali, appropriate per la funzione per la quale viene utilizzata.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistema di oscuramento costituito da portelloni in legno, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

Nella porzione dell'unità immobiliare coincidente con la cucina/pranzo ed il bagno, l'unità immobiliare ha altezza costante pari a ml 2,90.

I due locali utilizzati come camere hanno altezza minima pari a ml. 2,48 ed altezza media tale da garantire il relativo requisito igienico sanitario stabilito dal vigente Regolamento Edilizio comunale per il conseguimento dell'abitabilità/agibilità.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare fin qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 52 subalterno 2:

categoria C2 - classe 3 - consistenza 64 mq. – superficie catastale mq. 82- rendita € 277,65.

Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.



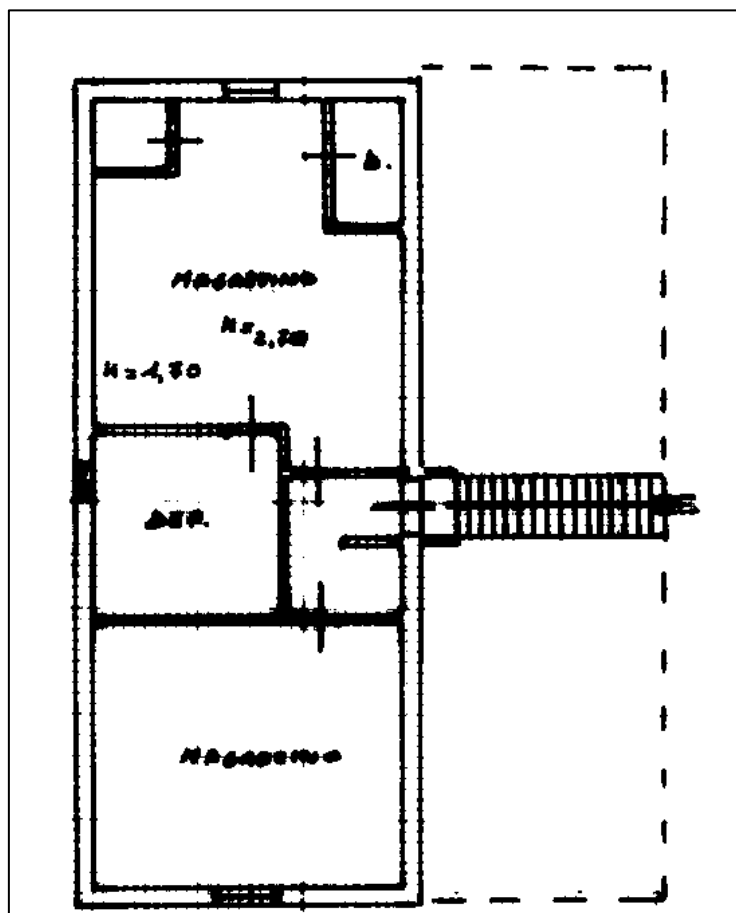
7.1.3a3) unità immobiliare compresa nel fabbricato identificato con la lettera "a" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 3 della particella 52

L'unità immobiliare, ubicata al piano primo dell'edificio che la comprende, è raggiungibile attraverso una scala esterna esclusiva.

L'unità è utilizzata con funzioni abitative e si compone di un piccolo ingresso dal quale si accede ad un monolocale con angolo cottura e bagno (privo di antibagno).

Dal piccolo disimpegno di ingresso si accede anche ad un bilocale costituito da una zona giorno con angolo cottura dalla quale ad una camera, ad un ripostiglio e direttamente ad un bagno (senza antibagno).

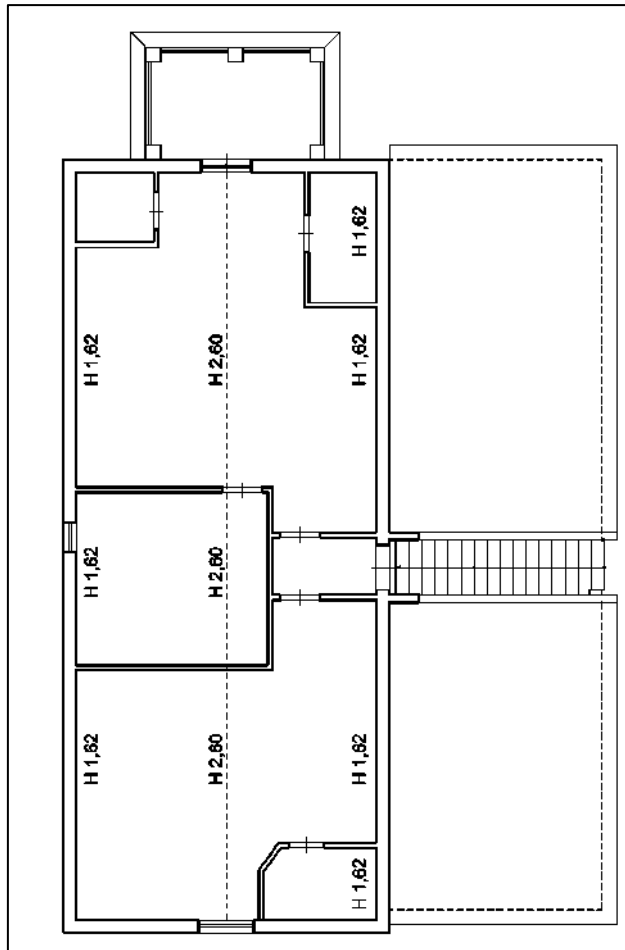
La zona giorno ha anche accesso ad una terrazza che costituisce la copertura dei locali accessori di pertinenza dell'unità immobiliare identificata al subalterno 2.



A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che, seppur la composizione dell'unità immobiliare coincida con la quantità e funzione dei locali sopra descritti, il reale stato dei luoghi non trova corretta corrispondenza dimensionale con gli elaborati grafici reperiti, probabilmente per meri errori di rappresentazione (come verrà meglio argomentato nei capitoli relativi alla conformità catastale ed a quella riferita ai titoli abilitativi edilizi) e per la mancata rappresentazione della terrazza sulla copertura dei locali tecnici sottostanti..

Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria riportata di seguito.





condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione, con buone finiture, sia verticali che orizzontali, appropriate anche per la funzione per la quale viene utilizzata.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistemi di oscuramento costituiti da portelloni in legno (camera con bagno) e da persiane alla fiorentina (zona giorno), sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

Alla quota di imposta delle due falde che compongono la copertura inclinata dell'unità immobiliare l'altezza risulta pari a ml. 1,62 mentre alla linea di colmo risulta pari a ml. 2,60.

Ne consegue che nessuno dei locali che compongono l'unità immobiliare in trattazione ha altezze (minima e media) adeguate a garantire il relativo parametro igienico-sanitario stabilito dal vigente Regolamento Edilizio comunale per il conseguimento dell'abitabilità/agibilità.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare fin qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 52 subalterno 2:

categoria C2 - classe 3 - consistenza 81 mq. – superficie catastale mq. 96- rendita € 351,40.

Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.



superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento del bene principale che incrementa il suo valore di stima.

<i>VANI PRINCIPALI</i>	100%
<i>LOCALI ACCESSORI ESTERNI</i>	40%
<i>BALCONI – TERRAZZI - SCALE ESTERNE ESCLUSIVE</i>	20%
<i>CORTI – CORTILI – AREE DI PERTINENZIALI</i>	10%

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 1 descritta al paragrafo 7.1.3a1	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	94,48	100%	94,48
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			94,48

particella 52 subalterno 2 descritta al paragrafo 7.1.3a2	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	69,75	100%	69,75
LOCALI ACCESSORI ESTERNI	8,06	40%	3,22
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			72,97

particella 73 subalterno 3 descritta al paragrafo 7.1.3a3	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	100,43	100%	100,43
TERRAZZO - SCALA ESCLUSIVA	14,01	20%	2,80
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			103,23



A nessuno degli edifici che insistono sulla particella 52 è stata attribuita un'area di pertinenza. Ai fini della presente perizia lo scrivente ritiene appropriato attribuire a ciascun edificio con funzione abitativa una adeguata area di pertinenza

	SUPERFICIE ATTRIBUITA mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
AREA DI PERTINENZA	400,00	10%	40,00
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			40,00

TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "a" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 1 - 2 - 3	306,61
--	--------

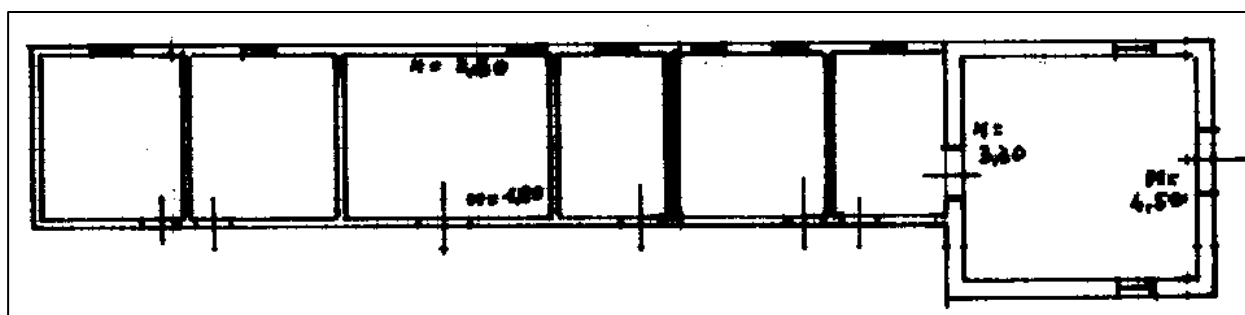
7.1.3b) unità immobiliare costituente il fabbricato identificato con la lettera "b" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 4 della particella 52

L'edificio, il quale si sviluppa a piano terra, è destinato a funzioni connesse con l'attività agricola poiché in parte è destinato a pollaio ed in parte ad officina – deposito.

La porzione di forma prossima al quadrato (al di sopra della quale è presente un locale sottotetto accessibile soltanto con scala amovibile) costituisce l'officina in adiacenza della quale è ubicato il locale di deposito.

esposizione:

Lo scrivente ritiene che per la funzione alla quale è destinato l'edificio l'esposizione sia ininfluente rispetto alla finalità della presente perizia.



condizioni di manutenzione:

L'immobile risulta in normali condizioni di manutenzione con finiture ordinarie rispetto all'uso al quale è destinato. Gli infissi sono in metallo, anch'essi in normale stato di manutenzione.

altezze utili:

I locali destinati a pollaio ed a deposito hanno altezza media di ml. 2,25 mentre quello utilizzato come officina ha altezza di ml. 3,00 (le altezze rappresentate nell'elaborato catastale non sono corrette). Il locale sottotetto ubicato sopra l'officina non ha caratteristiche tali da costituire vano.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare fin qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 52 subalterno 4:

categoria C2 - classe 3 - consistenza 76 mq. – superficie catastale mq. 91- rendita € 329,71.



Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento del bene principale e dovranno esse considerati nel valore di stima dello stesso.

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 4 fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3b	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	88,62	100%	88,62
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "b" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 4			88.62

7.1.3c) unità immobiliare costituente il fabbricato identificato con la lettera "c" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato, coincidente con il subalterno 5 della particella 52

L'unità immobiliare compone interamente l'edificio che la comprende, si sviluppa al piano terra della costruzione ed è destinata a residenza agrituristica.

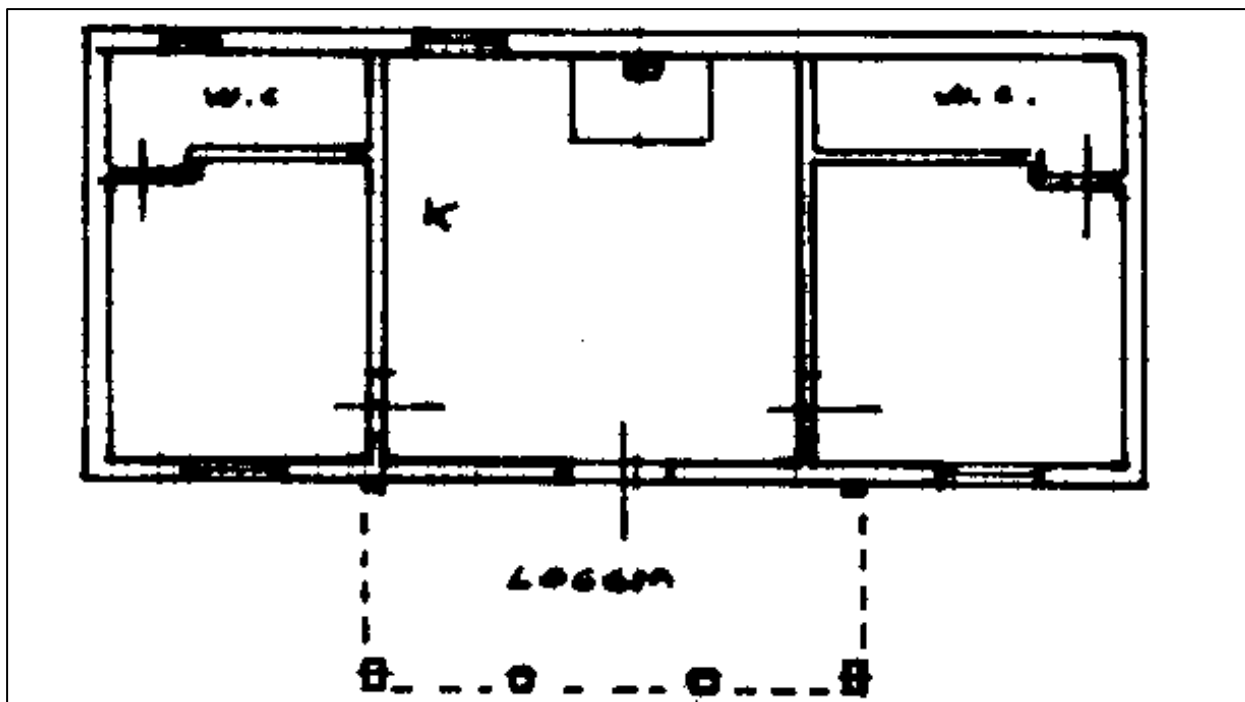
L'alloggio si compone di una ampia zona cucina/pranzo la quale costituisce anche l'ingresso all'unità abitativa e dalla quale si accede a due camere, ciascuna delle quali è dotata di proprio bagno.

In corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare è presente un portico.

esposizione:

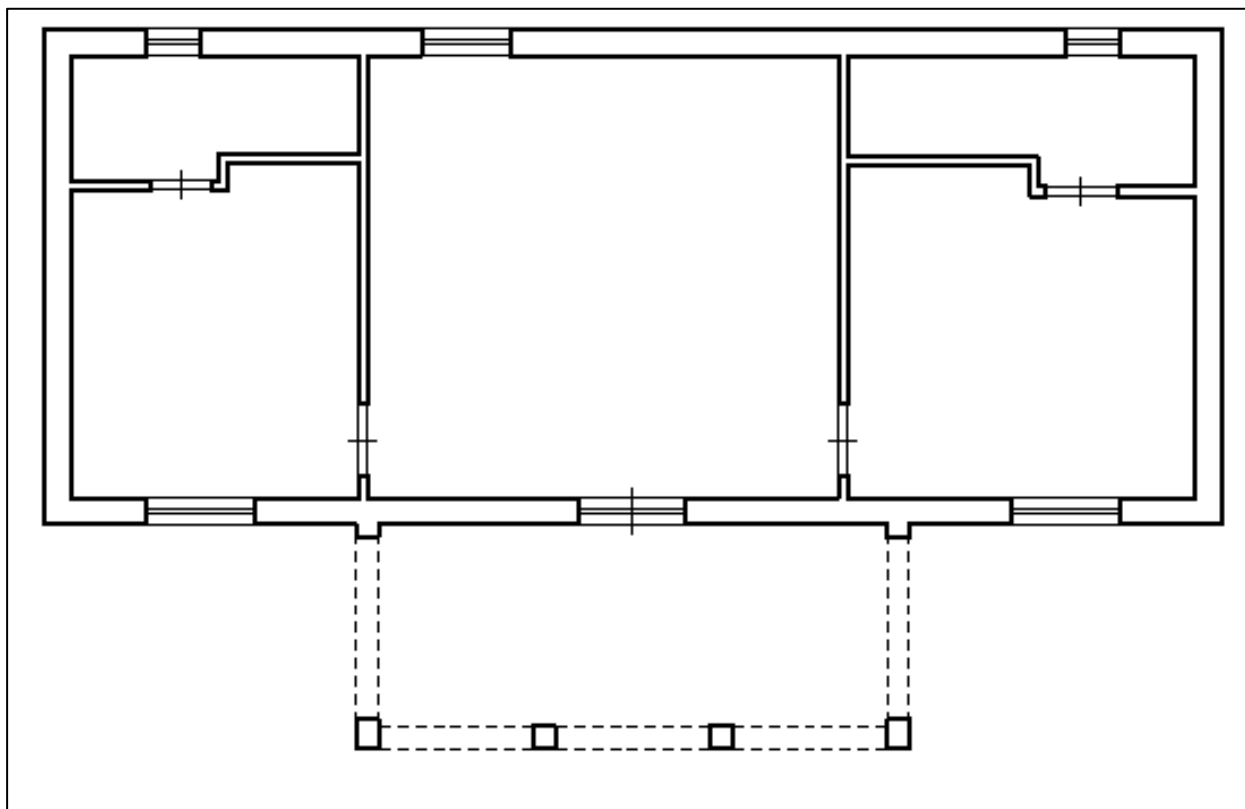
Il fronte principale dell'edificio è esposto a est/nord-est, quello di testata verso monte è esposto a nord/nord-ovest; il retro del fabbricato è esposto a ovest/sud-ovest mentre il fronte verso valle è esposto a sud/sud-est.





A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che, seppur la composizione dell'unità immobiliare coincida con la quantità e funzione dei locali sopra descritti, il reale stato dei luoghi non trova corretta corrispondenza dimensionale con gli elaborati grafici reperiti, probabilmente per meri errori di rappresentazione (come verrà meglio argomentato nei capitoli relativi alla conformità catastale ed a quella riferita ai titoli abilitativi edilizi).

Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria riportata di seguito.



condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione, con buone finiture, sia verticali che orizzontali, appropriate per la funzione alla quale è destinata.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistema di oscuramento costituito da portelloni in legno, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

L'unità immobiliare ha altezza costante pari a ml 2,80 e pertanto tale da garantire il relativo requisito igienico-sanitario stabilito dal Regolamento Edilizio comunale per l'agibilità/abitabilità dell'alloggio.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare fin qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 52 subalterno 5:

categoria A3 - classe 4 - consistenza 4 vani – superficie catastale mq. 80- rendita € 320,20.

Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 DEL 20/09/2011.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento del bene principale e dovranno esse considerati nel valore di stima dello stesso.

VANI PRINCIPALI	100%
LOGGE - PORTICI	35%

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 5 descritta al paragrafo 7.1.3c	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	73,26	100%	73,26
PORTICATO	15,50	35%	5,43
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			78,69

A nessuno degli edifici che insistono sulla particella 52 è stata attribuita un'area di pertinenza.

Ai fini della presente perizia lo scrivente ritiene appropriato attribuire a ciascun edificio con funzione abitativa una adeguata area di pertinenza



	SUPERFICIE ATTRIBUITA mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
AREA DI PERTINENZA	220,00	10%	22,00
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			22,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "c" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 5			100,03

7.1.3d) fabbricato identificato con la lettera "d" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

L'edificio è destinato prevalentemente a residenza agrituristica ed in parte a cantina connessa con l'attività agricola.

L'unità abitativa è identificata al subalterno 6 della particella 52 mentre la cantina è parte del subalterno 10 (porzione derivata dalla soppressione del sub 7) della medesima particella catastale.

esposizione:

Il fronte dell'edificio sul quale è presente l'ingresso all'unità abitativa è esposto a sud-ovest così come quello sul quale è ubicato l'ingresso della cantina connessa con l'attività agricola; quelli corrispondenti l'uno al corridoio delle camere e l'altro alla parete di testata del soggiorno sono esposti a sud-est, mentre quello sul quale si apre la finestra del cucinotto è esposto a nord-est.

Il fronte che affaccia verso la piscina è esposto a nord-ovest

7.1.3d1) unità immobiliare compresa nel fabbricato identificato con la lettera "d" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 6 della particella 52

L'unità immobiliare si sviluppa al piano rialzato ed al piano interrato dell'edificio.

Al livello fuori terra si trova un alloggio composto da una zona di ingresso-pranzo alla quale si accede attraverso un porticato.

Da tale zona, scendendo tre gradini, si accede alla zona di soggiorno (attraverso il quale si raggiunge la scala che collega alla sottostante cantina).

Alla medesima quota della zona di ingresso-pranzo è ubicato (direttamente accessibile dalla stessa) il disimpegno che collega gli ambienti che compongono la zona notte.

Quest'ultima è costituita da tre camere e due bagni.

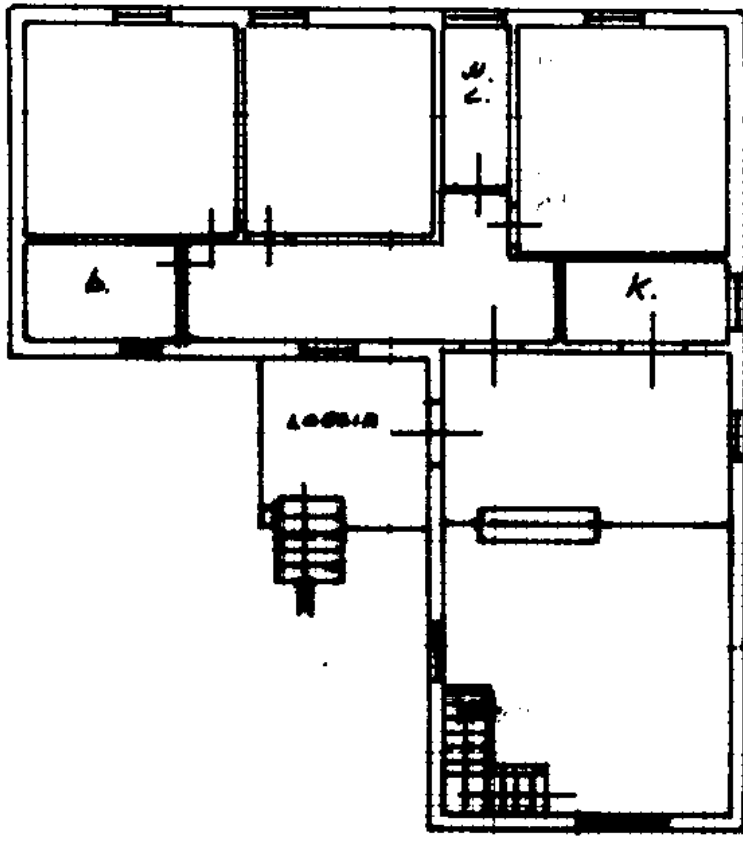
La già citata cantina si sviluppa per l'intera estensione della zona giorno.

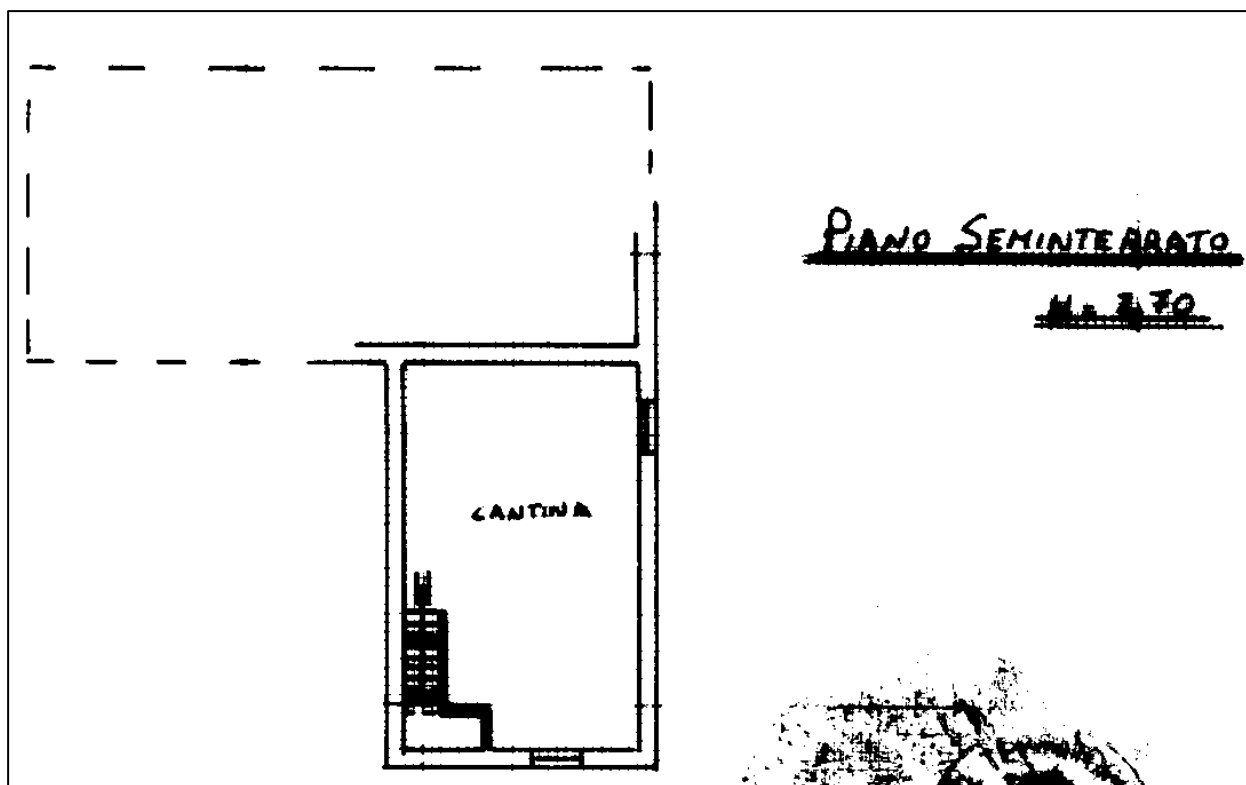
Al di sotto della zona notte si sviluppa una ulteriore cantina afferente al subalterno 10 (ex sub 7).



PIANO TERRA

H = 3.00





condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione, con buone finiture, sia verticali che orizzontali, appropriate per la funzione alla quale è destinata.

La stessa è dotata di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico.

Gli infissi, dotati di sistema di oscuramento costituito da portelloni in legno, sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

Ad esclusione della zona di soggiorno, la quale conseguentemente al dislivello con la rimanente porzione dell'alloggio ha altezza maggiore, ha altezza costante pari a 3,00 metri lineari.

Le altezze dell'unità immobiliare, pertanto, sono tali da garantire il relativo requisito igienico-sanitario stabilito dal Regolamento Edilizio comunale per l'agibilità/abitabilità dell'alloggio.

La cantina ha altezze variabili in relazione alla sovrastante zona giorno dell'abitazione, con altezza minima di ml. 2,70.

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare fin qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 52 subalterno 6:

categoria A3 - classe 4 - consistenza 8,5 vani – superficie catastale mq. 171 - rendita € 680,43.

Per l'unità immobiliare risulta dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n° AR0186648 del 20/09/2011.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).



Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento del bene principale e dovranno esse considerati nel valore di stima dello stesso.

VANI PRINCIPALI	100%
LOGGE - PORTICI	35%
LOCALI ACCESSORI DIRETTAMENTE COLLEGATI	45%

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 6 abitazione agrituristica descritta al paragrafo 7.1.3d1	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	144,55	100%	144,55
PORTICATO	9,92	35%	3,47
CANTINA	55,08	45%	24,79
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			172,81

A nessuno degli edifici che insistono sulla particella 52 è stata attribuita un'area di pertinenza.

Ai fini della presente perizia lo scrivente ritiene appropriato attribuire a ciascun edificio con funzione abitativa una adeguata area di pertinenza

	SUPERFICIE ATTRIBUITA mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
AREA DI PERTINENZA	1.150,00	10%	115,00
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			115,00

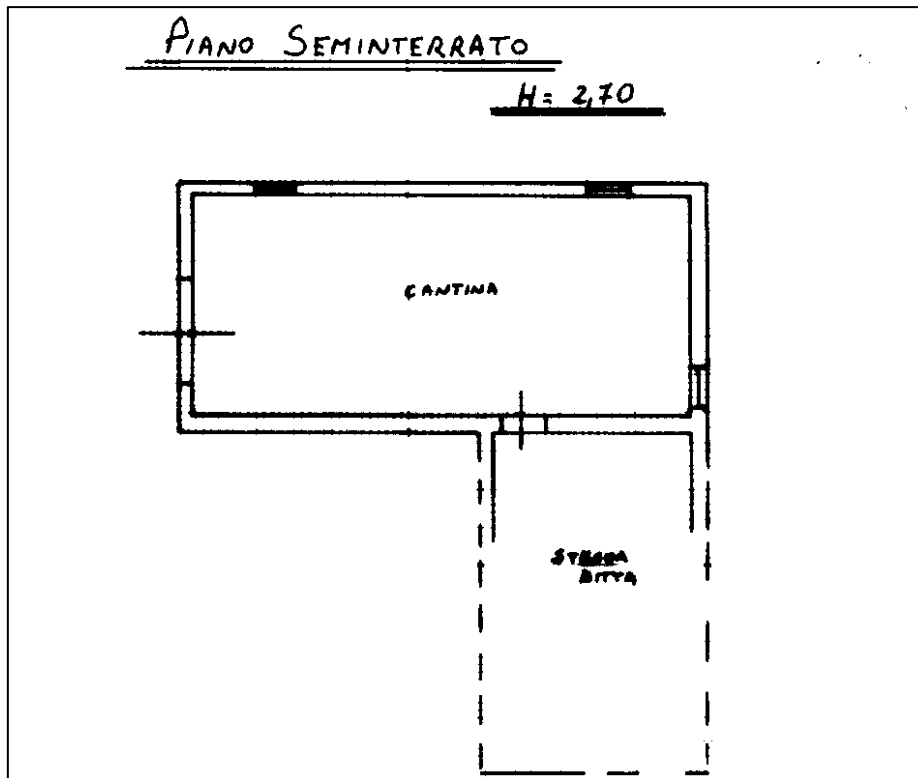
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "d" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 6	287,81
--	--------

7.1.3d2) cantina compresa nel fabbricato identificato con la lettera "d" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

L'unità immobiliare si sviluppa esclusivamente al piano seminterrato dell'edificio.

L'accesso alla stessa avviene dalla porzione a comune della particella 52, costituita dal subalterno 11 della medesima. La porzione dell'unità immobiliare 10 qui trattata è costituita da una cantina connessa all'attività agricola.





condizioni di manutenzione:

L'unità immobiliare, risulta in normali condizioni di manutenzione, adeguate alla funzione alla quale è destinata.

È dotata di finiture verticali ed orizzontali e di impianto elettrico mentre è priva di impianto di riscaldamento. Gli infissi sono in buono stato di manutenzione.

altezze utili:

La porzione qui trattata della unità immobiliare identificata dal subalterno 10 ha altezza di ml. 2,70.

dati catastali attuali:

La porzione di unità immobiliare fin qui trattata non ha propria identificazione catastale in quanto è derivata dalla soppressione del subalterno 7 della particella 52 e compone il subalterno 10 della medesima particella. Per i relativi dati catastali si rimanda allo specifico paragrafo riportato in calce a quelli nei quali vengono trattati gli edifici componenti il subalterno 10 della citata particella 52.

L'elaborato catastale sopra riportato è stato prelevato dalla rappresentazione del soppresso subalterno 7 poiché la cantina in trattazione non trova rappresentazione catastale fra gli immobili costituenti il subalterno 10)

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene



rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento del bene principale e dovranno esse considerati nel valore di stima dello stesso.

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3d2	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	92,55	100%	92,55
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "d" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10 (parte)			92,55

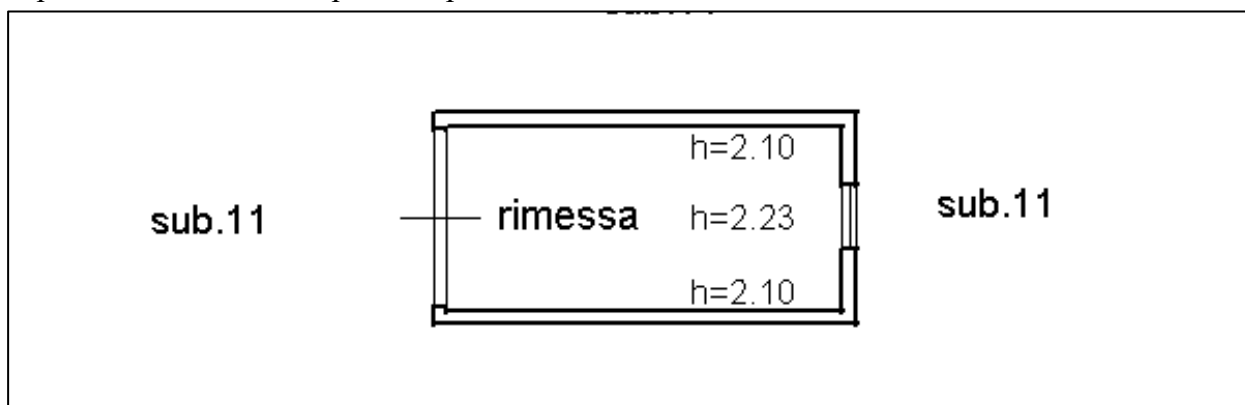
7.1.3e) fabbricato identificato con la lettera "e" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

L'edificio ha destinazione di fabbricato per funzioni connesse con l'attività agricola.

Il piccolo immobile è costituito da unico ambiente contenuto in corpo di fabbrica in struttura prefabbricata.

esposizione:

Lo scrivente ritiene che per la funzione alla quale è destinato l'edificio l'esposizione sia ininfluente rispetto alla finalità della presente perizia.



condizioni di manutenzione:

L'immobile risulta in normali condizioni di manutenzione al suo interno, mentre all'esterno le condizioni di manutenzioni sono mediocri.

L'immobile è dotato di finiture verticali ed orizzontali appropriate rispetto all'uso al quale è destinato. Gli infissi sono in metallo, anch'essi in normale stato di manutenzione.



altezze utili:

I locale alla quota di imposta della copertura inclinata, costituita da due falde, ha altezza pari a ml. 2,20 mentre in corrispondenza della linea di colmo l'altezza risulta pari a ml. 2,23.

dati catastali attuali:

La porzione di unità immobiliare fin qui trattata non ha propria identificazione catastale in quanto compone il subalterno 10 della particella 52. Per i relativi dati catastali si rimanda allo specifico paragrafo riportato in calce a quelli nei quali vengono trattati gli edifici componenti il subalterno 10 della citata particella 52.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento del bene principale e dovranno esse considerati nel valore di stima dello stesso.

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) descritta al paragrafo 7.1.3e	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	13,52	100%	13,52
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "e" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10			13,52

7.1.3f) tettoia per rimessa macchinari ed attrezzi costituente il fabbricato identificato con la lettera "f" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

L'edificio ha destinazione di fabbricato per funzioni connesse con l'attività agricola.

L'immobile è costituito da una tettoia per il rimessaggio di macchinari agricoli e prodotti dell'agricoltura.

La costruzione ha struttura portante, sia verticale che orizzontale in acciaio e risulta tamponata con muratura su tra lati,

La copertura principale è costituita da fibrocemento (eventuali analisi specialistiche potranno appurare se trattasi di cemento-amianto o meno) mentre la copertura che compone la pensilina

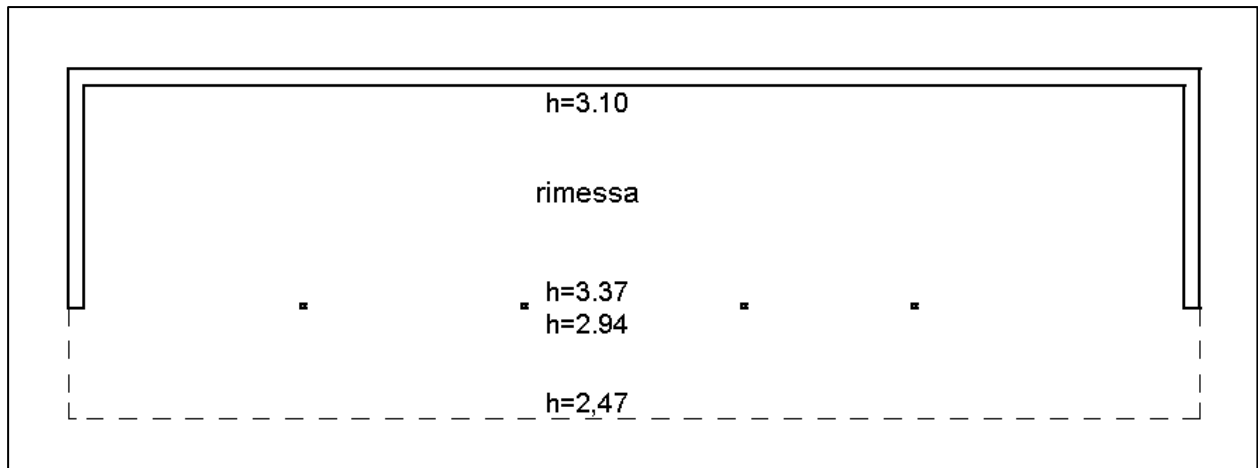


collocata lungo il fronte della tettoia risulta essere costituita da pannelli "sandwich" in lamiera e (apparentemente) poliuretano.

Non sono presenti impianti né infissi.

esposizione:

Lo scrivente ritiene che per la funzione alla quale è destinato l'edificio l'esposizione sia ininfluente rispetto alla finalità della presente perizia.



condizioni di manutenzione:

L'immobile risulta in normali condizioni di manutenzione rispetto alla funzione alla quale è destinato.

È dotato di finiture verticali sulle pareti di tamponamento mentre non sono presenti finiture orizzontali (il pavimento è formato da terreno naturale).

altezze utili:

Il locale di rimessaggio ha altezze interne che vanno da una massima di ml. 3,40 circa ad una minima di 3.10 circa (secondo l'andamento del terreno naturale) La pensilina ubicata sul fronte della costruzione ha una altezza minima di ml. 2,45 circa ed una massima di ml. 2,95 circa (sempre in ragione dell'andamento del terreno naturale).

dati catastali attuali:

La porzione di unità immobiliare fin qui trattata non ha propria identificazione catastale in quanto compone il subalterno 10 della particella 52. Per i relativi dati catastali si rimanda allo specifico paragrafo riportato in calce a quelli nei quali vengono trattati gli edifici componenti il subalterno 10 della citata particella 52.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.



Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento che incrementa il suo valore di stima.

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3f	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI: TETTOIA	87,72	100%	87,72
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "F" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10			87,72

7.1.3g) capannone per rimessa attrezzi costituente il fabbricato identificato con la lettera "g" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

L'edificio ha destinazione di fabbricato per funzioni connesse con l'attività agricola.

L'immobile è costituito da un ampio capannone organizzato in più ambienti contigui fra loro destinati a deposito di materiali vari, a deposito di prodotti agricoli ed a rimessaggio di macchinari ed attrezzature agricole.

La struttura verticale portante lungo il perimetro della costruzione è costituita da muratura mentre gli elementi interni a sostegno della copertura sono in acciaio come la struttura inclinata della copertura, formata da tralicci di acciaio.

La copertura è prevalentemente costituita da pannelli "sandwich" in lamiera e (apparentemente) poliuretano.

Soltanto la porzione più a monte dell'edificio ha copertura formata da lastre ondulate di fibrocemento (eventuali analisi specialistiche potranno appurare se trattasi di cemento-amianto o meno).

La parte più a valle della costruzione, corrispondente a circa la metà della porzione costituente il corpo di fabbrica più grande, risulta pavimentata, dotata di impianto elettrico e la sua copertura risulta controsoffittata con pannelli coibentanti o con perlinato in legno.

La medesima porzione risulta dotata di infissi in ferro e vetro, alcuni dei quali dotati di sistema di oscuramento costituito da persiane alla fiorentina.

La porzione più a monte del corpo di fabbrica principale, destinata rimessaggio di attrezzature e macchinari agricoli, risulta priva di impianti e con fondo costituito da terreno naturale.

La porzione formata dal corpo di fabbrica più piccolo risulta pavimentata, soffittata con solaio formato da struttura lignea e pianellato in cotto ed è dotata di semplice impianto elettrico per la sua illuminazione.

esposizione:

Lo scrivente ritiene che per la funzione alla quale è destinato l'edificio l'esposizione sia ininfluente rispetto alla finalità della presente perizia.



condizioni di manutenzione:

L'immobile risulta in mediocri condizioni di manutenzione per le porzioni destinate a rimessaggio di attrezzature e macchinari agricoli.

La rimanente porzione, avendo subito alcune opere di miglioramento interne, si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Gli infissi si presentano in normali condizioni di manutenzione.

altezze utili:

In corrispondenza dei locali pavimentati del corpo di fabbrica più grande l'altezza utile all'imposta delle falde inclinate che costituiscono la copertura è di ml. 1,80 mentre quella in corrispondenza della linea di colmo risulta di circa ml. 2,90.

In corrispondenza dei locali del corpo di fabbrica più grande privi di pavimentazione l'altezza alla quota di imposta delle falde della copertura inclinata risulta variabile, su un lato, fra ml. 1,72 e ml. 1,84 (in ragione dell'andamento del terreno), sul lato opposto risulta di ml 2,00. In corrispondenza della linea di colmo risulta di circa ml. 3,00 e circa ml 3,05 (sempre in ragione dell'andamento del terreno naturale).

L'altezza utile dei locali che compongono il corpo di fabbrica più piccolo risulta di ml. 2,40.

dati catastali attuali:

La porzione di unità immobiliare fin qui trattata non ha propria identificazione catastale in quanto compone il subalterno 10 della particella 52. Per i relativi dati catastali si rimanda allo specifico paragrafo riportato in calce a quelli nei quali vengono trattati gli edifici componenti il subalterno 10 della citata particella 52.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento del bene principale e dovranno esse considerati nel valore di stima dello stesso.

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3g	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	365,92	100%	365,92
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "g" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10			365,92



7.1.3h) rimessa attrezzi e stalletto costituente il fabbricato edilizia identificato con la lettera "h" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

L'edificio ha destinazione di fabbricato per funzioni connesse con l'attività agricola.

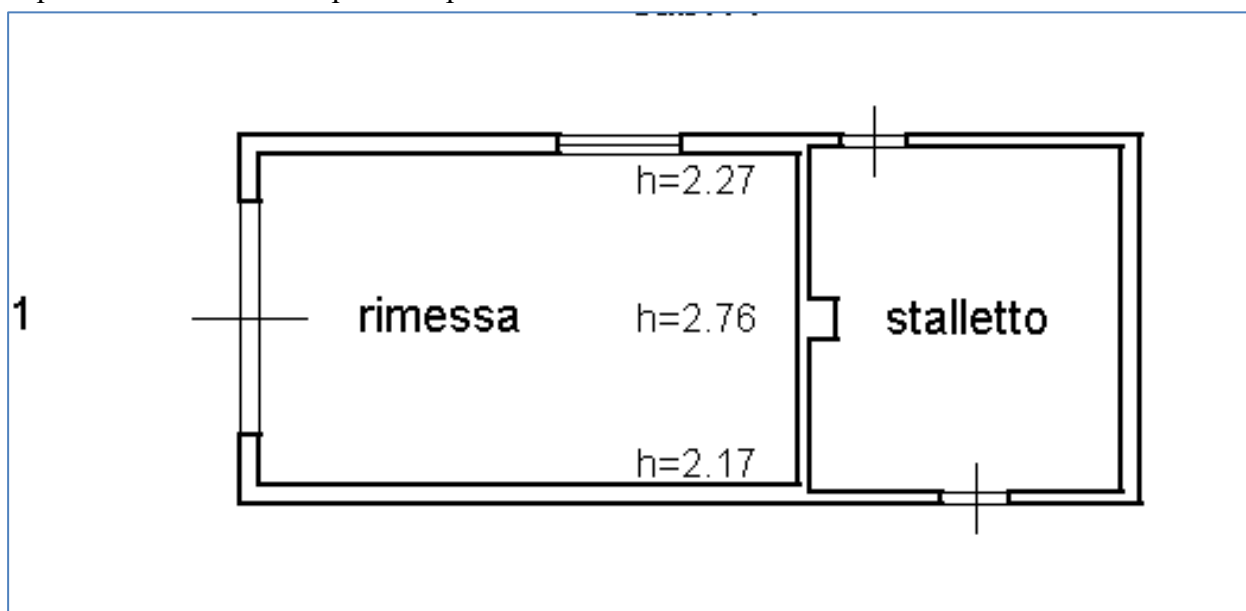
L'immobile, costruito in muratura è costituito da due ambienti, uno destinato a rimessa e l'altro a stalla per le capre.

La costruzione ha copertura inclinata a due falde (a capanna) con struttura lignea, ha infissi in metallo ed è dotata di semplice impianto elettrico.

Le due porzioni della costruzione risulta dotate di semplice impianto elettrico per la loro illuminazione.

esposizione:

Lo scrivente ritiene che per la funzione alla quale è destinato l'edificio l'esposizione sia ininfluente rispetto alla finalità della presente perizia.



condizioni di manutenzione:

L'immobile risulta in normali condizioni di manutenzione, così come i suoi infissi

altezze utili:

L'altezza utile all'imposta delle falde inclinate che costituiscono la copertura è di ml. 2,20 circa, mentre quella in corrispondenza della linea di colmo risulta di circa ml. 2,75.

dati catastali attuali:

La porzione di unità immobiliare fin qui trattata non ha propria identificazione catastale in quanto compone il subalterno 10 della particella 52. Per i relativi dati catastali si rimanda allo specifico paragrafo riportato in calce a quelli nei quali vengono trattati gli edifici componenti il subalterno 10 della citata particella 52.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).



Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia. La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero. Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono che incrementa il suo valore di stima.

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) fabbricato con funzione connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3h	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	38,12	100%	38,12
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "h" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10			38,12

7.1.3i) tettoia per rimessa macchinari ed attrezzi costituente il fabbricato identificato con la lettera "i" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

L'edificio ha destinazione di fabbricato per funzioni connesse con l'attività agricola.

L'immobile, il quale costituisce una tettoia per il rimessaggio di attrezzature e macchinari agricoli, si pone in continuità a quello identificato al subalterno 4 della medesima particella.

È realizzato con struttura verticale in acciaio posta a sostegno di tralicci, anch'essi in acciaio, i quali supportano l'orditura lignea della copertura.

Quest'ultima è costituita da lastre ondulate di fibrocemento (eventuali analisi specialistiche potranno appurare se trattasi di cemento-amianto o meno).

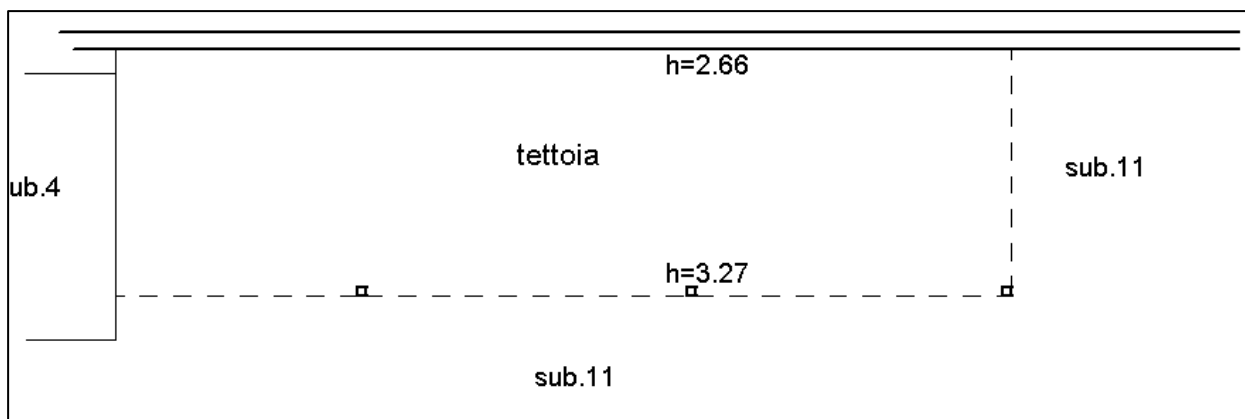
La tettoia, sul retro, è tamponata in altezza parziale rispetto alla copertura, la quale è ad unica pendenza inclinata dal fronte della costruzione verso il retro ed è composta da due falde poste a quota diversa fra loro.

Risulta presente semplice impianto elettrico per la sua illuminazione.

esposizione:

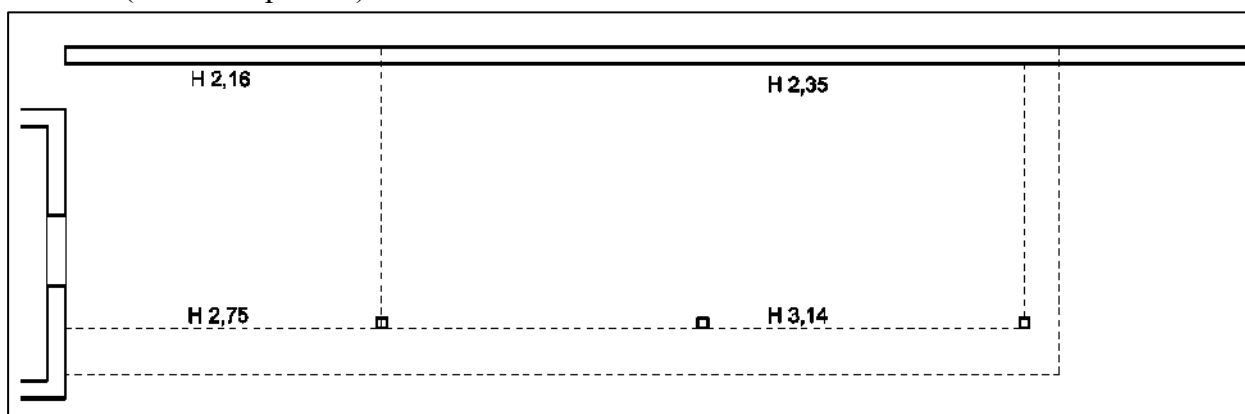
Lo scrivente ritiene che per la funzione alla quale è destinato l'edificio l'esposizione sia ininfluente rispetto alla finalità della presente perizia.





A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che le altezze non trovano corretta indicazione nella rappresentazione catastale.

Ciò probabilmente è dovuto a diverse valutazioni relativamente ai punti di rilevazione delle altezze da parte dello scrivente (sotto la struttura della copertura), rispetto al redattore dell'elaborato catastale (sotto la copertura).



condizioni di manutenzione:

L'immobile risulta in buone di manutenzione.

altezze utili:

La costruzione ha altezze differenziate su due porzioni.

La porzione più alta, coincidente con circa due terzi della costruzione ha altezza minima pari a ml. 2,35 ed altezza massima pari a ml. 3,15, mentre la porzione più bassa ha altezza minima pari a ml. 2,02 ed altezza massima di ml 2,75.

dati catastali attuali:

La porzione di unità immobiliare fin qui trattata non ha propria identificazione catastale in quanto compone il subalterno 10 della particella 52. Per i relativi dati catastali si rimanda allo specifico paragrafo riportato in calce a quelli nei quali vengono trattati gli edifici componenti il subalterno 10 della citata particella 52.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).



Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento che incrementa il suo valore di stima.

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3i	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	77,66	100%	77,66
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "i" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10			77,66

DATI CATASTALI IMMOBILI DESCRITTI NEI PARAGRAFI 7.1.3d2, 7.1.3e, 7.1.3f, 7.1.3g, 7.1.3h, 7.1.3i

dati catastali attuali:

Gli edifici descritti nei paragrafi sopra elencati compongono l'unità immobiliare che risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 52 subalterno 10: categoria D10 - rendita € 3.548,00.

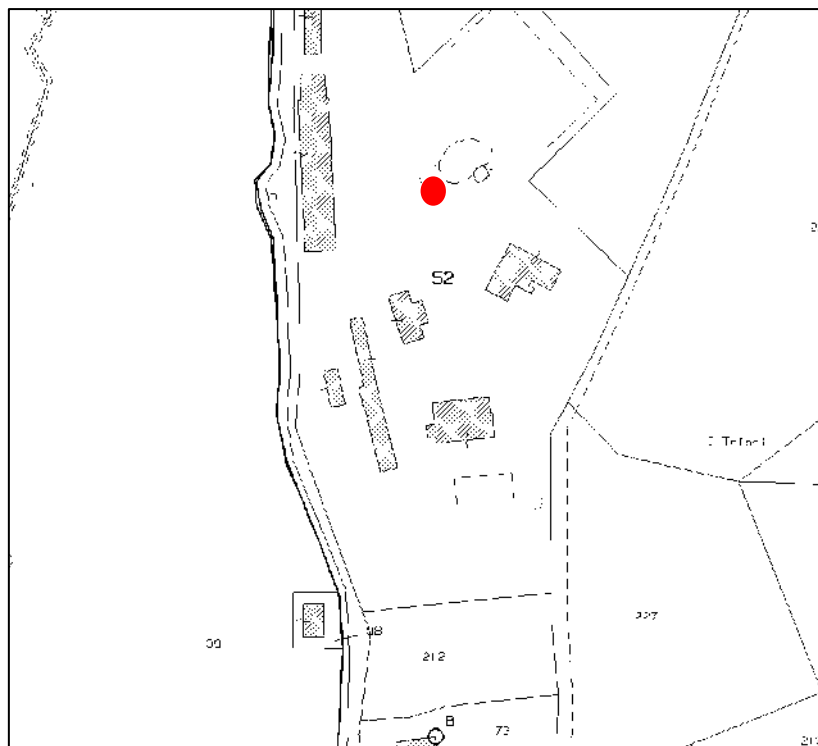
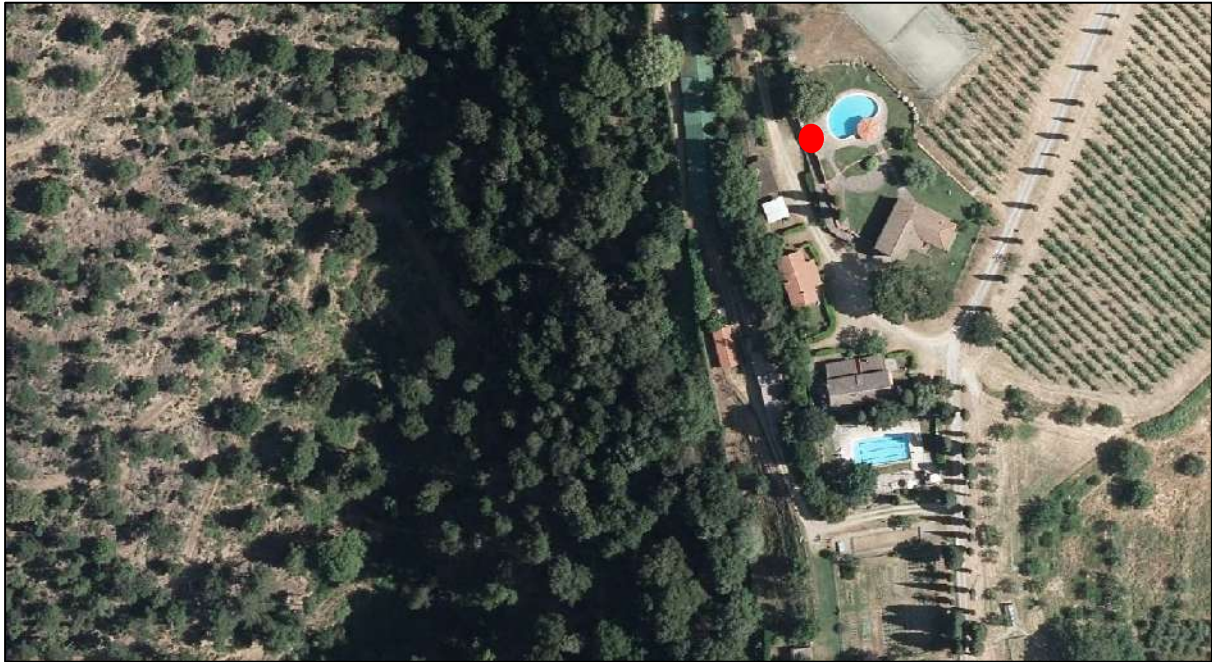


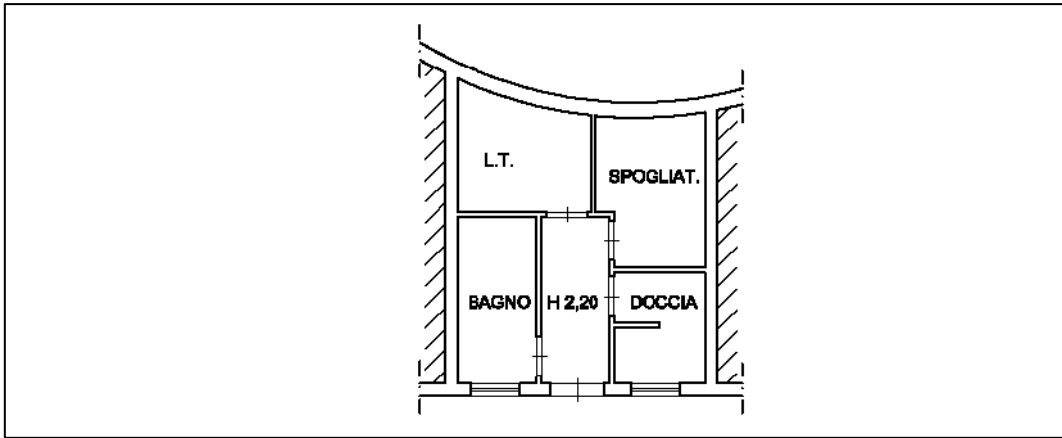
7.1.4) COSTRUZIONI NON ISCRITTE IN CATASTO O RAPPRESENTATE SOLO IN MAPPA: BENI COMUNI NON CENSIBILI ESISTENTI NELL'AMBITO DELLA PARTICELLA 52 DEL FOGLIO 61 FABBRICATI IDENTIFICATI AL FOGLIO 61

7.1.4a) piscina a forma tondeggiante e relativo locale tecnico con annessi servizi

Sul retro del fabbricato che costituisce il subalterno 6 della particella 52 (più sopra identificato con la lettera "d") è presente una piscina in adiacenza della quale è perente un gazebo in muratura.

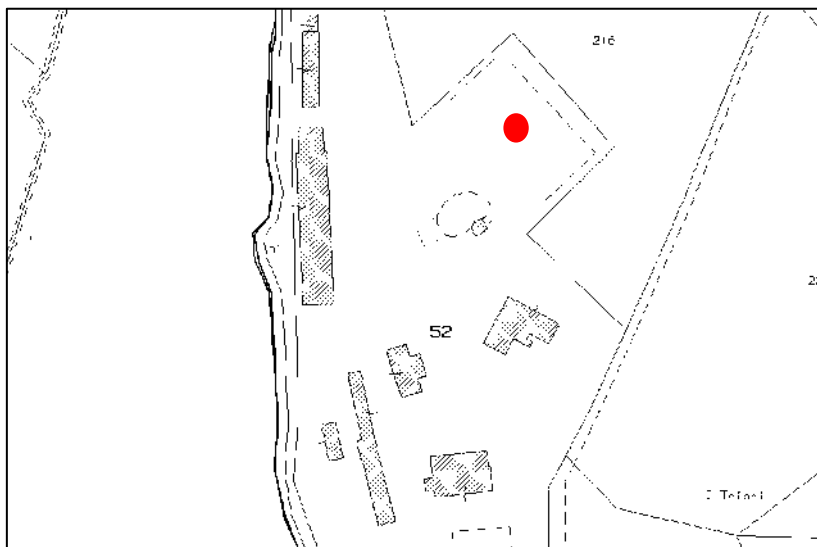
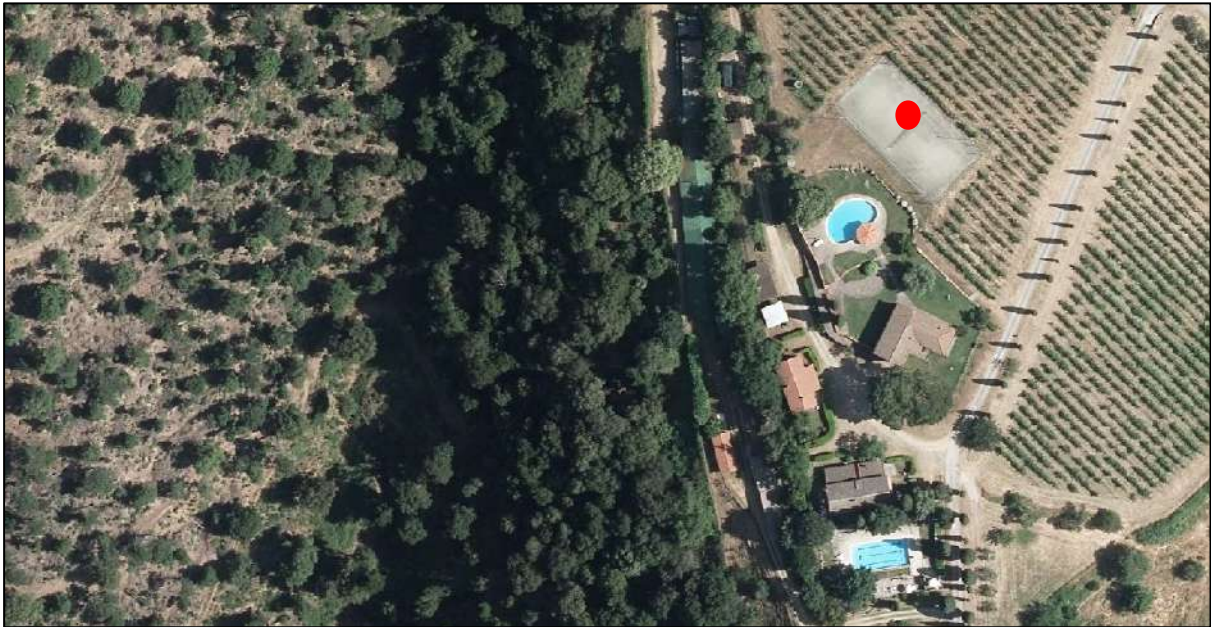
La piscina è dotata di locale tecnico e servizi (la posizione è evidenziata in colore rosso), ubicato in continuità con la stessa ed in posizione seminterrata (con accesso dalla strada che attraversa l'intera particella 52





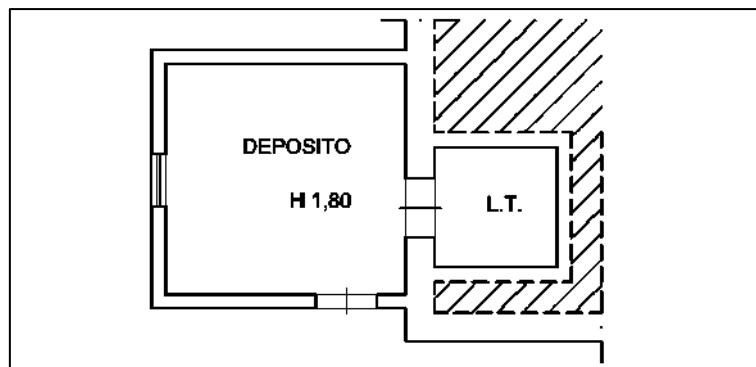
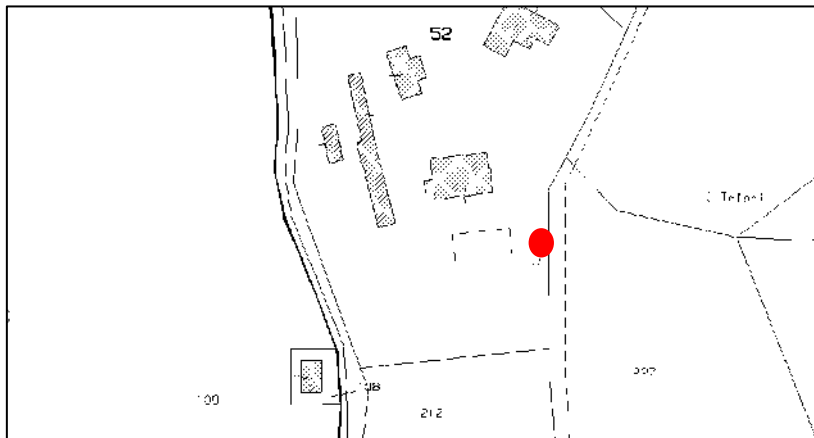
7.1.4b) campo da tennis

In prossimità della piscina descritta al punto precedente è presente il campo da tennis evidenziato nella fotografia e nella mappa catastale riportate di seguito



7.1.4c) piscina rettangolare, relativo locale tecnico e locale di deposito

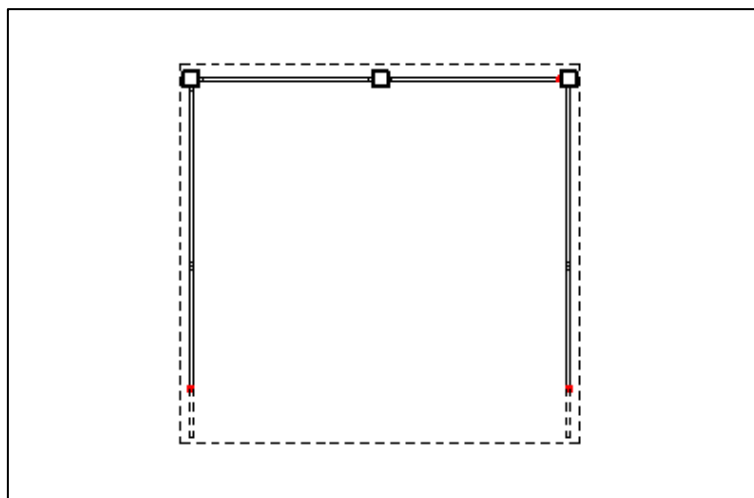
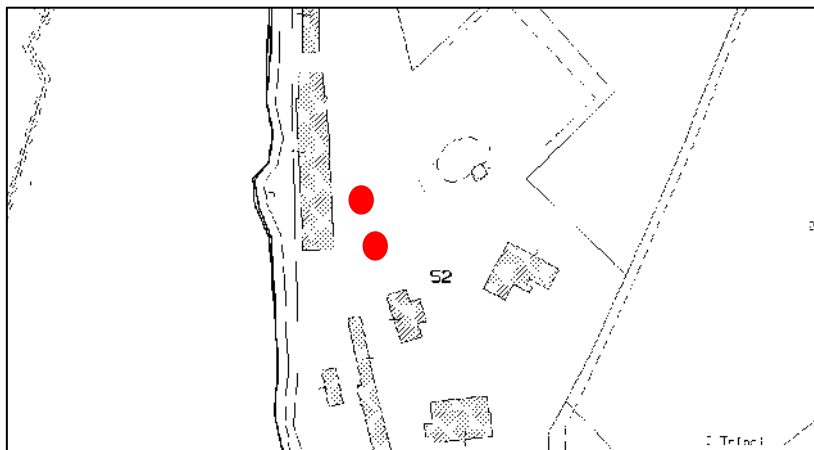
In posizione antistante il fabbricato composta dai subalterni 1, 2 e 3 della particella 52 (più sopra identificato con la lettera "a") è presente una ulteriore piscina rettangolare in prossimità della quale (la posizione è evidenziata in colore rosso), ubicato in posizione seminterrata, è presente la costruzione di seguito rappresentata, costituita dal locale tecnico asservito alla piscina stessa, in continuità del quale è presente un locale di deposito delle attrezzature della piscina e gli equipaggiamenti delle aree circostanti ad essa, avente altezza interza di 1,80 metri lineari.

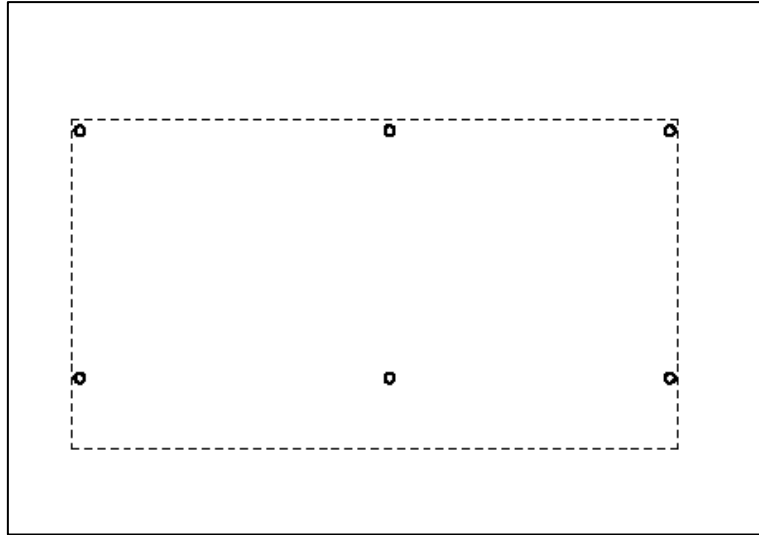


7.1.4d) tettoie per posti auto

In prossimità del fabbricato costituito dal subalterno 5 della particella 52 (più sopra identificato con la lettera "c"), a nord dello stesso, pressoché di fronte all'ingresso dei locali descritti al paragrafo 7.1.4b, sono presenti due tettoie (probabilmente per posti auto), una delle quali ha struttura verticale in acciaio con struttura di copertura mista acciaio e legno ed è perimetrata su tre lati con elementi in legno "a graticcio".

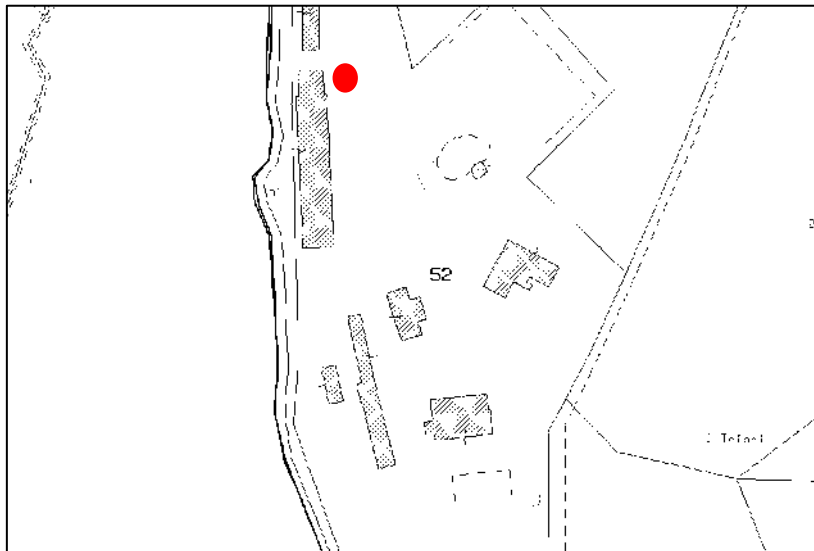
L'altra tettoia, costituita da struttura verticale in legno e struttura di copertura in acciaio e legno ubicato è completamente aperta su tutti i lati.

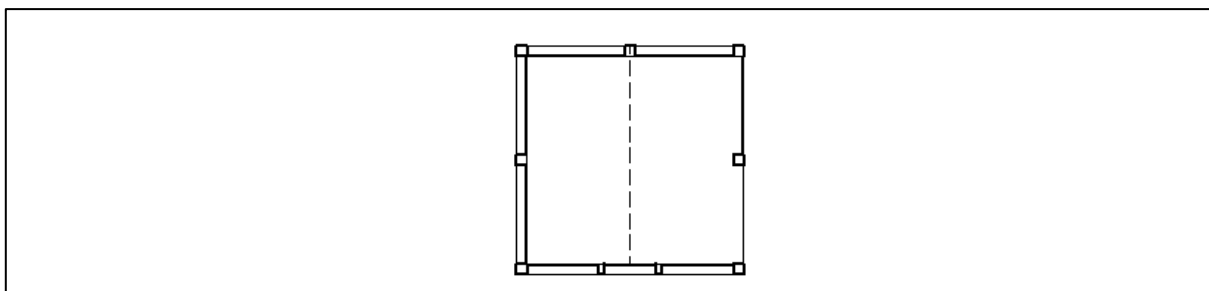




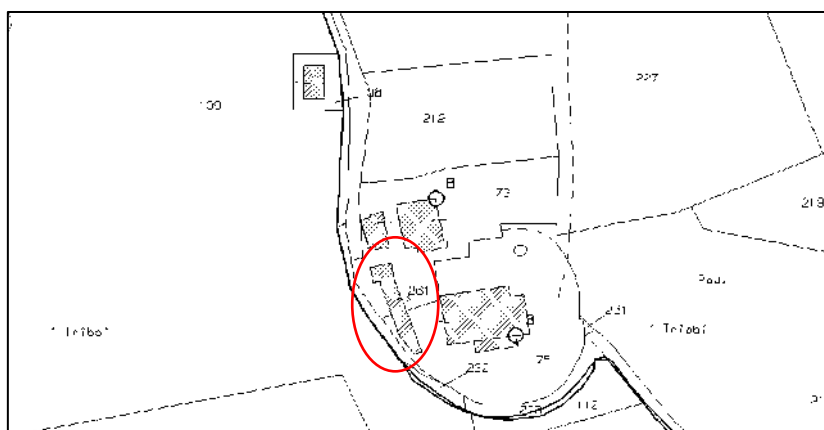
7.1.4e) legnaia ubicata a nord delle tettoie descritte al paragrafo 7.1.4c

Nella posizione evidenziata in colore nella fotografia e nella mappa catastale che seguono è presente una legnaia realizzata con struttura e tamponamenti in legno.





7.1.5) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 PARTICELLA 261



Il fabbricato, di forma irregolare, è composto da varie porzioni contigue fra loro le quali si sviluppano al solo piano terra.

Quella più consistente è costituita da una tettoia con strutture lignee, sia verticali che di copertura, aperta sui lati lunghi (fronte e retro).

Ai fianchi della tettoia si sviluppano una rimessa con struttura, tamponamenti e copertura in legno ed un ripostiglio in muratura, in continuità del quale è presente una tettoia in struttura e copertura di legno.

Nel mentre la tettoia più grande ha il fondo in terreno inghiaiato, tutte le restanti porzioni sono pavimentate e quella in muratura è intonacata sia all'interno che all'esterno.

La porta a doppia anta della rimessa è in metallo mentre tutti gli altri infissi sono in legno.

Sopra le coperture sono presenti lastre ondulate in fibrocemento (eventuali analisi specialistiche potranno appurare se trattasi di cemento-amianto o meno).



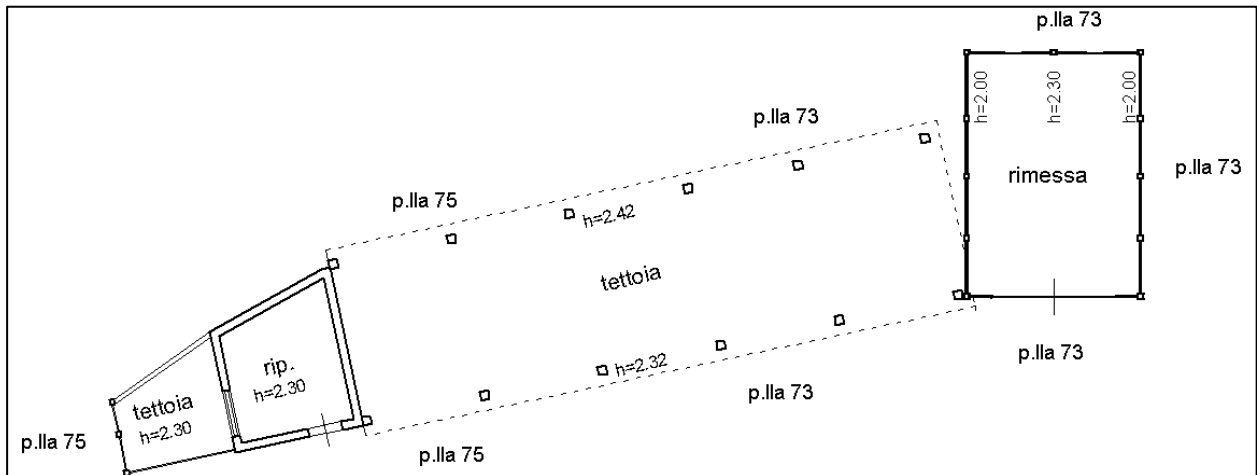
Tutte le porzioni che compongono l'unità edilizia sono dotate di semplice impianto elettrico su canaletta esterna per l'illuminazione. Nell'ambito del ripostiglio è presente anche uno scaldacqua elettrico.

confinanti:

il fabbricato confina su ogni lato con la proprietà medesima.

esposizione:

Lo scrivente ritiene che per la funzione alla quale è destinato l'edificio l'esposizione sia ininfluente rispetto alla finalità della presente perizia.



condizioni di manutenzione:

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.

altezze utili:

La rimessa, contrariamente a quanto rappresentato nell'elaborato catastale ha copertura piana e altezza utile interna di ml. 2,20.

La tettoia più grande, pur avendo la copertura in pendenza verso il retro, ha altezza sia sul fronte che sul retro di circa ml. 2,50 in conseguenza della lieve pendenza del terreno inghiaiato che ne costituisce il fondo).

Il ripostiglio ha altezza utile di ml. 2,20 mentre la piccola tettoia ad esso adiacente ha altezze variabili da ml. 2,35 (fronte) a ml. 2,20 (retro).

dati catastali attuali:

l'unità immobiliare fin qui trattata risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Bucine in foglio 61 - particella 261 subalterno 2:

categoria C2 - classe 3 - consistenza 94 mq – superficie catastale mq. 107 - rendita € 407,79.

Per l'unità immobiliare risulta ruralità concessa su autocertificazione di parte.

superfici:

Per la quantificazione delle superfici lorde dell'immobile i muri perimetrali esterni sono computati per intero con l'eventuale esclusione della porzione eccedente lo spessore di 50 centimetri. I muri in comunione con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% (nel caso di murature con spessore uguale o maggiore a 50 cm. fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Per la determinazione della "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) dell'immobile la superficie delle scale comuni non viene computata mentre ciascuna superficie lorda componente l'unità immobiliare



oggetto di valutazione estimativa (vani principali ed aree e locali accessori e/o pertinenziali) viene rapportata alla superficie lorda reale secondo lo schema che viene di seguito sintetizzato con riferimento alle sole situazioni oggettivamente riscontrabili nei beni immobili oggetto della presente perizia.

La superficie dei fabbricati con funzioni connesse all'attività agricola vengono calcolate per intero.

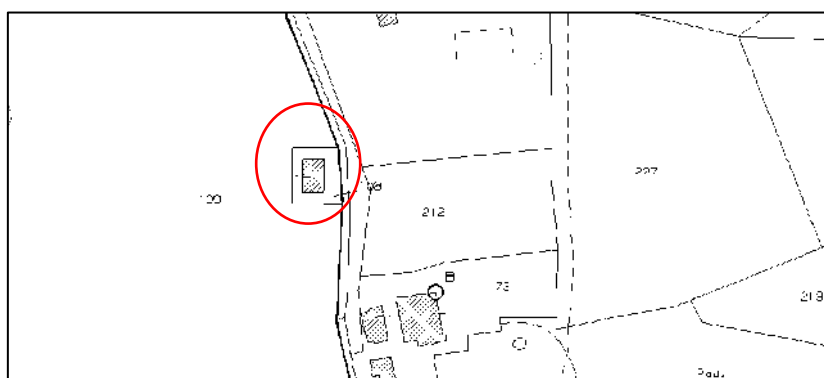
Le superfici dei locali pertinenziali (volumi tecnici, forni, barbecue, ecc.) così come quelle delle piscine non vengono considerate in quanto costituiscono equipaggiamento che incrementa il suo valore di stima.

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) descritta al paragrafo 7.1.3i	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	99,00	100%	99,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO FOGLIO 61 PARTICELLA 261 sub 2			99,00

7.1.6) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 60 PARTICELLA 108



Il fabbricato è composto da un unico ambiente realizzato in muratura portante con copertura costituita da travetti prefabbricati e sovrastante tavellonato in laterizio.

È dotato di pavimento e di intonaci sulle pareti interne ed esterne.

Il manto di copertura è costituito da tegole del tipo "marsigliesi".

È presente un semplice impianto elettrico per l'illuminazione del locale.

Gli infissi sono in metallo.



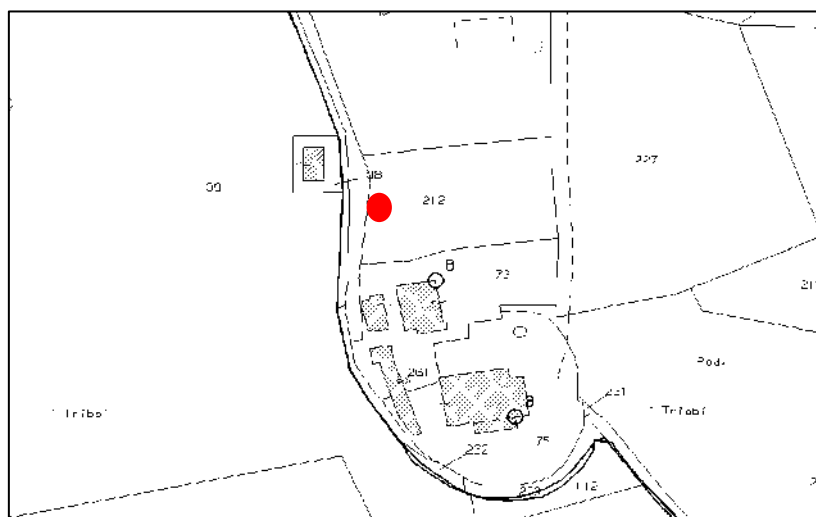
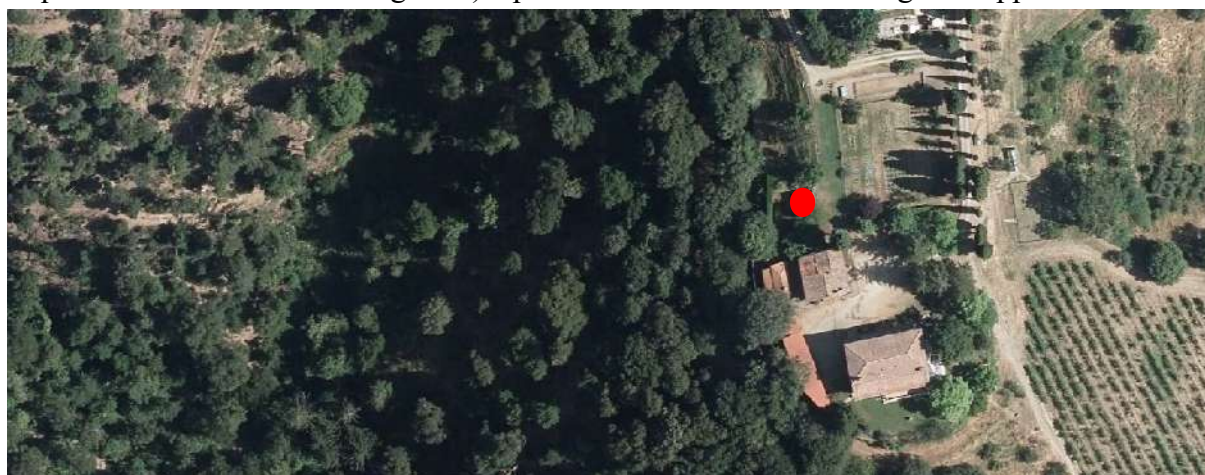
VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

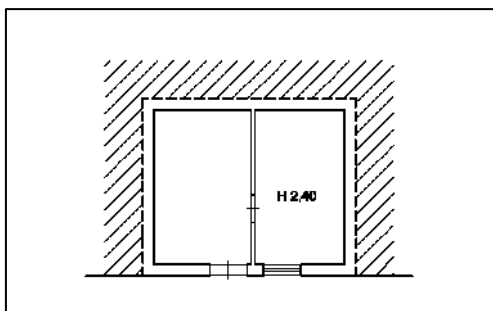
Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) fabbricato con funzioni connesso con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3i	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	46,64	100%	46,64
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO FOGLIO 60 PARTICELLA 108			46,64

7.1.7) locale tecnico non iscritto in catasto esistente in corrispondenza della particella 212 del foglio 61

In corrispondenza della suddetta particella, ubicato in posizione interrata (con esclusione del fronte sul quale è ubicato il relativo ingresso) è presente il locale tecnico di seguito rappresentato.





7.2) IMMOBILI ISCRITTI AL CATASTO TERRENI

Gli immobili di cui al presente paragrafo sono quelli dettagliatamente elencati al capitolo 1 (VERIFICA EX ART 567 c.p.c.), nell'unità negoziale n° 1 (con riferimento al solo catasto terreni) e nell'unità negoziale n° 2.

In riferimento alle citate unità negoziali, i terreni già precedentemente elencati, qui di seguito sono stati raggruppati in riferimento alla loro qualità catastale.

La ricognizione svolta in loco ha consentito di accertare che in corrispondenza delle particella 21 del foglio 63, con coinvolgimento parziale delle particelle 20 e 49 del medesimo foglio, è presente un invaso irriguo regolarmente recintato.

Nella stima che segue non è stato attribuito un valore proprio a detto invaso ma lo stesso è stato considerato quale incremento del valore dell'azienda agricola.

La medesima ricognizione ha consentito di accertare che alcuni vigneti per i quali, pur trovando conferma la qualità catastale, è da rilevare lo stato di abbandono (destinati all'espianto) e, pertanto, nelle tabelle che seguono è stato proceduto ad evidenziarli con asterisco di colore rosso, per poi tener conto della loro condizione nella successiva stima del valore.

Detti terreni sono tutti ricompresi nell'unità negoziale 2, appartenenti al foglio catastale 63 e sono evidenziati nell'immagine satellitare riportata di seguito.



7.2.1) Unità negoziale 1

qualità: BOSCO MISTO		
foglio	particella	superficie mq.
45	5	13.200
45	97	4.610
60	4	5.060
60	5	18.780
60	7	6.550
60	8	16.270
60	10	39.600
60	11	21.130
60	13	7.730
60	14	21.450
60	15	11.600
60	16	20.740
60	17	8.400
60	21	6.250
60	22	24.720
60	32	14.240
60	102/AA	34.499
60	104	44.270
60	106	14.345
60	109	37.812
61	27	11.170
61	28	19.900
61	42/A	34.378
61	43	34.440
61	55/C	253
61	61/AB	71.815
61	65	2.670
61	70	5.580
61	90	28.270
61	178	4.890
62	6	14.780
62	7	4.300
62	24	440
76	3	19.240
76	23	330
76	25	2.540
76	27	63.820
76	43	8.370
78	33/AC	10.074
78	50/AA	1.369
78	69	700
TOTALE	mq.	710.585

qualità: BOSCO CEDUO		
foglio	particella	superficie mq.
45	92	4.060
45	95	8.760
46	84	14.690
60	3	19.050
60	12	9.000
60	18	13.130
60	27	45.620
60	28	3.380
60	29	1.500
60	30	6.320
60	34	1.050
60	37	49.120
60	45/AA	569
60	60	24.990
61	23	25.260
61	50	120
61	51	1.110
61	68	6.960
61	84	250
61	86/AB	6.361
61	89	2.530
61	91	240
61	99	470
61	107	8.540
61	117/AA	173
61	176/AA	2.226
61	183	40
61	184	390
61	189/AA	966
61	202	4.580
61	219/AB	1.242
61	220/AB	4.467
61	223	4.790
62	1	1.190
62	8	2.180
62	13	16.460
62	22	3.400
62	207	81.830
78	193	10.170
TOTALE	mq.	387.184



qualità: CAST FRUTTO		
foglio	particella	superficie mq.
46	83	13.520
46	85	14.820
60	19	15.140
TOTALE	mq.	43.480

qualità: VIGNETO		
foglio	particella	superficie mq.
60	26/AA	600
61	42/B	1.994
61	55/B	5.083
61	216	7.993
61	218	7.125
61	221	185
61	222	4.870
61	224	16.501
TOTALE	mq.	44.351

qualità: ULIV VIGNET		
foglio	particella	superficie mq.
61	186	4.030
TOTALE	mq.	4.030

qualità: SEMINATIVO		
foglio	particella	superficie mq.
60	2	8.300
61	59/AA	1.800
61	61/AA	525
61	66/AA	13
61	86/AA	79
61	101/AA	888
61	219/AA	188
61	220/AA	838
61	225	4.643
61	226	2.213
62	2	2.480
62	3	5.410
62	4	10.150
62	9	600
62	23	7.580
76	18	1.530
78	33/AA	98
78	34/AA	696
78	35/AA	1.900
78	37/AA	7.288
TOTALE	mq.	57.219

qualità: BOSCO ALTO		
foglio	particella	superficie mq.
62	5	950
TOTALE	mq.	950

qualità: ULIVETO		
foglio	particella	superficie mq.
60	41	1.670
60	42	8.090
60	43	3.230
60	44	5.370
60	45/AB	191
60	46	3.480
60	102/AB	1.871
61	31	5.990
61	42/C	1.088
61	55/A	7.554
61	56	5.880
61	58	6.270
61	85	3.210
61	87	13.590
61	98	2.560
61	100	39.390
61	101/AB	572
61	102	32.590
61	117/AB	1.017
61	118	470
61	174	20.330
61	175	120
61	176/AB	1.784
61	189/AB	674
61	212	1.415
61	227	4.683
78	33/AB	238
78	37/AB	852
78	50/AB	211
78	74/AB	59
TOTALE	mq.	174.449

qualità: SEMIN ARBOR		
foglio	particella	superficie mq.
60	26/BB	7.320
60	39	3.320
61	59/AB	3.230
TOTALE		13.870



qualità:		PASC CESP
foglio	particella	superficie mq.
45	7	3.720
45	56	3.500
45	70	1.340
45	93	3.990
45	96	39.410
45	98	4.380
45	99	8.510
46	81	3.780
60	6	32.970
60	62	2.350
76	1	6.360
TOTALE	mq.	110.310

qualità:		PASCOLO
foglio	particella	superficie mq.
60	112	395
61	66/AB	257
76	26/AA	2.420
78	34/AB	554
78	35/AB	7.230
78	74/AA	3.021
TOTALE	mq.	13.877

qualità:		PASC ARBOR
foglio	particella	superficie mq.
60	33	2.150
60	61	7.910
61	60	3.140
76	26/AB	2.500
TOTALE	mq.	15.700

riepilogo superfici immobili iscritti al catasto terreni nell'unità negoziale 1 distinti per qualità catastale:

qualità	mq.	superficie complessiva mq.
BOSCO MISTO	mq.	710.585
BOSCO CEDUO	mq.	387.184
CAST FRUTTO	mq.	43.480
BOSCO ALTO	mq.	950
VIGNETO	mq.	44.351
ULIVETO	mq.	174.449
ULIV VIGNET	mq.	4.030
SEMINATIVO	mq.	57.219
SEMIN ARBOR	mq.	13.870
PASCOLO	mq.	13.877
PASC ARBOR	mq.	15.700
PASC CESP	mq.	110.310
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq.	1.576.005



7.2.2) Unità negoziale 2

qualità: BOSCO MISTO		
foglio	particella	superficie mq.
64	14/AB	16.146
64	15	3.080
64	29	12.530
TOTALE	mq.	31.756

qualità: CAST FRUTTO		
foglio	particella	superficie mq.
		0

qualità: VIGNETO		
foglio	particella	superficie mq.
63	13/AA	9.300 *
63	20/AA	2.300 *
63	33	18.540 *
63	34	10.570 *
63	35	8.090 *
63	37/AA	965 *
63	49/AA	10.100 *
63	55/AA	10.200 *
63	81	33.320 *
TOTALE	mq.	103.385

qualità: ULIV VIGNET		
foglio	particella	superficie mq.
TOTALE	mq.	0

qualità: SEMINATIVO		
foglio	particella	superficie mq.
63	19/AA	470
63	29	43.730
63	49/AB	35.020
63	55/AB	6.710
63	79	14.965
64	14/AA	24
64	19	16.610
64	21	6.410
64	31	250
64	32	9.390
64	44	2.500
TOTALE	mq.	136.079

qualità: BOSCO CEDUO		
foglio	particella	superficie mq.
63	37/AB	2.415
TOTALE	mq.	2.415

qualità: BOSCO ALTO		
foglio	particella	superficie mq.
63	28	1.540
64	22	1.400
TOTALE	mq.	2.940

qualità: ULIVETO		
foglio	particella	superficie mq.
63	18	15.490
63	19/AB	5.500
TOTALE	mq.	20.990

qualità: SEMIN ARBOR		
foglio	particella	superficie mq.
63	13/AB	1.520
64	20	18.260
64	30	35.150
TOTALE	mq.	54.930

qualità: PASCOLO		
foglio	particella	superficie mq.
63	21/AA	1.440
TOTALE	mq.	1.400

qualità: PASC ARBOR		
foglio	particella	superficie mq.
63	21/AB	1.440
63	54	8.600
TOTALE	mq.	10.040

qualità: PASC CESP		
foglio	particella	superficie mq.
63	20/AB	7.490
TOTALE	mq.	7.490



riepilogo superfici immobili iscritti al catasto terreni nell'unità negoziale 2 distinti per qualità catastale:

qualità		superficie complessiva mq.
BOSCO MISTO	mq.	31.756
BOSCO CEDUO	mq.	2.415
CAST FRUTTO	mq.	0
BOSCO ALTO	mq.	2.940
VIGNETO	mq.	33.320
VIGNETO DA ESPIANTARE	mq.	70.065
ULIVETO	mq.	20.990
ULIV VIGNET	mq.	0
SEMINATIVO	mq.	136.079
SEMIN ARBOR	mq.	54.930
PASCOLO	mq.	1.400
PASC ARBOR	mq.	10.040
PASC CESP	mq.	7.490
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq.	371.425

7.2.3) riepilogo complessivo superfici immobili iscritti al catasto terreni distinti per qualità catastale:

qualità		superficie complessiva mq.
BOSCO MISTO	mq.	742.341
BOSCO CEDUO	mq.	389.599
CAST FRUTTO	mq.	43.480
BOSCO ALTO	mq.	3.890
VIGNETO	mq.	77.671
VIGNETO DA ESPIANTARE	mq.	70.065
ULIVETO	mq.	195.439
ULIV VIGNET	mq.	4.030
SEMINATIVO	mq.	193.298
SEMIN ARBOR	mq.	68.800
PASCOLO	mq.	15.277
PASC ARBOR	mq.	25.740
PASC CESP	mq.	117.800
SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq.	1.947.430



8) CONFORMITÀ DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITÀ

Si è potuto riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo ubicazione e dati catastali, fatta eccezione per l'immobile (terreno) di cui alla particella 24 del foglio 64 (cfr. la nota relativa in colore rosso nel Capitolo 1) il quale è stato trasferito per compravendita, nonché per le variazioni elencate al Capitolo 1 della presente perizia.

9) PREVISIONI URBANISTICHE

L'intera proprietà oggetto della perizia di stima ricade nell'ambito del territorio rurale, così come definito dal Piano Operativo del Comune di Bucine.

Per quanto stabilito dalla normativa di riferimento vigente al momento della redazione della presente perizia, le trasformazioni urbanistico-edilizie nel suddetto ambito territoriale sono normate dal combinato disposto delle norme contenute nel Titolo IV- Capo III della Legge Regionale della Toscana n° 65/2014 e s.m.i. (integrate dal DPGR 63/R-2016) con le norme contenute nella "Parte 1° - DISPOSIZIONI GENERALI" e nella "Parte 2° - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E DEL TERRITORIO APERTO" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo comunale.

La richiamata Legge regionale disciplina gli interventi da realizzare da parte degli imprenditori agricoli (come nel caso in trattazione) nella Sezione II del sopra richiamato Capo III.

Il Piano Operativo del Comune di Bucine suddivide il territorio rurale in cinque sistemi (a loro volta suddivisi in ambiti) per ciascuno dei quali, oltre a definire le destinazioni d'uso ammesse, detta prescrizioni e divieti per l'utilizzazione del territorio.

In corrispondenza dei suddetti sistemi lo strumento di pianificazione urbanistica comunale suddivide ulteriormente il territorio rurale in articolazioni e sub-articolazioni definite nell'art. 60 del N.T.A..

Gli interventi di trasformazione edilizia devono altresì trovare corrispondenza con il Regolamento Edilizio Comunale e con quanto disposto dal DPGR 39/R-2018 della Regione Toscana in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Per gli scopi della presente perizia, ai fini della verifica della conformità urbanistico-edilizia, è sufficiente identificare sottosistemi/ambiti, articolazioni e sub-articolazioni in coincidenza del nucleo aziendale nel quale sono concentrati gli edifici appartenenti all'azienda stessa.

L'allegato 04 alla presente relazione riporta l'estratto cartografico del Piano operativo comunale (ingrandimento della cartografia in scala 1:10.000) relativo alla zona che comprende il suddetto nucleo, nonché gli estratti della disciplina di riferimento, sia regionale che comunale, di effettivo interesse.

Dalla documentazione cartografica di cui sopra si evince che i terreni sui quali insite la parte del nucleo aziendale pressoché corrispondente con le particelle n° 73, n° 75 e n° 261 del foglio 61 del Catasto del Comune di Bucine sono identificate nel sistema "V2", ambito "V2c" (oliveto terrazzato), articolazione E5 con limitazione degli interventi edilizi, anche nelle aree di pertinenza dei fabbricati, alla categoria "Ri-C" (interventi di ristrutturazione edilizia conservativa) definita nell'ambito dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Le aree sulle quali insiste l'ulteriore porzione del nucleo aziendale, pressoché coincidenti con le particelle n° 212, n° 51 e n° 52 del foglio n° 61 del catasto del Comune di Bucine, nonché con la



particella n° 108 e parte della particella n° 109 del foglio n° 60 del medesimo catasto, risultano identificate nel sistema "V2", ambito "V2c" (oliveto terrazzato), articolazione E5.

La normativa di riferimento per le zone agricole (Regionale e comunale) prevede che l'Imprenditore Agricolo Professionale possa realizzare determinati interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola in assenza di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) mentre per la realizzazione di altre opere, sia relative al patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola che riguardanti la nuova costruzione, è prescritta la preventiva approvazione da parte del Comune competente del P.A.P.M.A.A. (cfr Allegati 04b, 04c e 04d alla presente perizia),

Le opere edilizie realizzabili in assenza del Programma aziendale, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e fermi restando i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, stante l'art. 71 della L.R. 65/2014 e s.m.i. sono le seguenti:

(comma 1)

- a) *la manutenzione straordinaria di cui all' articolo 135, comma 2, lettera b), ivi compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati ed all'articolo 136, comma 2, lettera a);*
- b) *il restauro ed il risanamento conservativo di cui agli articoli 135, comma 2, lettera c) e 136, comma 2, lettera a bis);*
- c) *la ristrutturazione edilizia conservativa di cui all' articolo 135, comma 2, lettera d);*
- d) *gli interventi pertinenziali di cui agli articoli 135, comma 2, lettera e) e 136, comma 2, lettera a ter);*
- e) *gli interventi di cui agli articoli 135, comma 2, lettera a) e 136, comma 1, lettera b), necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;*
- f) *gli interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell' efficienza energetica;*
- g) *le addizioni volumetriche di cui all' articolo 134, comma 1, lettera g);*
- h) *la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all' articolo 134, comma 1, lettera h);*
- i) *il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all' articolo 134, comma 1, lettera i);*
- l) *gli interventi di sostituzione edilizia di cui all' articolo 134, comma 1, lettera l);*
- m) *le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m)*

(comma 1bis)

Alle medesimo condizioni, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale:

- *gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi oppure entro i limiti dimensionali, ove inferiori, previsti dagli strumenti urbanistici del comune.*

(comma 2)

- *i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al comma 1 bis.*



(comma 3)

- Ove consentito dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali, gli interventi di cui ai commi 1, 1 bis e 2, possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola.

(comma 4)

- Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere h), i), ed l) e di cui al comma 2 siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

Riguardo a tali interventi il Piano Operativo comunale introduce attraverso le proprie Norme Tecniche di Attuazione le seguenti precisazioni (cfr. art. 61 N.T.A.):

<< 1. Sul patrimonio legittimamente esistente con destinazione d'uso agricola, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono consentiti gli interventi indicati all'art. 71 della Legge Regionale 65/2014 così come modificata dalla Legge Regionale 43/2016 con le seguenti precisazioni:

- a. interventi pertinenziali: non superiore al 20% della SE legittimamente esistente con un incremento massimo di 30 mq;
- b. addizione volumetrica: non superiore al 20% del volume edificato legittimamente esistente con un incremento massimo di 60 mq;
- c. il frazionamento delle unità abitative esistenti nel rispetto del minimo dimensionale di 60 mq di SE, se compatibile con la tipologia dell'edificio e senza ricorrere al frazionamento o la riduzione delle parti comuni;
- d. l'accorpamento delle unità abitative compatibile con la tipologia dell'edificio esistente;
- e. la sostituzione edilizia, come disciplinata dall'art. 39 delle presenti norme, e salvo diversa previsione delle schede normative. L'intervento di sostituzione edilizia non può comportare il frazionamento del volume sostituito. L'altezza del volume ricostruito non dovrà essere superiore a quella di eventuali manufatti limitrofi esistenti e comunque con un massimo di due piani fuori terra così definiti dal presente strumento;
- f. logge o porticati potranno essere realizzati su un unico fronte e non potranno avere superficie maggiore del 20% della SE del piano di riferimento.

Nel caso di edifici per i quali nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" sia specificamente previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c), la realizzazione degli interventi pertinenziali, così come definiti al comma 6 dell'art. 39 delle presenti norme, è consentita, previa dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzo dei manufatti esistenti, per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq e purché non in aderenza ad edifici principali e senza alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni. L'intervento è consentito previa analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, verificando, tramite simulazioni prospettiche, le possibili alternative e le soluzioni di minore impatto percettivo e alterazione e di maggior coerenza con l'esistente; dovrà, inoltre, essere adeguatamente studiata l'intervisibilità da e verso i valori paesaggistici eventualmente presenti.



2. *Gli imprenditori agricoli professionali insediati stabilmente sul fondo possono realizzare ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc e comunque non eccedenti 30 mq di SE senza aumento delle unità abitative e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume edificato esistente e comunque non oltre i 200 mc.*
3. *La riconfigurazione volumetrica mediante trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume edificato legittimamente esistente è consentita agli imprenditori agricoli professionali, stabilmente insediati sul fondo, nell'ambito territoriale della stessa azienda proponente, per una SE complessiva non superiore a 200 mq. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al comma 2.*
4. *Gli interventi di cui ai due commi precedenti possono comportare anche l'incremento di una unità residenziale abitativa con SE complessiva massima di mq 110, fermo restando la destinazione agricola.*
5. *Ove gli interventi di cui ai precedenti commi vengano proposti per lo svolgimento delle attività agrituristiche il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari con il quale egli si impegna a non mutare la destinazione d'uso agricola per 15 anni dalla loro realizzazione.*
In collegamento funzionale con lo svolgimento dell'attività agriturbistica sono ammessi interventi edilizi complementari per gli scopi di cui all'art. 71 comma 1 lett. e) della L.R.T. n. 65/2014, nonché per il miglioramento della capacità ricettiva delle predette imprese con l'inserimento di impianti tecnologici o altre addizioni in conformità agli artt. 17, 18 e 19 della L.R. n. 30/2003 e s.m.i. >>

Il Piano Operativo comunale, oltre a quanto stabilito dalla disciplina dei sistemi, sottosistemi e ambiti di appartenenza attraverso l'art. 59 delle N.T.A. (cfr. Allegato 04d) detta norme generali per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti nel territorio rurale.

ambiti

Le citata normativa comunale attraverso il proprio art. 60 articola il territorio rurale in varie zone per ciascuna delle quali detta prescrizioni e condizioni per la realizzazione di nuove costruzioni rurali.

Per la zona "E5", nella quale ricade il nucleo aziendale oggetto della presente perizia, il comma 10 dell'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione stabilisce che:

- << 10. *Per le zone E5, aree della conservazione del Piano Strutturale, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, mentre la costruzione di nuovi annessi rurali, ferme restando le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e le indicazioni di cui all'art. 65 e 67, è limitata ai seguenti contesti ed alle seguenti disposizioni:*
- a. *nelle zone indicate come E5 e E5a la realizzazione di nuovi annessi rurali è ammessa qualora se ne dimostri l'indispensabilità per la funzionalità dell'azienda agricola e la non disponibilità di localizzazioni alternative ed esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti, secondo criteri, caratteri tipologici e materiali definiti agli artt. 65 e 67;*
 - b. *(omissis)*
 - c. *(omissis)*



d. nell'intero ambito delle zone E5, allo scopo di garantire la tutela degli elementi di rilievo paesaggistico, non sono consentite consistenti trasformazioni morfologiche delle pertinenze e degli spazi aperti quali sostanziali alterazioni dell'andamento orografico del suolo, anche per la realizzazione di nuove attrezzature o nuove strade.

>>

Le opere edilizie per le quali è necessaria la preventiva approvazione del Programma aziendale, sono stabilite dalla L.R. della Toscana n° 65/2014 e s.m.i..

La normativa comunale risulta coerente con quella sovraordinata che integra con le disposizioni generali contenute nell'art. 65 delle N.T.A del Piano Operativo (cf. Allegato 04d alla presente).

L'art. 72 della L.R.T. 65/2014 stabilisce che sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola gli interventi di seguito elencati debbano essere eseguiti previa approvazione da parte del Comune competente del P.A.P.M.A.A.:

a) trasferimenti di volumetrie ed addizioni volumetriche riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 71, comma 1 bis e 2, ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;

b) ristrutturazioni urbanistiche.

b bis) trasferimenti di volumetrie e interventi di addizione volumetrica che eccedono quelli previsti dall' articolo 71, commi 1 bis e 2;

b ter) trasformazioni di annessi agricoli in unità abitative, limitatamente ai casi previsti all'articolo 73, comma 2, ed in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi.

I suddetti interventi possono essere realizzati a condizione che:

a) siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale;

b) siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC o dal PTCM oppure, in mancanza, dal regolamento d'attuazione di cui all'articolo 84. (leggasi DPGR 63/R-2018).

L'art. 73 della L.R.T. 65/2014 definisce gli interventi di nuova edificazione per i quali è necessaria la preventiva approvazione del P.A.P.M.A.A. da parte del Comune competente:

<< 1. *La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di proceder e prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.*

2. *La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, se ammessa dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, è subordinata:*

a) *all'approvazione da parte del comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;*

b) *all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC o dal PTCM oppure, in mancanza, dal regolamento d'attuazione del presente capo.*

3. *Il regolamento d'attuazione di cui all'articolo 84 disciplina ulteriori condizioni a cui è soggetta la realizzazione di nuove abitazioni rurali.*



4. La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta:

- a) all'approvazione da parte del comune del programma aziendale, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- b) all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC o dal PTCM o, in mancanza, dal regolamento d'attuazione di cui all'articolo 84. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.

5. Il regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 specifica i casi in cui è consentita la costruzione di nuovi annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, nonché di annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare.

5 bis. Fermo restando il rispetto delle limitazioni e prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, la realizzazione degli annessi di cui al comma 5 non è soggetta alla presentazione del programma aziendale. >>

Il Regolamento Edilizio comunale definisce, fra l'altro, l'insieme dei parametri che devono caratterizzare le costruzioni edilizie (cfr. Allegato 2 alla presente perizia).

In particolare, nell'ambito del suddetto regolamento vengono definiti gli aspetti necessari a garantire l'agibilità/abitabilità dei locali delle costruzioni, relativamente ai requisiti di salubrità, dimensione degli alloggi e dei relativi vani, altezze e rapporti di aero-illuminazione.

Infine, tutti gli interventi, sia riguardanti il patrimonio edilizio esistente che di nuova costruzione, devono essere realizzati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni per le zone sismiche.

10) CONFORMITÀ NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI ED EVENTUALI PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ STIMA COSTI DI REGOLARIZZAZIONE O DI DEMOLIZIONE

PREMESSA

In primo luogo, è necessario evidenziare che della normativa urbanistica ed edilizia non trova omogenea interpretazione e, quindi, applicazione fra gli operatori del settore.

In particolare, nello svolgimento della propria attività professionale, lo scrivente ha potuto constatare più volte la disomogenea applicazione di medesime norme fra diversi uffici tecnici comunali.

Quanto segue è fondato sulla personale e pluriennale esperienza professionale dello scrivente perito.

La normativa urbanistico-edilizia sopra riportata prescrive che nel territorio agricolo la realizzazione di alcune trasformazioni del patrimonio edilizio esistente appartenenti ad imprenditori agricoli professionali (I.A.P.) e la costruzione di nuovi edifici funzionali all'attività agricola ed a quelle connesse debbano essere precedute da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) approvato da parte del Comune competente territorialmente.

L'accertamento di conformità (art. 209 L.R.T. 65/2014 e s.m.i.) di interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio o in difformità da esso, richiede che l'intervento realizzato risulti



conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per alcune fattispecie di interventi la verifica risulta piuttosto semplice in quanto sempre ammessi (ad esempio: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ecc.), mentre per altre sorge la complessità del reperimento della disciplina vigente all'epoca della realizzazione dell'intervento abusivo.

La Regione Toscana fino dal 1979 (Legge n° 10 del 19/02/1979) ha stabilito che nuove costruzioni in zone agricole erano ammesse solo per far fronte alle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative.

Le necessità aziendali dovevano risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale (quello che oggi è il P.A.P.M.A.A.) che, sulla base dei risultati colturali che si intendeva conseguire, evidenziasse l'utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità delle nuove costruzioni.

La procedura era prevista anche per alcune trasformazioni in ambito del patrimonio edilizio esistente nelle aziende agricole.

In buona sostanza, quindi, l'accertamento di conformità nei confronti di nuove costruzioni aziendali o della trasformazione dell'uso di costruzioni aziendali può trovare la duplice conformità prescritta dall'art. 209 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. soltanto attraverso la redazione di un programma aziendale riferito all'epoca di esecuzione dell'opera oggetto di accertamento e di un programma aziendale riferito ad oggi, nei quali sia dimostrato che sia all'epoca della realizzazione dell'opera abusiva che al momento attuale che quell'opera risultava e risulta commisurata alle necessità dell'azienda.

Tale verifica, però risulta pressoché impossibile in quanto, come vedremo, per alcune trasformazioni non è dato conoscere l'epoca della loro realizzazione e, anche conoscendo tale epoca, non è dato conoscere l'ordinamento colturale dell'azienda a quel momento.

Da ciò consegue che alcune opere che, come vedremo, risultano realizzate in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio dovranno essere considerate non suscettibili di regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Ai fini della verifica di conformità degli edifici oggetto della perizia, lo scrivente ha effettuato accesso agli atti giacenti presso gli archivi comunali del Comune di Bucine potendo verificare quanto indicato di seguito.



10.1) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 75



TITOLI ABILITATIVI EDILIZI REPERITI

Riguardo a tale costruzione sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- NULLA OSTA n° 682 DEL 25/08/1971

ricostruzione di un fabbricato agricolo aziendale.

La documentazione in atti contiene anche una variante in corso d'opera ed una "sanatoria" istituita con istanza in data 05/10/1974.

- PRATICA EDILIZIA n° 17448 DEL 23/12/1991 (ART. 26 L.47/85 – OPERE INTERNE)

La procedura abilitativa edilizia è priva di elaborati grafici.

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 516 DEL 4/07/2001

(istanza di condono edilizio del 30/07/1986)

la procedura riguarda varie opere in ampliamento e di trasformazione del fabbricato.

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 6154 DEL 29/09/2001

(sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 – istanza del 01/06/1999)

Il titolo abilitativo edilizio (che comprende opere relative anche ad altri due fabbricati esistenti nell'ambito della medesima proprietà) riguarda le unità immobiliari ubicate al piano sottotetto della costruzione, attualmente corrispondenti alle unità immobiliari identificate dai subalterni 7 e 8 dell'unità edilizia, nelle quali è stata realizzata una distribuzione interna diversa da quale prevista (si desume) nella pratica edilizia n° 17448/1991, assieme alla modifica di alcune aperture esterne.

Nella relazione allegata alla procedura abilitativa in sanatoria viene affermato quanto segue:

<<... Premesso che il locale Mansarda era già stato autorizzato sia dall'Asl che dal comune di Bucine ad abitazione agri - turistica.

La richiesta di Sanatoria verte esclusivamente nella sostituzione della finestra esistente con due nuove finestre allo scopo di eseguire una diversa distribuzione degli spazi interni, distribuzione che sarebbe stata possibile anche tramite presentazione di Art. 26 ai sensi L. 47/1985 o D.I.A. ai sensi L. 662/96. ...>>.



In realtà i precedenti titoli abilitativi edilizi reperiti non danno conforto all'affermazione che il locale mansarda era già stato autorizzato come abitazione agrituristica.

Ciò nonostante, il titolo abilitativo in sanatoria è stato rilasciato (così come l'abitabilità accompagnata da certificazione di conformità, entrambe a firma del progettista) a seguito del deposito di elaborato grafico integrativo nel quale sono state rappresentate <<MODIFICHE NECESSARIE AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITÀ IGIENICO SANITARIA>> con indicazione di altezze medie e minime conformi a quelle stabilite nel Regolamento Edilizio comunale.

- CONCESSIONE EDILIZIA 6769 DEL 21/03/2003

La procedura abilitativa riguarda la ristrutturazione del fabbricato con ampliamento della porzione al piano terra del fabbricato (studio con sovrastante terrazza), con restyling delle facciate e modifica della copertura la cui conformazione "a capanna" viene trasformata "a padiglione".

- CONCESSIONE EDILIZIA 7208 DEL 15/03/2004

Procedura abilitativa in variante a quella di cui al punto precedente.

- ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA 8050 DEL 11/05/2006

Procedura abilitativa edilizia in sanatoria per la regolarizzazione di opere difformi rispetto ai due titoli abilitativi precedenti.

10.1.1) VERIFICHE DI CONFORMITÀ

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare, rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio sopra elencato, quanto di seguito riportato.

10.1.1a) esterno del fabbricato

Per quanto riguarda la composizione esterna del fabbricato risultano le seguenti difformità:

- porzione di marciapiede sul retro del fabbricato risulta rialzata di uno scalino (circa 18 cm) rispetto all'elaborato grafico afferente al titolo abilitativo edilizio;
- sopra la terrazza di copertura della porzione di fabbricato che comprende lo studio e porzione della sala da pranzo risulta essere stata installata una copertura in acciaio e materiale trasparente la quale, stante la vigente normativa regionale costituisce ampliamento (loggia) della SE (art. 10, comma 2 lett. b.3 DPGR 39/R-1028) del fabbricato (loggia) realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Tale opera risulta non consentita dalle N.T.A. del Piano Operativo in quanto per il fabbricato e la sua area di pertinenza le possibilità di intervento sono limitate alla categoria della Ristrutturazione edilizia conservativa (cfr. art. 39 comma 5 N.T.A. del P.O).

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

- demolizione della copertura della terrazza;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), trasmessa in forma tardiva, per l'avvenuta esecuzione di opere di manutenzione straordinaria (modifica scalino) in assenza di titolo abilitativo edilizio.



COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE

costo per smontaggio della copertura della terrazza: (compreso accessori di legge)	€ 6.100,00 (euro seimilacento/00)
onorari professionali per redazione di pratica CILA in forma tardiva (compreso accessori di legge):	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
sanzione pecuniaria e diritti di segreteria per CILA in forma tardiva	€ 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 7.900,00 (euro settemilanovecento/00)

N.B. La regolarizzazione non comporta variazione della documentazione catastale

10.1.1b) unità immobiliare ubicata al piano terra (sub 11)

l'unità immobiliare in trattazione **appare conforme agli elaborati grafici afferenti all'ultimo titolo abilitativo edilizio di riferimento.**

10.1.1c) unità immobiliare ubicata al piano primo – ingresso a destra del pianerottolo di arrivo della scala comune (sub 12)

L'immobile appare **pressoché conforme agli elaborati grafici afferenti all'ultimo titolo abilitativo edilizio di riferimento**, fatta salva la posizione della parete divisoria fra la zona giorno ed il disimpegno della zona notte, la quale risulta traslata verso il disimpegno stesso.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La modifica riscontrata, visto quanto disposto del 2° comma dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., poiché non trattasi di edificio sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo 42/2004 e poiché, oltre a non comportare violazione della disciplina urbanistica ed edilizia, non pregiudica l'agibilità dell'immobile, costituisce tolleranza esecutiva in quanto eseguita (indubbiamente) nel corso dei lavori in attuazione di titolo abilitativo edilizio di riferimento

L'opera, pertanto, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, potrà essere dichiarata conforme da parte di un tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie, oppure con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimenti o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

onorari professionali per redazione di dichiarazione asseverata (compreso accessori di legge)	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) - (compreso accessori di legge)	€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 1.200,00 (euro milleduecento/00)



10.1.1d) unità immobiliare ubicata al piano primo – ingresso a sinistra del pianerottolo di arrivo della scala comune (sub 13)

L'immobile appare **pressoché conforme agli elaborati grafici afferenti all'ultimo titolo abilitativo edilizio di riferimento**, fatta salva l'avvenuta realizzazione di una parete in muratura posta a separazione fra la loggia di pertinenza dell'abitazione e l'adiacente terrazza (copertura del sottostante studio, attualmente coperta).

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione della difformità riscontrata richiede:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), trasmessa in forma tardiva, per l'avvenuta esecuzione di opere di manutenzione straordinaria (parete) in assenza di titolo abilitativo edilizio.

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

onorari professionali per redazione di pratica CILA in forma tardiva (compreso accessori di legge):	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
sanzione pecuniaria e diritti di segreteria per CILA in forma tardiva	€ 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale e per redazione di nuovo elaborato planimetrico dell'immobile scala 1:500, comprese spese catastali (€ 50,00)- (compreso accessori di legge)	€ 1.050,00 (euro millecinquanta /00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 2.850,00 (euro duemilaottocentocinquanta/00)

N.B. la variazione catastale comporta la sostituzione della planimetria dell'unità immobiliare in trattazione con soppressione nella stessa della terrazza, la quale andrà a costituire bene comune non censibile a tutti i subalterni dell'immobile (identificato nell'elaborato planimetrico scala 1:500).

10.1.1e) unità immobiliare ubicata al piano secondo (sottotetto) – ingresso a destra del pianerottolo di arrivo della scala comune (sub 8)

Rispetto al titolo abilitativo edilizio di riferimento risultano le seguenti, significative, difformità:

- le intercapedini/ripostigli parallele/i ai fronti anteriore e tergale dell'edificio risultano essere state abbattute;
- l'altezza minima dei locali abitativi e degli accessori diretti (intradosso interno del solaio di copertura in corrispondenza di tutte le linee di gronda della copertura a padiglione) risulta di ml. 1,90 e, pertanto, inferiore alle minime prescritte dal Regolamento edilizio comunale, fissate in ml. 2,2 per i locali abitativi e ml. 2,00 per gli accessori diretti (bagni ecc.);
- l'altezza all'intradosso del colmo della copertura risulta pari a ml. 2,98 (considerabile ml. 3,00 per le tolleranze esecutive previste dal PDR 380/2001 e s.m.i.) anziché ml. 3,10 come indicato negli elaborati grafici assentiti.

Da quanto sopra consegue che, rispetto alla destinazione conseguita anche attraverso parere ASL, l'unità immobiliare in trattazione ha perso i requisiti di agibilità/abitabilità, trovandosi priva delle altezze minime e medie prescritte dal Regolamento Edilizio comunale.



Peraltro, è da evidenziare l'impossibilità di ricostituire l'altezza media interna dei locali attraverso la ricostruzione delle intercapedini perimetrali finalizzate ad escludere le porzioni di unità con altezza inferiore a quella minima abitabile (ml. 2,20, poiché la conformazione "a padiglione" della copertura comporterebbe l'esclusione di tutte le pareti finestrate e, pertanto, verrebbe meno il requisito di aero-illuminazione dei locali abitabili (Art. 33 Regolamento Edilizio comunale).

Per quanto rilevato, pertanto, l'unità immobiliare in trattazione risulta privata della condizioni igienico-sanitarie per la sua agibilità.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

- trasformazione dell'unità immobiliare in locali accessori attraverso soppressione o inibizione degli impianti funzionali alla destinazione abitativa (in particolare gli impianti della cucina). A parere dello scrivente può essere mantenuto in essere l'impianto di riscaldamento al fine di ridurre le dispersioni termiche dell'alloggio ubicato al piano sottostante;
- smontaggio dei sanitari del bagno e soppressione o inibizione dei relativi impianti;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), trasmessa in forma tardiva, per l'avvenuta esecuzione di opere di manutenzione straordinaria (trasformazione della organizzazione interna dell'unità immobiliare) in assenza di titolo abilitativo edilizio.

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

inibizione degli impianti della cucina (elettrico, acqua, gas) – (compreso accessori di legge)	€ 400,00 (euro quattrocento/00)
smontaggio apparecchiature sanitarie ed inibizione dei relativi impianti (compreso accessori di legge)	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
onorari professionali per redazione di pratica CILA in forma tardiva (compreso accessori di legge):	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
sanzione pecuniaria e diritti di segreteria per CILA in forma tardiva	€ 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) – compreso accessori di legge	€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 3.400,00 (euro tremilaquattrocento/00)

N.B. l'unità immobiliare potrà essere mantenuta catastalmente autonoma dalle altre che compongono l'edificio attribuendole destinazione di magazzino (C2) e richiedendo dichiarazione sussistenza dei requisiti di ruralità.

10.1.1d) unità immobiliare ubicata al piano secondo (sottotetto) – ingresso a sinistra del pianerottolo di arrivo della scala comune (sub 7)

Rispetto al titolo abilitativi edilizio di riferimento risultano le seguenti, significative, difformità:

- le intercapedini/ripostigli parallele/i ai fronti anteriore e tergale dell'edificio risultano abbattute;
- l'antibagno risulta conformato in maniera diversa rispetto al titolo abilitativo edilizio;
- quello che avrebbe dovuto essere un unico ambiente abitativo risulta suddiviso in tre distinti vani;
- l'altezza minima dei locali abitativi e degli accessori diretti (intradosso interno del solaio di copertura in corrispondenza delle linee di gronda della copertura a padiglione risulta di ml. 1,90



- e, pertanto, inferiore alle minime prescritte dal Regolamento edilizio comunale, fissate in ml. 2,2 per i locali abitativi e ml. 2,00 per gli accessori diretti (bagni ecc.);
- l'altezza all'intradosso del colmo della copertura risulta pari a ml. 3,02 anziché ml. 3,10 come indicato negli elaborati grafici assentiti.

Da quanto sopra consegue che, rispetto alla destinazione conseguita anche attraverso parere ASL, l'unità immobiliare in trattazione ha perso i requisiti di agibilità/abitabilità, trovandosi priva delle altezze minime e medie prescritte dal Regolamento Edilizio comunale.

Peraltro, è da evidenziare l'impossibilità di ricostituire l'altezza media interna dei locali attraverso la ricostruzione delle intercapedini perimetrali finalizzate ad escludere le porzioni di unità con altezza inferiore a quella minima abitabile (ml. 2,20, poiché la conformazione "a padiglione" della copertura comporterebbe l'esclusione di tutte le pareti finestrate e, pertanto, verrebbe meno il requisito di aero-illuminazione dei locali abitabili (Art. 33 Regolamento Edilizio comunale).

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

- trasformazione dell'unità immobiliare in locali accessori attraverso la soppressione o inibizione degli impianti funzionali alla destinazione abitativa (in particolare gli impianti della cucina). A parere dello scrivente può essere mantenuto in essere l'impianto di riscaldamento al fine di ridurre le dispersioni termiche dell'alloggio ubicato al piano sottostante;
- smontaggio dei sanitari del bagno e soppressione o inibizione dei relativi impianti;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), trasmessa in forma tardiva, per l'avvenuta esecuzione di opere di manutenzione straordinaria (trasformazione della organizzazione interna dell'unità immobiliare) in assenza di titolo abilitativo edilizio.

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

inibizione degli impianti della cucina (elettrico, acqua, gas) – (compreso accessori di legge)	€ 400,00 (euro quattrocento/00)
smontaggio apparecchiature sanitarie ed inibizione dei relativi impianti (compreso accessori di legge)	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
onorari professionali per redazione di pratica CILA in forma tardiva (compreso accessori di legge):	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
sanzione pecuniaria e diritti di segreteria per CILA in forma tardiva	€ 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) – compreso accessori di legge	€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE	€ 3.400,00 (euro tremilaquattrocento/00)

N.B. l'unità immobiliare potrà essere mantenuta catastalmente autonoma dalle altre che compongono l'edificio attribuendole destinazione di magazzino (C2) e richiedendo dichiarazione sussistenza dei requisiti di ruralità.



10.2) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 73



TITOLI ABILITATIVI EDILIZI REPERITI

Riguardo a tale costruzione sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 516 DEL 04/07/2001
(istanza di condono edilizio del 30/07/1986)

concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 per l'avvenuta realizzazione (assieme ad opere riguardanti altri fabbricati) di ampliamento al piano terra ed al primo piano dell'edificio principale (oggi sub 3 – primo piano - e sub 5 – piano terra, esclusi accessori esterni) della particella (dichiarato "abitazione del guardia"): negli elaborati grafici non viene rappresentata l'organizzazione interna della costruzione.

Il condono comprende altresì la realizzazione di locali accessori - forno e locale adiacente - (dichiarati in sostituzione di forno preesistente), questi ultimi in prossimità dell'edificio principale;

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n° 5837 DEL 16/01/2001

Il titolo abilitativo edilizio riguarda la realizzazione di un servizio igienico in corrispondenza del locale di sottotetto ubicato al secondo piano della costruzione;

Gli elaborati grafici rappresentano l'organizzazione interna di tutti i livelli della costruzione, e cioè anche delle porzioni non interessate dall'intervento abilitato con in titolo edilizio.

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n° 048 DEL 15/02/2007

La procedura abilitativa era finalizzata alla nuova distribuzione degli scalini della scala esterna per il collegamento al primo piano ed alla manutenzione ordinaria della copertura per la posa in opera di nuova guaina;

10.2.1) VERIFICHE DI CONFORMITÀ

Occorre premettere che non è stato reperito nessun titolo abilitativo edilizio relativo alla iniziale edificazione del fabbricato principale e della sua pertinenza (forno e ripostiglio/legnaia).

Ciò nonostante, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria da parte del Comune di Bucine (C.E. n° 516 del 04/07/2001) lascia presupporre che la regolarità urbanistico-edilizia della preesistenza sia stata accertata da parte del Comune stesso.

Per le verifiche di conformità delle unità immobiliari componenti il corpo di fabbrica principale è stato fatto riferimento all'elaborato grafico afferente alla D.I.A. n° 5837 del 16/01/2001, in quanto



costituisce l'unico elemento di completa rappresentazione della organizzazione interna dell'immobile.

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare quanto di seguito riportato.

11.2.1a) unità immobiliare ubicata esclusivamente al piano terra dell'edificio (sub 3)

L'unità immobiliare in trattazione è composta dai locali al piano terra dell'edificio parte dei quali sono stati oggetto della concessione edilizia in sanatoria n° 516 del 04/07/2001.

L'unità immobiliare comprende anche un altro locale che costituisce l'ingresso all'unità medesima. Il titolo abilitativo edilizio qui sopra richiamato si riferisce, genericamente, a locali con destinazione agricola, costituenti <<... *Aumento di superficie e volume al Piano terreno e al Piano Primo del fabbricato ad uso abitazione del Guardia ...*>>.

Di tali locali quello ubicato al primo piano trovava effettivo collegamento con l'abitazione ubicata allo stesso livello (abitazione del guardia), mentre la porzione al piano terra risultava autonoma.

La più completa rappresentazione contenuta nella documentazione afferente alla D.I.A. n° 5837 del 16/01/2001 consente di accertare che l'unità immobiliare in trattazione aveva funzione autonoma (confermata anche dalla documentazione catastale), destinata ad annesso agricolo: le funzioni indicate nell'elaborato progettuale in corrispondenza dei locali principali riportano le diciture "*cantina*", magazzino ("*mag.*") e "*lavanderia*".

Nella realtà in luogo della cantina oggi è presente un locale cucina/pranzo/soggiorno, in luogo del magazzino è presente una cameretta/studio ed in luogo della lavanderia è presente una camera matrimoniale.

Il locale che nell'elaborato grafico afferente al titolo abilitativo edilizio di riferimento non riporta indicazione della funzione, costituisce il bagno dell'appartamento.

La trasformazione in abitazione dell'annesso agricolo avrebbe richiesto la preventiva approvazione di un programma aziendale necessario a riconoscere che quest'ultimo non era più necessario alla conduzione del fondo.

Indifferentemente da tale aspetto, però, è da rilevare che la zona giorno dell'abitazione ha l'altezza utile (misurata sotto l'orditura secondaria del solaio di soffitto) pari a ml. 2,60, e cioè inferiore alla minima (ml. 2,70) stabilita dall'art. 32 del Regolamento Edilizio comunale per l'agibilità/abitabilità di locali ad uso residenziale.

In più lo stesso locale cucina/pranzo/soggiorno risulta parzialmente al di sotto del terreno circostante e privo di intercapedine aerata per tutto lo sviluppo delle pareti contro terra e l'apertura esistente in corrispondenza delle stesse non è ad altezza di ml. 0,20 dal suolo esterno (cfr. art. 29 c. 22 del R.E.)

Lo scrivente ritiene che il piano di calpestio dei locali in trattazione non sia isolato dal terreno sottostante mediante solaio o vespaio aerato (art. 29 c. 22 del R.E.), in quanto non sono presenti all'esterno delle pareti perimetrali le correlate bocchette di aerazione.

Da quanto sopra esposto consegue che all'unità immobiliare in trattazione non è possibile attribuire la destinazione abitativa.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

- la restituzione nell'uso dell'unità immobiliare alla destinazione di annesso agricolo attraverso la soppressione o inibizione degli impianti funzionali alla destinazione abitativa (in particolare gli impianti della cucina) e dell'impianto di riscaldamento;



COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

inibizione degli impianti della cucina (elettrico, acqua, gas) – (compreso accessori di legge)	€ 400,00 (euro quattrocento/00)
smontaggio caldaia ed inibizione relativi impianti gas e acqua (compreso accessori di legge)	€ 750,00 (euro settecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00)

N.B. La regolarizzazione non comporta variazione della documentazione catastale in quanto l'unità immobiliare risulta in categoria C2

10.2.1b) unità immobiliare ubicata al piano terra, al piano primo ed al piano secondo dell'edificio (sub 5)

L'unità immobiliare in trattazione è composta,
al piano terra:

- un locale destinato all'attività aziendale (esposizione e degustazione prodotti dell'azienda) compreso nel corpo di fabbrica principale, al quale si accede da sotto la terrazza di ingresso al piano superiore, costituito da un ambiente principale e da un disimpegno che collega ad un servizio igienico;
- da un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale, comprendente il forno assieme all'adiacente locale (ripostiglio/legnaia) ed ulteriori vani accessori ubicati sul retro dei locali prima descritti;

al primo e secondo piano:

- dalla porzione abitativa dell'unità medesima.

Il confronto fra l'attuale stato dei luoghi ed i titoli abilitativi edilizi di riferimento ha consentito di constatare quanto segue:

- i tre locali di sgombero (locali pertinenziali) esistenti sul retro del forno e dell'adiacente ripostiglio/legnaia non risultano in nessuno dei titoli abilitativi edilizi reperiti;
- il servizio igienico esistente in corrispondenza del locale esposizione e degustazione dei prodotti dell'azienda non risulta rappresentato (al suo posto è indicato un locale destinato a cantina);
- la porzione di alloggio ubicata al primo piano della costruzione risulta pressoché conforme rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo edilizio di riferimento, fatta salva la mancata rappresentazione di una porzione di muratura di tramezzo in prossimità della porta di ingresso all'unità abitativa;
- il locale ubicato al secondo piano della costruzione (sottotetto), diversamente da quanto rappresentato nel progetto depositato in allegato alla D.I.A. n° 5837 del 16/01/2001 (cfr. sezione A-A) dove veniva indicato un solaio orizzontale (o controsoffitto) esistente all'altezza di ml. 2,40 dal pavimento ed il servizio igienico oggetto di tale procedura abilitativa era stato rappresentato in forma rettangolare nelle dimensioni interne di ml. 2,30 x ml. 1.20.

Nelle procedura abilitativa edilizia non viene indicata la funzione del locale sottotetto, il quale oggi, viene utilizzato come camera da letto.

Il locale in trattazione, in realtà, ha copertura inclinata (rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla procedura abilitativa edilizia) ed è composta da due falde le cui altezze interne, rilevate all'imposta delle relative gronde, risultano pari a ml 2,02 (lato prossimo alla scala



proveniente dal piano inferiore) e ml. 1,93 (lato fronte costruzione, corrispondente alla altezza minima del bagno). L'altezza in corrispondenza del colmo della copertura risulta attualmente di ml. 2,72.

Inoltre, il servizio igienico è stato realizzato con una spigolo "smussato" e delle dimensioni interne di ml 2,08 x ml. 1,20 poiché la dimensione più lunga è stata ridotta per la formazione di un cavedio (per canna fumaria o per passaggio impianti e scarichi) sul lato del timpano di testata. Le opere previste della D.I.A. n° 048 DEL 15/02/2007 non risultano essere state realizzate.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

I tre locali di sgombero (locali pertinenziali) realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio non trovano possibilità di regolarizzazione in quanto non conformi con la normativa comunale.

Infatti le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo dispongono che nelle zone urbanistiche assoggettate al limite di intervento della "ristrutturazione edilizia conservativa (Ri-c)", come quella nella quale ricade la costruzione, <<... *la realizzazione degli interventi pertinenziali ... è consentita, previa dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzo dei manufatti esistenti, per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq e purché non in aderenza ad edifici principali e senza alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni. L'intervento è consentito previa analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, verificando, tramite simulazioni prospettiche, le possibili alternative e le soluzioni di minore impatto percettivo e alterazione e di maggior coerenza con l'esistente; ...>> (cfr. art. 61 c. 1).*

La costruzione in trattazione, benché di poco, sviluppa una superficie coperta superiore a 30 metri quadrati.

Peraltro, è da aggiungere che stante la definizione di Ristrutturazione edilizia conservativa (Ri-c) contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo <<... *sarà consentita la realizzazione dei manufatti che non comportino aumenti della superficie edificabile (SE), di cui all'art. 10 del Regolamento regionale n. 39/R/2018, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio ...>>, mentre la costruzione che comprende i tre locali di sgombero, secondo il regolamento regionale richiamato nella norma comunale, costituisce "SE".*

Da quanto sopra esposto consegue che **i tre locali si sgombero**

NON TROVANO POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE



COSTI STIMATI PER LA DEMOLIZIONE:

demolizione totale vuoto per pieno, fino al piano di spiccato, di costruzione in muratura di laterizio, eseguita con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisionali quali puntellature, ponti di servizio e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale recuperabile e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, compresi costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Compreso altresì oneri per eventuale rimozione e smaltimento di lastre in eternit. Compreso accessori di legge	a corpo	€ 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)
--	---------	--

La regolarizzazione delle ulteriori difformità riscontrate, a parere dello scrivente, richiede un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della Legge della regione Toscana n° 65/2014 e s.m.i..

Più precisamente, a parere di chi scrive, tale procedura di regolarizzazione si rende necessaria in quanto è del tutto improbabile che la rappresentazione del locale sottotetto riportata nella documentazione afferente alla D.I.A. n° 5837 del 16/01/2001 (non rispondente al reale stato dei luoghi) possa essere considerata un "errore di rappresentazione".

Inoltre, anche nell'eventualità che il locale sottotetto fosse stato destinato a camera fin dalla costruzione del fabbricato in epoca remota, la sopra detta procedura di sanatoria edilizia non consentirebbe il mantenimento di tale funzione in assenza di doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della istanza di regolarizzazione. in quanto non è dimostrabile

La procedura di accertamento di conformità richiede che il locale sottotetto, privo di requisiti igienico-sanitaria (altezze) venga ricondotto a locale accessorio dell'abitazione (soffitta), assieme allo smontaggio dei sanitari del bagno e soppressione o inibizione dei relativi impianti, riconducendo il locale a ripostiglio.

A parere dello scrivente, potrà essere mantenuto il sistema radiante di riscaldamento dell'ambiente, allo scopo di ridurre le dispersioni termiche dei locali abitativi sottostanti

L'accertamento di conformità potrà ricomprendere, oltre alla regolarizzazione della forma e dimensioni del "ripostiglio" potrà riguardare anche la porzione di muratura divisoria posta in adiacenza dell'ingresso all'unità abitativa e la realizzazione di servizio igienico i corrispondenza dei locali con funzione di esposizione e degustazione prodotti dell'azienda.



COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

smontaggio apparecchiature sanitarie ed inibizione dei relativi impianti (compreso accessori di legge)	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
onorari professionali per redazione di istanza di accertamento di conformità (compreso accessori di legge)	€ 1.000,00 (euro mille/00)
sanzione amministrativa e diritti di segreteria per accertamento di conformità (attestazione di conformità in sanatoria) poiché intervento riconducibile all'art 135 c. 2 lett. b) della L.R. 65/2014 e s.m.i.	min.€ 1.000,00 (euro mille/00) max € 5.164,00 (euro cinquemilacentosessantaquattro/00) per il regolamento comunale delle sanzioni in materia edilizia: € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) – compreso accessori di legge	€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 3.450,00 (euro tremilaquattrocentocinquanta/00)

10.3) FABBRICATI IDENTIFICATI AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 52





TITOLI ABILITATIVI EDILIZI REPERITI

Riguardo alle unità immobiliari che compongono la particella in trattazione sono stati reperiti i titoli abilitativi edilizi di seguito elencati.

riguardo al fabbricato identificato con la lettera "a" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

particella 52 sub 1 - 2 - 3

- NULLA OSTA n° 847 (A847) del 23/03/1974

costruzione della porzione originaria del fabbricato, finalizzata alla realizzazione di un deposito di foraggi con sviluppo su due piani;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 516 DEL 04/07/2001

(istanza di condono edilizio del 30/07/1986)

concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 per l'avvenuta realizzazione (assieme ad opere riguardanti altri fabbricati) dell'ampliamento al piano terra dell'edificio: tre locali con destinazione agricola;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 94/139 DEL 10/07/2001 (condono 21/06)

(istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 del 28/02/1995)

concessione edilizia in sanatoria per l'avvenuta costruzione in assenza di titolo abilitativo edilizio di locali accessori in ampliamento del fabbricato agricolo di cui al Nulla Osta n°847 del 23/03/1974 (ad oggi compresi nel sub 2 dell'immobile stesso);

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 3986 DEL 23/02/1996

ristrutturazione edilizia con trasformazione di una porzione del fabbricato in abitazione agrituristica (attuale sub 1) coinvolgendo una parte della costruzione originaria ed un locale di quelli di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 516 del 04/07/2001;

L'intervento era correlato ad un "piano di recupero ambientale" che coinvolgeva l'intera azienda agrituristica e per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in data 14/02/1996, a rogito Notaio Dott. Giuseppe Notaro, era stata stipulata una convenzione fra il Sig. XXXXXXX XXXX ed il Comune di Bucine la quale, però, non è stata reperita nel fascicolo della pratica edilizia;

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ Pratica Edilizia n° 4074 DEL 05/03/1996



variante in corso d'opera alla pratica edilizia di cui alla Concessione edilizia n° 3986 del 04/07/1996, relativa a modifiche alle aperture esterne, sia del piano terra che del primo piano, nonché ad alcune tramezzature interne all'abitazione agrituristica ubicata al piano terra.

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 6154 DEL 29/09/2001

(istanza di condono edilizio del 01/06/1999)

Il titolo abilitativo edilizio riguarda, oltre ad opere relative ad ulteriori due fabbricati nell'ambito della medesima proprietà, l'avvenuta realizzazione in assenza di titolo abilitativo di opere di trasformazione del fabbricato riguardanti la separazione del magazzino agricolo a piano terra (attuale sub 2) dalla porzione ubicata al primo piano (attuale sub 3), attraverso la demolizione della scala interna e la realizzazione di una scala esterna per l'accesso al piano superiore. Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria comprende altresì opere di riorganizzazione interna degli ambienti ubicati ad entrambi i livelli (attuali sub 2 e sub 3), nonché opere di trasformazione delle aperture esterne di entrambi le unità immobiliari e non prevedeva il mutamento della destinazione d'uso delle porzioni di fabbricato interessate.

riguardo al fabbricato identificato con la lettera "b" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

particella 52 sub 4

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 516 DEL 04/07/2001

(istanza di condono edilizio del 30/07/1986)

concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 per l'avvenuta realizzazione (assieme ad ulteriori opere riguardanti altri fabbricati) del fabbricato destinato a pollaio assieme all'adiacente locale (che risulta destinato ad officina) che nella documentazione allegata al condono edilizio risulta delle dimensioni di ml. 5,30 x ml. 4,90;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 6154 DEL 29/09/2001

(istanza di condono edilizio del 01/06/1999)

Il titolo abilitativo edilizio riguarda, oltre ad opere relative ad altri fabbricati presenti nell'ambito della medesima proprietà, l'avvenuta realizzazione in assenza di titolo abilitativo di opere sia per il tamponamento che per la formazione di aperture esterne ed interne del fabbricato. Nella relazione viene indicato che la costruzione è costituita da officina-deposito e pollaio

riguardo al fabbricato identificato con la lettera "c" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

particella 52 sub 5

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 94/167 DEL 09/10/2002 (condono 18/14)

(istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 del 28/02/1995)

concessione edilizia in sanatoria per l'avvenuto mutamento della destinazione d'uso ad abitazione agrituristica di un annesso agricolo che, come si rileva dalla documentazione in atti, è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione edilizia n° 2/1987 (non reperita presso l'archivio comunale).

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 94/168 DEL 09/10/2002 (condono 19/15)

(istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 del 28/02/1995)

concessione edilizia in sanatoria per la regolarizzazione di difformità dimensionali (aumento della lunghezza di ml. 0,70 – aumento della profondità di ml. 0,50) rispetto al progetto assentito con C.E. n° 2 del 16/02/1987 (non reperita presso l'archivio comunale).



- ASSEVERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L. 47/85 PER REALIZZAZIONE OPERE INTERNE – PRATICA EDILIZIA N° 5087 DEL 13/01/1999
opere interne per la riorganizzazione dell'abitazione agrituristica rispetto alla distribuzione dei locali di cui alla concessione edilizia in sanatoria n° 94/167.

riguardo al fabbricato identificato con la lettera "d" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

particella 52 sub 6 e sub 10 (parte)

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 516 DEL 4/07/2001

(istanza di condono edilizio del 30/07/1986)

concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 per l'avvenuta realizzazione (assieme ad ulteriori opere riguardanti altri fabbricati) di modifiche prospettiche in variante alla C.E. n° 1938 del 12/03/1975 (non reperita presso l'archivio comunale), comprendenti:

- chiusura e apertura di finestre;
- spostamento della porta di ingresso e demolizioni della terrazza al piano primo (piano rialzato?);
- chiusura di porta carraia sul lato e apertura di finestra;
- apertura di porta carraia al posto della finestra al piano seminterrato.

Stante la relazione allegata all'istanza le variazioni al piano primo (terra?) sono dovute allo spostamento del reparto notte al posto della zona giorno senza aumento della superficie e del volume.

riguardo al fabbricato identificato con la lettera "e" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

particella 52 sub 10 (parte)

NON È STATO REPERITO NESSUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRESSO
L'ARCHIVIO COMUNALE

riguardo al fabbricato identificato con la lettera "f" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

particella 52 sub 10 (parte)

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 94/129 DEL 09/10/2002 (p.e. C20/C20)
(istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 del 28/02/1995)

la concessione edilizia in sanatoria riguarda una tettoia per rimessaggio attrezzi e mezzi agricoli la quale, ancorché assimilabile con quella di cui al fabbricato identificato con la lettera "f" non trova riscontro con la posizione dello stesso.

riguardo al fabbricato identificato con la lettera "g" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

particella 52 sub 10 (parte)

NON È STATO REPERITO NESSUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRESSO
L'ARCHIVIO COMUNALE

riguardo al fabbricato identificato con la lettera "h" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

particella 52 sub 10 (parte)

NON È STATO REPERITO NESSUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRESSO
L'ARCHIVIO COMUNALE



riguardo al fabbricato identificato con la lettera "i" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

particella 52 sub 10 (parte)

**NON È STATO REPERITO NESSUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRESSO
L'ARCHIVIO COMUNALE**

10.3.1) VERIFICHE DI CONFORMITÀ

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare quanto di seguito riportato.

11.3.1a) unità immobiliare compresa nel fabbricato identificato con la lettera "a" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 1 della particella 52

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che, seppur la composizione dell'unità immobiliare coincida con la quantità e funzione dei locali, il reale stato dei luoghi non trova corretta corrispondenza dimensionale con gli elaborati grafici reperiti (D.I.A. Pratica Edilizia n° 4074 del 05/03/1996 e Concessione Edilizia in sanatoria n° 6154 DEL 29/09/2001). Infatti, la rappresentazione del locale di soggiorno non risulta coerente con la posizione della scala esterna che conduce al primo piano della costruzione (rappresentata nella posizione corretta).

Lo scrivente ritiene che la differenza riscontrata debba ricondursi a meri errori di rappresentazione e che, per tale aspetto l'unità immobiliare debba essere ritenuta conforme.

Il locale di soggiorno, differentemente da quanto rappresentato nel titolo abilitativo di riferimento risulta avere una altezza minima pari a ml. 1,98 (indicata di ml. 2,05 nella D.I.A. sopra richiamata). Tale differenza, è da attribuire con buona probabilità alla avvenuta realizzazione di un controsoffitto in perlinato di legno.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

demolizione del controsoffitto in perlinato di legno per ricondurre le altezze interne del soggiorno a quelle rappresentate negli elaborati grafici afferenti al titolo abilitativo edilizio.

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

smontaggio controsoffitto in perlinato di legno e trave intermedia in legno, trasporto a discarica materiale di risulta, riprese murarie e tinteggiature compreso accessori di legge	€ 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) – compreso accessori di legge	€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 3.050,00 (euro tremilacinquanta/00)

10.3.1b) unità immobiliare compresa nel fabbricato identificato con la lettera "a" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 2 della particella 52

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che, seppur la composizione dell'unità immobiliare coincida con la quantità e funzione dei locali, il reale stato dei luoghi non



trova corretta corrispondenza dimensionale con gli elaborati grafici reperiti (Concessione Edilizia in sanatoria n° 6154 del 29/09/2001). Infatti, la dimensione complessiva della zona notte non risulta coerente con la posizione della scala esterna che conduce al primo piano della costruzione (rappresentata nella posizione corretta).

Lo scrivente ritiene che la differenza riscontrata debba ricondursi a meri errori di rappresentazione e che, per tale aspetto l'unità immobiliare debba essere ritenuta conforme.

L'unità immobiliare risulta utilizzata quale abitazione agrituristica mentre dai titoli abilitativi edilizi risulta destinata ad annesso agricolo e non è stata reperita nessuna procedura abilitativa che ne abbia portato al mutamento della sua funzione.

Risulta presente una parete divisoria (con relativa porta) posta a separazione fra il disimpegno della zona notte e la zona giorno.

La copertura della "zona notte" risulta essere stata rialzata rispetto alla documentazione afferente alla concessione edilizia sopra richiamata.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La normativa di riferimento dispone per la regolarizzazione di opere realizzate in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio debba essere verificata la loro conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della domanda di accertamento di conformità (così detta "doppia conformità").

Per la trasformazione di un annesso agricolo in unità abitativa, stante il vigente quadro normativo di riferimento, sarebbe necessaria l'approvazione da parte del Comune competente di un P.A.P.M.A.A. riferito al momento in cui è avvenuta la trasformazione ed un ulteriore Programma aziendale riferito ad oggi.

Come illustrato nella premessa al presente capitolo, è pressoché impossibile redigere un P.A.P.M.A.A. riferito all'epoca dell'abuso, sia perché non è dato conoscere tale epoca, sia perché anche conoscendo tale epoca, non è noto l'ordinamento culturale che aveva l'azienda.

Lo scrivente, pertanto, ritiene che la regolarizzazione delle difformità riscontrate, richiede:

- la restituzione nell'uso dell'unità immobiliare alla destinazione di annesso agricolo attraverso la soppressione o inibizione degli impianti funzionali alla destinazione abitativa (in particolare gli impianti della cucina) e dell'impianto di riscaldamento;
- istanza di accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria) per incremento volumetrico (aumento altezza copertura) eseguito in assenza di titolo abilitativo edilizio, comprendente accertamento di conformità dell'opera strutturale alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica. L'istanza potrà comprendere anche la regolarizzazione della parete divisoria riscontrata nel sopralluogo

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

inibizione degli impianti della cucina (elettrico, acqua, gas) – (compreso accessori di legge)	€ 400,00 (euro quattrocento/00)
smontaggio caldaia ed inibizione relativi impianti gas e acqua (compreso accessori di legge)	€ 750,00 (euro settecentocinquanta/00)
onorari professionali per redazione di istanza di accertamento di conformità (compreso accessori di legge)	€ 1.000,00 (euro mille/00)



<p>sanzione amministrativa e diritti di segreteria per accertamento di conformità (attestazione di conformità in sanatoria)</p> <p>poiché intervento riconducibile all'art 135 c. 2 lett. b) della L.R. 65/2014 e s.m.i.</p>	<p>min.€ 1.000,00 (euro mille/00) max € 5.164,00 (euro cinquemilacentosessantaquattro/00)</p> <p>per il regolamento comunale delle sanzioni in materia edilizia: € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00)</p>
<p>onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) – compreso accessori di legge</p>	<p>€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)</p>
<p><u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u></p>	<p>€ 3.950,00 (euro tremilanovecentocinquanta/00)</p>

10.3.1c) unità immobiliare compresa nel fabbricato identificato con la lettera "a" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 3 della particella 52

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che l'unità immobiliare in oggetto risulta pressoché corrispondente alla rappresentazione grafica riportata nel titolo abilitativo edilizio di riferimento (Concessione Edilizia in sanatoria n° 6154 del 29/09/2001), fatta salva la diversa conformazione della zona di ingresso, ridotta rispetto a quanto rappresentato a seguito della traslazione una parete indicata fra la zona di ingresso stessa ed il locale esistente alla sua sinistra (rispetto a chi entra nell'unità immobiliare).

In corrispondenza di quest'ultimo locale, in più, risulta essere stato realizzato un locale con funzione di servizio igienico ed uno dei due ripostigli esistenti nell'ambito del locale ubicato in posizione diametralmente opposta a quello sopra descritto è stato trasformato in servizi igienico. L'unità immobiliare risulta utilizzata in maniera difforme alla sua destinazione.

Infatti, il titolo abilitativo edilizio di riferimento è riferito ad un annesso agricolo ma l'unità in trattazione viene utilizzata a fini abitativi ancorché priva dei requisiti igienico-sanitari prescritti dal Regolamento Edilizio comunale per la sua abitabilità (altezza minima ml. 1, 62 e altezza massima ml. 2,60 (negli elaborati grafici afferenti alla Concessione Edilizia sopra richiamata risultano indicate rispettivamente ml. 1,70 e ml. 2,70).

La differenza potrebbe essere imputata alla realizzazione di un nuovo pavimento.

Inoltre, risulta realizzata una terrazza, in sostituzione della copertura dei sottostanti locali accessori di pertinenza dell'unità immobiliare identificata al sub 2 della stessa particella 52, con contestuale trasformazione della preesistente finestra in portafinestra.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

- la restituzione nell'uso dell'unità immobiliare alla destinazione di annesso agricolo attraverso la soppressione o inibizione degli impianti funzionali alla destinazione abitativa (in particolare gli impianti della cucina) e dell'impianto di riscaldamento;



- accertamento di conformità (attestazione di conformità) per l'avvenuta trasformazione in terrazza della copertura dei sottostanti locali tecnici e la contestuale trasformazione della finestra in portafinestra. L'accertamento di conformità potrà comprendere l'eventuale realizzazione di nuovo pavimento e la realizzazione del bagno (trasformato in ripostiglio prima dell'istanza) ubicato nell'ambito nel primo locale descritto più sopra.

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

smontaggio apparecchiature sanitarie ed inibizione dei relativi impianti (due bagni) compreso accessori di legge	€ 1.300,00 (euro milletrecento/00)
smontaggio caldaia ed inibizione relativi impianti gas e acqua (compreso accessori di legge)	€ 750,00 (euro settecentocinquanta/00)
onorari professionali per redazione di istanza di accertamento di conformità compreso accessori di legge	€ 1.000,00 (euro mille/00)
sanzione amministrativa e diritti di segreteria per accertamento di conformità (attestazione di conformità in sanatoria) poiché intervento riconducibile all'art 135 c. 2 lett. b) della L.R. 65/2014 e s.m.i.	min.€ 1.000,00 (euro mille/00) max € 5.164,00 (euro cinquemilacentosessantaquattro/00) per il regolamento comunale delle sanzioni in materia edilizia: € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) – compreso accessori di legge	€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 4.850,00 (euro quattromilaottocentocinquanta /00)

10.3.1d) unità immobiliare costituente il fabbricato identificato con la lettera "b" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 4 della particella 52

Il fabbricato è destinato a pollaio e officina dell'azienda.

La costruzione del fabbricato, avvenuta in assenza di titolo abilitativo edilizio, ha trovato regolarizzazione urbanistico-edilizia con la Concessione Edilizia in sanatoria n° 516 del 04/07/2001 alla quale ha fatto seguito la Concessione Edilizia in sanatoria n° 6154 del 29/09/2001 richiesta in riferimento ad alcune trasformazioni relative alla modifica di alcune aperture della costruzione ed il tamponamento di un locale (pressoché centrale alla costruzione) precedentemente chiuso con rete metallica.

Dal sopralluogo effettuato risulta difforme una apertura esterna (sulla testata del pollaio) la quale è stata riaperta rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo di riferimento.

È da evidenziare che la porzione del pollaio in coincidenza della quale è stata sostituita con tamponamento in muratura la precedente chiusura con rete, negli elaborati afferenti al titolo



abilitativo di riferimento è stata rappresentata con la copertura a quota inferiore rispetto a quelle delle due porzioni di pollaio poste ai suoi lati mentre il pollaio risulta avere copertura costante per tutto il suo sviluppo.

Tale aspetto, però, non è da ritenersi difformità in quanto trattasi evidentemente di errore di rappresentazione poiché le fotografie allegate alla stessa istanza di condono edilizio (n° 6154 del 29/09/2001) rappresentano la copertura della costruzione così come oggi rilevabile.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

- accertamento di conformità (attestazione di conformità) per l'avvenuta realizzazione di apertura esterna nel pollaio

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

onorari professionali per redazione di istanza di accertamento di conformità compreso accessori di legge	€ 1.000,00 (euro mille/00)
sanzione amministrativa e diritti di segreteria per accertamento di conformità (attestazione di conformità in sanatoria) poiché intervento riconducibile all'art 135 c. 2 lett. b) della L.R. 65/2014 e s.m.i.	min.€ 1.000,00 (euro mille/00) max € 5.164,00 (euro cinquemilacentosessantaquattro/00) per il regolamento comunale delle sanzioni in materia edilizia: € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) – compreso accessori di legge	€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 2.800,00 (euro duemilaottocento/00)

10.3.1e) unità immobiliare costituente il fabbricato identificato con la lettera "c" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 5 della particella 52

Il fabbricato costituisce abitazione agrituristica.

Per quanto rilevabile dalla documentazione presente in atti (Concessione edilizia in sanatoria n° 94/167 del 09/10/2002 il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n° 2/1987, la quale non è stata reperita presso l'archivio comunale.

La Concessione Edilizia in sanatoria qui sopra indicata riguarda la l'avvenuto mutamento della destinazione d'uso ad abitazione agrituristica dell'annesso agricolo assentito con il suddetto titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Il successivo titolo abilitativo (Concessione edilizia in sanatoria n° 94/168 del 09/10/2002) è stato rilasciato in riferimento all'aumento delle dimensioni complessive della costruzione rispetto all'originario titolo abilitativo edilizio (Concessione Edilizia n° 2/1987).



La documentazione afferente alla C.E. n° 94/168 indica che il fabbricato è stato costruito delle dimensioni pari a ml. 13,20 (lunghezza) e ml. 5,50 (profondità) con loggia antistante delle dimensioni di ml. 6,20 x 2,50.

Successivamente è stata depositata procedura abilitativa per la riorganizzazione interna dell'unità abitativa (Asseverazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 per realizzazione opere interne – Pratica Edilizia n° 5087 del 13/01/1999).

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che l'unità immobiliare in trattazione risulta delle dimensioni complessive pari a ml. 13,12 (anziché ml. 13,20) e ml 5,55 (anziché ml. 5,50).

Le diverse dimensioni risultano comprese nella quantità del 2% risetto alle misure previste nel titolo abilitativo. Da ciò consegue che le differenze rilevate, stante il disposto del 1° comma dell'art. 34bis del DPR 380/2001 e s.m.i. non costituiscono violazione edilizia.

All'interno dell'unità abitativa è stato possibile rilevare che le pareti che definiscono i servizi igienici nell'ambito delle due camere da letto, sono stati realizzati in conformazione lievemente diversa rispetto a quanto o previsto nel titolo abilitativo edilizio di riferimento (opere interne ai sensi dell'art. 26 L.47/85).

Le variazioni rilevate, però, visto quanto disposto del 2° comma dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., non trattandosi di edificio sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo 42/2004 e poiché non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile, costituiscono tolleranze esecutive in quanto eseguite sicuramente nel corso dei lavori di attuazione di titolo abilitativo edilizio.

In quanto tali non costituiscono violazione edilizia e potranno essere dichiarate da tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie, oppure con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimenti o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

onorari professionali per redazione di dichiarazione asseverata (compreso accessori di legge)	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) – compreso accessori di legge	€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 1.200,00 (euro milleduecento/00)

10.3.1f) fabbricato identificato con la lettera "d" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

particella 52 sub 6 e sub 10 (parte)

Riguardo alla edificazione del fabbricato non è stato reperito il titolo abilitativo edilizio. Ciò nonostante, dalla documentazione afferente alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 516 del 04/07/2001 si rileva che le opere oggetto di regolarizzazione sono state realizzate in difformità alla Licenza Edilizia n° 1938 del 12/03/1975.



Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria da parte del Comune di Bucine lascia presupporre comunque presupporre che la regolarità urbanistico-edilizia della preesistenza sia stata accertata da parte del Comune stesso.

La conformazione e consistenza del fabbricato appare conforme al titolo abilitativo edilizio di riferimento.

Risultano alcune lievi difformità riguardanti ciascuna della due unità immobiliari che la compongono, precisate di seguito.

10.3.1f1) unità immobiliare compresa nel fabbricato identificato con la lettera "d" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 6 della particella 52

L'unità immobiliare è destinata ad abitazione agrituristica.

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che, seppur la composizione dell'unità immobiliare coincida con la quantità e funzione dei locali, il reale stato dei luoghi non trova corretta corrispondenza dimensionale con gli elaborati grafici reperiti presso l'archivio comunale.

Più precisamente la scala (tre scalini) che collega i due dislivelli che compongono l'ingresso/pranzo/soggiorno dell'unità abitativa sono rappresentati in posizione non corretta ed il cucinotto risulta di larghezza superiore a quella rappresentata.

Inoltre, in corrispondenza della scala che conduce alla cantina di pertinenza dell'unità in trattazione, ubicata al di sotto della zona l'ingresso/pranzo/soggiorno, lo spessore delle murature risulta superiore a quello del piano sovrastante.

A parere dello scrivente tale aspetto consegue ad un mero errore di rappresentazione, in quanto non è stato tenuto conto che lo spessore delle murature costituenti il piano seminterrato è maggiore rispetto a quello delle pareti perimetrali del piano fuori terra.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Mentre per la differenza evidenziata nell'ultimo aspetto qui sopra trattato è evidentemente conseguenza di un errore di rappresentazione grafica, riguardo alle altre "difformità" rilevate, lo scrivente ritiene appropriato procedere, a titolo cautelativo, ad una loro regolarizzazione.

La regolarizzazione di tali difformità richiede:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), trasmessa in forma tardiva, per l'avvenuta esecuzione di opere di manutenzione straordinaria (ampliamento locale cucinotto a scapito dell'adiacente disimpegno e spostamento degli scalini di collegamento fra i due livelli del locale ingresso/pranzo/soggiorno) in assenza di titolo abilitativo edilizio.



COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

onorari professionali per redazione di pratica CILA in forma tardiva (compreso accessori di legge):	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
sanzione pecuniaria e diritti di segreteria per CILA in forma tardiva	€ 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) – compreso accessori di legge	€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 2.350,00 (euro duemilatrecentocinquanta/00)

10.3.1f2) cantina compresa nel fabbricato identificato con la lettera "d" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al parte di più ampia unità immobiliare costituita dal subalterno 10 (parte) della particella 52

L'unità immobiliare costituisce una cantina appartenente al subalterno 10 della particella 52.

L'unica differenza che a seguito del sopralluogo effettuato è stata rilevata rispetto a quanto documentato nel titolo abilitativo edilizio di riferimento è costituita dalla conformazione ad arco del portone di accesso alla cantina, il quale nella rappresentazione reperita presso l'archivio comunale risulta architravato in piano.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

- accertamento di conformità (attestazione di conformità) per l'avvenuta trasformazione realizzazione dell'apertura esterna.

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

onorari professionali per redazione di istanza di accertamento di conformità compreso accessori di legge	€ 1.000,00 (euro mille/00)
sanzione amministrativa e diritti di segreteria per accertamento di conformità (attestazione di conformità in sanatoria)	min.€ 1.000,00 (euro mille/00) max € 5.164,00 (euro cinquemilacentosessantaquattro/00)
poiché intervento riconducibile all'art 135 c. 2 lett. b) della L.R. 65/2014 e s.m.i.	per il regolamento comunale delle sanzioni in materia edilizia: € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale e per redazione di nuovo elaborato planimetrico dell'immobile scala 1:500, compreso spese catastali (€ 50,00) compreso accessori di legge	€ 1.050,00 (euro millecinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 3.300,00 (euro tremilatrecento/00)



N.B. La cantina di cui sopra costituiva originariamente il subalterno 7 della particella n° 52. Con variazione catastale, pratica AR00886742 del 19/06/2012 è stato soppresso il subalterno 7 il quale è andato a costituire il subalterno 10. Ciò nonostante, nella rappresentazione di quest'ultimo subalterno non risulta la planimetria della cantina.

10.3.1g) fabbricato identificato con la lettera "e" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

Trattasi di costruzione prefabbricata in cemento.

Riguardo al fabbricato non è stato reperito nessun titolo abilitativo edilizio presso l'archivio comunale e, pertanto, lo stesso risulta completamente abusivo.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Nonostante che:

- la costruzione in trattazione possa essere, in qualche maniera, ricondotta a quelle che, secondo l'art. 70 della Legge della Regione Toscana n° 65/2014 e s.m.i. e dal Regolamento di attuazione (art. 3 c. 1 lett. g) - DPGR 63/R- 2016), possono essere realizzate dall'imprenditore agricolo senza preventivo Programma aziendale;
- la stessa trovi conformità con la normativa comunale relativa alle aree nelle quali il Piano Operativo identifica la presenza di terrazzamenti e ciglionamenti poiché di superficie coperta inferiore a mq. 40 e con altezza massima non superiore a ml 2,50 (cfr. art. 60 c. 12 N.T.A. del P.O.);

essa non trova conformità con la normativa comunale vigente al momento della redazione della presente perizia in quanto il comma 3 dell'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo dispone che << ... i manufatti individuati all'art. 3 comma 1 lett. g del regolamento di attuazione n. 63/R/2016 sono ammessi con esclusione di box prefabbricati in cemento ... >>

Da quanto sopra consegue che il fabbricato in trattazione

NON TROVA POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE

COSTI STIMATI PER LA DEMOLIZIONE:

<p>demolizione totale vuoto per pieno, fino al piano di spiccato, di box prefabbricato in calcestruzzo armato eseguita con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali puntellature, ponti di servizio e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale recuperabile e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, compresi costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Compreso altresì oneri per eventuale rimozione e smaltimento di lastre in eternit. Compreso accessori di legge</p>	<p>a corpo</p>	<p>€ 2.200,00 (euro duemiladuecento/00)</p>
---	----------------	---



10.3.1h) fabbricato identificato con la lettera "f" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

Il fabbricato in trattazione trova riscontro ad essa assimilabile, sia nella forma che nelle dimensioni, nella rappresentazione grafica di cui agli elaborati grafici afferenti alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 94/129 del 09/10/2002.

Ciò nonostante, il confronto fra la documentazione fotografica appartenente al suddetto titolo abilitativo edilizio e quella attuale una rilevante incongruità fra la posizione della costruzione oggetto di condono edilizio e quella attualmente riscontrabile.

Una ricerca svolta attraverso i fotogrammi dei rilevamenti aerofotogrammetrici reperibili nel sito WEB della Regione Toscana ha portato ad ipotizzare con ragionevole certezza che la tettoia oggetto del condono edilizio sopra richiamato sia stata oggetto di demolizione e successiva ricostruzione su diversa posizione (sostituzione edilizia) nell'ambito della medesima particella catastale.

La costruzione della tettoia, nella pratica edilizia di sanatoria, è stata dichiarata eseguita nell'anno 1993.

Il fotogramma del rilievo aerofotogrammetrico eseguito in data 25/05/1996 consente di rilevare una costruzione compatibile, per forma e posizione rispetto alla strada (stando alla documentazione fotografica in atti), con quella rappresentata nel condono edilizio di cui sopra, mentre in corrispondenza del luogo nel quale è oggi riscontrabile il fabbricato in trattazione non risulta nessuna costruzione.



Differentemente nel fotogramma del rilievo aerofotogrammetrico eseguito in data 11/06/2010 si rileva la presenza della costruzione oggi riscontrabile e non risulta più la costruzione rilevata nel precedente fotogramma.





L'assimilabilità della costruzioni rilevabile dal confronto della documentazione fotografica relativa alla costruzione oggi esistente con quella relativa alla costruzione oggetto di condono edilizio, tenuto conto di quanto fin qui esposto, lascia presupporre che la costruzione sia stata oggetto di demolizione e ricostruzione in diversa posizione nell'ambito della medesima particella catastale, con lieve incremento del volume e della superficie.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Per regolarizzare la costruzione in oggetto occorre accertare che la sua demolizione e ricostruzione su diversa posizione non sia riconducibile ad intervento di nuova costruzione, sia secondo la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della realizzazione dell'intervento che secondo quella attualmente vigente.

Poiché non è dato conoscere l'esatta epoca nella quale è stato attuato l'intervento in trattazione, si rende necessario verificare cosa disponeva la disciplina edilizia nel periodo intercorrente fra la data del 09/10/2002 (data di rilascio del titolo abilitativo in sanatoria relativo alla costruzione in trattazione) e la data dell'11/06/2010 (data del rilievo aerofotogrammetrico che attesta lo spostamento della costruzione).

In materia edilizia la Regione Toscana ha disciplinato gli interventi edilizi fino dal 14/10/1999 attraverso la L.R. 52/99, alla quale in data 03/01/2005 sono subentrate le "Norme per il governo del territorio" costituite dalla L.R. 01/2005, poi sostituita dalla L.R. 10/11/2014 n° 65 e s.m.i..

La L.R. 52/1999, così come modificata dalla L.R. n° 13 del 2 aprile 2002 ha introdotto la categoria di intervento della "sostituzione edilizia" intesa come <<... demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione ...>> (cfr L.R. 52/99 art. 3 lett. f bis).

Nella L.R. 01/2005 la definizione della categoria di intervento della "sostituzione edilizia" è divenuta: <<... demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla



ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione ...>>, mantenuta pressoché equivalente nella L.R. 65/2014.

L'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione su diversa posizione e con incremento volumetrico della tettoia per rimessaggio macchinari ed attrezzature agricole qui trattata, pertanto trova riscontro di conformità con la disciplina edilizia sovraordinata vigente nel periodo intercorrente fra il 09/10/2002 e l'11/06/2010.

Ciò nonostante, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Bucine, le quali ammettono gli interventi di sostituzione edilizia sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola (Cfr. Art 61 c. 1 lett. e), limitano la possibilità di incremento volumetrico al 20% della consistenza della preesistenza (Cfr. art. 39 c. 8 delle N.T. del P.O.).

Dalle verifiche effettuate il manufatto in trattazione ha avuto un incremento superiore al 40% della volumetria di quello che, a parere dello scrivente, è stato demolito e ricostruito su diversa posizione.

Per quanto fin qui esposto, pertanto, l'intervento esaminato non trova conformità con la disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente nel Comune di Bucine in quanto non riconducibile ad intervento di sostituzione edilizia e, pertanto, da inquadrarsi come intervento di nuova costruzione di annesso agricolo in assenza di titolo abilitativo edilizio.

ma ad intervento di nuova costruzione.

La normativa di riferimento dispone per la regolarizzazione di opere di nuova costruzione eseguite in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio debba essere verificata la loro conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della domanda di accertamento di conformità (così detta "doppia conformità").

Per la regolarizzazione della avvenuta costruzione di un annesso agricolo in assenza di titolo abilitativo edilizio la verifica di "doppia conformità" alla disciplina urbanistica ed edilizia richiederebbe l'approvazione da parte del Comune competente di un P.A.P.M.A.A. riferito al momento in cui è avvenuta la trasformazione ed un ulteriore Programma aziendale riferito ad oggi. Come illustrato nella premessa al presente capitolo, è pressoché impossibile redigere un P.A.P.M.A.A. riferito all'epoca dell'abuso, sia perché non è dato conoscere tale epoca, sia perché anche conoscendo tale epoca, non è noto l'ordinamento culturale che aveva l'azienda.

Oltre a quanto fin qui esposto occorre rilevare che la normativa comunale di riferimento negli spazi aperti non ammette la costruzione di tettoie << ... fatti salvi i casi in cui si tratti di struttura di sostegno realizzato con strutture in materiale leggero (preferibilmente legno) per impianti di produzione da fonti rinnovabili a servizio dell'azienda; in tali casi dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) Superficie massima coperta non superiore a 15 mq;
- b) h massima non superiore a 2,40 m;
- c) unica falda con pendenza massima del 30% ...>>

Per quanto fin qui esposto, pertanto, a parere dello scrivente perito, il fabbricato in trattazione

NON TROVA POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE



COSTI STIMATI PER LA DEMOLIZIONE:

demolizione totale vuoto per pieno, fino al piano di spiccato, di tettoia con struttura in acciaio e muratura di pietrame, eseguita con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali puntellature, ponti di servizio e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale recuperabile e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, compresi costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Compreso altresì oneri per eventuale rimozione e smaltimento di lastre in eternit. Compreso accessori di legge	a corpo	€ 8.000,00 (euro ottomila/00)
--	---------	----------------------------------

10.3.1i) fabbricato identificato con la lettera "g" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

Riguardo al fabbricato non è stato reperito nessun titolo abilitativo edilizio presso l'archivio comunale e, pertanto, lo stesso risulta completamente abusivo.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La normativa di riferimento dispone per la regolarizzazione di opere di nuova costruzione eseguite in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio debba essere verificata la loro conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della domanda di accertamento di conformità (così detta "doppia conformità").

Per la regolarizzazione della avvenuta costruzione di un annesso agricolo in assenza di titolo abilitativo edilizio la verifica di "doppia conformità" alla disciplina urbanistica ed edilizia richiederebbe l'approvazione da parte del Comune competente di un P.A.P.M.A.A. riferito al momento in cui è avvenuta la trasformazione ed un ulteriore Programma aziendale riferito ad oggi. Come illustrato nella premessa al presente capitolo, è pressoché impossibile redigere un P.A.P.M.A.A. riferito all'epoca dell'abuso, sia perché non è dato conoscere tale epoca, sia perché anche conoscendo tale epoca, non è noto l'ordinamento culturale che aveva l'azienda.

Da quanto sopra, pertanto, a parere dello scrivente perito, il fabbricato in trattazione

NON TROVA POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE



COSTI STIMATI PER LA DEMOLIZIONE:

demolizione totale vuoto per pieno, fino al piano di spiccato, di fabbricato con struttura in parte di muratura ed in parte in acciaio (con tamponamenti in muratura), eseguita con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali puntellature, ponti di servizio e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale recuperabile e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, compresi costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Compreso altresì oneri per eventuale rimozione e smaltimento di lastre in eternit. Compreso accessori di legge	a corpo	€ 22.000,00 (euro ventiduemila/00)
---	---------	---------------------------------------

10.3.11) fabbricato identificato con la lettera "h" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

Riguardo al fabbricato non è stato reperito nessun titolo abilitativo edilizio presso l'archivio comunale e, pertanto, lo stesso risulta completamente abusivo.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La normativa di riferimento dispone per la regolarizzazione di opere di nuova costruzione eseguite in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio debba essere verificata la loro conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della domanda di accertamento di conformità (così detta "doppia conformità").

Per la regolarizzazione della avvenuta costruzione di un annesso agricolo in assenza di titolo abilitativo edilizio la verifica di "doppia conformità" alla disciplina urbanistica ed edilizia richiederebbe l'approvazione da parte del Comune competente di un P.A.P.M.A.A. riferito al momento in cui è avvenuta la trasformazione ed un ulteriore Programma aziendale riferito ad oggi. Come illustrato nella premessa al presente capitolo, è pressoché impossibile redigere un P.A.P.M.A.A. riferito all'epoca dell'abuso, sia perché non è dato conoscere tale epoca, sia perché anche conoscendo tale epoca, non è noto l'ordinamento culturale che aveva l'azienda.

Da quanto sopra, pertanto, a parere dello scrivente perito, il fabbricato in trattazione

NON TROVA POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE



COSTI STIMATI PER LA DEMOLIZIONE:

demolizione totale vuoto per pieno, fino al piano di spiccato, di fabbricato in muratura, eseguita con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali puntellature, ponti di servizio e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale recuperabile e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, compresi costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Compreso altresì oneri per eventuale rimozione e smaltimento di lastre in eternit. Compreso accessori di legge	a corpo	€ 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)
--	---------	--

10.3.1m) fabbricato identificato con la lettera "i" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

Riguardo al fabbricato non è stato reperito nessun titolo abilitativo edilizio presso l'archivio comunale e, pertanto, lo stesso risulta completamente abusivo.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La normativa di riferimento dispone per la regolarizzazione di opere di nuova costruzione eseguite in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio debba essere verificata la loro conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della domanda di accertamento di conformità (così detta "doppia conformità").

Per la regolarizzazione della avvenuta costruzione di un annesso agricolo in assenza di titolo abilitativo edilizio la verifica di "doppia conformità" alla disciplina urbanistica ed edilizia richiederebbe l'approvazione da parte del Comune competente di un P.A.P.M.A.A. riferito al momento in cui è avvenuta la trasformazione ed un ulteriore Programma aziendale riferito ad oggi. Come illustrato nella premessa al presente capitolo, è pressoché impossibile redigere un P.A.P.M.A.A. riferito all'epoca dell'abuso, sia perché non è dato conoscere tale epoca, sia perché anche conoscendo tale epoca, non è noto l'ordinamento culturale che aveva l'azienda.

Oltre a quanto fin qui esposto occorre rilevare che la normativa comunale di riferimento negli spazi aperti non ammette la costruzione di tettoie << ... fatti salvi i casi in cui si tratti di struttura di sostegno realizzato con strutture in materiale leggero (preferibilmente legno) per impianti di produzione da fonti rinnovabili a servizio dell'azienda; in tali casi dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) Superficie massima coperta non superiore a 15 mq;
- b) h massima non superiore a 2,40 m;
- c) unica falda con pendenza massima del 30% ...>>

Da quanto fin qui esposto, pertanto, a parere dello scrivente perito, il fabbricato in trattazione



NON TROVA POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE

COSTI STIMATI PER LA DEMOLIZIONE:

demolizione totale vuoto per pieno, fino al piano di spiccato, di tettoia con struttura in acciaio e muratura di pietrame, eseguita con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali puntellature, ponti di servizio e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale recuperabile e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, compresi costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Compreso altresì oneri per eventuale rimozione e smaltimento di lastre in eternit. Compreso accessori di legge	a corpo	€ 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00)
--	---------	---

10.4) COSTRUZIONI NON ISCRITTE IN CATASTO O RAPPRESENTATE SOLO IN MAPPA: BENI COMUNI NON CENSIBILI ESISTENTI NELL'AMBITO DELLA PARTICELLA 52 DEL FOGLIO 61 FABBRICATI IDENTIFICATI AL FOGLIO 61

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI REPERITI

Riguardo alle costruzioni di cui al presente paragrafo sono stati reperiti i titoli abilitativi edilizi di seguito elencati

riguardo alla piscina a forma tondeggiante e relativo locale tecnico con annessi servizi

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 340 DEL 14/05/1982

riguardo al campo da tennis

- CONCESSIONE n° 1144 DEL 28/08/1987

riguardo alla piscina rettangolare, relativo locale tecnico e deposito

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 2744 DEL 01/07/1992

riguardo alle tettoie per posti auto

NON È STATO REPERITO NESSUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRESSO
L'ARCHIVIO COMUNALE

riguardo alla legnaia

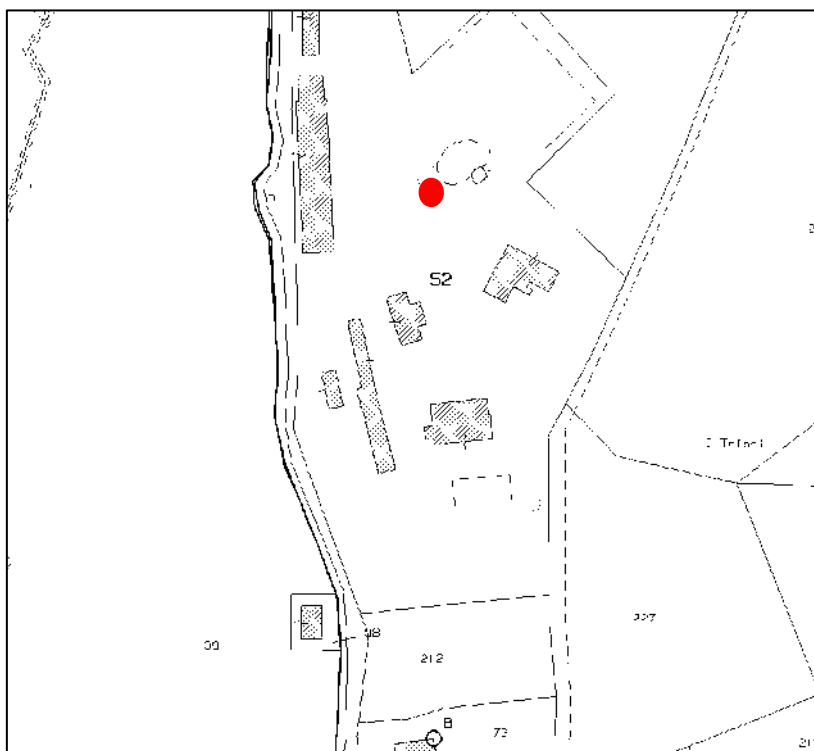
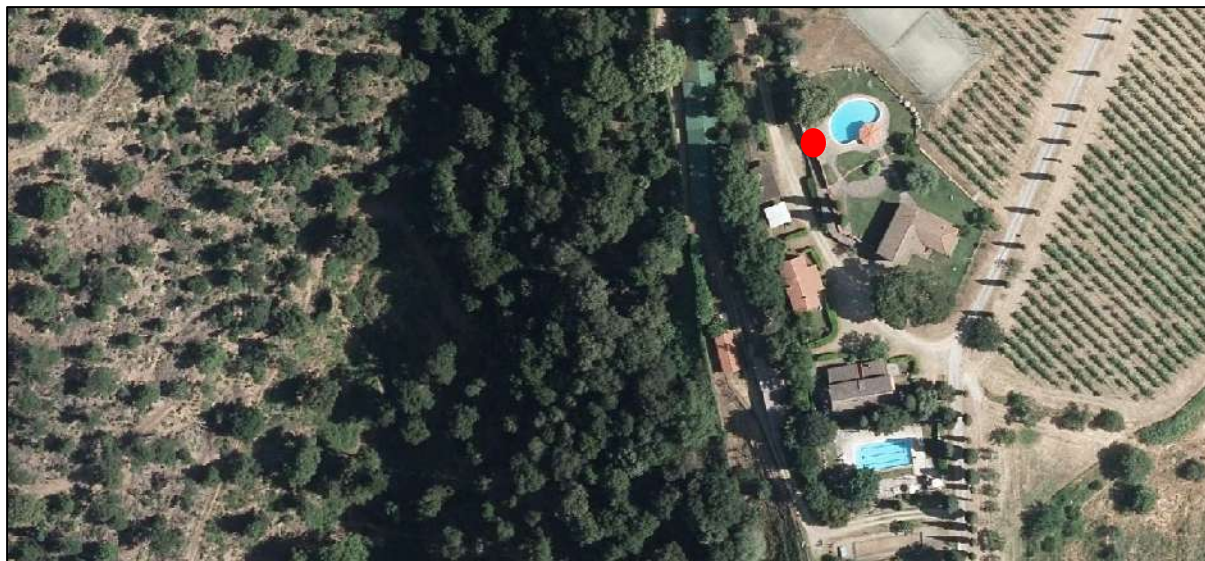
NON È STATO REPERITO NESSUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRESSO
L'ARCHIVIO COMUNALE

10.4.1) VERIFICHE DI CONFORMITÀ

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare quanto di seguito riportato.



10.4.1a) piscina a forma tondeggiante e relativo locale tecnico con annessi servizi



A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che la composizione della vasca natatoria risulta conforme al titolo abilitativo edilizio rilasciato da parte del competente Comune. I locale tecnico ed i locali di servizio previsti nella autorizzazione edilizia di riferimento avrebbero dovuto avere conformazione regolare, nelle dimensioni massime interne di ml. 4,80 (larghezza) per ml. 4,30 (profondità), senza raggiungere la parete della vasca natatoria. I medesimi locali, come verificati nel sopralluogo, invece, non hanno andamento regolare nella loro profondità poiché risultano delimitati dall'andamento curvilineo della vasca natatoria. Le dimensioni verificate all'attualità corrispondono a ml. 5,00 nella larghezza interna, mentre nella profondità hanno dimensioni interne variabili, seguendo l'andamento curvilineo della piscina, da ml. 5,50 a ml. 5,40 ed a 6,15 metri lineari.



Anche la distribuzione interna degli ambienti risulta non corrispondere a quella indicata nel titolo abilitativo edilizio.

In adiacenza alla vasca è presente una gazebo che non risulta rappresentato nel titolo abilitativo di riferimento.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

L'opera nel suo complesso (piscina, locale tecnico e per servizi e gazebo) costituisce opera con carattere pertinenziale (come anche affermato nella documentazione relativa al titolo abilitativo edilizio).

Le opere assentite con l'autorizzazione edilizia n° 340 del 14/05/1982, sono state riconosciute dal Comune di Bucine quali opere pertinenziali, ovvero realizzazione di cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

In effetti l'oggettiva destinazione della piscina e dei locali ad essa accessori erano caratterizzati da un rapporto di complementarità e strumentalità nei confronti della abitazione esistente nell'ambito della particella catastale di riferimento (a quell'epoca unità abitativa oggi identificata dal sub 6 della particella 52).

La normativa attualmente vigente, coordinata fra quella regionale e quella comunale, stabilisce che gli interventi pertinenziali possono comportare la <<... *realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio ... non superiore al 20% del volume edificato dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente Piano* ...>>.

Rispetto alla normativa vigente al momento della realizzazione della piscina, dei locali ad essa accessori e del gazebo, a parere dello scrivente, può essere affermata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia in quanto l'insieme dei manufatti si poneva in rapporto di complementarità e strumentalità nei confronti dell'abitazione di riferimento, e ciò indifferentemente dalla consistenza volumetrica delle costruzioni pertinenziali stesse.

Rispetto alla normativa attualmente vigente si riscontra conformità in quanto la piscina e le costruzioni ad essa accessorie costituiscono pertinenza comune a cinque edifici (Foglio 61 - particella 75, foglio 61 – particella 73, foglio 61 particella 62 sub 1, sub 5 e sub 6) con consistenza volumetrica complessiva (porzione dei locali accessori realizzata in aggiunta a quelli assentiti e gazebo, assieme all'opera di cui al paragrafo 11.4.1c) palesemente inferiore al 20 % della volumetria complessiva delle abitazioni alle quali sono legati da rapporto di pertinenzialità.

Considerata la natura del manufatto (pertinenza), a parere dello scrivente le modifiche apportate, secondo la normativa regionale di riferimento, sono riconducibili a varianti eseguite in corso d'opera aventi le caratteristiche definite nell'art. 143 delle L.R. 65/2014 e s.m.i., per le quali è prescritto soltanto l'obbligo del deposito dello stato dell'opera così come effettivamente realizzata, da effettuarsi non oltre la data di ultimazione dell'opera.

Il Regolamento Edilizio comunale (art. 8) prescrive che il mancato o tardivo deposito della rappresentazione dell'opera così come effettivamente realizzata comporta l'applicazione della sanzione previste nel "*Regolamento comunale per la determinazione e corresponsione del contributo e delle sanzioni in materia edilizia*".

In tale regolamento non è stata riportata la sanzione dovuta per il mancato deposito della variante finale dell'opera.

Lo scrivente ritiene appropriato ipotizzare che il Comune possa applicare una sanzione equivalente a quella prevista nel regolamento comunale delle sanzioni in materia edilizia per ritardata o mancata comunicazione di ultimazione dei lavori



REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

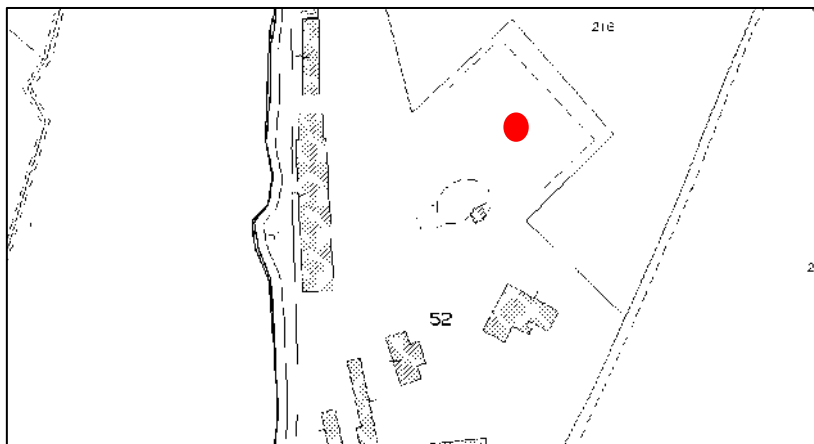
- deposito dello stato dell'opera così come effettivamente realizzata

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

onorari professionali per redazione elaborati di rappresentazione dell'opera così come effettivamente realizzata – compreso accessori di legge	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
sanzione amministrativa per ritardato deposito dello stato dell'opera così come effettivamente realizzata (si prende a riferimento la sanzione prevista per ritardata comunicazione di fine lavori)	€ 500,00 (euro cinquecento/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00)

N.B. Tenuto conto che le costruzioni di cui sopra costituiscono catastalmente bene comune non censibile nell'ambito della particella 52 del foglio 61 e poiché nell'ambito della particella stessa si rende già necessaria (in riferimento ad altri immobili da regolarizzare catastalmente) la redazione di un nuovo elaborato planimetrico, per le modifiche catastali necessarie in conseguenza della regolarizzazione sopra valutata non vi è attribuzione di ulteriori costi.

10.4.1b) campo da tennis



A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che il campo da tennis è stato realizzato in posizione diversa rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici afferenti al titolo abilitativo edilizio, e più precisamente a nord-est anziché a nord-ovest rispetto alla piscina con forma rotondeggiante.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

- accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria) per opere realizzate in variante a concessione rilasciata, relativamente alla realizzazione di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale, comportanti trasformazione permanente del suolo inedificato (Art. 134 c. 1 lett. m - L.R. 65/2014)

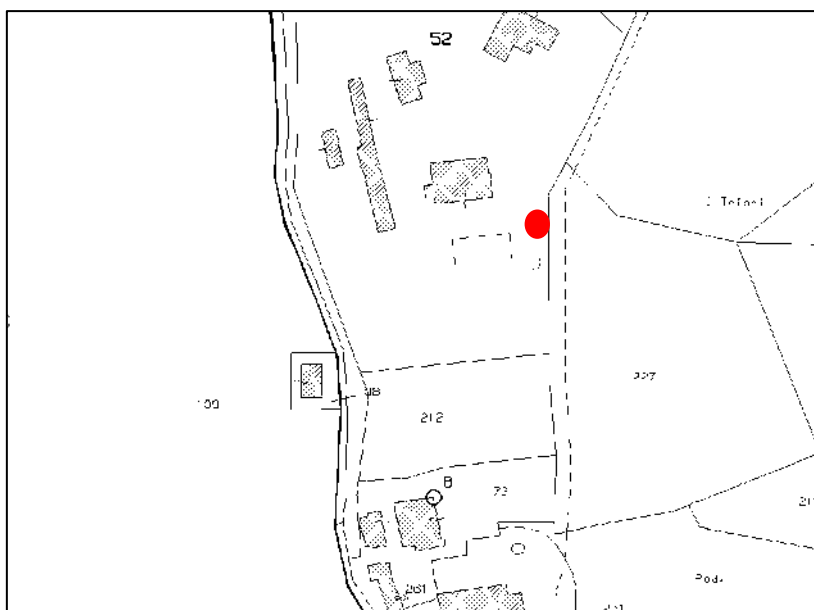
COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

onorari professionali per redazione di istanza di accertamento di conformità	€ 500,00 (euro cinquecento/00) oltre accessori di legge
sanzione amministrativa e diritti di segreteria per accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria)	importo con gli oneri concessori e comunque non inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00)
poiché per la tipologia dei interventi non sono dovuti gli oneri concessori è dovuto l'importo minimo	€ 1.350,00 (euro milletrecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 1.850,00 (euro milleottococinquanta/00)

N.B. Tenuto conto che le costruzioni di cui sopra costituiscono catastalmente bene comune non censibile nell'ambito della particella 52 del foglio s1 e poiché nell'ambito della particella stessa si rende già necessaria (in riferimento ad altri immobili da regolarizzare catastalmente) la redazione di un nuovo elaborato planimetrico, per le modifiche catastali necessarie in conseguenza della regolarizzazione sopra valutata non vi è attribuzione di ulteriori costi.

10.4.1c) piscina rettangolare, relativo locale tecnico e locale di deposito





L'intervento pertinenziale assentito prevedeva che oltre alla piscina venisse costruito un locale tecnico (locale di filtraggio).

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che la vasca natatoria ed il relativo locale tecnico risultano conformi rispetto al titolo abilitativo edilizio di riferimento mentre davanti all'ingresso del locale di filtraggio è stato realizzato un ulteriore locale accessorio per il rimessaggio delle attrezzature e degli arredi da esterno della piscina.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

L'opera nel suo complesso (piscina, locale tecnico e rimessaggio attrezzature della piscina) costituisce opera con carattere pertinenziale.

Le opere assentite con l'autorizzazione edilizia n° 2744 DEL 01/07/1992, sono state riconosciute dal Comune di Bucine quali opere pertinenziali, ovvero realizzazione di cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

In effetti l'oggettiva destinazione della piscina e del relativo locale tecnico erano caratterizzati da un rapporto di complementarità e strumentalità nei confronti della abitazione esistente nell'ambito della particella catastale di riferimento (a quell'epoca unità abitativa oggi identificata dal sub 6 della particella 52) e della "abitazione del guardia".

Anche il locale di deposito, non raffigurato nel titolo abilitativo edilizio di riferimento ha assunto il carattere pertinenziale della piscina alla quale è asservito.

La normativa attualmente vigente, coordinata fra quella regionale e quella comunale, stabilisce che gli interventi pertinenziali possono comportare la <<... realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio ... non superiore al 20% del volume edificato dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente Piano ...>>.

Rispetto alla normativa vigente al momento della realizzazione della piscina, dei locali ad essa accessori, a parere dello scrivente, può essere affermata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia in quanto l'insieme dei manufatti si poneva in rapporto di complementarità e strumentalità nei confronti delle abitazioni di riferimento, e ciò indifferentemente dalla consistenza volumetrica delle costruzioni pertinenziali stesse.

Rispetto alla normativa attualmente vigente si riscontra conformità in quanto la piscina e le costruzioni ad essa accessorie costituiscono pertinenza comune a cinque edifici (Foglio 61 -



particella 75, foglio 61 – particella 73, foglio 61 particella 62 sub 1, sub 5 e sub 6) con consistenza volumetrica complessiva (opere di cui al paragrafo 11.4.1a assieme all'opera di cui al presente paragrafo) palesemente inferiore al 20 % della volumetria complessiva delle abitazioni alle quali sono legati da rapporto di pertinenzialità.

Peraltro, è da evidenziare che, per quanto disposto dall'art. 10 comma 2 lett. b.4) del DPGR 39/R-2018, il locale accessorio realizzato in assenza di titolo abilitativo, avendo altezza utile di ml. 1,80 ed essendo privo dei requisiti dei locali agibili costituenti superficie utile, non costituisce "SE" (Superficie Edificata) e, quindi, non costituisce Volume Edificato ("VE") così come definito dal primo comma dell'art. 23 del DPGR sopra richiamato.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate (locale di deposito) richiede:

- accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria) per opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio, relativamente alla realizzazione di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale, comportanti trasformazione permanente del suolo inedificato (Art. 134 c. 1 lett. m - L.R. 65/2014)

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

onorari professionali per redazione di istanza di accertamento di conformità	€ 500,00 (euro cinquecento/00) oltre accessori di legge
sanzione amministrativa e diritti di segreteria per accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria)	importo con gli oneri concessori e comunque non inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00)
poiché per la tipologia dei interventi non sono dovuti gli oneri concessori è dovuto l'importo minimo	€ 1.350,00 (euro milletrecentocinquanta/00)
<u>TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE</u>	€ 1.850,00 (euro milleottocentocinquanta/00)

N.B. Tenuto conto che le costruzioni di cui sopra costituiscono catastalmente bene comune non censibile nell'ambito della particella 52 del foglio 61 e poiché nell'ambito della particella stessa si rende già necessaria (in riferimento ad altri immobili da regolarizzare catastalmente) la redazione di un nuovo elaborato planimetrico, per le modifiche catastali necessarie in conseguenza della regolarizzazione sopra valutata non vi è attribuzione di ulteriori costi.

10.4.1d) tettoie per posti auto

Dette tettoie sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Rispetto ad esse occorre rilevare che la normativa comunale di riferimento negli spazi aperti non ammette la costruzione di tettoie << ... fatti salvi i casi in cui si tratti di struttura di sostegno realizzato con strutture in materiale leggero (preferibilmente legno) per impianti di produzione da fonti rinnovabili a servizio dell'azienda; in tali casi dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) Superficie massima coperta non superiore a 15 mq;
- b) h massima non superiore a 2,40 m;
- c) unica falda con pendenza massima del 30% ...>>

Per quanto sopra esposto, pertanto, a parere dello scrivente perito, le costruzioni in trattazione



NON TROVANO POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE

COSTI STIMATI PER LA DEMOLIZIONE:

demolizione totale vuoto per pieno, fino al piano di spiccato, di tettoie in legno, eseguita con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali puntellature, ponti di servizio e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale recuperabile e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, compresi costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Compreso altresì oneri per eventuale rimozione e smaltimento di lastre in eternit. Compreso accessori di legge	a corpo	€ 1.200,00 (euro milleduecento/00)
--	---------	---------------------------------------

10.4.1e) legnaia

Tale opera, realizzata in assenza di titolo abilitativo edilizio, riconoscibile nella "definizione dei parametri urbanistici" di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo:

<< ... *Art• 8• Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi*

1. *Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi ai fini dell'applicazione del presente strumento nel contesto territoriale del Comune di Bucine sono quelle indicate nel vigente Regolamento regionale n. 39/R/2018.*
2. *Sono escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) le tipologie indicate nel predetto regolamento con le seguenti precisazioni:*
 - *a) non concorrono alla determinazione della SE i locali interrati o fuori terra per il ricovero autovetture al servizio delle unità immobiliari nel rispetto dei limiti dimensionali minimi previsti dalla normativa vigente e dal presente strumento; nel caso di locali fuori terra, essi non dovranno presentare caratteristiche idonee all'abitabilità, con un'altezza inferiore a ml. 2,40;*
 - *b) i manufatti di servizio utili ad una migliore qualità dell'insediamento, privi di caratteristiche da consentirne una fruibilità abitativa o produttiva, quali legnaie ricoveri di minute attrezzature, di animali da affezione, entro i limiti del 20% del volume dell'edificio principale. I predetti manufatti dovranno essere realizzati in legno o altro materiale leggero e privi di fondazione, ad un solo livello e di altezza media non superiore a ml. 2,40 e complessivamente di superficie inferiore a 20 mq computando anche entità preesistenti della medesima natura e funzione. È vietata ogni forma di trasformazione delle opere sopra descritte. Rientrano in tale categoria anche le strutture di sostegno per impianti fotovoltaici.*
 - *c) i locali che accolgono gli impianti tecnologici delle attrezzature sportive private (piscine, campi da tennis, ecc.);*



- d) manufatti di servizio non accessibili o non praticabili quali ad esempio forni esterni, barbecue, ecc.
- e) i vani ascensori quando necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- f) le serre solari purché limitate a non più di due fronti nel caso di installazione in edifici esistenti. ...>>

Ciò nonostante, la legnaia in trattazione non trova conformità nei confronti della medesima norma in quanto la sua superficie assieme a quella di altre entità preesistenti aventi medesima natura e funzione è superiore a quella di 20 mq. consentita dalla normativa comunale.

Per quanto sopra esposto, pertanto, a parere dello scrivente perito, la costruzione in trattazione

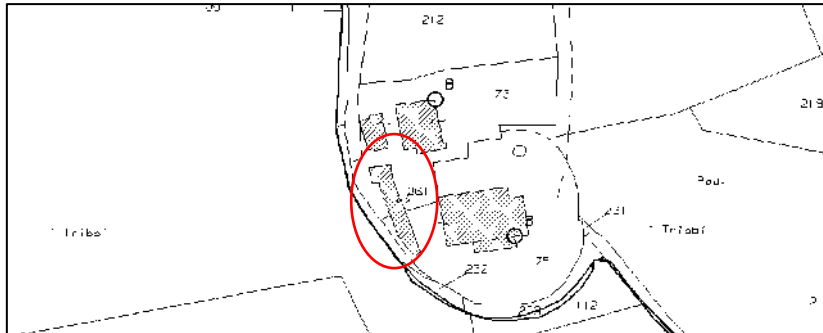
NON TROVA POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE

COSTI STIMATI PER LA DEMOLIZIONE:

demolizione totale vuoto per pieno, fino al piano di spiccato, di costruzione in legno, eseguita con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali puntellature, ponti di servizio e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale recuperabile e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, compresi costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Compreso altresì oneri per eventuale rimozione e smaltimento di lastre in eternit. Compreso accessori di legge	a corpo	€ 700,00 (euro settecento/00)
--	---------	----------------------------------

10.5) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 PARTICELLA 261





TITOLI ABILITATIVI EDILIZI REPERITI

Riguardo alla costruzione di cui al presente paragrafo

**NON È STATO REPERITO NESSUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRESSO
L'ARCHIVIO COMUNALE**

10.5.1) VERIFICHE DI CONFORMITÀ

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che la costruzione è composta da locali accessori costituiti da varie porzioni contigue fra loro, ciascuna con configurazione diversa dalle altre.

Parte della costruzione è costituita da una ampia tettoia.

L'immobile, benché identificato da particella catastale propria, svolge funzione accessorie (pertinenziali) rispetto alle abitazioni poste nell'immediato intorno (foglio 61 particelle 75 e 73)

La costruzione è ubicata su area urbanistica in corrispondenza della quale il Piano Operativo limita gli interventi edilizia alla Ristrutturazione edilizia conservativa (Ri-c).

Le Norme Tecniche di Attuazione dell'atto di governo del territorio dispongono che in tali aree <<... la realizzazione degli interventi pertinenziali ... è consentita, previa dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzo dei manufatti esistenti, per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq e purché non in aderenza ad edifici principali e senza alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni. L'intervento è consentito previa analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, verificando, tramite simulazioni prospettiche, le possibili alternative e le soluzioni di minore impatto percettivo e alterazione e di maggior coerenza con l'esistente; ...>> (cfr. art. 61 c. 1).

In più il comma 1 lett. d) dell'art. 59 relativo agli interventi edilizi nel territorio agricolo negli spazi aperti riferimento negli spazi aperti non ammette la costruzione di tettoie << ... fatti salvi i casi in cui si tratti di struttura di sostegno realizzato con strutture in materiale leggero (preferibilmente legno) per impianti di produzione da fonti rinnovabili a servizio dell'azienda; in tali casi dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) Superficie massima coperta non superiore a 15 mq;
- b) h massima non superiore a 2,40 m;
- c) unica falda con pendenza massima del 30% ...>>

Peraltro, è da aggiungere che, stante la definizione di Ristrutturazione edilizia conservativa (Ri-c) contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo <<... sarà consentita la realizzazione dei manufatti che non comportino aumenti della superficie edificabile (SE), di cui all'art. 10 del Regolamento regionale n. 39/R/2018, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio ...>>, mentre la costruzione in trattazione, almeno in parte, secondo il regolamento regionale richiamato nella norma comunale, costituisce "SE"

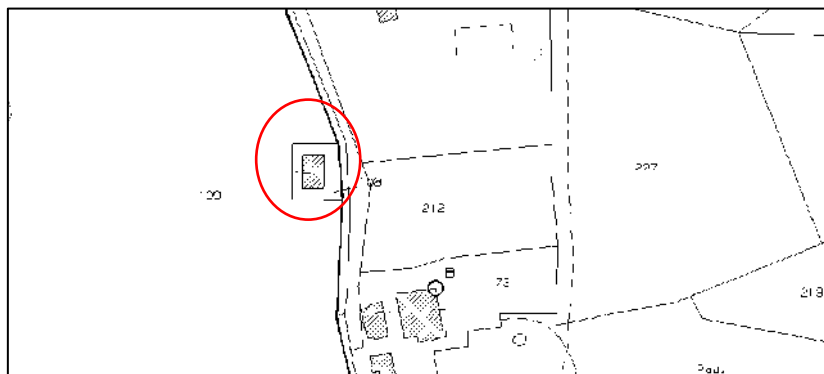


Per quanto sopra esposto, pertanto, a parere dello scrivente perito, la costruzione in trattazione
NON TROVA POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE

COSTI STIMATI PER LA DEMOLIZIONE:

<p>demolizione totale vuoto per pieno, fino al piano di spiccato, costruzione realizzata prevalentemente con struttura e copertura in legno (tettoie e rimessa) ed in parte in muratura con copertura in legno (ripostiglio), eseguita con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisionali quali puntellature, ponti di servizio e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale recuperabile e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, compresi costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Compreso altresì oneri per eventuale rimozione e smaltimento di lastre in eternit. Compreso accessori di legge</p>	<p>a corpo</p>	<p>€ 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00)</p>
--	----------------	---

10.6) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 60 PARTICELLA 108



TITOLI ABILITATIVI EDILIZI REPERITI

Riguardo alla costruzione di cui al presente paragrafo

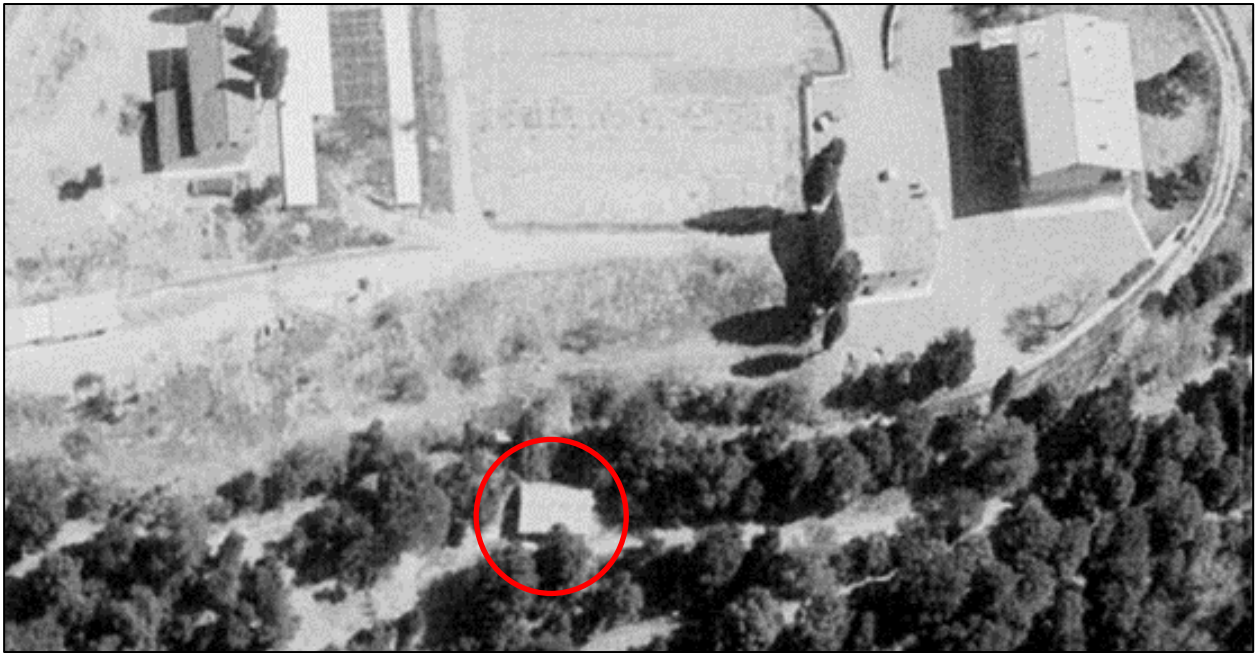
**NON È STATO REPERITO NESSUN TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO PRESSO
L'ARCHIVIO COMUNALE**

10.6.1) VERIFICHE DI CONFORMITÀ

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che trattasi di annesso agricolo di remota edificazione.

L'immobile trova identificazione catastale propria soltanto nell'anno 1999, con la sua iscrizione al catasto fabbricati attraverso il frazionamento dell'originaria particella 20 del foglio 60 del Catasto del Comune di Bucine, dal quale è stata generata la particella relativa al fabbricato in trattazione e l'adiacente particella n° 109.

Da verifiche svolte sul database fotografico della Regione Toscana lo scrivente ha potuto constatare che la costruzione è stata realizzata sicuramente in epoca precedente alla suddetta data, in quanto risulta ben identificabile dal fotogramma relativo al rilievo aerofotogrammetrico del 30/03/1976 riportato di seguito.



L'unica rilievo aerofotogrammetrico precedente a quello di cui sopra che è possibile reperir reperire è quella del 13/10/19545 (riportato di seguito) dal quale, però, a causa della scarsa risoluzione fotografica non è possibile affermare con la medesima certezza l'esistenza del fabbricato, così come non è possibile affermare con certezza la sua assenza.

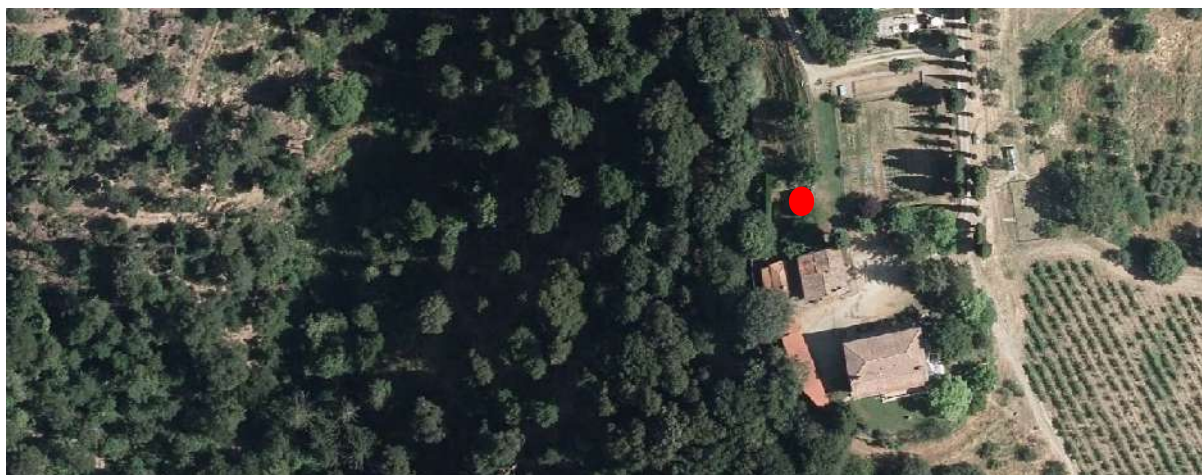


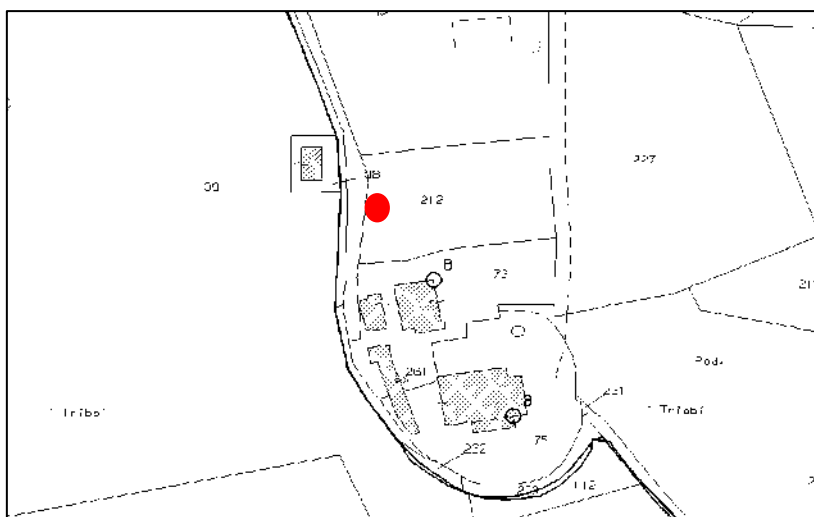


Tenuto conto che sussistono elementi tali da non dover escludere che l'immobile in trattazione sia stato costruito precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 con la quale venne modificato l'art. 30 della Legge n. 1150/42, rendendo obbligatoria l'acquisizione della licenza edilizia anche al di fuori del perimetro dei centri abitati (prima non dovuta), per quanto qui sopra esposto e sulla base dell'esperienza dello scrivente perito, per il fabbricato in trattazione, benché lo stesso risulti privo di titolo abilitativo edilizio che ne abbia assentito l'edificazione, è appropriato affermare che

LA COSTRUZIONE È DA RITENERSI CONFORME

10.7) LOCALE TECNICO NON ISCRITTO IN CATASTO ESISTENTE IN CORRISPONDENZA DELLA PARTICELLA 212 DEL FOGLIO 61





TITOLI ABILITATIVI EDILIZI REPERITI

Riguardo alla costruzione di cui al presente paragrafo

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 6111 DEL 21/08/2001**

10.7.1) VERIFICHE DI CONFORMITÀ

L'autorizzazione edilizia reperita presso l'archivio comunale riguarda la realizzazione di un locale tecnico e deposito dell'acqua delle dimensioni interne di ml. 5,00 (larghezza per ml. 4,00 (profondità), realizzato in posizione interrata e con il fronte dove è ubicato l'ingresso scoperto per circa la metà del suo sviluppo.

Il progetto prevedeva che le pareti perimetrali avessero uno spessore di 0,30 metri lineari, con esclusione della porzione scoperta che avrebbe dovuto avere un maggior spessore in conseguenza del rivestimento in pietra in aggiunta alla parete dello spessore di 0,30 metri lineari.

L'altezza interna era prevista di ml 2.50.

Di fronte all'ingresso era prevista una piccola scala esterna per superare il dislivello del terreno circostante in pendenza.

A seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che le dimensioni complessive esterne, tenuto conto delle tolleranze costruttive previste dalla normativa edilizia di riferimento, sono conformi al progetto depositato ma sono stati realizzati due ambienti in luogo dell'unico previsto.

Il fronte del locale tecnico, sul quale è presente una finestra oltre alla porta, risulta completamente scoperto e non rivestito in pietra. Non è stata realizzata la scala esterna.

L'altezza interna è di 2,40 metri lineari.

L'opera è stata realizzata con minime varianti estetiche (parete completamente scoperta) e dimensionali (riduzione dell'altezza interna), assieme alla mancata realizzazione di opere esterne (scala) rispetto al titolo abilitativo edilizio di riferimento.

A parere dello scrivente le modifiche apportate, secondo la normativa regionale di riferimento, sono riconducibili a varianti eseguite in corso d'opera aventi le caratteristiche definite nell'art. 143 delle L.R. 65/2014 e s.m.i., per le quali è prescritto soltanto l'obbligo del deposito dello stato dell'opera così come effettivamente realizzata, da effettuarsi non oltre la data di ultimazione dell'opera.

Il Regolamento Edilizio comunale (art. 8) prescrive che il mancato o tardivo deposito della rappresentazione dell'opera così come effettivamente realizzata comporta l'applicazione della



sanzione previste nel "Regolamento comunale per la determinazione e corresponsione del contributo e delle sanzioni in materia edilizia".

In tale regolamento non è stata riportata la sanzione la sanzione dovuta per il mancato deposito della variante finale dell'opera.

Lo scrivente ritiene appropriato ipotizzare che il Comune possa applicare una sanzione equivalente a quella prevista nel regolamento comunale delle sanzioni in materia edilizia per ritardata o mancata comunicazione di ultimazione dei lavori

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

La regolarizzazione delle difformità riscontrate richiede:

- deposito dello stato dell'opera così come effettivamente realizzata

COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

onorari professionali per redazione elaborati di rappresentazione dell'opera così come effettivamente realizzata – compreso accessori di legge	€ 650,00 (euro seicentocinquanta/00)
sanzione amministrativa per ritardato deposito dello stato dell'opera così come effettivamente realizzata (si prende a riferimento la sanzione prevista per ritardata comunicazione di fine lavori)	€ 500,00 (euro cinquecento/00)
onorari professionale per redazione di tipo mappale per l'inserimento in mappa della costruzione, compreso spese catastali (€109,00) – compreso accessori di legge	€ 1.100,00 (euro millecento/00)
onorari professionali per procedura DOCFA per la sostituzione della planimetria catastale comprese spese catastali (€ 50,00) – compreso accessori di legge	€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE	€ 2.800,00 (euro duemilaottocento/00)

11) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento depositate presso il competente Ufficio del Territorio presso l'Agenzia delle Entrate sono state riscontrate varie difformità.

Le stesse, salvo alcuni modesti errori di rappresentazione, oppure inadeguata o mancata rappresentazione, sono prevalentemente correlate alle regolarizzazioni urbanistico-edilizie dei fabbricati più sopra descritte.

A parere dello scrivente l'aggiornamento delle planimetrie e della correlata documentazione catastale deve conseguire alla regolarizzazione delle difformità urbanistico edilizie rilevate nel capitolo precedente.

Ancor più, relativamente alle costruzioni per le quali è stata evidenziata l'impossibilità di regolarizzazione, il sottoscritto perito ritiene che l'aggiornamento della documentazione catastale debba essere eseguito successivamente alla demolizione dei manufatti o, in alternativa, a seguito di regolarizzazione che possa essere resa possibile da disposizioni normative eventualmente sopravvenute nel periodo intercorrente fra la data della presente perizia ed il momento di vendita dei beni oggetto della stima.



Ciò nonostante, lo scrivente si dichiara disponibile su richiesta ad eseguire gli aggiornamenti delle planimetrie.

12) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

I terreni e fabbricati oggetto della presente procedura sono stati concessi in comodato gratuito alla società "X XXXXXXX X.X.X."

Gli esecutati, infatti, dopo aver accettato con beneficio di inventario l'eredità del de cuius XXXX XXXXXXX e nell'ottica di tenere in esercizio l'azienda al fine di ben conservare il cespite e nell'impossibilità di gestire direttamente ed in forma propria l'attività, chiedevano ed ottenevano, mediante ricorso al Tribunale di Arezzo, l'autorizzazione a costituire la società "X XXXXXXX X.X.X." nella quale conferire i beni mobili, le autorizzazioni ed i debiti aziendali strettamente collegati all'esercizio dell'azienda stessa.

Successivamente, previa autorizzazione del Tribunale di Arezzo, la sopra descritta azienda veniva concessa in affitto alla ditta individuale "XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX" mediante contratto di affitto di azienda stipulato in data 9.04.2018 e registrato il 10.04.2018 in Firenze al n. 10936 serie 1T.

Nello stesso documento veniva altresì prevista la risoluzione del contratto in caso di vendita del complesso staggito.

L'autorizzazione di affitto dell'azienda concessa dal Tribunale prevedeva il pagamento di un canone annuo pari ad € 12.200,00 (euro dodicimila duecento) annui (oltre IVA) per i primi tre anni, aumentato del 20% (venti per cento).

Attualmente la società comodataria percepisce un canone di locazione pari ad € 14.400,00 (euro quattordicimila quattrocento/00) annui che vengono destinati, come da disposizione del Tribunale di Arezzo, al pagamento dei debiti ereditari che sono stati conferiti nella Società "I Tribbi srl" (TFR in primis).

Per quanto sopra, considerato che il giusto canone di locazione e l'eventuale indennità di occupazione sembrano essere già determinati dal Tribunale, lo scrivente ritiene di Considerato che l'importo del canone di affitto è stato autorizzato dal parte del Tribunale lo scrivente Perito ritiene di non dover aggiungere nulla al presente capitolo.

13) STATO CIVILE

Secondo le risultanze anagrafiche e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX è coniugata, in regime di separazione dei beni, con il Sig. XXXXXXX XXXXXXX dal giorno 3 settembre 2004.

Secondo le risultanze anagrafiche il Sig. XXXXXXX XXXXXXX risulta Celibe. (Cfr. Allegato 05)

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

Cfr. capitolo 12)

15) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Tutti gli immobili sono dotati di impianti adeguati alla loro funzione.

Le unità abitative sono dotate di impianto elettrico, idrico e termico (di tipo autonomo), nonché di adduzione del gas (GPL).



Le porzioni accessorie e le costruzioni con funzione connessa all'attività agricola sono dotate di impianto elettrico.

Tutti gli impianti sono appropriati rispetto alla destinazione degli immobili, in buone condizioni ed adeguati alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

Il gas GPL viene distribuito da un serbatoio comune a tutti i fabbricati dotati della relativa adduzione (riscaldamento e/o cucina).

16) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIÙ LOTTI

La legge della Regione Toscana n° 65/2014 e s.m.i. stabilisce, nel proprio art. 76, che nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli, attuati al di fuori di programmi aziendali tramite compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo, è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti. Tenuto conto che la ragione per la quale viene redatta la presente perizia non richiede la preventiva redazione di programma aziendale (P.A.P.M.A.A.) e che pertanto un eventuale suddivisione in lotti della proprietà, in conseguenza di quanto disposto dalla normativa regionale, costituirebbe elemento di deprezzamento del valore dell'azienda riguardo a potenziali acquirenti in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) **lo scrivente perito ritiene appropriato non suddividere la proprietà in separati lotti.**

17) QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI OGGETTO DELLA PERIZIA DI STIMA IN CONSEGUENZA ALLE VERIFICHE DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

PREMESSA

Nel capitolo 10 della presente perizia è stata verificata la conformità urbanistico-edilizia dei vari fabbricati oggetto della perizia di stima, in conseguenza della quale si rende necessario ricomputare le superfici quantificate nel paragrafo 7.1 del capitolo 7.

Infatti, mentre alcune superfici quantificate nel suddetto paragrafo, a seguito della necessaria regolarizzazione evidenziata nel capitolo 10 dovranno essere considerate quali superfici accessorie, anziché superfici principali, la superficie dei fabbricati per i quali è stata verificata l'impossibilità di regolarizzazione deve essere esclusa dalle superfici oggetto di stima.

17.1) QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI LORDE CONVENZIONALI (SLC) DEI FABBRICATI

17.1.1) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 75

si intende qui richiamato il metodo di valutazione delle superfici riportato nel paragrafo relativo all'immobile in trattazione

<i>VANI PRINCIPALI</i>	<i>100%</i>
<i>LOCALI ACCESSORI DIRETTAMENTE COLLEGATI</i>	<i>45%</i>
<i>LOGGE - PORTICI</i>	<i>35%</i>
<i>BALCONI - TERRAZZI</i>	<i>20%</i>
<i>CORTI – CORTILI – AREE DI PERTINENZIALI</i>	<i>10%</i>

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:



particella 75 sub 11 descritta al paragrafo 7.1.1a	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	271,08	100%	271,08
PORTICO	33,78	35%	11,82
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			282,90

particella 75 sub 12 descritta al paragrafo 7.1.1b	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	98,50	100%	98,50
BALCONE	7,54	20%	1,51
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			100,01

particella 75 sub 13 descritta al paragrafo 7.1.1c	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	86,77	100%	86,77
BALCONE	4,94	20%	0,99
TERRAZZO RETRO	33,78	20%	6,76
LOGGIA	47,51	35%	16,63
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			111,15

particella 75 sub 8 descritta al paragrafo 7.1.1d	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI ACCESSORI INTERNI	76,96	45%	34,63
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			34,63

particella 75 sub 7 descritta al paragrafo 7.1.1e	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI ACCESSORI INTERNI	77,53	45%	34,89
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			34,89

particella 75 sub (da definire) terrazzo laterale, comune a tutti i subalterni	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI ACCESSORI INTERNI	38,30	20%	7,66
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			7,66

particella 75 sub 14 area comune a tutti i subalterni	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
AREA DI PERTINENZA	1.357,00	10%	135,70
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			135,70

TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO FOGLIO 61 PARTICELLA 75			706,94
--	--	--	--------



17.1.2) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 73

si intende qui richiamato il metodo di valutazione delle superfici riportato nel paragrafo relativo all'immobile in trattazione

<i>VANI PRINCIPALI</i>	<i>100%</i>
<i>LOCALI ACCESSORI ESTERNI</i>	<i>40%</i>
<i>LOCALI ACCESSORI DIRETTAMENTE COLLEGATI</i>	<i>45%</i>
<i>LOGGE - PORTICI</i>	<i>35%</i>
<i>BALCONI – SCALE ESTERNE ESCLUSIVE</i>	<i>20%</i>
<i>CORTI – CORTILI – AREE DI PERTINENZIALI</i>	<i>10%</i>

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 73 sub 3 fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.2a	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	69,23	100%	69,23
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			69,23

particella 73 subalterno 5 fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.2b	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	54,91	100%	54,91
PORTICATO	4,59	35%	1,61
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			56,52

particella 73 subalterno 5 locali accessori in separato corpo di fabbrica descritta al paragrafo 7.1.2b	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
LOCALI ACCESSORI (escluso forno)	6,51	40%	2,60
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			2,60

particella 73 subalterno 5 abitazione utilizzata per agriturismo descritta al paragrafo 7.1.2b	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	124,77	100%	124,77
LOCALI ACCESSORI DIRETTAMENTE COLLEGATI	34,45	45%	15,50
BALCONE - SCALA ESCLUSIVA	12,99	20%	2,60
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			142,87

particella 73 sub 4 area comune a tutti i subalterni	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
AREA DI PERTINENZA	1.082,00	10%	108,20
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			108,20



TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO FOGLIO 61 PARTICELLA 73	
ABITAZIONI E RELATIVI LOCALI ACCESSORI	145,47
FABBRICATI CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA	125,75

17.1.3) FABBRICATI IDENTIFICATI AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 52

si intende qui richiamato il metodo di valutazione delle superfici riportato nel paragrafo relativo all'immobile in trattazione



17.1.3a) fabbricato identificato con la lettera "a" nell'estratto di mappa catastale sopra riportato

<i>VANI PRINCIPALI</i>	100%
<i>LOCALI ACCESSORI ESTERNI</i>	40%
<i>BALCONI – TERRAZZI - SCALE ESTERNE ESCLUSIVE</i>	20%
<i>CORTI – CORTILI – AREE DI PERTINENZIALI</i>	10%

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 1 descritta al paragrafo 7.1.3a1	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	94,48	100%	94,48
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			94,48

particella 52 subalterno 2 fabbricato con funzioni connesse con l'attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3a2	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	69,75	100%	69,75
LOCALI ACCESSORI ESTERNI	8,06	40%	3,22
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			72,97

particella 52 subalterno 3 fabbricato con funzioni connesse con l'attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3a3	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	100,43	100%	100,43
TERRAZZO - SCALA ESCLUSIVA	14,01	20%	2,80
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			103,23

A nessuno degli edifici che insistono sulla particella 52 è stata attribuita un'area di pertinenza. Ai fini della presente perizia lo scrivente ritiene appropriato attribuire a ciascun edificio con funzione abitativa una adeguata area di pertinenza

	SUPERFICIE ATTRIBUITA mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
AREA DI PERTINENZA	400,00	10%	40,00
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			40,00

TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "a" FOGLIO 61 PARTICELLA 52		
ABITAZIONI E RELATIVI LOCALI ACCESSORI		134,48
FABBRICATI CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA		176,19

17.1.3b) unità immobiliare costituente il fabbricato identificato con la lettera "b" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 4 della particella 52

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 4 fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3b	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	88,62	100%	88,62
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "b" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 4			88,62



17.1.3c) unità immobiliare costituente il fabbricato identificato con la lettera "c" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato, coincidente con il subalterno 5 della particella 52

<i>VANI PRINCIPALI</i>	100%
<i>LOGGE - PORTICI</i>	35%

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 5 descritta al paragrafo 7.1.3c	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	73,26	100%	73,26
PORTICATO	15,50	35%	5,43
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			78,69

17.1.3d) fabbricato identificato con la lettera "d" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato

17.1.3d1) unità immobiliare compresa nel fabbricato identificato con la lettera "d" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente al subalterno 6 della particella 52

<i>VANI PRINCIPALI</i>	100%
<i>LOGGE - PORTICI</i>	35%
<i>LOCALI ACCESSORI DIRETTAMENTE COLLEGATI</i>	45%

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 6 abitazione agrituristica descritta al paragrafo 7.1.3d1	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	144,55	100%	144,55
PORTICATO	9,92	35%	3,47
CANTINA	55,08	45%	24,79
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			172,81

A nessuno degli edifici che insistono sulla particella 52 è stata attribuita un'area di pertinenza.

Ai fini della presente perizia lo scrivente ritiene appropriato attribuire a ciascun edificio con funzione abitativa una adeguata area di pertinenza

	SUPERFICIE ATTRIBUITA mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
AREA DI PERTINENZA	1.150,00	10%	115,00
SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA			115,00

TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "d" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 6			287,81
--	--	--	--------



17.1.3d2) cantina compresa nel fabbricato identificato con la lettera "d" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

<i>VANI PRINCIPALI</i>	<i>100%</i>
------------------------	-------------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3d2	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	92,55	100%	92,55
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "d" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10 (parte)			92,55

17.1.3e) fabbricato identificato con la lettera "e" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

<i>VANI PRINCIPALI</i>	<i>100%</i>
------------------------	-------------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) descritta al paragrafo 7.1.3e	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	0,00	100%	0,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "e" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10			0,00

17.1.3f) tettoia per rimessa macchinari ed attrezzi costituente il fabbricato identificato con la lettera "f" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

<i>VANI PRINCIPALI</i>	<i>100%</i>
------------------------	-------------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3f	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI: TETTOIA	0,00	100%	0,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "f" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10			0,00



17.1.3g) capannone per rimessa attrezzi costituente il fabbricato identificato con la lettera "g" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

<i>VANI PRINCIPALI</i>	100%
------------------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3g	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	0,00	100%	0,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "g" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10			0,00

17.1.3h) rimessa attrezzi e stalletto costituente il fabbricato edilizia identificato con la lettera "h" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

<i>VANI PRINCIPALI</i>	100%
------------------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) fabbricato con funzione connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3h	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	0,00	100%	0,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "h" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10			0,00

17.1.3i) tettoia per rimessa macchinari ed attrezzi costituente il fabbricato identificato con la lettera "i" nell'estratto di mappa catastale più sopra riportato corrispondente a parte di più ampia unità immobiliare identificata con il subalterno 10 della particella 52

<i>VANI PRINCIPALI</i>	100%
------------------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) fabbricato con funzioni connesse con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3i	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	0,00	100%	0,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO "i" FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10			0,00



17.1.4) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 PARTICELLA 261

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) descritta al paragrafo 7.1.3i	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	0,00	100%	0,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO FOGLIO 61 PARTICELLA 261 sub 2			0,00

17.1.5) FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 60 PARTICELLA 108

VANI PRINCIPALI	100%
-----------------	------

Le superfici calcolate dallo scrivente sono le seguenti:

particella 52 sub 10 (parte) fabbricato con funzioni connesso con attività agricola descritta al paragrafo 7.1.3i	SUPERFICIE REALE mq.	INCIDENZA SU SUPERFICIE REALE	SLC mq.
VANI PRINCIPALI	46,64	100%	46,64
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA EDIFICIO FOGLIO 60 PARTICELLA 108			46,64

18) DETERMINAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI

PREMESSA

Per la stima del valore di un compendio immobiliare come quello in trattazione è necessario tener conto di un insieme di aspetti estrinseci ed intrinseci ad esso correlati, i quali influiscono rispetto alla sua attrattiva nell'ambito del mercato immobiliare e, quindi, sul suo valore.

Gli aspetti estrinseci coincidono, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, con la sua posizione nell'ambito del territorio (che interviene rispetto al richiamo di interessi commerciali e produttivi), con la viabilità e la presenza di attività che per attrattiva o tipo di funzione condizionano flussi di traffico influenzando anche sulla rumorosità della zona, con la presenza di attività economiche e servizi nell'intorno.

Gli aspetti intrinseci riguardano le caratteristiche proprie degli immobili che, nel caso di fabbricati, riguardano la destinazione d'uso e/o la funzione, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, i sistemi ed i materiali costruttivi, le finiture, le dotazioni di impianti, mentre nel caso di terreni agricoli riguardano la coltura e lo stato funzionale dell'impianto colturale.

Nella valutazione intervengono altresì aspetti di tipo "produttivo" relativi alla redditività dell'immobile e ad eventuali vincoli.

I metodi di stima possono essere:

- **Stima Sintetica**, che si suddivide a impressione e/o vista con esperienza dell'estimatore;
- **Stima storica**, che si basa su trattative precedenti;
- **Stima comparativa**, che si basa su comparazione e confronto;
- **Stima analitica**, che viene svolta in maniera particolareggiata e dettagliata.



La stima di immobili finalizzata alla loro immissione nel mercato è sempre di tipo comparativo, ottenuta considerando il prezzo a metro quadrato di immobili aventi caratteristiche quanto più possibile simili a quello oggetto della valutazione, ubicati in zone simili a quella nella quale è ubicato l'immobile in esame.

La comparazione è un parametro di mercato che si basa, per lo più, sui prezzi dei rogiti stipulati nella zona di interesse.

È altresì possibile consultare riviste specializzate le quali pubblicano periodicamente i prezzi indicativi degli immobili, operando suddivisioni per zona di interesse.

Tuttavia, il contributo più valido ed attendibile lo offre l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che mette a disposizione una banca dati per ciascun comune d'Italia, fornendo i valori unitari di mercato e locazione relativi a tutte le tipologie di immobili, suddivisi per zone identificate nell'ambito del territorio comunale di riferimento.

Per stimare un immobile è importante considerare che la valutazione deve basarsi sempre su elementi oggettivi e riscontrabili.

Il primo dato da rilevare è quello relativo alla superficie la quale, nel caso di edifici, è costituita dalla "Superficie Lorda Convenzionale di vendita" (SLC) che tiene conto della superficie principale e di quelle delle pertinenze dirette, sia di ornamento (balconi, terrazzi e giardini) che di servizio (soffitte, cantine).

Le dotazioni pertinenziali che costituiscono equipaggiamento del complesso immobiliare non vengono considerate singolarmente per la loro superficie bensì quali elementi di incremento del valore di mercato del bene o dei beni al/ai quale/i sono asservite.

Le superfici delle pertinenze di ornamento e di servizio vengono rapportate a quella principale in base ad appropriate percentuali riportate nelle tabelle di estimo.

Determinate le superfici, nel caso di edifici, si prendono in considerazione le finiture, il grado di isolamento termico ed acustico, lo stato degli impianti, lo stato di manutenzione in generale, la collocazione nel contesto territoriale, la salubrità della zona, la presenza di servizi pubblici e privati (verde pubblico ed aree attrezzate, negozi, uffici pubblici, trasporti pubblici) nonché aspetti di carattere "panoramico" ed altri fattori esterni che possono influire sul valore del bene.

Nel caso di terreni, esclusi gli aspetti che fra quelli sopra descritti riguardano nello specifico gli edifici, si prendono in considerazione tutti gli altri, assieme alla destinazione urbanistica che è stata loro attribuita da parte del comune di riferimento, individuando come parametro rilevante per i terreni edificabili la loro complessiva capacità edificatoria.

Per giungere alla valutazione estimativa occorre riferirsi ai seguenti parametri di seguito riportati

- edifici: Superficie Lorda Convenzionale (SLC);
- terreni agricoli: superficie catastale distinta per coltura;

moltiplicando poi detti parametri per il valore unitario (€/mq) individuato applicando ai prezzi medi rilevati per immobili simili a quelli in valutazione, posti in zone simili, considerando i coefficienti correttivi derivanti dai caratteri intrinseci ed estrinseci esaminati.

Come già detto, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio offre un contributo valido ed attendibile per la valutazione estimativa, costituendo peraltro l'unico elemento certo e rintracciabile che identifica i valori unitari degli immobili, siano essi terreni agricoli o edifici, agricoli o di abitazione.



Per le peculiarità del compendio immobiliare oggetto della perizia non è semplice individuare elementi comparativi che consentano di identificare direttamente i valori da attribuire agli immobili che compongono l'azienda agricola in trattazione.

Per quanto riguarda i terreni agricoli, oltre ad aver assunto informazione presso agenzie, uffici ed operatori del settore, è stata svolta una ulteriore verifica attraverso la consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate nell'ultimo periodo disponibile (2° semestre 2022).

Tutto quanto sopra tenendo in dovuta considerazione assieme alle caratteristiche dell'azienda (accorpamento della proprietà) le caratteristiche "tecniche" e qualitative delle colture.

Anche per quanto riguarda i fabbricati la casistica che riguarda l'azienda oggetto di stima non trova facilmente elementi di comparazione nell'ambito del mercato immobiliare.

Le indagini svolte presso agenzie immobiliari confermano la difficoltà di individuare compravendite aventi per oggetto compendi assimilabili a quello in trattazione.

Anche in questo caso l'OMI consente di rintracciare i valori unitari degli edifici (secondo la loro destinazione ed ubicazione

Valutazioni

Il **valore venale** di un bene, o **valore venale in comune commercio**, è il valore che il bene ha in un mercato di riferimento; si tratta perciò di un genere di dato che, a differenza del valore di mercato, costituisce la somma dei valori che fanno parte di un immobile, detratto qualsiasi riferimento a fattori soggettivi che possono costituire elementi influenti della determinazione del valore nell'ambito del libero mercato.

Rilevato

- che pare non esistano contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale opponibili alla procedura;
- che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfettario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi;

tenuto conto

- della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive

sulla base di quanto appena sopra considerato si valutano anche i terreni oggetto di pignoramento.

Per quanto fin qui considerato di seguito viene determinato il valore degli immobili in via definitiva.

Ai fini della risposta al quesito

Il sottoscritto architetto, passando alla stima diretta degli immobili precedentemente descritti, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, fatte le opportune proporzioni, vista l'ubicazione degli immobili, tenuto presente quanto può influire sul giudizio di stima, avendo anche assunto informazioni da Agenzie Immobiliari e colleghi estimatori, ritiene che il "*valore venale degli immobili oggetto degli Atti impugnati*" sia il seguente:

18.1) VALORE DEI TERRENI AGRICOLI

(per l'elenco dettagliato cfr. capitolo 7.2 della presente perizia)

Considerando le caratteristiche tecniche e i loro livelli qualitativi si ritiene equo attribuire per qualità di coltura i seguenti valori:



qualità		superficie complessiva		valore unitario		valore
BOSCO MISTO	mq.	742.341	€/mq	0,35	€	259.819,35
BOSCO CEDUO	mq.	389.599	€/mq	0,35	€	136.359,65
CAST FRUTTO	mq.	43.480	€/mq	0,70	€	30.436,00
BOSCO ALTO	mq.	3.890	€/mq	0,35	€	1.361,50
VIGNETO	mq.	77.671	€/mq	4,00	€	310.684,00
VIGNETO DA ESPANTARE	mq	70.075	€/mq	2,00	e	140.150,00
ULIVETO	mq.	195.439	€/mq	3,30	€	644.984,70
ULIV VIGNET	mq.	4.030	€/mq	1,50	€	6.045,00
SEMINATIVO	mq.	193.298	€/mq	1,50	€	289.947,00
SEMIN ARBOR	mq.	68.800	€/mq	0,85	€	58.480,00
PASCOLO	mq.	15.277	€/mq	0,65	€	9.930,05
PASC ARBOR	mq.	25.740	€/mq	0,65	€	16.731,00
PASC CESP	mq.	117.800	€/mq	0,65	€	76.570,00
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE					€	1.981.462,55

ARROTONDABILE A € 1.980.000,00

(euro UNMILIONENOVECENTOOTTANTAMILA/00)

18.2) VALORE DEI FABBRICATI

Nell'assegnazione del valore di mercato si tiene conto delle peculiarità di ciascun immobile, la sua tipologia architettonica, la sua consistenza, il suo stato di manutenzione, assieme alla scarsa disponibilità nel mercato immobiliare di compendi di tali caratteristiche, anche dimensionali.

Le indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari che operano nel territorio riferiscono che è difficile rapportare le caratteristiche del compendio a compravendite simili. La scelta dei valori si basa sulla banca dati quotazioni immobiliari (OMI).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: AREZZO							
Comune: BUCINE							
Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DI AMBRA, PIETRAVIVA, CAPANNOLE, BADIA AGNANO, SAN PANCRAZIO, MERCATALE VALDARNO E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	3,1	4,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1700	L	4,9	5,6	L
Box	NORMALE	550	770	L	2,7	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	3,6	4,9	L



(per le superfici lorde convenzionali di vendita cfr, capitolo 17 della presente perizia, per la stima dei costi di regolarizzazione o di demolizione cfr. capitolo 10)

18.2.1) VALORE FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 75

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA		valore unitario	valore
CON FUNZIONE ABITATIVA	mq. 706,94	€/mq 1.450,00	€ 1.025.063,00
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (compreso accessori di legge)		a detrarre	€ 18.760,00
VALORE FABBRICATO			€ 1.006.303,00
ARROTONDABILE A			€ 1.005.000,00

18.2.2) VALORE FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 73

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA		valore unitario	valore
CON FUNZIONE ABITATIVA	mq. 145,47	€/mq 1.200,00	€ 170.564,00
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA	mq 125,75	€/mq 650,00	€ 81.737,50
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (compreso accessori di legge)		a detrarre	€ 4.600,00
COSTI DI DEMOLIZIONE (compreso accessori di legge)		a detrarre	€ 2.500,00
VALORE FABBRICATO			€ 245.201,50
ARROTONDABILE A			€ 245.000,00

8.2.3) VALORE FABBRICATI IDENTIFICATI AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 52

18.2.3a) valore fabbricato identificato al foglio 61 - particella 52 sub 1 -2 -3

(identificato con lettera "a" al capitolo 17)

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA		valore unitario	valore
CON FUNZIONE ABITATIVA	mq. 134,48	€/mq 1.200,00	€ 161.376,00
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA	mq 176,19	€/mq 650,00	€ 114.523,50
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (compreso accessori di legge)		a detrarre	€ 11.850,00
VALORE FABBRICATO			€ 264.049,50
ARROTONDABILE A			€ 264.000,00

18.2.3b) valore fabbricato identificato al foglio 61 - particella 52 sub 4

(identificato con lettera "b" al capitolo 17)

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA		valore unitario	valore
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA	mq 88,62	€/mq 650,00	€ 57.603,00
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (compreso accessori di legge)		a detrarre	€ 2.800,00
VALORE FABBRICATO			€ 54.803,00
ARROTONDABILE A			€ 55.000,00



18.2.3c) valore fabbricato identificato al foglio 61 - particella 52 sub 5

(identificato con lettera "c" al capitolo 17)

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA	valore unitario	valore
CON FUNZIONE ABITATIVA mq. 78,69	€/mq 1.200,00	€ 94.428,00
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (compreso accessori di legge)	a detrarre	€ 1.200,00
VALORE FABBRICATO		€ 93.228,00
ARROTONDABILE A		€ 93.000,00

18.2.3d) valore fabbricato identificato al foglio 61 - particella 52 sub 6 e dub 10 (parte)

(identificato con lettera "d" al capitolo 17)

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA	valore unitario	valore
CON FUNZIONE ABITATIVA mq. 287,81	€/mq 1200,00	€ 345.372,00
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA mq 92,55	€/mq 650,00	€ 601.575,00
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (compreso accessori di legge)	a detrarre	€ 5.650,00
VALORE FABBRICATO		€ 399.879,00
ARROTONDABILE A		€ 400.000,00

18.2.3e) valore fabbricato identificato al foglio 61 - particella 52 sub 10 (parte)

(identificato con lettera "e" al capitolo 17)

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA	valore unitario	valore
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA mq 0,00	€/mq 0,00	€ 0,00
COSTI DI DEMOLIZIONE (compreso accessori di legge)	a detrarre	€ 2.200,00
VALORE FABBRICATO		€ - 2.200,00
ARROTONDABILE A		€ - 2.200,00

18.2.3f) valore fabbricato identificato al foglio 61 - particella 52 sub 10 (parte)

(identificato con lettera "f" al capitolo 17)

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA	valore unitario	valore
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA mq 0,00	€/mq 0,00	€ 0,00
COSTI DI DEMOLIZIONE (compreso accessori di legge)	a detrarre	€ 8.000,00
VALORE FABBRICATO		€ - 8.000,00
ARROTONDABILE A		€ - 8.000,00



18.2.3g) valore fabbricato identificato al foglio 61 - particella 52 sub 10 (parte)

(identificato con lettera "g" al capitolo 17)

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA	valore unitario	valore
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA mq 0,00	€/mq 0,00	€ 0,00
COSTI DI DEMOLIZIONE (compreso accessori di legge)	a detrarre	€ 22.000,00
VALORE FABBRICATO		€ - 22.000,00
ARROTONDABILE A		€ - 22.000,00

18.2.3h) valore fabbricato identificato al foglio 61 - particella 52 sub 10 (parte)

(identificato con lettera "h" al capitolo 17)

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA	valore unitario	valore
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA mq 0,00	€/mq 0,00	€ 0,00
COSTI DI DEMOLIZIONE (compreso accessori di legge)	a detrarre	€ 3.500,00
VALORE FABBRICATO		€ - 3.500,00
ARROTONDABILE A		€ - 3.500,00

18.2.3i) valore fabbricato identificato al foglio 61 - particella 52 sub 10 (parte)

(identificato con lettera "i" al capitolo 17)

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA	valore unitario	valore
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA mq 0,00	€/mq 0,00	€ 0,00
COSTI DI DEMOLIZIONE (compreso accessori di legge)	a detrarre	€ 5.500,00
VALORE FABBRICATO		€ - 5.500,00
ARROTONDABILE A		€ - 5.500,00

18.2.4) VALORE FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 61 - PARTICELLA 261

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA	valore unitario	valore
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA mq 0,00	€/mq 0,00	€ 0,00
COSTI DI DEMOLIZIONE (compreso accessori di legge)	a detrarre	€ 6.500,00
VALORE FABBRICATO		€ - 6.500,00
ARROTONDABILE A		€ - 6.500,00



18.2.5) VALORE FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 60 - PARTICELLA 108

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE DI VENDITA	valore unitario	valore
CON FUNZIONI CONNESSE CON ATTIVITÀ AGRICOLA mq 46,64	€/mq 650,00	€ 30.329,00
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (compreso accessori di legge)	a detrarre	€ 0,00
VALORE FABBRICATO		€ 30.329,00
ARROTONDABILE A		€ 30.000,00

18.2.6) COSTI DI REGOLARIZZAZIONE O DI DEMOLIZIONE DI STRUTTURE PERTINENZIALI

PISCINA TONDEGGIANTE (paragrafo 10.4.1a)	REGOLARIZZAZIONE	€ - 1.150,00
CAMPO DA TENNIS (paragrafo 10.4.1b)	REGOLARIZZAZIONE	€ - 1.850,00
LOC.DEPOSITO PISCINA RETTANGOLARE (paragrafo 10.4.1c)	REGOLARIZZAZIONE	€ - 1.850,00
LOCALE DI DEPOSITO INTERRATO (paragrafo 10.7)	REGOLARIZZAZIONE	€ - 2.800,00
TETTOIE POSTI AUTO	DEMOLIZIONE	€ - 1.200,00
LEGNAIA	DEMOLIZIONE	€ - 700,00
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE/DEMOLIZIONE (compreso accessori di legge)	a detrarre	€ - 9.550,00

18.2.7) RIEPILOGO VALORE DEI FABBRICATI

FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 75	€	1.005.000,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 73	€	245.000,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 1 – 2 - 3	€	264.000,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 4	€	55.000,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 5	€	93.000,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 6 e sub 10 (parte)	€	400.000,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10 (edificio "e")	€	- 2.200,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10 (edificio "f")	€	- 8.000,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10 (edificio "g")	€	- 22.000,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10 (edificio "h")	€	- 3.500,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 52 sub 10 (edificio "i")	€	- 5.500,00
FABBRICATO FOGLIO 61 PARTICELLA 261	€	- 6.500,00
FABBRICATO FOGLIO 60 PARTICELLA 108	€	30.000,00
REGOLARIZZAZIONE/DEMOLIZIONE STRUTTURE PERTINENZIALI	€	- 9.550,00
VALORE DI STIMA DEI FABBRICATI	€	2.034.750,00



19) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Nell'ambito della procedura non ci sono immobili pignorati pro quota.

20) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO

Non appaiono esistenti diritti di nuda proprietà e usufrutto.

21) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Per questo punto si rimanda al capitolo 10 della presente perizia.

RIEPILOGO FINALE

VALORE DI STIMA DEI TERRENI AGRICOLI	€	1.980.000,00
VALORE DI STIMA DEI FABBRICATI	€	2.034.750,00
VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA	€	4.014.750,00

euro QUATTROMILINIQUATTORDICIMILASETTECENTOCINQUANTA/00

**l'Esperto
(Arch. Mauro Baldo)**

