

TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. GIOVANNA MAZZA

R.G. 82/2022

PROMOSSA DA



CONTRO



RELAZIONE CONSULENZA TECNICA E STIMA

1) Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Giorgi, nato a Fucecchio il 03 gennaio 1962, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 2630/11, con studio in Santa Croce sull'Arno, largo Pietro Lotti n.9/E, in data 28.07.2022 veniva nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo **R.G. 82/2022**, dalla G.E. Laura D'Amelio, previa accettazione e giuramento, ha ricevuto l'incarico di procedere alla definizione del seguente quesito :

- 1. Identificare** il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento :
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità : a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento , pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali



indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene;
indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque, non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ...);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala , piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto**



concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di possesso dell' /gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3, c.c. anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare :
- domanda giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso abitazione.....)
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da



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

- 8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata del 1 settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi del'art.36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per**



il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, VI co., l.47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

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

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

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

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



- il valore sia dell'intero che della quota /e pignorata/e
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non **divisibile** in natura , procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940 n.1078

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

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

14. l'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione :

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;
- fotografie esterne ed interne del /i bene/i, nonché la relativa planimetria
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali)

2) Svolgimento delle operazioni peritali

Come ordinato nel corpo dell'incarico il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione depositata ex art.567 , Il co. c.p.c., ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze e presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali, dai quali emergevano i seguenti elementi che venivano riferiti al GE:



I. Le carenze dell'ATTO di PIGNORAMENTO di cui al procedimento in oggetto e risultante da fascicolo, ed in particolare: nell'atto di pignoramento alla lettera **A)** per i beni immobili in comune di **RUFINA**,

al n. 1) si leggeva e si identificava il Complesso immobiliare denominato "Vallicelli" con destinazione agricola/residenziale suddiviso in due fabbricati tra cui :

a) Unità immobiliare a destinazione residenziale di due piani fuori terra, **in catasto fabbricati foglio 13, particella 205, sub. 500**, via Borgonuovo n.5, -piano T-1, cat. A/7, classe 4, vani 10,5, R.C. Euro 1.681,07 - Detto subalterno non era più attuale nè lo era al momento dell'Atto della trascrizione del Pignoramento (nota n.15834/11472 particolare, unità negoziale n.1 immobile n. 2) **in quanto soppresso** con variazione per ampliamento del 21.09.2017, pratica n. FI0129383 in atti dal 22/09/2017 AMPLIAMENTO (n.33018.1/2017) **che aveva originato il nuovo subalterno n. 502**, via Borgonuovo n.38, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza 11 vani, con R.C. proposta d.m. 701/94 di Euro 1.761,12, quest'ultimo ulteriormente variato con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2018 pratica n. FI0031575 in atti dal 05/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.10538.1/2018) notificata con prot. n.FI0038423 del 22/03/2018, con annotazione classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) accertamento eseguito ai sensi del comma 336 art. 1 L.311/04 con il quale è stata attribuita la consistenza di vani 12 e r.c. di Euro 1.921,22.

b) Unità immobiliare su due piani fuori terra ed un ammezzato composta da undici locali ad uso magazzino, in catasto fabbricati foglio 13, particella 205, sub. 501.

Al n. 2) Appezamenti di terreni agricoli adiacenti al complesso di cui al punto 1, tra i quali quelli identificati in catasto terreni del comune di **Rufina nel foglio 13, particelle :**

- **198**, di mq. 8.470, r.d. Euro 26,25 e r.a. Euro 24,06;
- **199** di mq. 11.520, r.d. Euro 17,85 e r.a. Euro 17,85



Detti identificativi non erano più attuali nè lo erano al momento della trascrizione del Pignoramento (nota n.15834/11472 reg. particolare, unità negoziali n.1 immobili n. 5 e 6) in quanto :

la particella 198 era stata soppressa con frazionamento del 20/09/2017, pratica FI0127360, in atti dal 20/09/2017 – FRAZIONAMENTO presentato il 19/09/2017 (n.127360.1/2017), con il quale **erano state costituite le derivate particelle 563 di mq. 7.337** r.d. Euro 22,74 e r.a. Euro 20,84 **e 564 di mq. 1.133** r.d. Euro 3,51 e r.a. Euro 3,22; la 564 a sua volta era stata contestualmente soppressa e fusa con la particella 205 con variazione pratica n. FI0127360 in atti dal 20/09/2017 – Tipo Mappale presentato il 19/09/2017 (n.127360.1/2017);

la particella 199 era stata soppressa con frazionamento del 20/09/2017, pratica FI0127360, in atti dal 20/09/2017 – FRAZIONAMENTO presentato il 19/09/2017 (n.127360.1/2017), con il quale **erano state costituite le derivate particelle 561 di mq. 11.182**, r.d. Euro 17,33 e r.a. Euro 17,33 **e 562 di mq. 338**, r.d.Euro 0,52 e r.a. Euro 0,52; la 562 a sua volta era stata contestualmente soppressa e fusa con la particella 205 con variazione pratica n. FI0127360 in atti dal 20/09/2017 – Tipo Mappale presentato il 19/09/2017 (n.127360.1/2017).

Alla lettera D) per immobili in **comune di Pontassieve**, magazzino via Giuseppe Impastato n.6, in catasto foglio 60, part.1127 sub. 1 di mq. 72, cat. C/2, r.c. Euro 219,13 – Atto Pignoramento (nota n.15834/11472 reg. particolare, unità negoziale n.1 immobile n. 26)

II. Che le unità **in comune di Rufina** a catasto fabbricati **foglio 13, particella 205 sub 502 (ex 500) e sub. 501**, nonché **l'unità in comune di Pontassieve a catasto fabbricati foglio 60 particella 1127, sub 1** erano **oggetto di altro Atto Giudiziario del 22/03/2021, rep. 1674/2021** emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Firenze – verbale di



pignoramento immobili – trascritto ai nn. 15448/10914 registro particolare del 14/04/2021 – rispettivamente unità negoziale n.2 : immobile n.4 - fg. 13, part. 205, sub. 501 comune di Rufina, immobile n.5 – fg. 13.part. 205, sub. 502 comune di Rufina - e unità negoziale n. 2 immobile n.1 fg. 60 part.1127, sub. 1 comune di Pontassieve.

In data 4.11.2023 venivano inviate le raccomandate (una ad ogni indirizzo risultante agli atti) contenenti la comunicazione dell'incarico ricevuto, la nomina del custode e l'inizio delle operazioni peritali; poiché le predette raccomandate venivano restituite al mittente con la spunta della causale "sconosciuto" il sottoscritto si attivava per verificare se effettivamente l'esecutato fosse residente nel luogo indicato; acquisito il certificato di residenza si evidenziava che la residenza risultava effettivamente in Rufina via Borgonuovo,38.

Nel tempo intercorrente con la data del sopralluogo, svolgendo ulteriori indagini, è stato possibile reperire un indirizzo PEC riferibile all'esecutato alla quale è stata inviata la comunicazione di inizio operazioni;

in data 28.11.2022, congiuntamente al custode nominato, si tenuto il previsto sopralluogo in comune di Rufina al quale ha presenziato l'esecutato. Nell'immediato, stante la ulteriore procedura esecutiva a carico degli immobili *foglio 13, particella 205 subalterni 502 (ex500) e 501 in comune di Rufina e foglio 60 particella 1127, sub 1 in comune di Pontassieve, così come confermato dal custode*, concordemente si stabiliva di limitare il sopralluogo ai soli beni non inclusi nella predetta ulteriore procedura;

in data 29.11.2022, congiuntamente al custode nominato ed alla presenza dell'esecutato si è tenuto il previsto sopralluogo ai beni in comune di Pontassieve, che, come stabilito il giorno precedente, al momento si è limitato agli immobili non inclusi in altra procedura, ovvero è stato eseguito l'accesso ai beni in località San Piero in Colognole, ma non nell'immobile in Via Impastato 6.



Sono stati eseguiti gli accessi agli uffici tecnici dei comuni di Rufina e Pontassieve ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche oltre alla esecuzione di ulteriori sopralluoghi concordati con l'esecutato per i relativi riscontri, rilievi e documentazioni fotografiche che, nelle more della decisione di esclusione degli immobili oggetto di altra procedura, hanno riguardato anche il fondo in Pontassieve via Impastato 6.

Con provvedimento del G.E. del 20.03.2023 veniva disposta l'esclusione dalla presente perizia dei cespiti in comune di Rufina : catasto fabbricati foglio 13, particella 205 subalterni 502 (ex500) e 501; comune di Pontassieve : catasto fabbricati foglio 60, particella 1127 subalterno 1.

Da valutazioni effettuate in merito alla natura, alla particolarità dei beni oggetto di pignoramento, alla loro ubicazione, all'attinenza tra terreni e fabbricati che ne determina il loro grado di appetibilità sul potenziale mercato, il sottoscritto perito ritiene di valutare il complesso dei beni suddividendoli in 3 lotti, di cui :

1 lotto) in comune di Rufina composto da fabbricato e terreni agricoli all'intorno, prevalentemente coltivati a uliveto (VEDI ALLEGATO PLANIMETRICO "G");

2 lotto) in comune di Rufina composto da terreni agricoli, aree pianeggianti di fondovalle destinate a seminativo (VEDI ALLEGATO PLANIMETRICO "G");

3 lotto) in comune di Pontassieve intero compendio composto da fabbricati e terreni in località San Piero a Colognole. (VEDI ALLEGATI "E"- "F")

3) Relazione perizia di stima

3.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento e dati catastali

Beni oggetto di pignoramento

3.1.1 In comune di Rufina, via Borgonuovo n. 38, in più ampio complesso edilizio, piccolo fabbricato ad uso magazzino/deposito distribuito su tre livelli : piano seminterrato, piano terra e primo oltre terreni all'intorno, coltivati in parte ad uliveto, ed in parte a prato. Sui



terreni insistono manufatti di tipo precario e temporaneo da considerare all'attualità abusivi in quanto quelli di tipo precario non ammissibili per le funzioni ivi svolte e quelli temporanei oggetto di provvedimenti edilizi decaduti.

I terreni in parte hanno giacitura pianeggiante (in specie quelli di fondo valle lungo via Borgonuovo attualmente condotti a prato) e giacitura di versante collinare, in parte anche acclive con sistemazione a terrazzamento, per quelli generalmente olivati che sono collocati nelle adiacenze del fabbricato e a nord est della via vicinale di accesso che, da via Borgonuovo, conduce al complesso edilizio nel quale è compreso fabbricato medesimo.

Su porzione del terreno di fondo valle adiacente a via Borgonuovo in area recintata, insiste un deposito di attrezzature e materiale da cantiere il quale risulta in contrasto con le destinazioni urbanistiche di zona ammesse.

Il fabbricato per magazzino/deposito, è collocato in posizione altimetrica elevata rispetto a via Borgonuovo ed è parte del complesso edilizio ivi presente composto da un ulteriore fabbricato per residenza e magazzini; il fabbricato in oggetto prospetta sull'area di corte comune, a cui ha diritto nella pertinente quota, e si trova a breve distanza dal prospiciente edificio per residenza e magazzini **non oggetto di questa perizia in quanto interessato da altro procedimento.**

Altresì in aderenza al fronte nord all'ingresso del piano seminterrato del fabbricato, ed addossata al muro a retta del terrapieno sul lato est, è presente una tettoia in struttura precaria, anch'essa abusiva, occupante tutto il fronte per una profondità di ml. 3,98.

Confini

I beni nel loro complesso confinano :

a Nord con proprietà XXXXXXXXXX

a Est con ulteriore proprietà dell'esecutato, s.s.a.



a Sud con via Borgonuovo;

a Ovest con beni [REDACTED] e comune di Rufina, s.s.a.

Rappresentazione catastale

Il piccolo fabbricato ad uso magazzino al catasto fabbricati del comune di Rufina si rappresenta in giusto conto all'esecutato per la piena proprietà di 1000/1000, **nel foglio 13, particella 205, sub.5**, cat. C/2, classe 3 consistenza mq.78 r.c. Euro 358,52, via Borgonuovo piano S1-T-1 snc, superficie totale mq.103;

l'unità è geometricamente rappresentata nella planimetria catastale presentata in data 14.09.1998 attualmente in atti. La planimetria corrisponde allo stato di fatto salvo la mancata rappresentazione della tettoia abusiva che andrà rimossa, la quale insiste peraltro sulla adiacente particella n.561 di catasto terreni.

Le parti comuni, in specie la corte, trova rappresentazione a partita speciale A ed è graficamente rappresentata nell'Elaborato Planimetrico per la lettura dei subalterni protocollo n.FI0129383, del 22/09/2017 dalla **part.250 sub.1, (BNC)** Bene Comune Non Censibile ai subalterni 5, 501 e 502.

Gli appezzamenti di terreno, al catasto terreni del comune di Rufina risultano intestati in giusto conto all'esecutato per la piena di proprietà di 1000/1000 come sotto rappresentati

FOGLIO 13 CATASTO TERRENI

Part.485	Sem arbor	Classe 4	Sup. 11.458 mq	R.d.€17,75	R.a.€ 17,75
Part.204	Semin	Classe 5	Sup. 1.100 mq	R.d.€ 0,68	R.a.€ 1,14
Part.206	Sem arbor	Classe 4	Sup. 6.990 mq	R.d.€10,83	R.a.€ 10,83
Part.487	Sem arbor	Classe 4	Sup. 2.396 mq	R.d.€ 3,71	R.a.€ 3,71
Part.561	Sem arbor	Classe 4	Sup. 11.182 mq	R.d.€17,33	R.a.€ 17,33
Part.563	Sem arbor	Classe 3	Sup. 7.337 mq	R.d.€22,47	R.a.€ 20,84



La mappa catastale in visura, di cui all'estratto, corrisponde alle sopra elencate particelle. Corre l'esigenza di precisare che parte dei terreni nell'Atto di Pignoramento non riportano la corretta rappresentazione, seppure questa, coeva alla trascrizione dell'atto medesimo. Gli appezzamenti interessati sono quelli descritti in pignoramento con i seguenti identificativi :

catasto terreni del comune di **Rufina nel foglio 13, particelle :**

- **198**, di mq. 8.470, r.d. Euro 26,25 e r.a. Euro 24,06;
- **199** di mq. 11.520, r.d. Euro 17,85 e r.a. Euro 17,85

A tal fine, precisato che tali particelle hanno in precedenza identificato gli immobili, di seguito si riporta la loro storia catastale :

la particella 198 è stata soppressa con frazionamento del 20/09/2017, pratica FI0127360, in atti dal 20/09/2017 – FRAZIONAMENTO presentato il 19/09/2017 (n.127360.1/2017), con il quale sono **state costituite le derivate particelle 563 di mq. 7.337** r.d. Euro 22,74 e r.a. Euro 20,84 **e 564 di mq. 1.133** r.d. Euro 3,51 e r.a. Euro 3,22;

la particella 564 a sua volta era stata contestualmente trasferita a catasto fabbricati mediante sua soppressione e fusione con la particella 205 mediante variazione pratica n. FI0127360 in atti dal 20/09/2017 – Tipo Mappale presentato il 19/09/2017 (n.127360.1/2017);

la particella 199 era stata soppressa con frazionamento del 20/09/2017, pratica FI0127360, in atti dal 20/09/2017 – FRAZIONAMENTO presentato il 19/09/2017 (n.127360.1/2017), con il quale **erano state costituite le derivate particelle 561 di mq. 11.182**, r.d. Euro 17,33 e r.a. Euro 17,33 **e 562 di mq. 338**, r.d. Euro 0,52 e r.a. Euro 0,52; la 562 a sua volta era stata contestualmente trasferita a catasto fabbricati mediante sua soppressione e fusione a con la particella 205 mediante variazione pratica n. FI0127360 in atti dal 20/09/2017 – Tipo Mappale presentato il 19/09/2017 (n.127360.1/2017).



3.1.2 In comune di Pontassieve, in località San Piero a Colognole n.1, nel nucleo edilizio, vecchio fabbricato, attualmente fortemente degradato sia sotto il profilo statico che di manutenzione, privo di impianti, con parte delle coperture crollate, solai interpiano pressoché quasi totalmente impraticabili in quanto staticamente compromessi e murature in elevazione lesionate, in parte destinato a residenza (ex canonica), locale deposito (ex chiesa) ulteriore locale di deposito (ex tinaia).

Il fabbricato nel suo insieme si sviluppa su due livelli fuori terra oltre ed un piano interrato; a breve distanza nella prospicienza dell'area di corte è situato l'ulteriore piccolo fabbricato per deposito (ex fienile) di due livelli, piano seminterrato e terreno, anch'esso inagibile, con solaio interpiano e copertura crollati, privo di qualsiasi impianto.

Terreni nelle adiacenze del nucleo edilizio, con giacitura pressoché pianeggiante, in parte coltivati ad oliveto, in parte a prato e bosco ceduo.

Ulteriori appezzamenti di terreno, più a valle, sulla destra e sulla sinistra della vecchia strada comunale, non più praticabile, posti a margine del borro degli Uscioli.

Tali appezzamenti, con giacitura acclive e morfologicamente irregolare, sono boscati con alberature miste di ceduo e acacia.

Confini

Nel suo insieme il cespite costituito da fabbricati e terreni adiacenti confinano :

a Nord con proprietà [REDACTED]

a Ovest con proprietà [REDACTED] strada comunale del Cimitero e strada comunale di San Piero a Colognole;

a Sud, Sud-ovest con proprietà [REDACTED]

a Est con proprietà [REDACTED]

I terreni più a valle confinano :

a Nord per le particelle 100 e 102 con proprietà [REDACTED]



a Est per la part.102, con proprietà [REDACTED]
a Sud per le particelle 100 e 102 con proprietà [REDACTED]
a Ovest per la particella 102 via comunale San Piero Colognole
a Est per la particella 100 via comunale San Piero Colognole
a Ovest per la particella 100 Borro degli Uscioli

Rappresentazione catastale

Le unità immobiliari del nucleo edilizio al catasto fabbricati del comune di Pontassieve risultano in giusto conto all'esecutato per la piena proprietà di 1000/1000, come di seguito descritte :

residenza (ex canonica) con corte esclusiva, **foglio 20, particella 94, sub.1**, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 14, r.c. Euro 607,35, via del Palagio in Colognole piano T-1-2, superficie totale mq. 342, superficie totale escluso aree scoperte mq 319; l'unità è geometricamente rappresentata nella planimetria catastale protocollo FI0056631 del 16/02/2007 attualmente in atti. La planimetria, secondo le norme di conservazione catastale, è conforme allo stato di fatto ;

locale deposito (ex chiesa) con corte esclusiva, **foglio 20, particella 303**, cat. C/2, classe 1, consistenza 79 mq, r.c. Euro 102, via del Palagio in Colognole piano T, superficie totale 112 mq; l'unità è geometricamente rappresentata nella planimetria protocollo FI0158746 del 24/04/2007 attualmente in atti. La planimetria, secondo le norme di conservazione catastale, è conforme allo stato di fatto;

ulteriore locale deposito (ex tinaia) **foglio 20, particella 94, sub.2**, cat. C/2, classe 1, consistenza 95 mq., r.c. Euro 122,66, via del Palagio in Colognole piano T-S1, superficie totale 107 mq.; l'unità è geometricamente rappresentata nella planimetria catastale protocollo FI0056646 del 16/02/2007 attualmente in atti. La planimetria, secondo le norme di conservazione catastale, è conforme allo stato di fatto;



piccolo fabbricato per deposito (ex fienile) con corte esclusiva, **foglio 20, particella 92**, cat. C/2, classe 1, consistenza 85 mq., r.c. Euro 109,75, via del Palagio in Colognole, piano T-S1, superficie totale 69 mq.; l'unità è geometricamente rappresentata nella planimetria catastale protocollo FI0054943 del 15/02/2007 attualmente in atti. La planimetria appare carente di rappresentazione di un accesso sul lato ovest al piano seminterrato, riporta altresì due finestre allo stesso piano ed una ulteriore al piano terreno non riscontrate sul posto, tuttavia considerato lo stato di collabenza dell'immobile, la planimetria secondo le norme di conservazione catastale, la si può considerare conforme. Gli appezzamenti di terreno, al catasto terreni del comune di Pontassieve risultano intestati in giusto conto all'esecutato per la piena di proprietà di 1000/1000 come sotto rappresentati

FOGLIO 20 CATASTO TERRENI

Part. 91	Are rurale	-----	Sup. 100 mq	-----	-----
Part. 96	Sem arbor	Classe 3	Sup. 850 mq	R.d.€ 3,07	R.a.€ 2,41
Part. 100	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 2.010 mq	R.d.€ 0,52	R.a.€ 0,31
Part. 102	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 5.250 mq	R.d.€ 1,36	R.a.€ 0,81
Part. 107	Seminativo	Classe 4	Sup. 2.610 mq	R.d.€ 4,72	R.a.€ 4,72
Part. 108	Seminativo	Classe 4	Sup. 2.220 mq	R.d.€ 4,01	R.a.€ 4,01
Part. 304	Semin Arbor	Classe 3	Sup. 13.929 mq	R.d.€ 50,36	R.a.€ 39,57
Part. 305	Semin Arbor	Classe 3	Sup. 547 mq	R.d.€ 1,98	R.a.€ 1,55
Part. 306	Semin Arbor	Classe 3	Sup. 1.042 mq	R.d.€ 3,77	R.a.€ 2,96
Part.307	Semin Arbor	Classe 3	Sup. 542 mq	R.d.€ 1,96	R.a.€ 1,54
Part.308	Semin Arbor	Classe 3	Sup. 80 mq	R.d.€ 0,29	R.a.€ 0,23

La mappa catastale in visura, di cui all'estratto, corrisponde alle sopra elencate particelle.

3.2 Atto di pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare del 22.02.2022 repertorio 1879, trascritto in data

12.04.2022 ai nn. 15834/11472 registro particolare, a favore di

gravante sulle proprietà dell'esecutato, rappresentate al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni dei comuni di Rufina e Pontassieve.

Comune di Rufina :

Catasto Fabbricati

- 1) Foglio 13, particella 205, subalterno 1, B.C.N.C
- 2) Foglio 13, particella 205, subalterno 500, cat. A/7 (oggetto anche di altra procedura n.d.r)
- 3) Foglio 13, particella 205, subalterno 501, cat. C/2 (oggetto anche di altra procedura n.d.r)
- 4) Foglio 13, particella 205, subalterno 5, cat. C/2

Catasto Terreni

- 5) Foglio 13, particella 198, mq. 8.470
- 6) Foglio 13, particella 199, mq. 11.520
- 7) Foglio 13, particella 204, mq. 1.100
- 8) Foglio 13, particella 206, mq. 6.990
- 9) Foglio 13, particella 485, mq. 11.458
- 10) Foglio 13, particella 487, mq. 2.396

Comune di Pontassieve :

Catasto Fabbricati

- 11) Foglio 20, particella 94, subalterno 1, cat. A/3
- 12) Foglio 20, particella 303, cat. C/2
- 13) Foglio 20, particella 94, subalterno 2, cat. C/2

14) Foglio 20, particella 92, cat. C/2

Catasto Terreni

15) Foglio 20, particella 91, mq. 100

16) Foglio 20, particella 96, mq. 850

17) Foglio 20, particella 107, mq. 2.610

18) Foglio 20, particella 108, mq. 2.220

19) Foglio 20, particella 304, mq. 13.929

20) Foglio 20, particella 305, mq. 547

21) Foglio 20, particella 306, mq. 1.042

22) Foglio 20, particella 307, mq. 542

23) Foglio 20, particella 308, mq. 80

24) Foglio 20, particella 100, mq. 2.010

25) Foglio 20, particella 102, mq. 5.250

Catasto Fabbricati

- 1) Foglio 60, particella 1127, subalterno 1, cat. C/2 (oggetto anche di altra procedura n.d.r)

3.3 ATTI DI PROVENIENZA

I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti all'esecutato in forza dei seguenti atti :

Beni in comune di Rufina

Atto di compravendita del 30.12.1998, rogato Notaio Ernesto Cudia, repertorio n. 12375, raccolta n. 4524, registrato a Firenze il 15/01/1999 al n.554 serie 1V, trascritto a Firenze il 14.01.1999, ai nn.1265/888, con il quale il [REDACTED] acquistava dai signori

[REDACTED] la proprietà dei beni descritti in

catasto come di seguito : **Catasto Fabbricati** – foglio 13, particella 205 sub.2, cat. A/4,

particella 205 sub.3, cat. A/4, particella 205 sub.4, cat. C/2, particella **205 sub. 5, cat. C/2**



particella **205 sub. 1 B.C.N.C. area scoperta** a servizio di tutte le predette unità catastalmente identificate;

Catasto Terreni : foglio 13 particella 195 di mq. 3.020, particella 196 di mq. 3030 particella 197 di mq. 2.010, particella 198 di mq. 8470, particella 199 di q. 11.520, particella 204 di mq. 1.100, particella 206 di mq. 6.990, particella 209 di mq. 8.910.

Atto di compravendita del 05.12.2007, autenticato Notaio Ernesto Cudia, repertorio 27715 , raccolta 12891, registrato a Firenze il 07.12.2007 al numero 10292 serie 1T, trascritto a Firenze il 10.12.2007 nn. 54976/31279, e 54977/31280 con il quale il [REDACTED] acquistava in primo luogo dal Signor [REDACTED] beni descritti al catasto terreni nel foglio 13, particella 485 di mq. 11458, ed in secondo luogo dal Signor [REDACTED] beni descritti a catasto terreni nel foglio 13, particella 487, di mq. 2396.

Beni in comune di Pontassieve

Atto di compravendita del 10.06.2010, autenticato Notaio Ernesto Cudia, repertorio n. 30542, raccolta n. 14646, registrato a Firenze il 17.06.2010 al n. 4695 serie 1T, trascritto a Firenze il 18.06.2010 ai nn.21957/13495 e 2158/13496 con il quale il [REDACTED] acquistava in primo luogo dalla [REDACTED] la proprietà dei beni descritti in catasto come di seguito : **Catasto Fabbricati** – foglio 20, particella 94, subalterno 1, cat. A/3, foglio 20, particella 303, cat. C/2; ed in secondo luogo dall' [REDACTED] a proprietà dei beni decritti in catasto come di seguito : **Catasto Fabbricati** - foglio 20, particella 94, subalterno 2, cat. C/2, foglio 20 particella 92, cat.C/2;

Catasto Terreni –foglio 20 particella 91 di mq. 100, foglio 20 particella 96 di mq. 850, foglio 20 particella 107 di mq. 2.610, foglio 20 particella 108 di mq. 2.220, foglio 20 particella 304 di mq. 13.929, foglio 20 particella 305 di mq. 547, foglio 20 particella 306 di mq, 1.042, foglio 20



particella 307 di mq. 542, foglio 20 particella 308 di mq. 80, foglio 20 particella 100 di mq. 2.010, foglio 20 particella 102 di mq. 5.250.

Atto di compravendita del 14.02.2013, rogato Notaio Ernesto Cudia, repertorio n. 33.514, raccolta n. 16.445, registrato a Firenze il 25.02.2013 al n.1448 serie 1T, trascritto a Firenze il 26.02.2013 ai nn. 5838/4378 con il quale i [REDACTED] acquistava la proprietà dei beni descritti in catasto come di seguito : **Catasto Fabbricati** - foglio 60, particella 1127 sub.1 cat. C/2, foglio 60 particella 1127 sub. 7 cat. C/6

3.4 DESCRIZIONE DEI BENI

Comune di Rufina.

In località Vallicelli, con accesso da via vicinale che si diparte da via Borgonuovo, al civico n. 38 della predetta via, in posizione collinare, all'interno del più ampio complesso edilizio piccolo fabbricato ad uso magazzino/deposito distribuito su tre livelli : piano seminterrato, piano terra e primo oltre terreni all'intorno.

Il fabbricato è composto di tre locali tra loro sovrastanti oltre piccola appendice esterna al piano terra sul lato ovest ad uso ripostiglio; il piano seminterrato ha accesso attraverso un area a prato ed orto e successiva tettoia insistenti sulla particella n. 561; il piano terra ed il sovrastante piano primo, collegati tra loro da scaletta interna in legno in precarie condizioni, hanno accesso dalla corte lastricata in pietra, comune con le rimanenti unità del complesso (unità che non sono oggetto della presente perizia in quanto interessate da altra procedura come evidenziato in planimetrie allegati A e B). All'appendice si accede direttamente dall'esterno dalla limitrofa particella n.561. Il fabbricato è di remota costruzione, realizzato in muratura di pietra faccia a vista, solai e tetto con orditura primaria e secondaria in legno e piastrelle di laterizio. I pavimenti sono allo stato grezzo in getto di calcestruzzo, E' presente impianto elettrico. Il manufatto internamente si mostra bisognoso di opere di manutenzione al fine di preservarne la funzionalità. I serrami sono costituiti al



piano seminterrato da vecchio portoncino in legno, al piano terra da infisso in ferro e vetro, al piano primo l'apertura presente è priva di infisso.

La **superficie calpestabile** nel suo complessivo vale circa **mq. 72,50** per una corrispondente **superficie lorda di mq. 109,50**.

Si precisa che al piano seminterrato, ricadente sulla particella n.561, in quanto la parete del manufatto identifica il confine della particella n.205 a cui inerisce, insiste in appoggio alla parete suddetta, una tettoia abusiva che occupa l'intero sviluppo della facciata nord per un profondità di circa ml.3.98. Tale tettoia ha evidenza costruttiva recente.

Appezzamenti di terreni

Del compendio fanno parte appezzamenti di **terreni agricoli** di forma irregolare, coltivati in parte ad uliveto, ed in parte a prato/seminativo per una **estensione totale catastale di mq. 40.463**.

Sui terreni (come indicato in planimetrie allegati A e B) insistono manufatti di tipo precario e temporaneo da considerare all'attualità abusivi in quanto quelli di tipo precario non ammissibili per le funzioni ivi svolte e quelli temporanei oggetto di provvedimenti edilizi decaduti.

I terreni in parte hanno giacitura pianeggiante (in specie quelli di fondovalle lungo via Borgonuovo attualmente condotti a prato) e giacitura di versante collinare, in parte anche acclive con sistemazione a terrazzamento, per quelli generalmente olivati che sono collocati nelle adiacenze del fabbricato e a nord est della via vicinale di accesso, che da via Borgonuovo, conduce al complesso edilizio nel quale è compreso fabbricato medesimo.

Su porzione del terreno di fondovalle adiacente a via Borgonuovo, in area recintata, insiste un deposito di attrezzature e materiale da cantiere il quale risulta in contrasto con le destinazioni urbanistiche di zona ammesse.



Più precisamente i manufatti esistenti consistono:

sulla particella 206 indicato con il numero **2** negli allegati A e B, è un manufatto di forma rettangolare ad uso ricovero animali, realizzato in legno con manto di copertura in guaina ardesiata;

indicato con il numero **3** negli allegati A e B, è un manufatto a tettoia di forma rettangolare addossata sul lato tergale ad un muro a retta per il contenimento del terrapieno retrostante; tale tettoia in parte in struttura metallica ed in parte in legno è coperta con lastre sintetiche traslucide, essa viene utilizzata come rimessaggio di mezzi;

indicato con il numero **5** negli allegati A e B, è un manufatto a tettoia di forma rettangolare addossata sul lato tergale alla parete che definisce il confine est del fabbricato residenziale e magazzini insistente sulla particella 205. Detta tettoia è realizzata con struttura in legno e manto di copertura in coppi e tegole.

Essa è utilizzata come rimessaggio di attrezzi e mezzi;

sulla particella 563 indicato con il numero **4** negli allegati A e B, piccolo manufatto in legno chiuso su tre lati, con copertura in pannelli OSB e sovrastante lamiera grecata utilizzata come deposito;

sulla particella 561 indicato con il numero **6** negli allegati A e B, la già citata tettoia in appoggio al fabbricato part.205 sub.5. Essa è realizzata con struttura in acciaio e legno e copertura in lamiera grecata. Il suo utilizzo riscontrato è quello di rimessa mezzi, attrezzature e scorte;

sulla particella 485 indicato con il numero **1** negli allegati A e B, manufatto box cavalli con retrostante ulteriore tettoia ad uso fienile. Il box cavalli è realizzato in legno con pavimentazione in autobloccanti in blocchetti di calcestruzzo, in parte ha struttura chiusa e in parte a loggia, la copertura è in coppi e tegole; la retrostante tettoia per fienile ha struttura in legno e copertura in lamiera;



campita con rigatura color verde negli allegati A e B, è rappresentata l'area utilizzata come deposito cantiere edile in contrasto con gli usi ammessi dagli strumenti urbanistici. Su tale area insistono delle tettoie precarie in tubi e giunti e copertura in lamiera oltre a monoblocchi prefabbricati usualmente utilizzati quali apprestamenti di cantiere, inoltre vi risultano depositati materiali di varia natura.

Comune di Pontassieve

In località San Piero a Colognole n.1, nel nucleo edilizio, fabbricato di epoca remota, attualmente fortemente degradato sia sotto il profilo statico che di manutenzione, privo di impianti, con parte delle coperture crollate, solai interpiano pressoché quasi totalmente impraticabili in quanto staticamente compromessi e murature in elevazione lesionate, in parte destinato a residenza (ex canonica), locale deposito (ex chiesa) ed ulteriore locale di deposito (ex tinaia). Sono presenti puntellature interne dei solai, oltre che ponteggi interni ed esterni. Di seguito la loro descrizione compositiva tenuto conto che il sopralluogo è stato necessariamente limitato per motivi di sicurezza, a causa della impraticabilità di una consistente parte dei solai e per il pericolo rappresentato da coperture instabili o fatiscenti:

- 1) Alloggio (ex canonica) porzione del più ampio fabbricato di due piani fuori terra, in stato di fatiscenza strutturale e tecnologica, ubicato in San Piero a Colognole al numero civico 1. All'appartamento si accede dal lato ovest, al piano terra, nell'ingresso con a sinistra la cucina con ripostiglio sottoscala, ed a destra una seconda stanza. Proseguendo e superati i gradini troviamo una stanza di soggiorno con sulla destra un ulteriore porta di accesso dall'esterno; di fronte un disimpegno sulla cui sinistra spicca la scala di collegamento con il piano primo; sulla destra una quarta stanza, successivamente sulla sinistra, superati i gradini, troviamo un disimpegno che immette in un ripostiglio sulla sua sinistra e, frontalmente a mezzo



porta, nel locale deposito (ex chiesa). Allo sbarco della scala al piano primo, dall'androne si accede, superato il gradino alle rispettive porte, ad una prima stanza, all'adiacente servizio igienico, e sempre dall'androne, a una seconda stanza sul lato ovest collegata ad una terza corredata di balcone e dalla quale si accede anche la predetto servizio igienico superato il gradino di collegamento. Ulteriormente dall'androne, a fianco della rampa scale, superati tre gradini, troviamo il disimpegno dal quale si accede ad una quarta e quinta stanza sul lato sud del fabbricato. Alla porzione di soffitta che non è stata potuta visionare ne è previsto l'accesso dall'androne senza una scala fissa.

La **superficie calpestabile** nel suo complessivo vale circa **mq.247,00** per una corrispondente **superficie lorda di mq. 335,50**. Dette superfici sono state determinate con l'ausilio delle planimetrie catastali in quanto non possibile il rilievo diretto.

- 2) Locale di deposito (ex chiesa) porzione di fabbricato di più ampio fabbricato ad un solo piano, in avanzato stato di degrado e fatiscenza, posto in adiacenza alla ex canonica con annessa corte esclusiva, in esterno avviluppato da vegetazione spontanea. Al locale si accede dall'esterno sul lato ovest attraverso la corte esclusiva; dall'interno attraverso la porta di collegamento con l'alloggio sul lato est. Esso ha annessi due piccoli locali ripostiglio in appendice sul lato nord. Detti locali sono parzialmente rovinati a terra sia nella copertura che nella muratura che li delimita. Al loro interno è presente vegetazione spontanea di una certa consistenza e talune lastre di "eternit" presumibilmente prima costituenti la copertura di fortuna, altresì vi sono installati ponteggi. Il locale principale è privo di pavimentazione e della porzione di soffitto in pendenza del quale è visibile la residua struttura in legno, la copertura è supportata da capriate e terzere in legno, il manto è in coppi e tegole. All'interno vi sono installati ponteggi. Il locale è privo di qualsiasi impianto.



Le murature in elevazione appaiono lesionate. La **superficie calpestabile** complessiva è di circa **mq 78,00** , la **superficie lorda** è di circa **mq.106,50**.

- 3) Locale di deposito (ex tinaia) porzione di fabbricato di un piano fuori terra oltre piccolo seminterrato, in avanzato stato di degrado e fatiscenza, privo di qualsivoglia impianto e finiture composto di due locali e cantina. La copertura è rovinata a terra, essa era costituita da lastre in fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto tipo "Eternit", le orditure sono in legno ormai in grado di offrire nessuna sicurezza ed in parte cedute. All'interno è presente vegetazione spontanea oltre a ponteggi in parte a guisa di puntellatura della copertura; le murature in elevazione prevalentemente in pietra con presenza di mattoni sono allo stato grezzo e interessate da parziali dissesti. Al piccolo seminterrato ad uso di cantina si accede da scale all'interno del locale; il soffitto che costituisce parte del calpestio della adiacente unità abitativa è puntellato stante le sue condizioni di precarietà. All'unità immobiliare si accede dal lato sud dall'esterno, e dall'interno dalla porta di collegamento con l'alloggio (ex canonica). La **superficie calpestabile** complessiva è di circa **mq. 94,00**, la **superficie lorda** è di circa **mq. 124,50**.
- 4) Locale di deposito (ex fienile) posto a breve distanza agli immobili descritti costituito da piccolo fabbricato a solo con resede esclusivo, posto in località San Piero a Colognole senza numero civico, in avanzato stato di degrado e fatiscenza, privo di qualsivoglia impianto, anch'esso inagibile, con solaio interpiano e copertura crollati e murature in elevazione in pietra interessate da locali dissesti. Il fabbricato si compone di due livelli, piano seminterrato e terra di un solo locale ciascuno; al piano seminterrato sia accede dal lato nord attraverso il resede esclusivo, al piano terra dal lato est sempre attraverso il resede esclusivo. L'edificio è interessato in



esterno e interno da consistente vegetazione spontanea. La **superficie calpestabile** complessiva è di circa **mq. 85,00** , la **superficie lorda** è di circa **mq.107,00**.

- 5) Terreni agricoli nelle adiacenze del nucleo edilizio, con giacitura pressoché pianeggiante, in parte coltivati ad oliveto, in parte a prato e bosco ceduo. Ulteriori appezzamenti di terreno, più a valle, sulla destra e sulla sinistra della vecchia strada comunale, non più praticabile, posti a margine del rio degli Uscioli. Tali appezzamenti, con giacitura acclive e morfologicamente irregolare, sono boscati con alberature miste di ceduo e acacia. **Superficie catastale totale terreni mq.29.180.**

3.5 STATO DI POSSESSO

Comune di Rufina

Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che il fondo è condotto dalla [REDACTED] quale coltivatrice diretta.

Da ricerche è emerso che la [REDACTED] è titolare della omonima impresa con la qualifica di piccolo imprenditore (sez. speciale), coltivatore diretto, iscritta alla CCIAA di Firenze al [REDACTED] forma giuridica Impresa Individuale con sede in [REDACTED]

[REDACTED] inizio attività 26.01.2012, attività agricola : coltivazione dell'olivo, codice 01.26.00.

Non sono stati forniti nè reperiti atti attestanti il titolo di utilizzo dei terreni da parte della coltivatrice diretta [REDACTED]. Si precisa altresì che per manufatti di tipo temporaneo in specie quelli indicati con i numeri 1 e 2 negli allegati A e B, la titolare della Comunicazione Inizio Lavori art.80, comma 2 LR 1/2005, risulta la [REDACTED] quale conduttrice della omonima azienda agricola.

Tali manufatti tuttavia, per il principio di accessione, sono da considerare proprietà dell'esecutato.

Comune di Pontassieve

Per gli immobili in località San Piero a Colognole, fabbricati e terreni, non sono stati reperiti atti indicanti locazioni o cessione in utilizzo di altra natura.

3.6 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte risultano sussistere le seguenti :

per i beni in comune di Rufina - servitù reciproca di passo sulla strada vicinale che dipartendosi da via Borgonuovo conduce verso il complesso edilizio sino all'altezza del cancello di ingresso e da lì, piegando a sinistra, corre a mezza costa in direzione Ovest-Nord. In particolare si tratta della servitù sulla strada a cavallo del confine tra le particelle 206, 485 (ex 207), 487 (ex 203), 204, 488 (ex 203), 200 e 561 (ex 199) (salvo l'imbocco della strada medesima che avviene all'interno della 485 e non più a cavallo tra la 210 e 485 (ex 207)) costituita per atto Ernesto Cudia rep. 12024/4342 registrato a Firenze 9.11.1998, ivi trascritto il 16.11.1998 ai nn. 21892-21893-21894-21895-21896, di cui viene dato menzione negli atti di provenienza ai quali si rinvia; nel medesimo atto si costituiva servitù di presa d'acqua da una sorgente sulla particella 204, oggi venuta meno per "confusione", in quanto fondo dominante e servente di stessa proprietà.

Per i beni in comune di Pontassieve - servitù di passo carrabile e pedonale sull'area identificata a catasto terreni in foglio 20, particella 305, area adibita a strada, in favore della proprietà [REDACTED] di tutti i proprietari posti a monte, già utenti della vecchia strada comunale di San Piero a Colognole e della Strada vicinale di Grempoli, e proprietari di terreni all'interno del foglio 20 del comune di Pontassieve, costituita con atto di cui alla provenienza al quale si rinvia. Corre la necessità di precisare inoltre, così come graficamente indicato negli allegati C, D ed E, che la strada comunale di San Piero a Colognole la quale permetteva l'accesso all'omonimo nucleo edilizio, non è più praticabile e di fatto non utilizzata. L'accesso al



nucleo edilizio avviene pertanto da una strada, che con diverso tracciato, insiste sulle particelle di proprietà privata nel foglio 20, numeri 104,105,107,304,106,95 e 305 così come evidenziato negli allegati C, D ed E.

Tale strada non trova riscontro catastale ma è riportata nel tracciato ed ingombro nelle carte tecniche regionali a mezzo di doppia linea a tratteggio, nonché nella cartografia degli strumenti urbanistici comunali ove è qualificata come viabilità storica.

3.7 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

ISCRIZIONI CONTRO

Comune di Rufina

Nota del 05/07/2006 – R.G. n°34939, R.P. n° 7171 – Atto Notarile Pubblico, del 30.06.2006, Notaio Ernesto Cudia con sede in Firenze, repertorio 25731/11775 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, capitale Euro 250.000,00 Unità negoziale n.1

- 1) C. F. foglio 13, particella 205 sub. 1 – Corte o resede**
- 2) C.F. foglio 13, particella 205 sub. 500 – Abitazione (oggetto anche di altra procedura n.d.r.)
- 3) C.F. foglio 13, particella 205 sub 501 – Magazzino deposito (oggetto anche di altra procedura n.d.r.)
- 4) C.F. foglio 13, particella 205 sub. 5 – Magazzino deposito**
- 5) C.T. foglio 13, particella 198 - terreno**
- 6) C.T. foglio 13, particella 199 – terreno**
- 7) C.T. foglio 13, particella 204 – terreno**
- 8) C.T. foglio13, particella 206 – terreno**



Soggetti :

A favore [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà , per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Nota del 10/12/2007 – R.G. n°54978, R.P. n° 12926 – Atto Notarile Pubblico, del 05.12.2007, Notaio Ernesto Cudia con sede in Firenze, repertorio 27716/12892 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, capitale Euro 150.000,00
Unità negoziale n.1

1) C.T. foglio 13, particella 485 – terreno

2) C.T. foglio 13, particella 487 – terreno

Soggetti :

A favore [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà , per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Nota del 11/01/2008 – R.G. n°1648, R.P. n° 298 – Atto Notarile Pubblico, del 07.01.2008, Notaio Ernesto Cudia con sede in Firenze, repertorio 27846/12965 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, capitale Euro 150.000,00
Unità negoziale n.1

1) C. F. foglio 13, particella 205 sub. 1 – Corte o resede ente comune

2) C.F. foglio 13, particella 205 sub. 500 – Abitazione (oggetto anche di altra procedura n.d.r.)

3) C.F. foglio 13, particella 205 sub 501 – Magazzino deposito (oggetto anche di altra procedura n.d.r)



- 4) C.F. foglio 13, particella 205 sub. 5 – Magazzino deposito
- 5) C.T. foglio 13, particella 198 - terreno
- 6) C.T. foglio 13, particella 199 – terreno
- 7) C.T. foglio 13, particella 204 – terreno
- 8) C.T. foglio 13, particella 206 – terreno

Soggetti :

A favore [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà , per la quota di 1/1

Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Comune di Pontassieve

Nota del 18/06/2010 – R.G. n°21959, R.P. n° 4677 – Atto Notarile Pubblico, del 10.06.2010,
Notaio Ernesto Cudia con sede in Firenze, repertorio 30543/14647 – IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, capitale Euro 275.000,00
Unità negoziale n.1

- 1) C.F. , foglio 20, particella 94 sub.1 - Abitazione
- 2) C.F. foglio 20, particella 303 senza sub. – Magazzino deposito
- 3) C.F. foglio 20, particella 94 sub. 2 – Magazzino deposito
- 4) C.F. foglio 20, particella 92 senza sub. – Magazzino deposito
- 5) C.T. foglio 20, particella 91 - terreno
- 6) C.T. foglio 20, particella 96 – terreno
- 7) C.T. foglio 20, particella 107 – terreno
- 8) C.T. foglio 20, particella 108 – terreno
- 9) C.T. foglio 20, particella 304 – terreno
- 10) C.T. foglio 20, particella 305 – terreno



11) C.T. foglio 20, particella 306 – terreno

12) C.T. foglio 20, particella 307 – terreno

13) C.T. foglio 20, particella 308 – terreno

14) C.T. foglio 20, particella 100 – terreno

15) C.T. foglio 20, particella 102 -terreno

Soggetti :

A favore [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà , per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Comune Pontassieve e Rufina

Nota del 28/07/2020 – R.G. n°26908, R.P. n° 4835 – Atto Giudiziario , Tribunale di Firenze, repertorio 1981/2020 – IPOTECA GIUDIZIALE, Decreto Ingiuntivo, capitale Euro 347.342,99, richiedente Avv. F. Ganbi per conto d [REDACTED]

Unità negoziale n.1

- 1) Pontassieve C.F. foglio 60, particella 1127 sub.1 – deposito (oggetto anche di altro procedimento n.d.r.)
- 2) Pontassieve C.F. foglio 60, particella 1127 sub. 7- autorimessa (non oggetto del presente procedimento 82/2022)
- 3) Rufina C.F. foglio 18, particella 90 sub.500 – ufficio (non oggetto del presente procedimento 82/2022)
- 4) Rufina C.F. foglio 13, particella 205 sub. 501 – magazzino deposito (oggetto anche di altro procedimento n.d.r.)
- 5) Rufina C.F. foglio 13, particella 205 sub. 502 – abitazione (oggetto anche di altro procedimento n.d.r.)



6) Rufina C.F. foglio 18, particella 350 sub. 504 – ufficio (non oggetto del presente procedimento 82/2022)

Si omette unità negoziale n. 2 in quanto beni non oggetto del presente procedimento 82/2022

Soggetti :

A favore [REDACTED] relativamente alla unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

TRASCRIZIONI CONTRO

Pontassieve e Rufina

Nota del 14/04/2021 – R.G. n°15448, R.P. n° 10914 – Atto Giudiziario , Ufficiale Giudiziario Firenze, repertorio 1674/2021 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si omette unità negoziale n.1 in quanto immobili non oggetto della presente procedura 82/2022

Unità negoziale n.2

- 1) Pontassieve C.F. foglio 60, particella 1127 sub.1 – deposito (oggetto anche di altro procedimento n.d.r)
- 2) Pontassieve C.F. foglio 60, particella 1127 sub. 7- autorimessa (non oggetto del presente procedimento 82/2022)
- 3) Rufina C.F. foglio 18, particella 90 sub.500 – ufficio (non oggetto del presente procedimento 82/2022)
- 4) Rufina C.F. foglio 13, particella 205 sub. 501 – magazzino deposito (oggetto anche di altro procedimento n.d.r.)



- 5) Rufina C.F. foglio 13, particella 205 sub. 502 – abitazione (oggetto anche di altro procedimento n.d.r.)
- 6) Rufina C.F. foglio 18, particella 350 sub. 504 – ufficio (non oggetto del presente procedimento 82/2022)

Si omette l'unità negoziale n.3 in quanto immobili non oggetto della presente procedura 82/2022

Soggetti :

A favore [REDACTED] relativamente alla unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contr [REDACTED] relativamente alla unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Nota del 12/04/2022 – R.G. n°15834, R.P. n° 11472 – Atto Giudiziario del 22.02.2022 , Ufficiale Giudiziario Firenze, repertorio 1879 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n.1

- 1) Rufina C. F. foglio 13, particella 205 sub. 1 – Corte o resede ente comune**
- 2) Rufina C.F. foglio 13, particella 205 sub. 500 – Abitazione (oggetto anche di altro procedimento n.d.r.)
- 3) Rufina C.F. foglio 13, particella 205 sub 501 – Magazzino deposito (oggetto anche di altro procedimento n.d.r)
- 4) Rufina C.F. foglio 13, particella 205 sub. 5 – Magazzino deposito**
- 5) Rufina C.T. foglio 13, particella 198 - terreno**
- 6) Rufina C.T. foglio 13, particella 199 – terreno**
- 7) Rufina C.T. foglio 13, particella 204 – terreno**
- 8) Rufina C.T. foglio 13, particella 206 – terreno**



- 9) Rufina C.T. foglio 13, particella 485 – terreno
- 10) Rufina C.T. foglio 13, particella 487 – terreno
- 11) Pontassieve C.F. , foglio 20, particella 94 sub.1 - Abitazione
- 12) Pontassieve C.F. foglio 20, particella 303 senza sub. – Magazzino deposito
- 13) Pontassieve C.F. foglio 20, particella 94 sub. 2 – Magazzino deposito
- 14) Pontassieve C.F. foglio 20, particella 92 senza sub. – Magazzino deposito
- 15) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 91 - terreno
- 16) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 96 – terreno
- 17) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 107 – terreno
- 18) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 108 – terreno
- 19) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 304 – terreno
- 20) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 305 – terreno
- 21) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 306 – terreno
- 22) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 307 – terreno
- 23) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 308 – terreno
- 24) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 100 – terreno
- 25) Pontassieve C.T. foglio 20, particella 102 -terreno
- 26) Pontassieve C.F. foglio 60, particella 1127 sub.1 – deposito (oggetto anche di altro procedimento n.d.r.)

Soggetti :

A Favore [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1,
per il diritto di proprietà , per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1.



3.8 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE

Sia per i beni in comune di Rufina che di Pontassieve, si tratta di immobili di unica proprietà, pertanto non sono presenti parti condominiali; da ciò non risultano spese in tal senso.

3.9 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

Comune di Rufina

Il fabbricato uso deposito, in catasto foglio 13, particella 205 sub. 5, come pure l'ulteriore edificio costituente il complesso, sono di vecchia costruzione di data anteriore al 1 settembre 1967.

Da ricerche eseguite presso gli archivi del comune di Rufina è stato possibile reperire le pratiche edilizie seguenti che hanno riguardato l'intero complesso:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia del 12 Giugno 1999, L.241/90 e L.537/93, pratica 2417, per opere di manutenzione straordinaria di solai e coperture;
- Autorizzazione 13075 del 14.08.99 per la realizzazione di strada poderale;
- Concessione in Sanatoria n. 29/2001 del 16 luglio 2001, rilasciata ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per opere di ristrutturazione con cambio destinazione d'uso ai fini residenziali;
- Concessione per esecuzione opere n. 30/2001, rilasciata il 16 luglio 2001 per ESECUZIONE DI OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE di cui alla LR 64/95, convenzionata con atto pubblico amministrativo del 26.06.2001, Rep. 4083 trascritto a Firenze il 07.07.2001, ai nn. 23912/15527, di cui è stato verificato e attestato l'adempimento da parte del comune di Rufina ai fini svincolo polizza fideiussoria con sopralluogo del 25.07.2014 e verbale del 29.07.2014;



- Denuncia Inizio Attività Edilizia L.R. 52/99 del 19 luglio 2001 P.E. n.22974, per opere di cui Art. 4, 2° lett.b) consistenti nel completamento lavori di cui alla Concessione in Sanatoria 29/2001;
- Autorizzazione in Sanatoria per Esecuzione di Opere n. 42/2002 del 10.12.2002, rilasciata ai sensi dell'art.13 Legge 47/85 e art. 37 LR 52/99 per esecuzione di opere pertinenziali esterne;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia LR 1/2005, L.241/90 modificata con L.537/93 e DPR 380/01 art.22 – per lavori di cui all'art. 79 comma 1 lett f) della L.R. 1/2005 – P.E. n. 25045 del 29 maggio 2008, per installazione di recinzione metallica su porzione della particella 485 del foglio 13.

A nome di [REDACTED] quale conduttrice della omonima azienda agricola con sede in [REDACTED] sono inoltre stati reperite le pratiche seguenti :

- Comunicazione Inizio Lavori ai sensi art. 80 – comma 2° - L.R. 1/2005, P.E. 25964 del 24.03.2012 per la installazione di manufatto temporaneo sulla particella 485 del foglio 13 per ricovero animali;
- Comunicazione Inizio Lavori ai sensi art. 80 – comma 2° - L.R. 1/2005, P.E. 25966 del 28 03.2012 per la installazione di recinzione in legno sulla particella 584 del foglio 13;
- Comunicazione Inizio Lavori ai sensi art. 80 – comma 2° - L.R. 1/2005, P.E. 26131 del 14.12.2012 per la installazione di manufatto temporaneo sulla particella 206 del foglio 13 per ricovero animali.

Dal confronto degli atti reperiti con lo stato dei luoghi si sono riscontrate le difformità seguenti che con riferimento agli allegati A e B, sono così indicati :

manufatto n. 1, insistente sulla particella 485, ricovero animali – si tratta di opera abusiva in quanto spirato il termine per il suo utilizzo con obbligo di rimozione. Per la sua natura



temporanea non è ammissibile a sanatoria. Non sono applicabili le fattispecie di cui all'art. 40 VI co., L 47/85 o 46 V co. D.P.R. 380/01 pertanto andrà rimosso.

Costo di riduzione in pristino stimati € 2.658,00;

manufatto n. 2, insistente sulla particella 206, ricovero animali – si tratta di opera abusiva in quanto spirato il termine per il suo utilizzo con obbligo di rimozione. Per la sua natura temporanea non è ammissibile a sanatoria. Non sono applicabili le fattispecie di cui all'art. 40 VI co., L 47/85 o 46 V co. D.P.R. 380/01 pertanto andrà rimosso.

Costo di riduzione in pristino stimati € 805,00;

manufatto n. 3, insistente sulla particella 206, è un manufatto a tettoia addossata sul lato tergale ad un muro a retta per il contenimento del terrapieno retrostante . Esso risulta realizzato in assenza di provvedimento edilizio pertanto trattasi di opera abusiva. Per la sua natura tipologica, nella consistenza attuale, non è ammissibile a sanatoria. Non sono applicabili le fattispecie di cui all'art. 40 VI co., L 47/85 o 46 V co. D.P.R. 380/01 pertanto andrà rimosso.

Costo riduzione in pristino stimati € 645,00;

manufatto n.4 , insistente sulla particella 563, è un piccolo manufatto in legno chiuso su tre lati, con copertura in pannelli OSB e sovrastante lamiera grecata utilizzata come deposito; risulta realizzato in assenza di provvedimento e pertanto si tratta di opera abusiva. Per la sua natura costruttiva non è ammissibile a sanatoria. Non sono applicabili le fattispecie di cui all'art. 40 VI co., L 47/85 o 46 V co. D.P.R. 380/01 pertanto andrà rimosso.

Costo riduzione in pristino stimati € 203,00;

manufatto n. 5, insistente sulla particella 206, è un manufatto a tettoia addossata sul lato tergale alla parete che definisce il confine est del fabbricato residenziale e magazzini insistente sulla particella 205. Risulta realizzato in assenza di provvedimento e



pertanto si tratta di opera abusiva. Per la sua natura costruttiva non è ammissibile a sanatoria. Non sono applicabili le fattispecie di cui all'art. 40 VI co., L 47/85 o 46 V co. D.P.R. 380/01 pertanto andrà rimosso.

Costo riduzione in pristino stimati € 398,00.

manufatto n. 6, è un manufatto a tettoia in appoggio al fabbricato part.205 sub.5.

Risulta realizzato in assenza di provvedimento e pertanto si tratta di opera abusiva. Per la sua natura costruttiva non è ammissibile a sanatoria. Non sono applicabili le fattispecie di cui all'art. 40 VI co., L 47/85 o 46 V co. D.P.R. 380/01 pertanto andrà rimosso.

Costo riduzione in pristino stimato € 420,00.

Area campita con rigatura color verde negli allegati A e B , è una superficie utilizzata come deposito cantiere edile in contrasto con gli usi ammessi dagli strumenti urbanistici. Trattasi pertanto di destinazione d'uso abusiva con presenza di tettoie precarie in tubi e giunti e copertura in lamiera oltre a monoblocchi prefabbricati usualmente utilizzati quali apprestamenti di cantiere oltre a materiali di varia natura. Si ritiene che lo sgombero dell'area sia da indicare a carico dell'esecutato in quanto trattasi di beni mobili depositati.

I terreni come si rileva dall'allegato CDU, ricadono secondo il P.S. approvato con delibera C.C. n.77 del 30/01/2003 :

- in parte Sottosistema di Fondovalle, UTOE della Fascia Infrastrutturale continua;
- in parte Sottosistema Pedecollinare , UTOE di Falgano e dei Centri Minori Centrali;

secondo il R.U. approvato con delibera C.C. n.39 del 18/04/2006 :

- in parte Area a prevalente funzione agricola
- in parte area boscata.

Comune di Pontassieve

Fabbricati di remota costruzione, di data anteriore ben oltre il 01.09.1967.



Originariamente destinati a chiesa e canonica oltre locali accessori quali fincaia ed ex fienile.

Da ricerche effettuate presso il comune di Pontassieve risultano non presenti atti edilizi, salvo la Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera protocollo 26696 del 05.10.2010 pratica 2010/1367 per opere di manutenzione ordinaria di coperture e resede edificio, alla quale non risulta allegata nessuna documentazione grafica o fotografica.

Dall'atto di provenienza si rileva che il trasferimento è avvenuto con le garanzie che i beni non erano sottoposti ai vincoli di cui al DLgs 42/2004 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni Culturali ed Ambientali) e che per essi non necessitava la denuncia di cui all'art.59 del predetto DLgs e che non rientravano tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 DLgs 42/2004, come da attestazione rilasciata dal Direttore Responsabile per i Beni Paesaggistici e Culturali della Toscana del 30.07.2009 protocollo n.9980 allegato all'atto di provenienza.

In base alla disciplina Urbanistica Edilizia vigente nel comune di Pontassieve, il complesso ex chiesa, ex canonica, fincaia è classificato come "Edificio di Interesse Culturale" codificato con le sigle J_006 e K_010, il magazzino (ex fienile) è codificato con la sigla R_342 come si rileva dalle tavola B.2.0 e B.2.2, tav. d1 Nord del R.U. Var. n.41 del 01/03/2022, con interventi normati da Tit. I, capo III, IV e V delle N.T.A..

I terreni come si rileva dall'allegato CDU, ricadono in parte :

- in Territorio Rurale Aperto – Subsistema dell'alta collina;
- area a Bosco;
- sistema delle infrastrutture per la mobilità – Elementi di viabilità stradale storica;
- reticolo idrografico
- area di particolare rilevanza naturalistica.



3.10 VALORE IMMOBILI

a) In via principale si ritiene necessario distinguere i beni in comune di Rufina da quelli in comune di Pontassieve.

b) Per Rufina, in funzione della migliore commerciabilità , tenuto conto che il mercato riguardo ai terreni privilegia estensioni non eccessivamente consistenti, ed altresì nella necessità di tenere in considerazione la loro ubicazione che li vede connessi con immobili oggetto di altra procedura esecutiva, si ritiene opportuno, per questi beni, la loro suddivisione in due lotti.

c) ai fini della stima si procederà distintamente per i fabbricati e per i terreni per i quali si assume la coltura riscontrata qualora diversa dalla qualità catastale.

Saranno pertanto formati tre lotti di cui :

il primo – LOTTO 1 - in comune di Rufina costituito dal piccolo fabbricato uso magazzino e terreni all'intorno di natura collinare (VEDI ALLEGATO PLANIMETRICO "G");

il secondo – LOTTO 2 - in comune di Rufina costituito dai terreni di fondovalle a margine di via Borgonuovo (VEDI ALLEGATO PLANIMETRICO "G");

il terzo – LOTTO 3 - in comune di Pontassieve, l'intero compendio pignorato (fabbricati e terreni) in località San Piero a Colognole (VEDI ALLEGATI "E" – "F").

Lotto 1 comune di Rufina

Stima Fabbricato

Al fine della valutazione immobiliare come richiesto dal G.E. è stato proceduto alla ricerca di atti pubblici relativi a trasferimenti immobiliari di beni analoghi per tipologia e collocazione, non avendo reperito dati utili vista la particolarità del bene , è stato proceduto ad indagine di mercato mediante raccolta di dati relativi ad offerte di vendita di immobili simili e confrontabili, per tipologia, con il complesso nel quale è compreso il fabbricato da stimare; ciò al fine di indagare la componente di prezzo dei locali accessori



rispetto ai fabbricati principali, così da poter collocare nel più appropriato gradino di merito l'apprezzamento dell'immobile in oggetto. Quanto sopra nella considerazione, che a livello tipologico ai fini valutativi, il fabbricato per la sua collocazione nel contesto del complesso, è assimilabile ad unità accessoria alla residenza.

Per ulteriore riscontro critico si è proceduto alla comparazione con i valori editi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che possono essere assunti quale ulteriore parametro indicativo della valutazione, oltre all'acquisizione di informazioni sull'andamento dei prezzi richiesti tramite agenti immobiliari operanti in zona.

Dalle ricerche effettuate si è rilevato che le offerte di vendita per immobili simili a quelli presenti nel complesso, in buono stato di conservazione e di recente, anche se non recentissima, ristrutturazione con destinazione a locale per deposito e magazzino, nei siti specializzati e da quotazione borsino immobiliare richiedono un prezzo medio intorno a € 650,00/mq, si evidenzia che tali richieste peraltro frequentemente non vengono poi effettivamente realizzate.

Dalla banca dati OMI la valutazione media per magazzini, in normale stato di manutenzione, si attesta in una forbice tra € 450 e 750 €/mq.

Dalle informazioni assunte presso gli agenti immobiliari operanti zona emerge che il mercato per beni simili, in questo momento socio-economico, è pressoché stagnante con prezzi che, dato il perdurare temporale dell'offerta, tendono necessariamente al ribasso ai fini del realizzo. Prezzi che in ultima analisi si attestano intorno a € 550,00/mq per immobili con la destinazione a deposito-magazzino, in condizioni normali di manutenzione con impianti essenziali presenti in relazione al loro uso.

Fatti i doverosi confronti, con i parametri disponibili sopra descritti, valutato che l'immobile in oggetto si mostra bisognoso di manutenzione ed, all'interno, di opere di finitura, inclusa la dotazione di un collegamento sicuro tra i piani terra e primo; valutata la sua particolare



collocazione nel complesso edilizio di riferimento che lo vedrà partecipare per la quota di competenza sia ai diritti ma anche alle future spese per il mantenimento delle parti comuni, (aree esterne di corte) che ne vanno a influenzare l'appetibilità, si perviene a stimare quale più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto € 480,00/mq di superficie commerciale.

Pertanto :

Superficie lorda complessiva mq 109,50

- Superficie commerciale vani principali mq. 104,50
- Superficie commerciale appendice P.T. mq. 2,50
- Totale superficie commerciale mq. 107,00

Valore stimato fabbricato :

Superficie commerciale mq. 107 x € 480,00/ mq = € 51.360,00 arrotondato ad € 51.500,00
(diconsi euro cinquantunomilacinquecento/00)

Stima valori dei terreni

Per l'apprezzamento e stima dei valori dei terreni, aventi tutti destinazione agricola come risulta dal C.D.U. rilasciato dal comune di Rufina che si allega, verificato che non vi sono transazioni recenti, sono stati consultati i prezzi richiesti per offerte di vendita in pubblicazioni specializzate, acquisiti i prezzi medi richiesti tramite agenti immobiliari operanti in zona e verificati i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati per la regione agraria di competenza.

Dal complesso delle informazioni assunte, tenuto conto della particolare collocazione delle aree da stimare, ovvero della loro relativa vicinanza al capoluogo, al contesto in cui sono inserite, alle caratteristiche proprie della cultura presente sugli appezzamenti (quali il grado di specializzazione) della loro giacitura e conformazione si è pervenuti alla stima del più probabile valore di mercato come di seguito indicato :



Uliveto	€ 2,3992 /mq
Seminativo	€ 1,0451/mq
Seminativo Arborato	€ 1,2801/mq
Tare (parco-giardino- spazi transito)	€ 7,0359/mq
Bosco misto	€ 0,3237/mq

FOGLIO 13 – CATASTO TERRENI

ID. CATAST	QUAL. CAT.	QUALITA'EFFET	CONSISTENZA	VALORE UNIT	IMPORTO
Part.204	Seminativo	Bosco misto	Sup. 1.100 mq	€ 0,3237	€ 356,07
Part.206	Sem arbor	Uliveto	Sup. 5.760 mq	€ 2,3992	€ 13.819,39
Part.206	Sem arbor	Tare	Sup. 1.230 mq	€ 7,0359	€ 8.654,16
Part.561	Sem arbor	Sem arbor	Sup. 3.100 mq	€ 1,2801	€ 3.968,31
Part. 561	Sem arbor	Uliveto	Sup. 8.082 mq	€ 2,3992	€ 19.390,33
Part.563	Sem arbor	Sem arbor	Sup. 1.477 mq	€ 1,2801	€ 1.890,70
Part. 563	Sem arbor	Uliveto	Sup. 5.860 mq	€ 2,3992	€ 14.059,31
TOTALE VALORE TERRENI					€ 62.138,27

TOTALE VALORE LOTTO 1 :

FABBRICATO arrotondati € 51.500,00

TERRENI arrotondati € 62.200,00

Totale valore stimato € 113.700,00

A detrarre costi per riduzione in pristino manufatti abusivi € 2.471,00

Restano € 111.229,00

Lotto 2 comune di Rufina

Il lotto n.2 è composto da terreni di forma irregolare e giacitura prevalentemente pianeggiante . In particolare si tratta degli appezzamenti compresi tra la via vicinale di

accesso al complesso edilizio e via Borgonuovo ed, in parte, a sud della ulteriore porzione di via vicinale, corrente a mezza costa in direzione ovest-nord, gravata da reciproca servitù di passo.

Per la determinazione del loro più probabile valore di mercato valgono le analisi e considerazioni fatte per quelli costituenti il lotto n.1.

Pertanto :

FOGLIO 13 – CATASTO TERRENI

ID. CATAST	QUAL. CAT.	QUALITA'EFFET	CONSISTENZA	VALORE UNIT	IMPORTO
Part.485	Sem arbor	Seminativo	Sup. 11.458 mq	€ 1,0451	€ 11.974,76
Part.487	Sem arbor	Sem arbor	Sup. 2.396 mq	€ 1,2801	€ 3.067,12
TOTALE VALORE TERRENI					€ 15.041,88

TOTALE VALORE LOTTO 2 :

Valore arrotondato terreni € 15.000,00

A detrarre costi per riduzione in pristino manufatti abusivi € 2.658,00

Restano € 12.342,00

Restano arrotondati € 12.350,00

Lotto 3 comune di Pontassieve

Stima Fabbricati

Al fine della valutazione immobiliare come richiesto dal G.E. è stato proceduto alla ricerca di atti pubblici relativi a trasferimenti immobiliari di beni analoghi per tipologia e collocazione.

Trattandosi di fabbricati in stato di fatiscenza non è stato possibile reperire transazioni riguardanti immobili simili.



E' stato proceduto pertanto ad indagini di mercato mediante la consultazione di annunci in siti specializzati ed all'acquisizione di informazioni sull'andamento dei prezzi richiesti tramite agenti immobiliari operanti in zona.

Di fronte alla carenza di dati direttamente confrontabili si sono acquisiti, nelle indagini sopradette, i prezzi medi ricavabili sul mercato per immobili simili ma allo stato ristrutturato. Le indagini hanno permesso di stabilire una forbice di prezzo da € 1.900,00a € 2.100,00/mq. per gli immobili residenziali, € 550,00 - € 650,00/mq per magazzini e depositi.

Per risolvere il problema estimativo si è adottato il criterio del valore di trasformazione andando a stimare i costi di recupero degli immobili per poi sottrarli al probabile prezzo di vendita conosciuto. La differenza tra i due valori rappresenta il valore attuale immobiliare. Si è proceduto infine al confronto con annunci immobiliari per valutare la congruità del prezzo stimato rispetto quello dei medesimi al fine dell'ulteriore riscontro.

Il prezzo medio riscontrato in annunci immobiliari per immobili simili da ristrutturare è di circa € 250,00/mq. per gli immobili residenziali.

Ai fini della stima dei costi di recupero per ricondurre le attuali unità alla loro funzionalità sono stati considerati :

- i maggiori costi di cantierizzazione data la particolare collocazione del fabbricato (viabilità di accesso non agevole, necessità di mezzi d'opera di ingombro contenuto, esigenza di allaccio di energia elettrica);
- lavori di restauro con parziali demolizioni di solai e murature e loro rifacimenti incluse le opere provvisorie ed i ponteggi;
- i maggiori oneri per lo smontaggio e smaltimento delle lastre in cemento-amianto presenti su parti del fabbricato;
- le movimentazioni ed il trasporto dei materiali di risulta con il conferimento alle apposite discariche autorizzate;



- gli onorari tecnici per progettazione, direzione lavori, coordinazione della sicurezza, pratiche architettoniche e strutturali;
- attestazione di prestazione energetica per la residenza;
- oneri finanziari;
- il ripristino degli impianti e dotazione di impianti.

Assunto che nel caso specifico, in relazione all'amenità dei luoghi ed al contesto naturalistico ove è collocato il complesso che ne fanno un "unicum", i più probabili prezzi di mercato per gli immobili oggetto di stima alla stato ristrutturato sarebbero :

- per l'immobile residenziale ex canonica € 2.000/00 mq
- per il locale deposito ex chiesa € 800,00/mq
- per il locale deposito ex tinaia € 550,00/mq
- per il locale deposito ex fienile € 650,00/mq

e che i costi di recupero della durata 12 mesi sinteticamente stimati ammontano :

- per la parte residenziale ad € 1500/mq per lavori, € 150/mq per oneri professionali, € 100 per oneri finanziari e sicurezza per un totale stimato di € 1.750,00/mq;
- per il locale deposito ex chiesa, in funzione della sua tipologia ad € 550/mq per lavori, € 55/mq per oneri professionali, € 45/mq per oneri finanziari e sicurezza per un totale stimato di € 650,00/mq;
- per il locale deposito ex tinaia, ad € 390/mq per lavori, € 35/mq per oneri professionali, € 25/mq per oneri finanziari e sicurezza per un totale stimato di € 450,00/mq
- per il locale deposito ex fienile ad € 405/mq per lavori, € 40/mq per oneri professionali, € 25 per oneri finanziari e sicurezza per un totale stimato di € 470,00/mq

Da quanto sopra consegue che il più probabile valore attuale di mercato dei fabbricati vale :



per la residenza ex canonica	- Mq. 335,50 x (€ 2000 -1750) = € 83.875,00
per deposito ex chiesa	- Mq. 106,50 x (€ 800 – 650) = € 15.975,00
per deposito ex fincaia	- Mq. 124,50 x (€ 550 – 450) = € 12.450,00
per deposito ex fienile	- Mq 107,00 x (€ 650 – 470) = € 19.260,00
Totale valore di mercato stimato fabbricati	€ 131.560,00

Stima valori dei terreni

Per l'apprezzamento e stima dei valori dei terreni, aventi tutti destinazione agricola come risulta dal C.D.U. rilasciato dal comune di Pontassieve che si allega, verificato che non vi sono transazioni recenti, sono state consultati i prezzi richiesti per offerte di vendita in pubblicazioni specializzate, acquisiti i prezzi medi richiesti tramite agenti immobiliari operanti in zona e verificati i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati per la regione agraria di competenza.

Dal complesso delle informazioni assunte, tenuto conto della particolare collocazione delle aree da stimare, ovvero della loro distanza da aree urbane, della non facile percorribilità della viabilità di accesso, del contesto di valore naturalistico in cui sono inserite, delle caratteristiche proprie della cultura presente sugli appezzamenti (quali il grado di specializzazione) della loro giacitura, conformazione e morfologia si è pervenuti alla stima del più probabile valore di mercato come di seguito indicato :

Uliveto	€ 1,9403 /mq
Area Rurale	€ 21,850/mq
Seminativo Arborato	€ 1,0823/mq
Sede stradale	€ 29,9500/mq
Bosco ceduo	€ 0,1704/mq



FOGLIO 20 CATASTO TERRENI

ID.CATAST	QUAL. CAT.	QUALITA' EFF	CONSISTENZA	VALORE UNIT	IMPORTO
Part. 91	Are rurale	Area rurale	Sup. 100 mq	€ 21,850	€ 2.185,00
Part. 96	Sem Arbor	Sem Arbor	Sup. 850 mq	€ 1,0823	€ 919,96
Part. 100	Bosco ceduo	Bosco ceduo	Sup. 2.010 mq	€ 0,1704	€ 342,50
Part. 102	Bosco ceduo	Bosco ceduo	Sup. 5.250 mq	€ 0,1704	€ 894,60
Part. 107	Seminativo	Bosco ceduo	Sup. 2.610 mq	€ 0,1704	€ 444,74
Part. 108	Seminativo	Bosco ceduo	Sup. 2.220 mq	€ 0,1704	€ 378,29
Part. 304	Semin Arbor	Uliveto	Sup. 3.050 mq	€ 1,9403	€ 5.917,92
Part.304	Semin Arbor	Bosco ceduo	Sup. 6.320 mq	€ 0,1704	€ 1.076,93
Part.304	Semin Arbor	Semin Arbor	Sup. 4.559 mq	€ 1,0823	€ 4.934,21
Part. 305	Semin Arbor	Sede strada	Sup. 547 mq	€ 29,95	€ 16.382,65
Part. 306	Semin Arbor	Semin Arbor	Sup. 592 mq	€ 1,0823	€ 640,72
Part.306	Semin Arbor	Uliveto	Sup. 450 mq	€ 1,9403	€ 873,13
Part.307	Semin Arbor	Semin Arbor	Sup. 542 mq	€ 1,0823	€ 586,61
Part.308	Semin Arbor	Semin Arbor	Sup. 80 mq	€ 1,0823	€ 86,58
TOTALE VALORE TERRENI					€ 35.663,84

TOTALE VALORE LOTTO 3 :

FABBRICATI arrotondati € 132.000,00

TERRENI arrotondati € 35.700,00

Totale valore stimato € 167.700,00

3.11 PREZZO A BASE D'ASTA

In merito al prezzo d'asta esso viene espresso distintamente per ogni lotto stimato con le ulteriori precisazioni per ognuno :

GEOM. LUCA GIORGI - AZETA PROGETTI Studio Tecnico Associato
Largo Pietro Lotti n.9/E – 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)– P.I e C.F. 02202180507
Tel. 0571-34240 – e.mail giorgictu@gmail.com , azetaprogettiassociato@gmail.com

LOTTO N.1

Per quanto attiene il lotto n.1 si ritiene di dover applicare una detrazione complessiva dell'8% sul valore stimato, ciò tenuto conto che si tratta di beni contigui se non connessi "ad altra procedura", delle spese che assumono diversa entità e garanzie che vengono meno rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per la battitura ed i particolari meccanismi d'asta ed eventuali oneri per la liberazione dell'immobile.

Si calcola pertanto a base d'asta l'importo pari ad € 104.604,00 che, detratti ulteriori € 2.471,00 per costi di riduzione in pristino opere abusive, danno quale differenza **€ 102.133,00 arrotondata ad € 102.500,00 (Euro centoduemilacinquecento/00).**

LOTTO N.2

Per quanto attiene il lotto n.2 si ritiene di dover applicare una detrazione complessiva dell'10% sul valore stimato, ciò tenuto conto che si tratta di beni contigui se non connessi "ad altra procedura", delle spese che assumono diversa entità e garanzie che vengono meno rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per la battitura ed i particolari meccanismi d'asta ed eventuali oneri per la liberazione dell'immobile, ciò in relazione all'uso fatto della porzione di area quale deposito di cantiere.

Si calcola pertanto a base d'asta l'importo pari ad € 13.500,00 che, detratti ulteriori € 2.658,00 per costi di riduzione in pristino opere abusive, danno quale differenza **€ 10.842,00 arrotondata ad € 11.000,00 (Euro undicimila/00).**

LOTTO N.3

Per quanto attiene il lotto n.3 si ritiene di dover applicare una detrazione complessiva dell'10% sul valore stimato, ciò tenuto conto che si tratta di beni particolari per la loro natura, dei limiti rappresentati dalla regolamentazione urbanistica comunale che annovera i fabbricati tra i beni di "valore culturale", delle spese che assumono diversa



entità e garanzie che vengono meno rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per la battitura ed i particolari meccanismi d'asta.

Si calcola pertanto a base d'asta l'importo pari ad **€ 150.930,00 arrotondati ad € 151.000,00 (Euro centocinquantunomila/00)**

3.12 APPETIBILITA' SUL MERCATO

Lotto 1 e Lotto 2, la collocazione altimetrica e loro giacitura, la zona in cui sono ubicati, che è a breve distanza dal centro abitato, la loro facile raggiungibilità, fanno ritenere che essi siano appetibili sul mercato.

Lotto 3, la sua ubicazione, la natura dei beni, la loro non facile raggiungibilità, la carenza di forniture di utenze nonché la non facile attuazione degli interventi di recupero dei fabbricati e gli investimenti richiesti, fanno ritenere che essi siano non pienamente appetibili sul mercato.

Divisibilità dei compendi

Essendo i beni di piena ed intera piena proprietà dell'esecutato, per i compendi pignorati non si pone la necessità della loro divisione in quote.

I lotti formati, peraltro attribuendo ai medesimi particelle intere e non frazionate, mirano alla loro migliore collocabilità sul mercato da un lato e, dall'altro, al contenimento dei costi da porre a carico della procedura.

9 BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

In relazione alla normativa vigente, essendo la proprietà in capo a persona fisica i trasferimenti non sono soggetti ad iva ma alle imposte di registrazione ed alla tassazione ipotecaria e catastale.



3.13 RIEPILOGO LOTTI

LOTTO n.1 Comune di Rufina

– loc. I Vallicelli, con accesso da via vicinale che si diparte da via Borgonuovo, al civico n. 38 della predetta via, in posizione collinare, all'interno del più ampio complesso edilizio, piena proprietà di piccolo fabbricato ad uso magazzino/deposito distribuito su tre livelli : piano seminterrato, piano terra e primo oltre terreni all'intorno. I terreni consistono in appezzamenti agricoli di forma irregolare, coltivati in prevalenza ad uliveto e, in minor quota ,con qualità seminativo arborato. I terreni hanno giacitura di versante collinare, in parte anche acclive con sistemazione a terrazzamento, per quelli generalmente olivati. Immobile utilizzato, seppure in carenza di titolo registrato, dall'azienda agricola della coniuge dell'esecutato.

Al catasto fabbricati del comune di Rufina il magazzino/deposito si rappresenta nel **foglio 13, particella 205, sub.5**, cat. C/2, classe 3 consistenza mq.78 r.c. Euro 358,52, via Borgonuovo piano S1-T-1 snc, superficie totale mq.103.

Le parti comuni, in specie la corte, trova rappresentazione a partita speciale A ed è graficamente rappresentata nell'Elaborato Planimetrico per la lettura dei subalterni protocollo n.FI0129383, del 22/09/2017 dalla **part. 205I sub.1 (BCNC)**, Bene Comune Non Censibile ai subalterni 5, 501 e 502.

Al catasto terreni del comune di Rufina gli appezzamenti si rappresentano nel foglio 13 :

Part.204	Semin	Classe 5	Sup. 1.100 mq	R.d.€ 0,68	R.a.€ 1,14
Part.206	Sem arbor	Classe 4	Sup. 6.990 mq	R.d.€10,83	R.a.€ 10,83
Part.561	Sem arbor	Classe 4	Sup. 11.182 mq	R.d.€17,33	R.a.€ 17,33
Part.563	Sem arbor	Classe 3	Sup. 7.337 mq	R.d.€22,47	R.a.€ 20,84



Totale valore stimato € 113.700,00

Costi per riduzione in pristino manufatti abusivi € 2.471,00

Valore stimato al netto costi riduzione in pristino € 111.229,00

Prezzo a base d'asta € 102.500,00 (euro centoduemilacinquecento/00)

LOTTO N.2 Comune di Rufina

– loc. I Vallicelli, composto da terreni di forma irregolare e giacitura prevalentemente pianeggiante . In particolare si tratta degli appezzamenti compresi tra la via vicinale di accesso al complesso edilizio e via Borgonuovo ed, in parte, a sud della ulteriore porzione di via vicinale, corrente a mezza costa in direzione ovest-nord, gravata da reciproca servitù di passo.

Immobile utilizzato, seppure in carenza di titolo registrato, dall'azienda agricola della coniuge dell'esecutato ed in parte direttamente dall'esecutato (area di deposito cantiere).

Al catasto terreni del comune di Rufina gli appezzamenti si rappresentano nel foglio 13 :

Part.485	Sem arbor	Classe 4	Sup. 11.458 mq	R.d.€17,75	R.a.€ 17,75
Part.487	Sem arbor	Classe 4	Sup. 2.396 mq	R.d.€ 3,71	R.a.€ 3,71

Valore stimato terreni € 15.000,00

Costi per riduzione in pristino manufatti abusivi € 2.658,00

Valore stimato al netto costi riduzione in pristino € 12.342,00

Arrotondamento a € 12.350,00

Prezzo a base d'asta € 11.000,00 (euro undicimila/00)



LOTTO n.3 Comune di Pontassieve

– loc. San Piero a Colognole, n.1, nel nucleo edilizio, fabbricato di epoca remota, attualmente fortemente degradato sia sotto il profilo statico che di manutenzione, privo di impianti, con parte delle coperture crollate, solai interpiano pressoché quasi totalmente impraticabili in quanto staticamente compromessi e murature in elevazione lesionate, in parte destinato a residenza (ex canonica), locale deposito (ex chiesa) ulteriore locale di deposito (ex fainaia). Sono presenti puntellature interne dei solai, oltre che ponteggi interni ed esterni.

Ulteriore locale di deposito (ex fienile) posto a breve distanza agli immobili descritti costituito da piccolo fabbricato a solo con resede esclusivo, in avanzato stato di degrado e fatiscenza, privo di qualsivoglia impianto, anch'esso inagibile, con solaio interpiano e copertura crollati e murature in elevazione in pietra interessate da locali dissesti.

Terreni agricoli nelle adiacenze del nucleo edilizio, con giacitura pressoché pianeggiante, in parte coltivati ad oliveto, in parte a prato/seminativo e bosco ceduo. Ulteriori appezzamenti di terreno boscato, più a valle, sulla destra e sulla sinistra della vecchia strada comunale, non più praticabile, posti a margine del rio degli Uscioli. Tali appezzamenti, con giacitura acclive e morfologicamente irregolare, sono boscati con alberature miste di ceduo e acacia.

Immobile libero

Al catasto fabbricati del comune di Pontassieve gli immobili si rappresentano :

residenza (ex canonica) con corte esclusiva, **foglio 20, particella 94, sub.1**, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 14, r.c. Euro 607,35, via del Palagio in Colognole piano T-1-2, superficie totale mq. 342, superficie totale escluso aree scoperte mq 319;



locale deposito (ex chiesa) con corte esclusiva, **foglio 20, particella 303**, cat. C/2, classe 1, consistenza 79 mq, r.c. Euro 102, via del Palagio in Colognole piano T, superficie totale 112 mq;

ulteriore locale deposito (ex tinaia) **foglio 20, particella 94, sub.2**, cat. C/2, classe 1, consistenza 95 mq., r.c. Euro 122,66, via del Palagio in Colognole piano T-S1, superficie totale 107 mq.;

piccolo fabbricato per deposito (ex fienile) con corte esclusiva, **foglio 20, particella 92**, cat. C/2, classe 1, consistenza 85 mq., r.c. Euro 109,75, via del Palagio in Colognole, piano T-S1, superficie totale 69 mq..

Gli appezzamenti di terreno, al catasto terreni del comune di Pontassieve risultano come sotto rappresentati

FOGLIO 20 CATASTO TERRENI

Part. 91	Are rurale	-----	Sup. 100 mq	-----	-----
Part. 96	Sem arbor	Classe 3	Sup. 850 mq	R.d.€ 3,07	R.a.€ 2,41
Part. 100	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 2.010 mq	R.d.€ 0,52	R.a.€ 0,31
Part. 102	Bosco ceduo	Classe 4	Sup. 5.250 mq	R.d.€ 1,36	R.a.€ 0,81
Part. 107	Seminativo	Classe 4	Sup. 2.610 mq	R.d.€ 4,72	R.a.€ 4,72
Part. 108	Seminativo	Classe 4	Sup. 2.220 mq	R.d.€ 4,01	R.a.€ 4,01
Part. 304	Semin Arbor	Classe 3	Sup. 13.929 mq	R.d.€ 50,36	R.a.€ 39,57
Part. 305	Semin Arbor	Classe 3	Sup. 547 mq	R.d.€ 1,98	R.a.€ 1,55
Part. 306	Semin Arbor	Classe 3	Sup. 1.042 mq	R.d.€ 3,77	R.a.€ 2,96
Part.307	Semin Arbor	Classe 3	Sup. 542 mq	R.d.€ 1,96	R.a.€ 1,54
Part.308	Semin Arbor	Classe 3	Sup. 80 mq	R.d.€ 0,29	R.a.€ 0,23

Totale valore stimato € 167.700,00

Prezzo a base d'asta € 151.000,00 (euro centocinquantunomila/00)

GEOM. LUCA GIORGI - AZETA PROGETTI Studio Tecnico Associato
 Largo Pietro Lotti n.9/E – 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)– P.I e C.F. 02202180507
 Tel. 0571-34240 – e.mail giorgictu@gmail.com , azetaprogettiassociato@gmail.com

SEGUONO ALLEGATI PLANIMETRICI :

ALLEGATO "A" comune Rufina

ALLEGATO "B" comune Rufina

ALLEGATO "C" comune Pontassieve

ALLEGATO "D" comune Pontassieve

ALLEGATO "E" comune Pontassieve

ALLEGATO "F" comune Pontassieve

ALLEGATO "G" Indicazione Lotti 1 e 2 Rufina





Regione Toscana

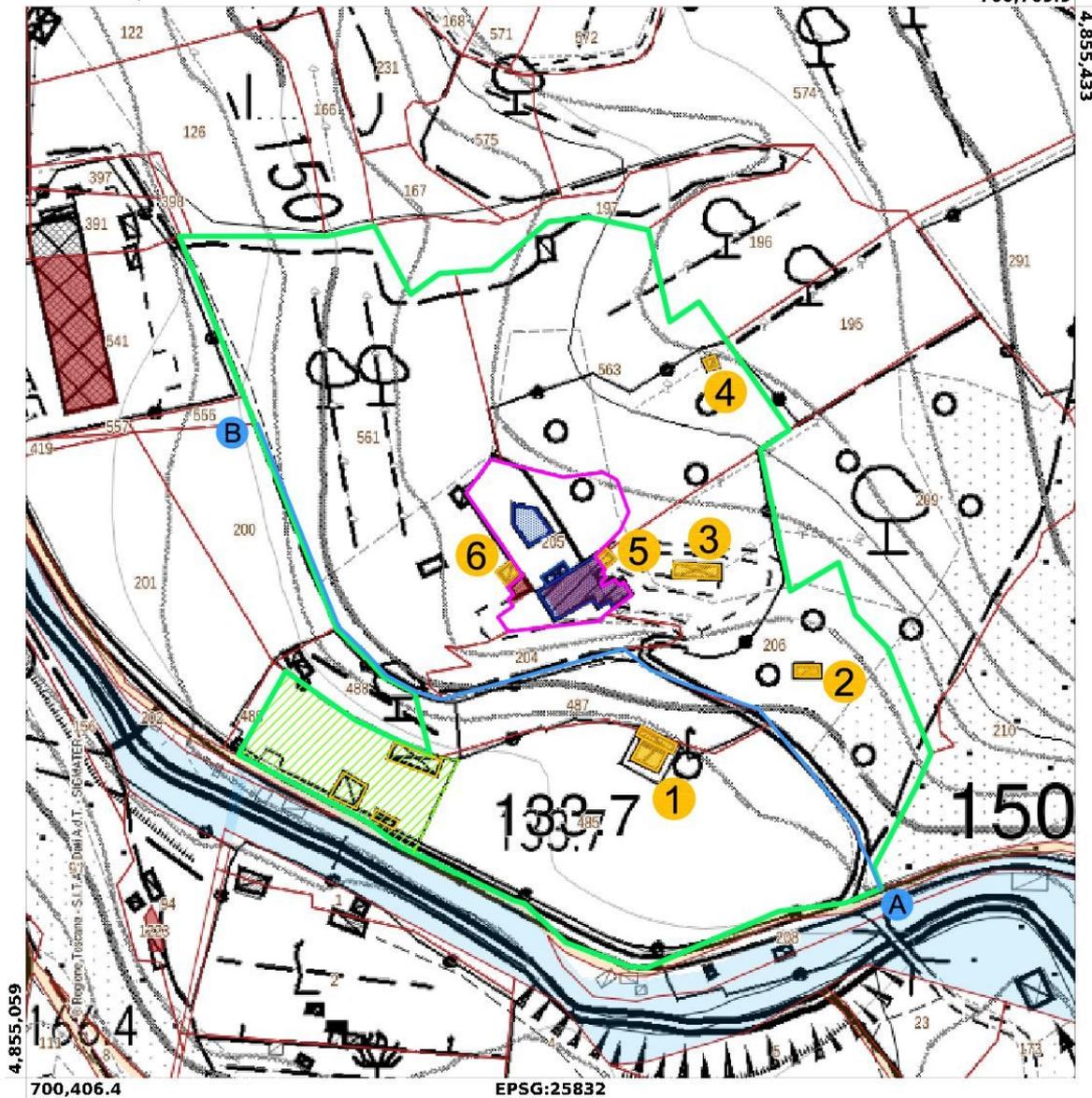
ALLEGATO "A"



Regione Toscana - SITA: Cartoteca Comune di Rufina, complesso edilizio "Vallicelli"

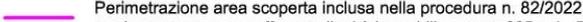
Scala 1 : 2,000

700,769.9



Comune di Rufina, complesso edilizio "Vallicelli" via Borgonuovo n.38 - catasto terreni FG 13 P. 204-206-485-487-561-563, catasto fabbricati FG 13 P. 205 SUB. 1 e 5

LEGENDA:

- | | | | |
|---|--|--|--|
|  | Beni non inclusi nella procedura n. 82/2022 |  | Delimitazione del complesso |
|  | Area oggetto di attività in contrasto rispetto alla destinazione urbanistica di zona |  | Perimetrazione area scoperta inclusa nella procedura n. 82/2022 per la quota comune afferente l'unità immobiliare part. 205 sub. 5 |
|  | Manufatti abusivi |  | Strada con servitù reciproca di passo di cui all'atto di provenienza Notaio Cudia rep. 27715/12891 |

GEOM. LUCA GIORGI - AZETA PROGETTI Studio Tecnico Associato

Largo Pietro Lotti n.9/E – 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)– P.I e C.F. 02202180507
Tel. 0571-34240 – e.mail giorgictu@gmail.com , azetaprogettiassociato@gmail.com



Regione Toscana

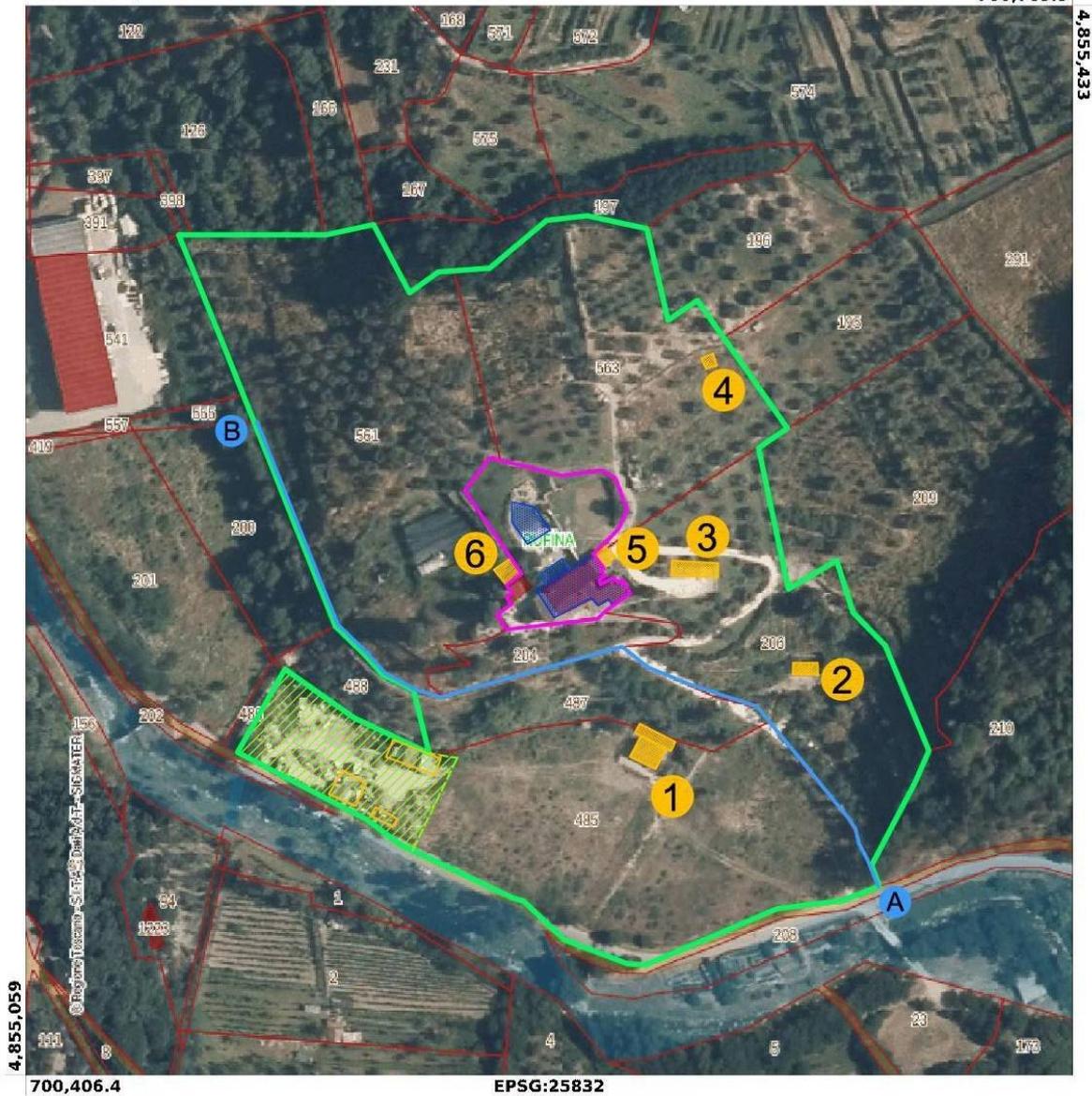
ALLEGATO "B"



Regione Toscana - SITA: Cartoteca Comune di Rufina, complesso edilizio "Vallicelli"

Scala 1 :2,000

700,769.9



Comune di Rufina, complesso edilizio "Vallicelli" via Borgonuovo n.38 - catasto terreni FG 13 P. 204-206-485-487-561-563, catasto fabbricati FG 13 P. 205 SUB. 1 e 5

LEGENDA:

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Beni non inclusi nella procedura n. 82/2022 |  | Delimitazione del complesso |
|  | Area oggetto di attività in contrasto rispetto alla destinazione urbanistica di zona |  | Perimetrazione area scoperta inclusa nella procedura n. 82/2022 per la quota comune afferente l'unità immobiliare part. 205 sub. 5 |
|  | Manufatti abusivi |  | Strada con servitù reciproca di passo di cui all'atto di provenienza Notaio Cudia rep. 27715/12891 |

GEOM. LUCA GIORGI - AZETA PROGETTI Studio Tecnico Associato

Largo Pietro Lotti n.9/E – 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)– P.I e C.F. 02202180507
Tel. 0571-34240 – e.mail giorgictu@gmail.com , azetaprogettiassociato@gmail.com



Regione Toscana

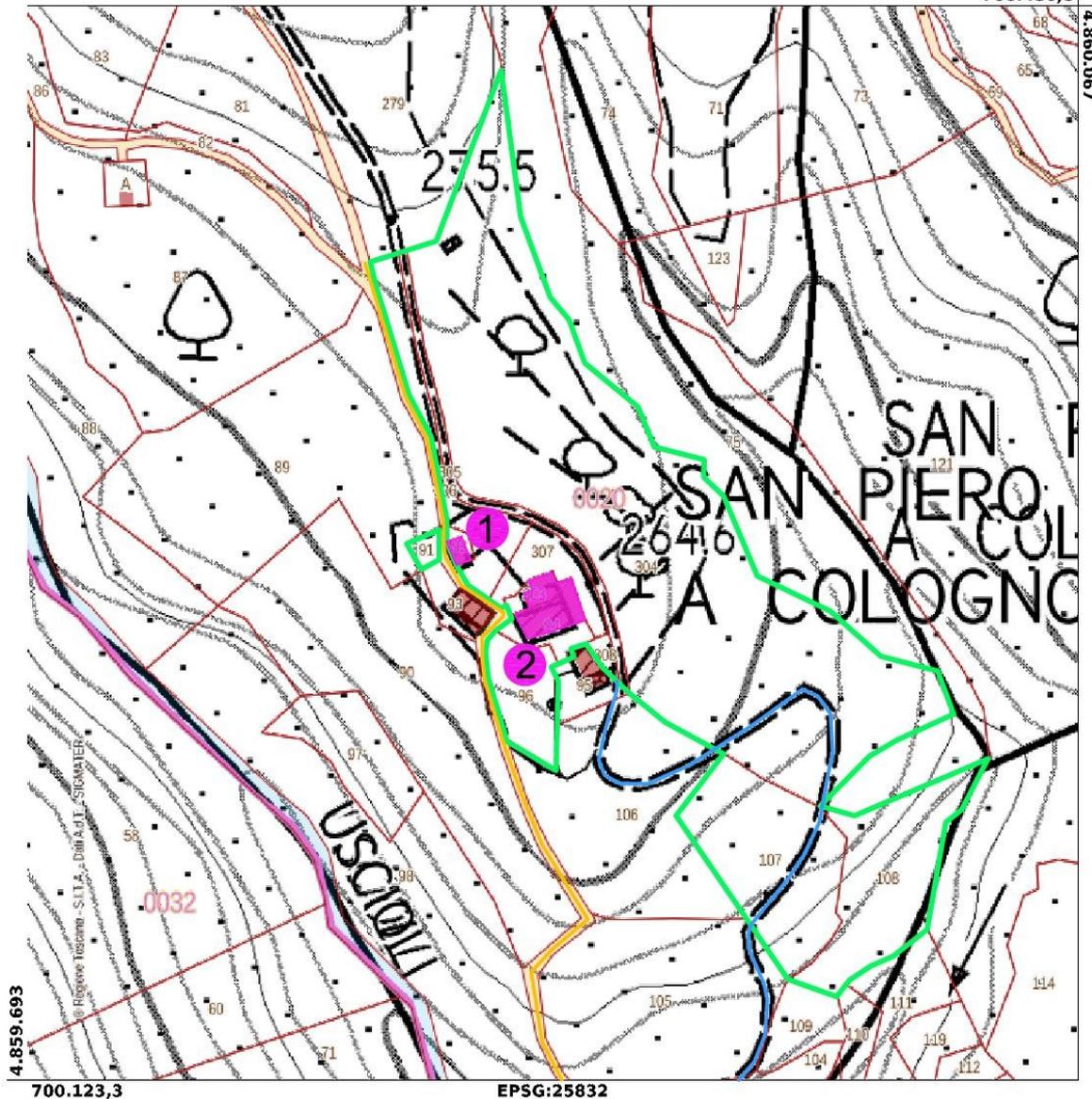
ALLEGATO "C"



Regione Toscana - SITA: Cartoteca Comune di Pontassieve, loc. San Piero a Colognole

Scala 1 : 2.000

700.486,8



Comune di Pontassieve, loc. San Piero a Colognole, nucleo edilizio e terreni adiacenti.
 Catasto fabbricati: FG 20 P. 92, 94, 303
 Catasto terreni: FG 20 P. 91, 96, 304, 305, 306, 307, 308, 107, 108

LEGENDA:

- Delimitazione del complesso
- Strada comunale San Piero a Colognole-tratto dismesso
- Viabilità alternativa alla strada Comunale San Piero a Colognole
- 1 Edifici esistenti

GEOM. LUCA GIORGI - AZETA PROGETTI Studio Tecnico Associato
 Largo Pietro Lotti n.9/E – 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)– P.I e C.F. 02202180507
 Tel. 0571-34240 – e-mail giorgictu@gmail.com , azetaprogettiassociato@gmail.com

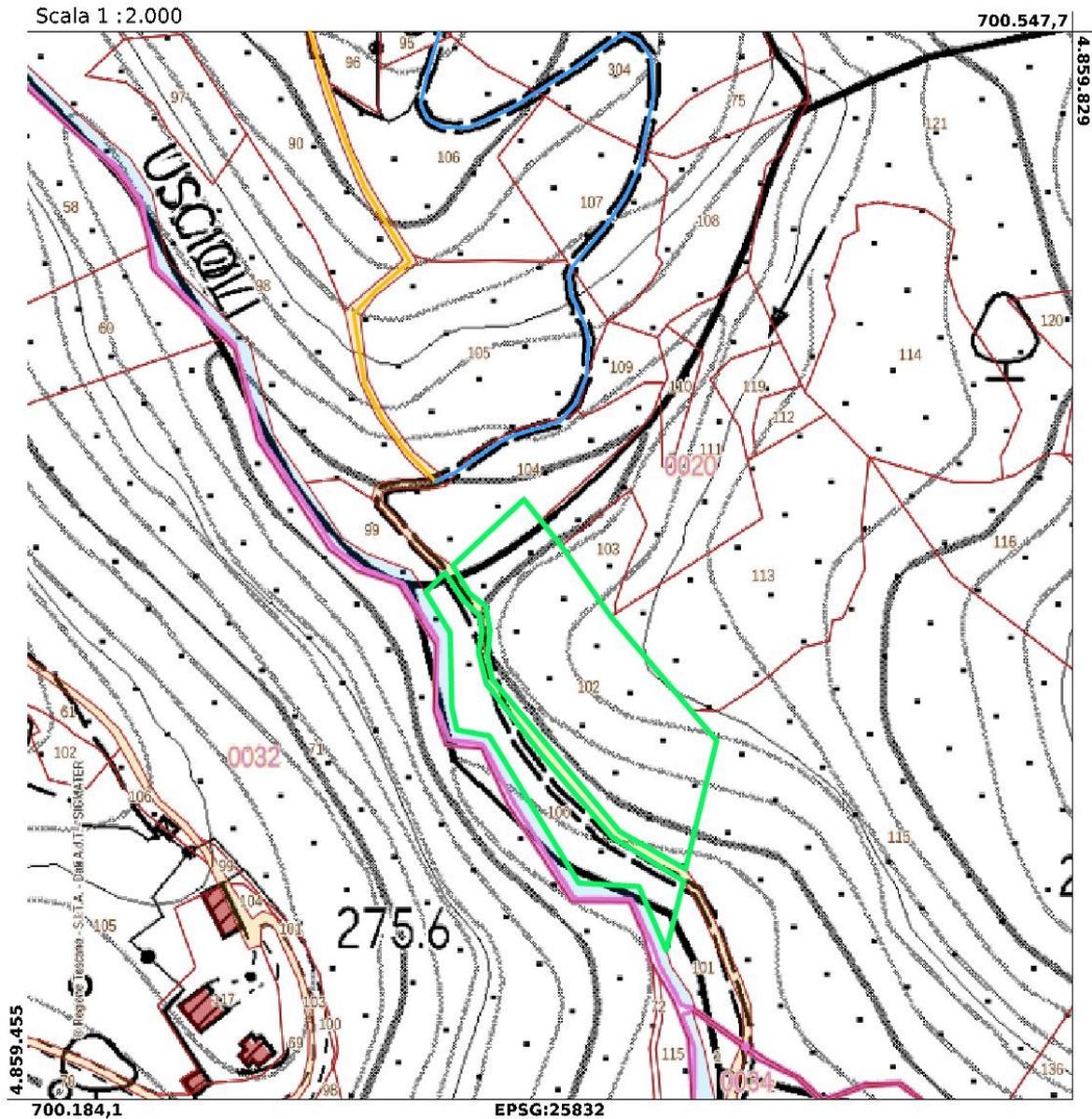


Regione Toscana

ALLEGATO "D"



Regione Toscana - SITa: Cartoteca Comune di Pontassieve, loc. San Piero a Colognole



Comune di Pontassieve, loc. San Piero a Colognole, terreni verso valle.
FG 20 P. 100 e 102

LEGENDA:

- Delimitazione del complesso
- Strada comunale San Piero a Colognole-tratto dismesso
- Viabilità alternativa alla strada Comunale San Piero a Colognole

GEOM. LUCA GIORGI - AZETA PROGETTI Studio Tecnico Associato
 Largo Pietro Lotti n.9/E – 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)– P.I e C.F. 02202180507
 Tel. 0571-34240 – e.mail giorgictu@gmail.com , azetaprogettiassociato@gmail.com

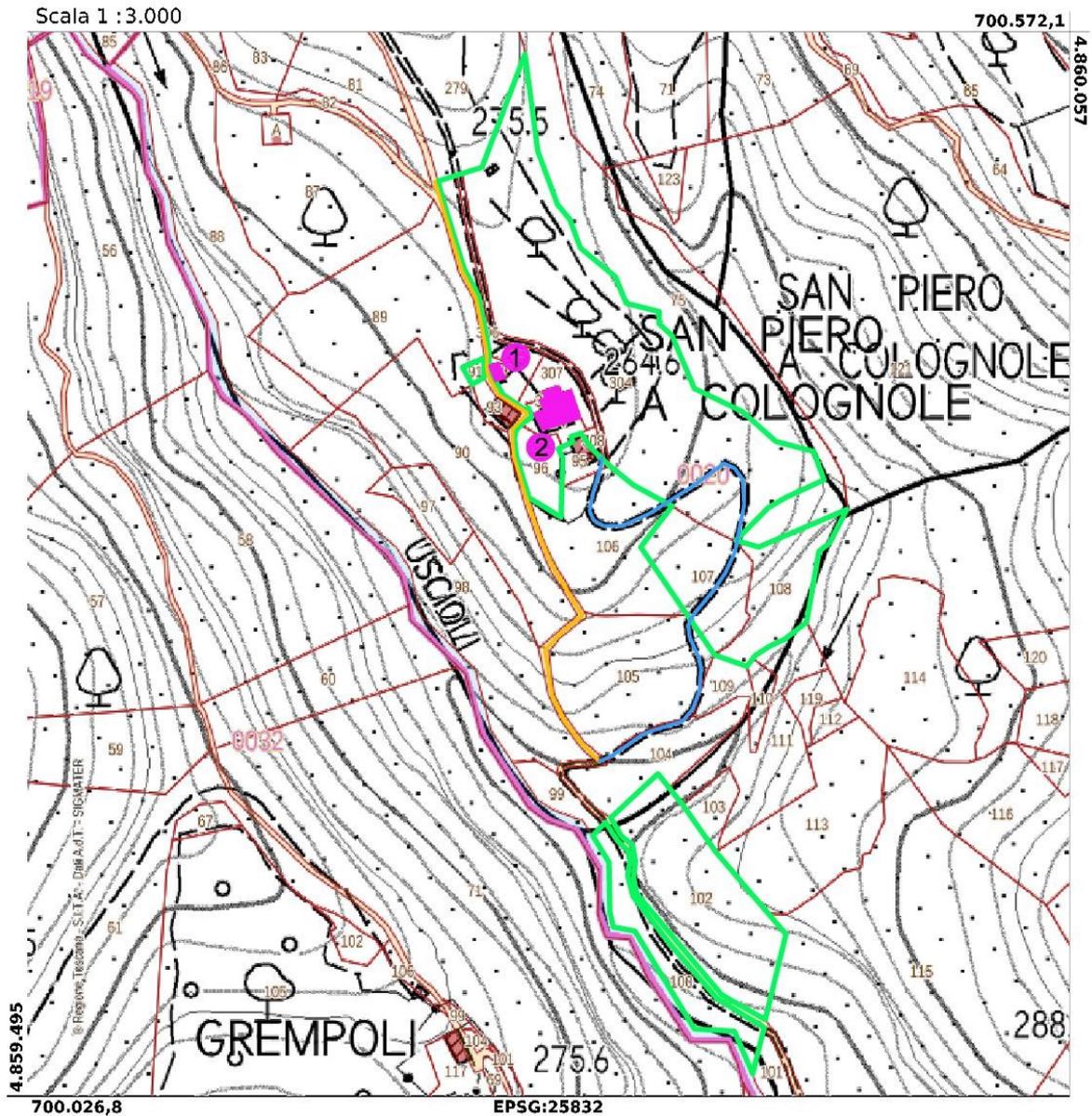


Regione Toscana

ALLEGATO "E"



Regione Toscana - SIT: Cartoteca Comune di Pontassieve, loc. San Piero a Colognole



LEGENDA:

-  Delimitazione del complesso
-  Strada comunale San Piero a Colognole-tratto dismesso
-  Edifici esistenti
-  Viabilità alternativa alla strada Comunale San Piero a Colognole

GEOM. LUCA GIORGI - AZETA PROGETTI Studio Tecnico Associato
 Largo Pietro Lotti n.9/E – 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)– P.I e C.F. 02202180507
 Tel. 0571-34240 – e.mail giorgictu@gmail.com , azetaprogettiassociato@gmail.com



Regione Toscana

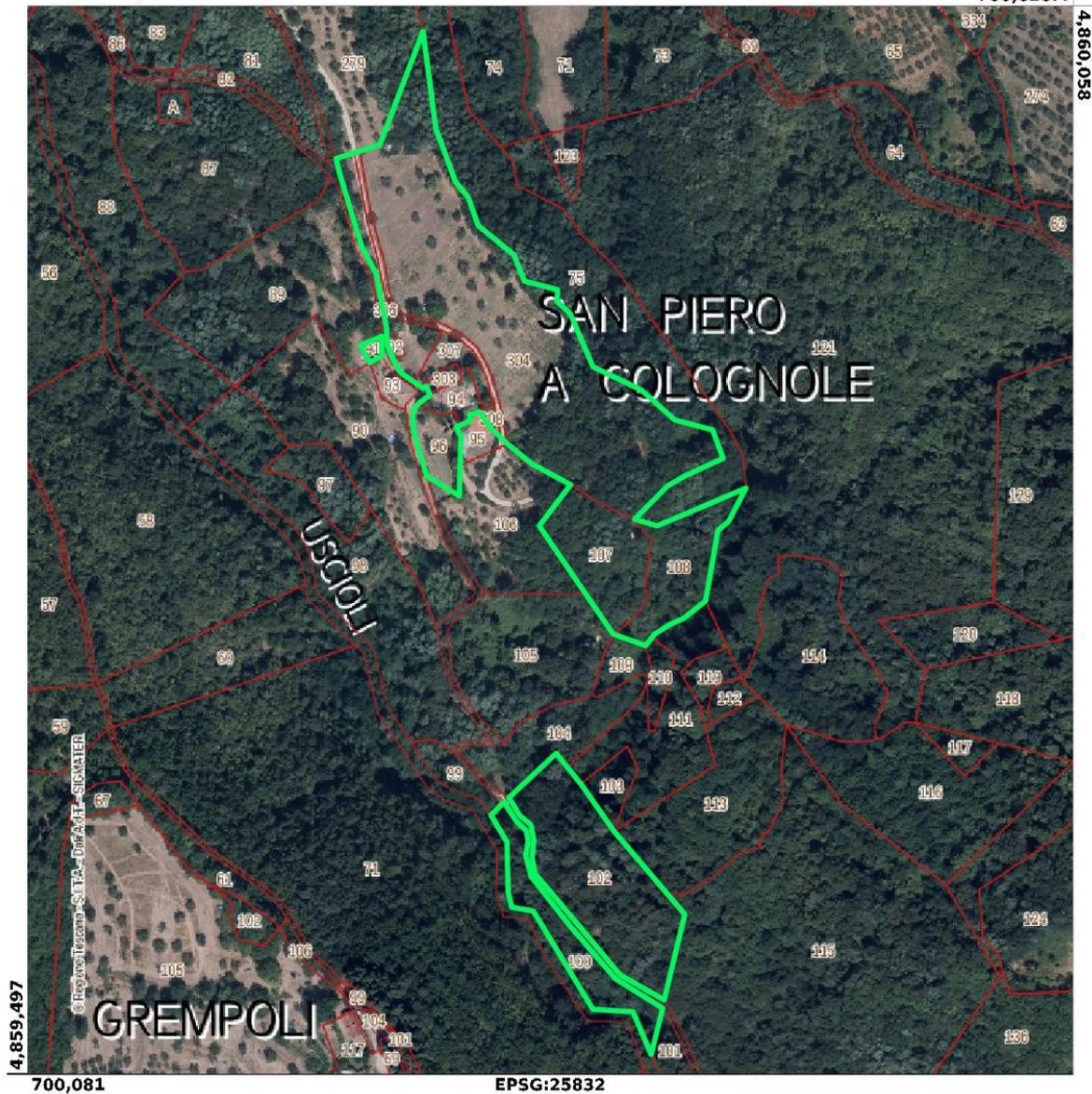
ALLEGATO "F"



Regione Toscana - SIT: Cartoteca Comune di Pontassieve, loc. San Piero a Colognole

Scala 1 : 3,000

700,626.4



Comune di Pontassieve, loc. San Piero a Colognole
FG 20

LEGENDA:

 Delimitazione del complesso

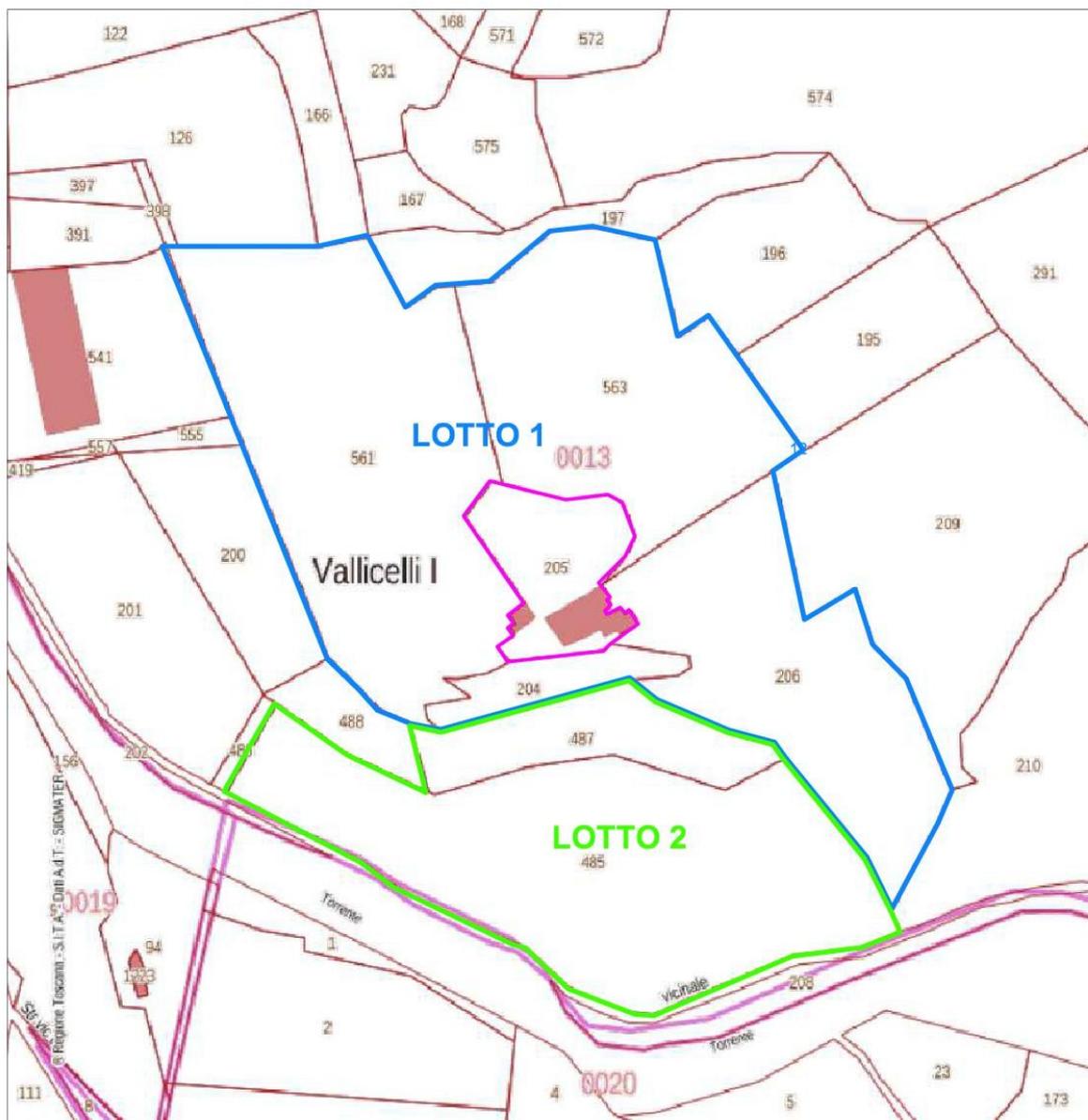
GEOM. LUCA GIORGI - AZETA PROGETTI Studio Tecnico Associato
Largo Pietro Lotti n.9/E – 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)– P.I e C.F. 02202180507
Tel. 0571-34240 – e.mail giorgictu@gmail.com , azetaprogettiassociato@gmail.com



ALLEGATO "G"

Comune di Rufina

IDENTIFICAZIONE LOTTI SU BASE CATASTALE:
FOGLIO 13



LEGENDA:

- Limite LOTTO 1
- Limite LOTTO 2
- Perimetrazione area inclusa nella procedura n. 82/2022 limitatamente a quanto afferente l'unità immobiliare part. 205 sub. 5

GEOM. LUCA GIORGI - AZETA PROGETTI Studio Tecnico Associato
Largo Pietro Lotti n.9/E – 56029 Santa Croce sull'Arno (PI)– P.I e C.F. 02202180507
Tel. 0571-34240 – e.mail giorgictu@gmail.com , azetaprogettiassociato@gmail.com

Confidando di avere correttamente adempiuto all'incarico affidatomi, resto a disposizione per ogni chiarimento ritenuto necessario rassegnando la presente relazione.

Allegati :

- 1) Visure catastali terreni e fabbricati comune di Rufina e Pontassieve
- 2) Planimetrie catastali fabbricati
- 3) Estratti di mappa comune di Rufina e Pontassieve
- 4) Documentazione fotografica Lotti 1 - 2 e 3
- 5) Atti di provenienza
- 6) Certificati Destinazione Urbanistica comune di Rufina e Pontassieve
- 7) Avviso di ricevimento delle raccomandate e consegna PEC inizio operazioni peritali
- 8) Verbali sopralluogo
- 9) Certificato di residenza
- 10) Tabelle riepilogative Lotti 1 - 2 e 3

Santa Croce s/Arno 12.04.2023

Il C.T.U.

Geom. Luca Giorgi

