

terreno in origine ospitava prevalentemente aree a disposizione delle esigenze del fondo agricolo (ex stalla in vano 7) condotto dai lavoratori le cui famiglie occupavano i locali del piano primo e parte del piano soffitte (secondo). Per le restanti superfici, quest'ultimo è presumibile ospitasse, in parte, anch'esso prodotti alimentari derivanti dalla conduzione del fondo agricolo. Ad oggi solo una minore porzione (vani. n.i 18,22,29) è oggi adibita ad abitazione (occupata da [REDACTED]).

Il **piano seminterrato** (s.u. mq 29,00) è costituito da un unico vano (n.1.) con accesso dal vano n.11 del piano superiore. Superfici verticali e orizzontali in pessime condizioni di manutenzione.

Il **piano terreno** (s.u. complessiva mq 545,40) è interamente occupato da locali di servizio alla residenza (lavanderia n.i 10-12-13), depositi e magazzini a servizio della precedente attività artigianale (n.i 14,15), depositi della precedente attività agricola (n.i 2,3,7,8,11), disimpegni (n.i 5,6) e ripostigli (n.i 4,9). È privo di servizi igienici funzionanti. Vi si accede, dal cortile centrale di cui al precedente lotto 1 (dal disimpegno 5), da un'area ricompresa in altro lotto e coperta da tettoia (dal disimpegno 6) oppure dal vecchio accesso agricolo comunicante con il resede antistante la villa (sub.506 lotto 1). Superfici orizzontali e verticali in pessime condizioni di manutenzione. Le pavimentazioni sono o in pietra o in cotto di vetustissima fattura. Gli intonaci hanno bisogno di totale restauro e/o rifacimento.

Rispetto al contesto, appaiono evidenti superfetazioni o aggiunte a posteriori le superfici di cui alle aree n.i 14 e 15 e a destinazione magazzino. Queste compongono una volumetria mono piano, coperta con tetto diviso in più falde (s.u. pari a ca. 200,20 mq) che hanno prevalente ragion di essere, nella sua destinazione, posizione e tecnica costruttiva, solo come aree complementari all'adiacente laboratorio artigianale e di cui al successivo lotto 8. A queste superfici si può accedere o dal resede tergo della villa di cui al lotto 1 o dai locali artigianali di cui al detto lotto 8. Il loro stato manutentivo è pessimo sia nelle coperture che nelle pavimentazioni e/o intonaci. Gli infissi sono o in metallo o legno di vecchissima fattura (da sostituire) e per la pavimentazione è stato impiegato pietrame ora deteriorato. Date le caratteristiche costruttive del volume, non è esclusa l'assenza di opere di fondazione o sottofondazione.

Completano le aree costituenti il piano terreno due locali ex agricoli (n.i. 16 e 17) interni a una volumetria mono piano indipendente dalle restanti superfici e aventi accesso dalla tettoia esterna del confinante lotto 8. Con pavimenti in concreto assenti (o in pietra fortemente deteriorata) intonaci completamente da recuperare, coloriture assenti, copertura a capanna di

legno e laterizio, infissi esterni o assenti o totalmente da recuperare, hanno oggi funzione di deposito di vecchia mobilia in uso alla precedente attività e necessitano anch'esse d'importanti lavori di ristrutturazione.

Il **piano ammezzato** contiene la doppia rampa di scale di collegamento verticale interpiano (n.29) e da un vano ripostiglio con accesso da un pianerottolo delle dette scale. Si precisa che quest'area, catastalmente, non è ricompresa nella planimetria di cui ai sub.i 10 e 11 come l'intero lotto. Nella formazione dei subalterni del mappale 103 alla superficie è stato attribuito il subalterno 515 "unità *in definizione*". Data la sua posizione all'interno del compendio e il suo unico accesso da un'area esclusiva del lotto 4, questa non può che essere esservi ricompresa. In condizioni di mediocri condizioni di manutenzione (pavimentazione in cotto, intonaci coloriture e infissi necessitanti d'intervento di manutenzione straordinaria e impianto elettrico da rifare).

Al **piano primo** (s.u. complessiva pari a ca 250,20 mq) si accede o da una scala esterna in pietra che lo collega al piano terreno oppure dalla doppia rampa di scale di cui sopra. Con esclusione di poche aree (quelle di cui ai vani n.i 22 e 18) a destinazione residenziale e costituenti porzioni dell'area abitativa occupata dall'esecutata [REDACTED], tutte le altre superfici sono adibite a depositi di materiale e arredi provenienti dalla vecchia attività dismessa. Queste aree, con diverse quote di solaio, accoglievano in origine le famiglie dei coloni impiegati nella fattoria. Di questa loro vetusta destinazione conservano un vecchio servizio igienico in disuso e abbandono (n. 23) e la vecchia cucina (n.26). Per separare le zone ex agricole da quelle residenziali (in uso) è stata realizzata una pannellatura di legno rimovibile. Se si escludono i due vani abitati, in condizioni di manutenzione buone (pavimenti in cotto, intonaco civile, infissi in legno con doppio vetro, porte e solai di legno e laterizio in buono stato di conservazione), tutto il piano (anche le scale di accesso esterne e la relativa terrazza di accesso) richiede consistenti interventi di recupero e/o di ristrutturazione. E' necessario il consolidamento dei vecchi solai legno/laterizio con rifacimento delle pavimentazioni ora in cotto deteriorato; la sostituzione totale degli infissi di legno esistenti; il rifacimento totale degli intonaci e delle coloriture; il rifacimento degli impianti elettrico/idraulico/ di smaltimento liquami; la sostituzione delle scale interne in legno attuali e deteriorate; la dotazione di servizi igienici.

Il **piano secondo** (s.u. complessiva pari a ca 189,75 mq) è collegato al piano sottostante o con la doppia rampa di scale di cui al vano 29 (P1°) oppure con una rampa di scale di legno che sbarca nel vano n.33. È composto da 5 vani soffittati che, date le loro altezze interne sono

suscettibili di intervento di ristrutturazione a fini abitativi. In origine ospitavano prodotti della coltivazione agricola ma ora sono in stato di abbandono (pavimentazioni in cotto deteriorato, infissi da sostituire, intonaci/coloriture da recuperare completamente, impianti elettrico/idraulico da eseguire interamente).

La copertura dei lotti 1,2,3,4 è stata completamente rifatta nel 1992. In quella sede furono sostituiti/recuperati/realizzati: a) il legname della struttura primaria e secondaria; b) la parte in laterizio (scempiato e coppi/tegole del manto); posto in opera pannelli d'isolante termico. Furono altresì consolidate le murature portanti con l'introduzione di travi / cordoli di irrigidimento in calcestruzzo armato.

I 27 anni passati consigliano comunque di prevedere una verifica dello stato manutentivo della copertura.

A servizio del lotto sono gli impianti di :

Riscaldamento: Gli unici locali che sono stati comunicati come serviti dall'impianto di riscaldamento con caldaia, a comune con parte dei locali di cui ai lotti 1 e 4 (a combustione di gasolio posta al piano seminterrato del lotto 1) sono il vano 18 e 22 del piano primo. Tutte le altre superfici ne sono prive o comunque non collegate.

Approvvigionamento idrico: (sono collegate le sole aree 18 e 22 di cui sopra) proveniente da acquedotto comunale e da pozzo privato esistente e posto a circa 500 ml dalla villa, in un punto dei terreni di proprietà rappresentato al C.F. di Barberino/Tavarnelle dal mappale 286 del foglio di mappa 12.

Impianto elettrico:

Con esclusione dei detti vani 18 e 22, tutte le superfici sono provviste di vecchissimo impianto a treccia o filo esterno con interruttori in plastica e completamente da rifare. Non sono state reperite certificazioni di conformità di alcun tipo.

Impianto di smaltimento idrico: essendo l'intero lotto sprovvisto di servizi igienico-sanitari attivi, non si ha notizia del sistema di smaltimento preesistente a servizio della dismessa cucina, lavanderia e/o servizi igienici dell'appartamento ex agricolo e ora adibito a magazzini.

.....
Confini: il lotto confina con beni di residua proprietà degli esecutati.

.....
Indicazioni catastali:

Al C.F. del Comune di Barberino-Tavarnelle sezione Tavarnelle V.P. la consistenza è attualmente rappresentata nel foglio di mappa 12.

1. dal mappale 103, sub.i 10 e 11, piani S1-T-1-2, categoria catastale A/3, classe 2, vani 17,5, rendita euro 948,99 in conto a [REDACTED] per 1/1.
2. dal mappale 103 sub. 515, piano T, categoria F/4 in conto a [REDACTED] per 1/1.

A comune con le superfici di cui ai precedenti sub.i 10 e 11, risulta anche l'U.I. di cui al f.12 part. 103 sub.508 bene comune non censibile in conto a [REDACTED] per 1/1

.....

Proprietà e Provenienza :

- la U.I di cui al **F.12 part. 103 sub. 10 e 11** e quella di cui al **F.12 part. 103 sub. 508** è pervenuta a [REDACTED] per la **quota di ¼** per **successione ab intestata** dal padre [REDACTED]. Dichiarazione di successione n.70 volume 2896, registrato a Firenze il 21 giugno 1989 e trascritto all'U.P.T. di Firenze il 7 giugno 1991 al n. 9850 del R.P. (accettazione tacita di eredità trascritto il 24 maggio 2013 al n. 10186 R.P.) e **la restante quota** per successivo **atto di divisione**, con la madre [REDACTED] e [REDACTED], del notaio Benedetta Fioretto di Firenze del 7 maggio 2013 (Rep.2175 - Fasc.1900), trascritto presso l'Ufficio di Registro di Firenze – Territorio il 24 maggio 2013 n. 10187 R.P. .
- la piena proprietà della U.I. di cui al **F.12 part. 103 sub. 515** è pervenuta a [REDACTED] [REDACTED] per la **quota di ½** da **atto di divisione**, con i figli [REDACTED] e [REDACTED], del notaio Benedetta Fioretto di Firenze del 7 maggio 2013 (Rep.2175 - Fasc.1900), trascritto presso l'Ufficio di Registro di Firenze – Territorio il 24 maggio 2013 n. 10187 R.P.. Per la **quota di ½** con atto di assoggettamento di beni al regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge [REDACTED] nato a Tavarnelle V.P. il 14 luglio 1922, con atto ricevuto dal Notaio Luigi Vanozzi di Firenze del 11 gennaio 1978, rep. n. 182624/2366.

.....

Iscrizioni ipotecarie / Trascrizioni pregiudizievoli

In Capitolo 5

.....

Contratti di locazione in corso:

Da ricerche effettuate presso L'Ufficio del Registro di Firenze, non sono stati rilevati contratti di locazione in corso.

.....

Stato della proprietà:

(occupazione e/o diritti reali – usufrutto ...)

L'immobile è occupato dagli esecutati sig.ra [REDACTED] e dal figlio sig. [REDACTED] con proprio nucleo familiare.

.....

Verifica urbanistica-edilizia:

- **Verifica titoli edilizi rilasciati**

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del soppresso Comune di Tavarnelle V.P. (ora Barberino -Tavarnelle) risulta che per l'immobile sono state richieste e/o rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

1. Autorizzazione Edilizia n.61/1992 del 29/6/1992 – P.E. n. 139 del 30/4/1992; *Per restauro parte della copertura dello stabile* di cui al mappale n. 103 del foglio di mappa 12 (per porzione);
2. Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 40 della LRT 1/2005 n. AS 11 del 25 maggio 2012. P.E. 2010/36; *Per interventi edilizi non autorizzati ma non oggetto di condoni/sanatorie precedenti*. Questo titolo autorizzativo interessa anche i lotti 1,2,3 e le relative aree a comune.

Costruzione edificata in periodo precedente al 1 SETTEMBRE 1967

- **Conformità dello stato dei luoghi con lo stato dell'ultimo titolo edilizio rilasciato**

Dai rilievi effettuati lo stato dell'immobile risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'amministrazione di competenza.

- **Riferimenti alla disciplina urbanistica in vigore**

Per l'U.I., facente urbanisticamente parte del più vasto complesso *villa – fattoria* di cui al relativo capitolo del precedente lotto 1, valgono in gran parte le stesse prescrizioni urbanistico/edilizie già segnalate.¹⁵ e più in particolare per parte più vecchia dello stabile (figura 7 presente relazione) quelle

¹⁵ Nel Piano Operativo, approvato nel febbraio 2018, nella villa sono ammessi gli interventi di cui agli art.li 17b e 13.4 delle NTA. Essendo quest'ultimo in fase di approvazione, al momento della presente valutazione è in vigore il cosiddetto "regime di salvaguardia" per il quale valgono le norme di carattere più restrittivo. L'intero immobile è descritto nella scheda G.30.2 (n.99) di cui all'allegato A delle NTA del Piano Operativo di Tavarnelle V.P. .

indicate nella scheda G.30.1 n. **98** – *Schedatura del patrimonio edilizio del territorio aperto* – allegata al P.O. di Barberino-Tavarnelle - Art. 17b – *Restauro Art. 13.4 - Piccoli agglomerati*.

La parte occupata dal deposito è ricompresa invece nella scheda n. **99** – G.30.2 (*Schedatura del patrimonio edilizio del territorio aperto* – allegata al P.O. di Barberino-Tavarnelle) e gli interventi consentiti sono regolati dagli Art. 18i - *Edificio produttivo Art. 13.4 - Piccoli agglomerati*. Oltre a quanto indicato nell'articolo è ammessa l'attività turistico-ricettiva, collegata alla Villa Naldini-Del Riccio.

Coerenza con lo stato dei luoghi

(eventuali diritti di asservimento obblighi ...)

Dagli atti di provenienza consultati, non risultano diritti di asservimento formali a superfici confinanti ma l'evoluzione costruttiva e funzionale del compendio (da sempre unica proprietà di famiglie provenienti dal territorio circostante con conseguenti molteplicità di collegamenti interni tra le aree) e in particolare di quanto già scritto nel precedente capitolo 2 ha determinato al suo interno obblighi di passaggio a comune tra le superfici, comunque tutti eliminabili con interventi edilizi semplici di chiusura e/o apertura nuovi accessi .

Tabella di riepilogo delle superfici interne

Riepilogo superfici

Lotto	4				
Piano	S.interna netta complessiva	S. utile (S.U.)	S. acc. (S.n.r.)	S.scoperte	S. Virtuale n.
Seminterrato	29,00		29,00		8,70
Terra	545,40		545,40		341,74
Primo	250,20	28,40	221,80		183,66
Secondo	189,75		189,75		141,86
	1.014,35	28,40	985,95	0,00	667,26

Tabella coefficienti correttivi		
Cantina	0,3	
magazzini PT	0,7	0,5
disimpegno	0,7	1
ripostiglio	0,7	1
lavanderia	0,7	
cucina	0,7	
scale	1	
soffitta	0,7	

Superficie interna netta complessiva (S.U. + S.n.r.) = mq
1.014,35
SV.n./mq = (S.U.+ (S.n.r. x coeff.)) = **667,26 mq**

Più probabile valore di mercato

Considerazioni preliminari

Questo lotto è composto di superfici ex agricole contenute in un volume sviluppato su 3 piani fuori terra (inserito nel corpo originario del complesso villa-fattoria) e da una volumetria a un unico piano, aggiunta in periodo successivo (vani 14.15 al PT).

Mentre la volumetria "originaria" si presta, pur con interventi di miglioramento strutturale e di ristrutturazione edilizia, a un suo recupero funzionale, con possibile variazione delle destinazioni di uso, lo stato manutentivo, la povertà dei materiali impiegati, il tipo di copertura, l'inidoneità statica delle murature, la probabile assenza di fondazioni idonee, etc. sconsiglia il recupero delle strutture e finiture che delimitano quella destinata a magazzino-residenziale (mq 200,20 s.U.).

È anche questo un lotto comunicante con i lotti 1 (dal cortile interno e dal resede frontale e tergale) e 5, 6 e 8 (passaggi attraverso la tettoia del laboratorio artigianale).

Il suo più probabile valore di mercato è condizionato certamente dalle sue peculiarità che declinate in "caratteristiche proprie", possono esser riassunte in:

cosiddette "estrinseche":

- Posizione: dominante/panoramica rispetto al territorio circostante
- Immobile facilmente raggiungibile da centro abitato (Tavarnelle V.P.) e collegato con aree di città di maggiori dimensioni (Siena e Firenze.)
- Servizi pubblici: Vicinanza acquedotto comunale
- Servizi pubblici: Vicinanza metanodotto comunale
- Parcheggi: facilità di sosta autoveicoli a disposizione nelle aree comuni

cosiddette "intrinseche"

- Dimensione: quella interna del lotto e in particolare della sua parte originaria, può essere considerata un elemento positivo nella misura in cui si possa utilizzarla in maniera più speculativa attraverso la redistribuzione interna dei vani, il loro frazionamento e con parziali o totali cambi di destinazione di uso;
- Collegamenti interni: La distribuzione interna del lotto è conseguente la sua originaria complementarietà con le altre superfici del compendio. Per questo vi si può accedere o attraverso i resedi antistanti/retrostanti la villa oppure attraversando aree a comune con altri lotti (dal cortile del l.1 oppure dalla tettoia di cui al lotto 8). In definitiva ha necessità di revisione dei suoi punti di accesso così come dei suoi collegamenti interpiano. Nel caso dell'edificio accessorio all'ex attività artigianale, è da notare la sua incongruente destinazione di uso rispetto al resto delle superfici e la necessità di un nuovo accesso oppure l'allargamento di quello interno;

- Stato manutentivo componenti edili: La maggior parte delle aree interne ha bisogno di consistenti interventi di ristrutturazione, se non di demolizione/ricostruzione;
- Stato manutentivo della componente impiantistica: Una riorganizzazione delle superfici così come l'intervento manutentivo necessario, dovrà prevedere la dotazione alle aree degli impianti elettrico, di distribuzione idrica, di riscaldamento, di smaltimento liquami;
- Distribuzione interna: da rivedere nel momento in cui si intervenisse con una complessiva progettazione di valorizzazione o di cambio di destinazione d'uso rispetto alle funzioni originarie;
- La presenza delle superfici n.i 14 e 15 al PT può ragionevolmente essere considerata positivamente solo nella misura in cui queste possono essere convertite in nuova edificazione anche di tipo residenziale attraverso la sua demolizione e ricostruzione;
- Vetusta delle superfici: da verificare da un punto di vista statico la situazione degli elementi strutturali del lotto, data la loro vetustà e la posizione del complesso in area a pericolosità sismica (S.3).

Ricerca del valore parametro/metro quadrato per il lotto 4

L'applicazione dei coefficienti correttivi (a lato) a tutte le superfici utili nette interne/esterne del lotto 4 determina la S.Virtuale complessiva. Questa (pari a mq 667,26) rappresenta il dato da moltiplicare per il valore di mercato unitario/mq di seguito individuato. L'applicazione del coefficiente in sostanza consente di trasformare la superficie di un vano accessorio in una superficie utile a destinazione (con coeff.1) posta a un livello di piano ideale e con caratteristiche qualitative simili per tutte le aree del lotto.

Ricerca del valore unitario mq/s.u.

Stima comparativa mono parametrica (valore a - residenziale)

Ricerche presso portali Web specializzati

Categoria: residenziale villa - www.immobiliare.it

Valore di **mercato medio** da elaborazione del portale per immobili simili - (condizioni di manutenzioni buone - abitabile)

euro 2.370,00 /mq/commerciale

Valore a mq s.u. = euro 2.370,00 x 1,07 = euro/mq 2.535,90 - **(V.A)**

Ricerche archivio aste giudiziarie Tribunale di Firenze

Rif. R.G. 267/11 - zona Sambuca/strada dell'Abate- complesso edilizio oltre terreni - stato conservativo normale

Valore medio a mq commerciale in perizia originaria fascia di prezzo euro 2.400/2.800,00 = 2.600,00 euro > Ribasso verificatosi in sede di successive aste 35% > valore mq commerciale 2.600x0,65 = euro 1.690,00 > valore mq s.U. o S.V.n. 1.690 x 1,07 = euro/mq 1.808,30 - **(V.B)** (prezzo unitario di vendita componente fabbricati lotto 1 - all'asta di febbraio 2020.)

Ricerche archivio O.M.I.

(1° semestre 2019) – residenziale – extraurbana R2

Ville/villini - fascia oscillazione euro 1.750/2.600 /mq commerciale - stato conservativo normale > valore medio preso a riferimento, essendo il lotto composto di una frazione di villa, euro 2.175,00/mq commerciale >.

valore medio mq/s.U. o sV.n.= euro 2.175,00 x 1,07 = euro 2.327,25 **(V.C.)**

Valore medio rif./mq= VA+VB+VB/3 = euro 2.223,81 (arrotondamento **2.200,00** e/mq)

S.Virtuale n. x V.M.rif./mq

(667,26 - 100,1) mq x e/mq 2.200,00 = euro 1.247.752,00

costo medio di ristrutturazione edilizia/mq s.U. per 813,80 (pari a 80 % della s.U. reale) = euro 1.000.00¹⁶ > euro/mq 1.000,00 x 813,80 mq s.u. = euro 813.800,00

1.247.752,00 – 813.800,00= **433.952,00** euro = Valore di mercato aree **(a)**

Stima comparativa mono parametrica (valore b - depositi sup. n.i 14 e 15.)

valore unitario a mq s.commerciale tenendo conto dello stato conservativo euro 250/mq

euro 250,00 x 1,07 = euro 267,50/mq/s.U.

euro 267,50 x S.virtuale/mq 100,10 = euro **26.776,75** = Valore di mercato aree **(b)**

Più probabile valore di mercato **lotto 4**

V (a)+V (b) = 433.952,00 +26.776,75 = euro **460.728,75**

.....

Valore a base di asta

Riduzione del valore di stima in funzione:

✓ delle caratteristiche del lotto;

¹⁶ Per costo/mq intervento di ristrutturazione edilizia si intende, sommariamente, il consolidamento strutturale di alcune sue componenti; nuove aperture e chiusure esistenti, frazionamenti in più U.I. , realizzazione di nuovi bagni e cucine ; rifacimento impianto di smaltimento liquami ; rifacimento impianto elettrico/riscaldamento / telefonico ; rifacimento del 100 % dei pavimenti ; rifacimento del 90 % degli intonaci e coloriture . Sostituzione infissi.

- ✓ della situazione di mercato attuale in cui l'offerta supera molto la domanda d'immobili simili;
- ✓ del valore complessivo del lotto per il quale la platea dei potenziali interessati è ridotta nel numero;
- ✓ dell'esigenza di un pagamento dell'importo di aggiudicazione in periodi sensibilmente più brevi rispetto al caso di una compravendita tra privati dove è possibile ottenere tempi di pagamento più lunghi;

euro 460.728,75 x 0,90 = euro 414.655,88 e in cifra tonda **415.000,00** (quattrocentoquindicimila/00 euro).

Note:

Coerenza dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento con lo stato attuale

I dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento del 10 settembre 2019 al n. 28562 R.P. e R.G. 40048 presso la C.R.I. di Firenze, sono coerenti con lo stato attuale del lotto.

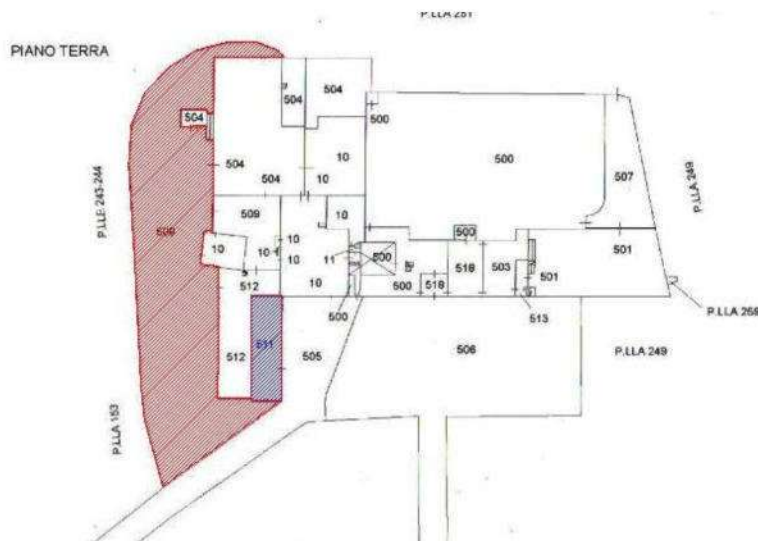


Figura 14 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 5 - U.I. piano terreno (azzurro) . Aree a comune con altri lotti (rosso)

LOTTO 5

Individuazione del bene

Villa Naldini del Riccio
(detta di Palazzuolo)

Ubicazione : Strada di Palazzuolo n. 33

Descrizione

Questo lotto, nella sua delimitazione catastale è composto di un unico ampio vano comunicante con le superfici del confinante lotto 6 (sub. 512) giacché complemento dell'area espositiva dell'ex attività della [REDACTED]. In ottime condizioni di manutenzione, il pavimento di questo vano è posto a quota leggermente superiore di quello delle limitrofe superfici.

Ancorché comunicante il precedente lotto, tramite con 2 aperture sul lato lungo e una – chiusa con tamponamento di legno – sul lato corto, vi si accede dal resede antistante ai lotti 1,2,3,4 o da una seconda apertura di collegamento con l'esterno sull'altro lato corto anch'essa tamponata provvisoriamente dall'interno con una pannellatura in legno.

La sua destinazione d'uso (magazzino), la sua dimensione (S.comm. mq 157,70 – s.U. mq 141,60), la sua potenziale indipendenza rispetto al restante contesto immobiliare, fanno di questo lotto uno dei più interessanti dell'intero compendio in esame.

Recentemente ristrutturato, ha pavimentazioni in cotto, intonaci in calce di tipo civile, infissi in buone condizioni di manutenzione, copertura a padiglione in struttura primaria e secondaria lignea sorretta da 4 capriate.

E' sprovvisto di servizio igienico ma sul resede a comune esterno è stato di recente realizzato un impianto di smaltimento liquami a servizio dei lotti 5 e 6, composto da primaria fossa a 4 camere e pozzetti sgrassatori e secondaria da tubazione disperdente per subirrigazione (rif. a Pratica Amb. n. 22/11) a cui potersi allacciare in caso di nuova costruzione di servizio igienico.

A servizio del lotto sono:

Impianto termico: l'U.I è dotata di riscaldamento a comune con le superfici del confinante lotto 6;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è sottotraccia e recente. Non si ha però notizie sulla sua certificazione di conformità;

Approvvigionamento idrico: Assente - In sede di ristrutturazione è potenzialmente possibile il collegamento con l'acquedotto comunale e con l'impianto di smaltimento di cui sopra.

.....

Confini: il lotto confina con beni di residua proprietà degli esecutati e in particolare con porzione dei lotti 1 (resede frontale ex particella 103/sub.505), 8 (con resede laterale ex-particella 103/sub. 508) e 6 (ex particella 103/sub. 512.)

.....

Indicazioni catastali:

Al C.U. del Comune di Barberino-Tavarnelle sezione Tavarnelle V.P. la consistenza è attualmente rappresentata nel foglio di mappa 12, dal mappale 103, sub. 511, categoria catastale C/2, classe 5, 156, consistenza mq 138, sup. catastale mq 156, rendita euro 349,23

in conto a [REDACTED] per 1/1.

A comune con le superfici di cui al precedente sub. 511 risulta l'U.I. di cui al sub. 508 (f.12 part. 103) *resede antistante a comune con i sub. 10,511,512,504*, in conto a [REDACTED] per 1/1.

.....
Proprietà e Provenienza:

A [REDACTED] la piena proprietà delle U.I. di cui al **f.12 part. 103 sub. 511 e 508** è pervenuta per la **quota di ¼ per successione ab intestata** dal padre [REDACTED] deceduto il 21 dicembre 1988. Dichiarazione di successione n.70 volume 2896, registrato a Firenze il 21 giugno 1989 e trascritto all'U.P.T. di Firenze il 7 giugno 1991 al n. 9850 del R.P. (accettazione tacita di eredità trascritto il 24 maggio 2013 al n. 10186 R.P.) e **la restante quota** per successivo **atto di divisione**, con la madre [REDACTED] e [REDACTED], del notaio Benedetta Fioretto di Firenze del 7 maggio 2013 (Rep.2175 - Fasc.1900), trascritto presso l'Ufficio di Registro di Firenze – Territorio il 24 maggio 2013 n. 10187 R.P. .

.....
Iscrizioni ipotecarie / Trascrizioni pregiudizievoli

In Capitolo 5

.....
Contratti di locazione in corso:

Da ricerche effettuate presso L'Ufficio del Registro di Firenze non sono stati rilevati contratti di locazione in corso.

.....
Stato della proprietà:

(occupazione e/o diritti reali – usufrutto ...)

L'immobile è occupato dagli esecutati sig.ra [REDACTED] e dal figlio sig. [REDACTED] con proprio nucleo familiare.

.....
Verifica urbanistica-edilizia:

- **Verifica titoli edilizi rilasciati**

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del soppresso Comune di Tavarnelle V.P. (ora Barberino V.Elsa -Tavarnelle V.P.) risulta che per l'immobile sono state richieste e/o rilasciate le seguenti pratiche edilizie :

1. Autorizzazione Edilizia n.61/1992 del 29/6/1992 – P.E. n. 139 del 30/4/1992; *Per restauro parte della copertura dello stabile* di cui al mappale n. 103 del foglio di mappa 12 (per porzione);
2. Condono edilizio n. 371/1994 del 4.3.1995 ex l. 724/1994 (per porzione) - Titolo edilizio Abilitativo in Sanatoria n. 2011/S007 del 27 aprile 2011; *Ampliamento locali per attività artigianale*;
3. Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 40 della LRT 1/2005 n. 2012/AS 10 del 25 maggio 2012. P.E. 2009/179 (per porzione); *Per opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione su unità immobiliare a destinazione artigianale.* Questo titolo autorizzativo rende conforme alla normativa urbanistica vigente non solo il lotto 5 ma anche il n.6 .
4. Autorizzazione allo scarico di acque domestiche fuori della fognatura pubblica del 18 giugno 2012 - Pratica SUAP 544/11 – Pratica Amb. n. 22/11.

Il Lotto 5 è porzione dell'edificio oggetto di condono n.371/1994. **Il suo volume** (della porzione ex lotto 5) **era stato costruito prima del 1 settembre 1967 (da relazione tecnica allegata alla pratica)**

- **Conformità dello stato dei luoghi con quello dell'ultimo titolo edilizio rilasciato.**

Dai rilievi effettuati lo stato dell'immobile risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'amministrazione di competenza.

- **Riferimenti alla disciplina urbanistica in vigore**

La superficie occupata dal deposito è ricompresa nella scheda n. **99** – G.30.2 (*Schedatura del patrimonio edilizio del territorio aperto* – allegata al R. Urbanistico Tavarnelle v.p.) e gli interventi consentiti sono regolati dagli art.li 18i (edificio produttivo) e 13.4 (piccoli agglomerati) delle N.T.A. del Piano Operativo del comune Barberino / Tavarnelle.

.....

Coerenza con lo stato dei luoghi

(eventuali diritti di asservimento obblighi)

Dagli atti di provenienza consultati, non risultano diritti di asservimento formali a superfici confinanti ma l'evoluzione costruttiva e funzionale del compendio (da sempre unica proprietà di famiglie provenienti dal territorio circostante con conseguenti molteplicità di collegamenti interni tra le aree) e in particolare di quanto già scritto nel precedente capitolo 2 ha determinato

al suo interno obblighi di passaggio a comune tra le superfici, comunque tutti eliminabili con interventi edilizi semplici di chiusura e/o apertura nuovi accessi .

Tabella di riepilogo delle superfici interne

Riepilogo superfici

Lotto	5				
Piano	S.interna netta complessiva	S. utile (S.U.)	S. acc. (S.n.r.)	S.scoperte	S. virtuale
Terra	141,60	141,60	0,00	0,00	141,60
	141,60	141,60	0,00	0,00	141,60
Tabella coefficienti correttivi					
magazzino	1				

Più probabile valore di mercato

Considerazioni preliminari

Questo lotto è composto di un unico ampio vano a uso di magazzino con superficie commerciale pari a mq 157,70. Le aree sono di recente ristrutturazione e si presentano quindi in buone condizioni di manutenzione generale.

Il suo più probabile valore di mercato è condizionato certamente dalle sue peculiarità che declinate in "caratteristiche proprie", possono esser riassunte in:

Cosiddette "estrinseche":

- Posizione: dominante/panoramica rispetto al territorio circostante
- Immobile facilmente raggiungibile da centro abitato (Tavarnelle V.P.) e collegato con aree di città di maggiori dimensioni (Siena e Firenze)
- Servizi pubblici: Vicinanza acquedotto comunale
- Servizi pubblici: Vicinanza metanodotto comunale
- Parcheggi: facilità di sosta autoveicoli a disposizione nelle aree comuni

Cosiddette "intrinseche"

- Dimensione: quella interna è da considerare un elemento positivo;
- Stato manutentivo componenti edili: La maggior parte della superficie ha bisogno di soli modesti interventi di manutenzione ordinaria;
- Stato manutentivo della componente impiantistica: Una riorganizzazione delle superfici così come l'intervento manutentivo necessario, dovrà prevedere la dotazione alle aree di

una verifica dell'impianto elettrico esistente la dotazione di autonomo impianto di riscaldamento e di distribuzione idrica, di riscaldamento, di smaltimento liquami (negativo);

- Distribuzione interna: Si tratta di un unico vano comunicante o con l'esterno o con il confinante lotto 6. Con questo sono sufficienti la chiusura delle due aperture esistenti sul lato lungo e la chiusura definitiva dell'apertura tamponata sul lato corto. Per il resto la superficie si presta a qualunque tipo di distribuzione interna e di formazioni di nuove murature;
- L'accesso esterno può avvenire attraverso le aree scoperte urbane (resede antistante la villa) oppure attraverso l'area a comune di cui al sub. 508;
- Da verificare le parti strutturali del lotto essendo, per porzione dello stesso, stato realizzato in periodo precedente il 1985 anche se in tempi più recenti ristrutturato.

Ricerca del valore/parametro/metro quadrato per il lotto 5

Destinazione Magazzino/Deposito (Va)

Ricerche presso portali Web specializzati

Ricerca del valore unitario mq/s.u. da portale specializzato (www. immobiliare.it)

Non reperito per aree del territorio prossime e/o con caratteristiche simili o assimilabili

Ricerche archivio aste giudiziarie - Tribunale di Firenze.

Rif. E.I. R.G. 373/2013 - zona S. Donato in Poggio via del giglio 24-26 – magazzino/deposito

Sup. commerciale mq 144 - Stato conservativo normale

Valore medio a mq/commerciale in perizia originaria euro 1.195,00

Valore attuale (con ribassi di asta) **896,00** euro/mq/commerciale **V.A**

Valore attuale di vendita euro 129.000,00 (offerta minima di partecipazione)

Ricerche archivio O.M.I.

(1° semestre 2019) – capannoni tipici – Barberino V.E. – zona Sambuca

Fascia oscillazione euro 400/800 mq/commerciale - stato conservativo normale

valore medio preso a riferimento per il suo stato conservativo = euro 800,00/mq commerciale **V.B**

Valore medio s.U. = **V.A+V.B** /2 = euro/mq s.comm. 848,00 (arrotondamento = 850,00/mq)

mq 157,50 x 850,00/e/mq = euro 133.875,00 (Va)

Destinazione trasformata in residenziale (Vb)

Valore medio rif./e/mq **2.200,00** e/mq (valore già determinato per i lotti 1 e 4)

e/mq 2.200,00 x 157,70 mq (s.comm.) = 346.940,00 euro

Costi di ristrutturazione per cambio di destinazione di uso

- Componente impiantistica (impianto elettrico/idraulico/raccordo con impianto smaltimento esistente /TV) = euro 24.000,00
- Componente edile (chiusura porte /costruzione tamponamenti interni/intonaci /coloriture) = euro 30.000,00
- Manutenzione ordinaria copertura (ripassatura manto/coibentazione/impermeabilizzazione /ponteggi) = euro 38.000,00
- Marciapiedi e aree esterne = euro 10.000,00
- Componente infissi (nuove finestre per ripristino rapporti illuminanti /porte/ recupero precedenti infissi) = euro 16.000,00
- Imprevisti = euro 10.000,00
- Componente progettazione e oneri comunali = 22.000,00

Costo complessivo dell'intervento stimato euro 150.000,00

Valore di mercato al netto della ristrutturazione = euro 346.940,00 – 150.000,00 = euro 197.090,00 (Vb)

 Più probabile valore di mercato **lotto 5**

(Va + Vb) /2 = euro **165.482,50**

.....
Valore a base di asta

Riduzione del valore di stima in funzione:

- ✓ delle caratteristiche del lotto;
- ✓ della situazione di mercato attuale in cui l'offerta supera molto la domanda d'immobili simili;
- ✓ del valore complessivo del lotto per il quale la platea dei potenziali interessati è ridotta nel numero;
- ✓ dell'esigenza di un pagamento dell'importo di aggiudicazione in periodi sensibilmente più brevi rispetto al caso di una compravendita tra privati dove è possibile ottenere tempi di pagamento più lunghi;

euro 165.482,50 x 0,90 = euro 148.934,25 e in cifra tonda **149.000,00** (centoquarantanovemila/00 euro).

Note

Recentemente ristrutturato, ha pavimentazioni in cotto disposti a spinapesce, intonaci in calce di tipo civile, infissi con vetrocamera e in buone condizioni di manutenzione, copertura di tipo misto (a padiglione, a capanna) in struttura primaria e secondaria lignea sorretta da 4 capriate che appoggiano su travature/cordoli in calcestruzzo armato laterali e sulla quale insistono 4 lucernari. Le porte interne sono in legno di buona fattura e in normali condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è sottotraccia e recente. Non si ha però notizie sulla sua certificazione di conformità.

E' provvisto di servizi igienici diversi per genere al piano terreno e un servizio igienico per ciascun piano piano internamente alla volumetria adiacente disposta su due piani. Nel resede a comune esterno è stato di recente realizzato un impianto di smaltimento liquami a servizio dei lotti 6 e 5 composto di primaria fossa a 4 camere e pozzetti sgrassatori e secondaria da tubazione disperdente per subirrigazione (rif.a Pratica Amb. 22/11).

A servizio del lotto sono gli impianti:

Impianto termico: L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a combustione di gas metano (segnalato) sulla parete della terrazza. È a servizio anche del locale di cui al precedente lotto 5;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, interruttore differenziale, ed è comunque di recente realizzazione;

Approvvigionamento idrico: Impianto di distribuzione idrica segnalato come approvvigionato da acquedotto comunale.

.....

Confini: il lotto confina con beni di residua proprietà degli esecutati e in particolare con porzione dei lotti 8 (con resede laterale a comune ex-particella 103/sub. 508) e 5 (ex particella 103/sub. 511.)

.....

Indicazioni catastali:

Al C.F. del Comune di Barberino-Tavarnelle sezione Tavarnelle V.P. la consistenza è attualmente rappresentata nel foglio di mappa 12, dal mappale 103, sub. 512, categoria catastale C/3, sup. catastale mq 301, consistenza mq 260, classe 4, rendita euro 993,66 in conto a [REDACTED] [REDACTED] per 1/1.

A comune con le superfici di cui al precedente sub. 512 risulta l'U.I. di cui al sub. 508 (f.12 part. 103) – bene comune non censibile - Resede antistante a comune con i sub. 10,511,512,504, anch'esso in conto a [REDACTED] per 1/1.

.....
Proprietà e Provenienza:

A [REDACTED] la piena proprietà delle U.I. di cui al **f.12 part. 103 sub.i 512 e 508** è pervenuta per la **quota di ¼ per successione ab intestata** dal padre [REDACTED]. Dichiarazione di successione n.70 volume 2896, registrato a Firenze il 21 giugno 1989 e trascritto all'U.P.T. di Firenze il 7 giugno 1991 al n. 9850 del R.P. (accettazione tacita di eredità trascritto il 24 maggio 2013 al n. 10186 R.P.) e **la restante quota** per successivo **atto di divisione**, con la madre [REDACTED] e [REDACTED], del notaio Benedetta Fioretto di Firenze del 7 maggio 2013 (Rep.2175 - Fasc.1900), trascritto presso l'Ufficio di Registro di Firenze – Territorio il 24 maggio 2013 n. 10187 R.P. .

.....
Iscrizioni ipotecarie / Trascrizioni pregiudizievoli

In Capitolo 5

.....
Contratti di locazione in corso:

Da ricerche effettuate presso L'Ufficio del Registro di Firenze, non sono stati rilevati contratti di locazione in corso.

.....
Stato della proprietà:

(occupazione e/o diritti reali – usufrutto ...)

L'immobile è occupato dagli esecutati sig.ra [REDACTED] e dal figlio sig. [REDACTED] con proprio nucleo familiare.

.....
Verifica urbanistica-edilizia:

- **Verifica titoli edilizi rilasciati**

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del soppresso Comune di Tavarnelle V.P. (ora Barberino V.Elsa -Tavarnelle) risulta che per l'immobile sono state richieste e/o rilasciate le seguenti pratiche edilizie

1. Autorizzazione Edilizia n.61/1992 del 29/6/1992 – P.E. n. 139 del 30/4/1992; *Per restauro parte della copertura dello stabile* di cui al mappale n. 103 del foglio di mappa 12 (per porzione);

2. Condono edilizio n. 371/1994 del 4.3.1995 ex l. 724/1994 (per porzione) - Titolo edilizio Abilitativo in Sanatoria n. 2011/S007 del 27 aprile 2011. Ampliamento locali per attività artigianale;
3. Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 40 della LRT 1/2005 n. 2012/AS 10 del 25 maggio 2012. P.E. 2009/179 (per porzione); Per opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione su unità immobiliare a destinazione artigianale. Questo titolo autorizzativo rende conforme alla normativa urbanistica vigente non solo il lotto 6 ma anche il n.5.
4. Autorizzazione allo scarico di acque domestiche fuori della fognatura pubblica del 18 giugno 2012 - Pratica SUAP 544/11 – Pratica Amb. n. 22/11.

Il Lotto 6 è porzione dell'edificio oggetto di condono n.371/1994. **Il suo volume era stato costruito dopo il 1 settembre 1967 (demolizione/ricostruzione anno 1993 - da relazione tecnica allegata alla pratica.)**

- **Conformità dello stato dei luoghi con quello dell'ultimo titolo edilizio rilasciato.**

Dai rilievi effettuati lo stato dell'immobile risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'amministrazione di competenza. Devono essere eliminati i tamponamenti provvisori alle aperture (in cartongesso o pannelli di legno).

- **Riferimenti alla disciplina urbanistica in vigore**

La parte occupata dal deposito è ricompresa nella scheda n. **99** – G.30.2 (*Schedatura del patrimonio edilizio del territorio aperto* – allegata al R. Urbanistico Tavarnelle v.p.) e gli interventi consentiti sono regolati dagli art.li 18i (edificio produttivo) e 13.4 (piccoli agglomerati) delle N.T.A. del Piano Operativo del Comune Barberino / Tavarnelle.

.....

Coerenza con lo stato dei luoghi

(eventuali diritti di asservimento obblighi ...)

Dagli atti di provenienza consultati, non risultano diritti di asservimento formali a superfici confinanti, ma l'evoluzione costruttiva e funzionale del compendio (da sempre unica proprietà di famiglie provenienti dal territorio circostante con conseguenti molteplicità di collegamenti interni tra le aree) e in particolare di quanto già scritto nel precedente capitolo 2 ha determinato al suo interno obblighi di passaggio a comune tra le superfici, comunque tutti eliminabili con interventi edilizi semplici di chiusura e/o apertura nuovi accessi .

.....

Tabella di riepilogo delle superfici interne

Riepilogo superfici

Lotto	6				
Piano	S.interna netta complessiva	S. utile (S.U.)	S. acc. (S.n.r.)	S.scoperte	S. virtuale
Terra	224,50	224,50			224,50
Primo	42,20	42,20	23,00		47,95
	289,70	266,70	23,00	0,00	272,45

Tabella coefficienti correttivi	
Ufficio	1
terrazza	0,25
Disimpegno	1
Spaccio	1
Deposito	1
Servizi igienici	1

Superficie interna netta complessiva (S.U. + S.n.r.) = mq 289,70
 $SV.n./mq = (S.U.+ (S.n.r. \times \text{coeff.})) = 272,45$
 $mq 272,45 \times 1,07 = \underline{291,52}$ (S.commerciale/mq)

Più probabile valore di mercato

considerazioni preliminari

Questo lotto è composto di più vani ad uso di spaccio aziendale con superficie Virtuale netta pari a mq 272,45. le aree sono di recente ristrutturazione e si presentano quindi in buone condizioni di manutenzione generale.

Il suo più probabile valore di mercato è condizionato certamente dalle sue peculiarità che declinate in "caratteristiche proprie", possono esser riassunte in:

Cosiddette "estrinseche":

- Posizione: dominante/panoramica rispetto al territorio circostante
- Immobile facilmente raggiungibile da centro abitato (Tavarnelle V.P.) e collegato con aree di città di maggiori dimensioni (Siena e Firenze.)
- Servizi pubblici: Vicinanza acquedotto comunale
- Servizi pubblici: Vicinanza metanodotto comunale
- Parcheggi: facilità di parcheggio a disposizione nelle aree comuni

Cosiddette "intrinseche"

- Dimensione: quella interna del lotto è da considerare un elemento positivo;
- Stato manutentivo parti edili: La maggior parte della superficie richiede solo modesti interventi di manutenzione ordinaria;

- Stato manutentivo della componente impiantistica: Una riorganizzazione delle superfici così come l'intervento manutentivo necessario, dovrà prevedere la verifica degli impianti elettrico, termico, di distribuzione idrica, di smaltimento liquami;
- Distribuzione interna: Così come distribuite le superfici si prestano a molteplici tipi d'intervento. È possibile il mantenimento dell'attuale stato dei luoghi, il suo frazionamento in due U.I. a destinazione diversa o uguale all'attuale o anche al suo completo cambio di destinazione verso una più richiesta nel mercato immobiliare (residenziale). L'indipendenza distributiva interna e la presenza di servizi igienici rendono l'U.I. sufficientemente interessante da un punto di vista della sua vendita;
- Da verificare comunque le sue componenti strutturali essendo, una sua parte, stata realizzato in periodo precedente il 1985, anche se in tempi più recenti ristrutturato.

Il metodo di stima impiegato prevede il reperimento di valori d'immobili simili per caratteristiche (estrinseche/intrinseche) e la loro successiva elaborazione. Data le particolarità del lotto e come già fatto per il lotto 5, (destinazione attuale che nel contesto non trova molteplici indicatori di mercato; dimensione e stato di conservazione che consentono di poter prevedere una facile ristrutturazione e cambio di destinazione; la presenza al suo intorno di aree di sosta autoveicoli, etc.), per la ricerca del suo più probabile valore di mercato lo scrivente ritiene di dover procedere con l'impiego del metodo di stima comparativo mono parametrico in funzione della destinazione attuale e di quella potenziale (residenziale), mediandone poi i risultati.

Ricerca del valore/parametro/metro quadrato per il lotto 6

Destinazione Magazzino/Deposito (Va)

Ricerche presso portali Web specializzati

Ricerca del valore unitario mq/s.u. da portale specializzato (www.immobiliare .it)

Non reperito in area del territorio prossime e/o con caratteristiche simili o assimilabili

Ricerche archivio aste giudiziarie - Tribunale di Firenze

Rif. E.I. R.G. 373/2013 - zona S.Donato in Poggio via del giglio 24-26 – magazzino/deposito

Sup. commerciale mq 144 - Stato conservativo normale

Valore medio a mq/commerciale in perizia originaria euro 1.195,00

Valore attuale (con ribassi di asta) **896,00** euro/mq/commerciale **V.A**

Valore attuale di vendita euro 129.000,00 (offerta minima di partecipazione)

Ricerche archivio O.M.I.

(1° semestre 2019) – capannoni tipici – Barberino V.E. – zona Sambuca

Fascia oscillazione euro 400/800 mq/commerciale - stato conservativo normale

valore medio preso a riferimento per il suo stato conservativo = euro 800,00/mq commerciale **V.B**

Valore medio s.U. = $V.A+V.B / 2$ = euro/mq s.comm. 848,00 (arrotondamento = 850,00/mq)

mq 291,52 x 850,00/e/mq = euro 247.793,27 (**Va**)

Destinazione trasformata in residenziale (Vb)

Valore medio rif./e/mq **2.200,00** e/mq (valore già determinato per i lotti 1,4, 5)

e/mq 2.200,00 x 291,52 mq (s.comm.) = 641.344,00 euro

Costi di ristrutturazione per cambio di destinazione di uso

- mq 289,70 x e/mq 500,00 = 144.850,00 Costo complessivo dell'intervento stimato

Valore di mercato al netto della ristrutturazione = euro 641.344,00 – 145.000,00 = euro

496.344,00 (**Vb**)

Più probabile valore di mercato **lotto 6**

$(Va + Vb) / 2$ = euro **372.069,00**

.....

Valore a base di asta

Riduzione del valore di stima in funzione:

- ✓ delle caratteristiche del lotto;
- ✓ della situazione di mercato attuale in cui l'offerta supera molto la domanda d'immobili simili;
- ✓ del valore complessivo del lotto per il quale la platea dei potenziali interessati è ridotta nel numero;
- ✓ dell'esigenza di un pagamento dell'importo di aggiudicazione in periodi sensibilmente più brevi rispetto al caso di una compravendita tra privati dove è possibile ottenere tempi di pagamento più lunghi;

euro 372.069,00 x 0,90 = euro 334.862,10 e in cifra tonda **335.000,00** (trecentotrentacinquemila/00 euro)

Note

Coerenza dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento con lo stato attuale

I dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento del 10 settembre 2019 al n. 28562 R.P. e R.G. 40048 presso la C.R.I. di Firenze, sono coerenti con lo stato attuale del lotto.

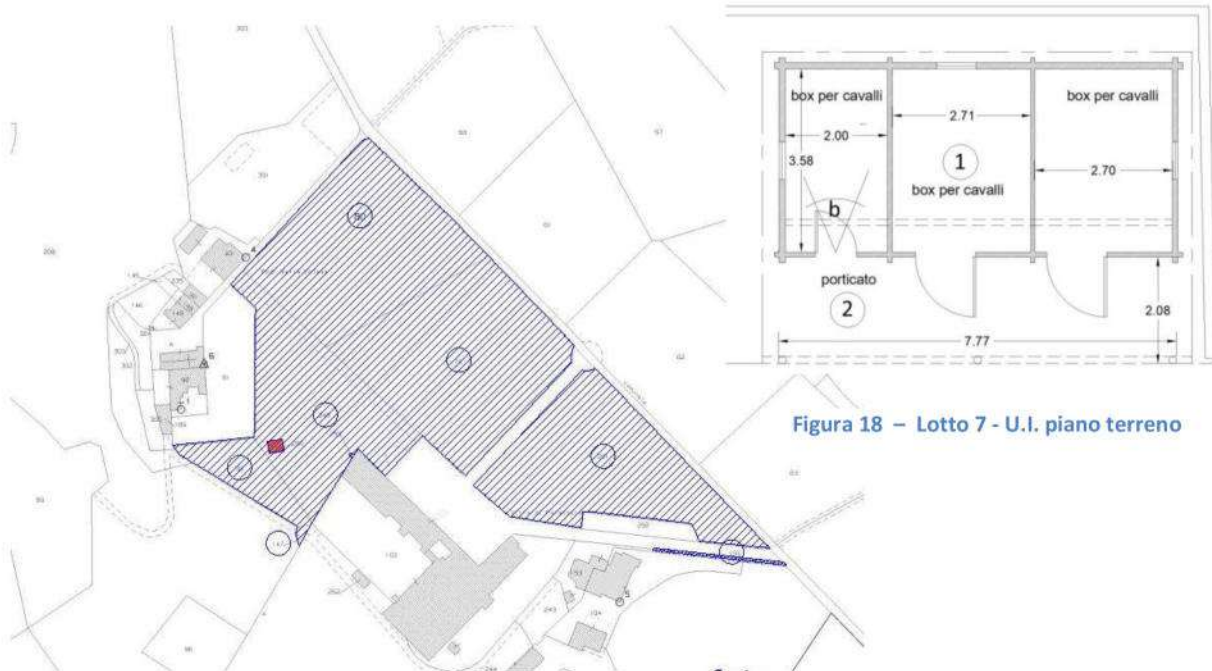


Figura 17 – localizzazione sintetica (da catastale)
Lotto 7 – terreni (azzurro)

Figura 18 – Lotto 7 - U.I. piano terreno

LOTTO 7

Villa Naldini del Riccio (detta di Palazzuolo)

Ubicazione: Strada di Palazzuolo n. 33

Descrizione

Questo lotto, è composto principalmente da terreni (in figura 17) e da una piccola costruzione di legno destinata a box per ricovero cavalli e adesso non più utilizzata (in figura 18). La superficie contraddistinta dal mappale 249 è occupata da un boschetto di pini e lecci attraversato da viottole di terra battuta e ospita ancora una vecchia voliera per fagiani e altre piccole costruzioni addossate al muro di recinzione del lotto 2 e a oggi, oramai allo stato di

rudere. È in parte recintato con murature ed è delimitato da un vialetto che collega la villa padronale con il limitrofo borghetto di S. Bartolomeo, chiuso al finale da una cancellata di ferro sorretta da colonne. Questo vialetto separa la detta zona boschiva da quella che confina con la strada Palazzuolo e a destinazione agricola (particelle 80,79,291). In particolare le superfici di cui ai mappali 79 e 80 ospitano vigneti (oltre a circa 50 piante di olivo residuali di un precedente impianto) oggi ancora in produzione e fino a settembre 2019 date in locazione temporanea alla "Azienda agricola Poggio al Chiuso ". Sul mappale 291 è impiantata un'oliveta (circa 150 piante) ancora oggi in produzione. Il mappale 155 è terreno residuale del vialetto di accesso laterale alla villa fattoria. I terreni di cui ai mappali 95 e 147 ospitano tracce di colture arboree (oliveto/frutteto) in stato di completo abbandono o incolti. Interno al piccolo boschetto è stato edificato in periodo recente (segnalato l'anno 1993) un box per cavalli completamente in legno composto di tre box e antistante tettoia, circondato da un piccolo resede in terra battuta, ospitante un lavabo/abbeveratoio in buone condizioni di manutenzione ma oramai in disuso.

.....

Confini: il lotto confina con strada Palazzuolo, beni di proprietà Corti Marcello, Corti Enzo, residua proprietà degli esecutati, s.s.a..

.....

Indicazioni catastali:

Al C.T. del Comune di Barberino-Tavarnelle sezione Tavarnelle V.P. la consistenza è attualmente rappresentata ne

Lotto	7					
foglio	mappale	superficie	destinazione	r.Domenicale		R. Agrario
12	79	140	uliveto	€ 0,25	€	0,22
12	79 B	7.140	vigneto	€ 53,47	€	46,09
12	80	305	uliveto	€ 0,55	€	0,47
12	80B	6.355	vigneto	€ 47,59	€	41,03
12	95	786	uliveto	€ 1,42	€	1,22
12	95B	484	frutteto	€ 4,62	€	3,00
12	147	40	uliveto	€ 0,07	€	0,06
12	155	80	uliveto	€ 0,27	€	0,21
12	249	5.112	bosco misto	€ 3,70	€	0,79
12	291	6.220	uliveto	€ 20,88	€	16,06
		26.662		€ 132,82	€	109,15

Ed al C.F. del Comune di Barberino-Tavarnelle sezione Tavarnelle V.P. nel

foglio	mappale	cat.	classe	cons.	sup.cat.	r.c.
12	250	C/2	5	30	31,00	€ 75,92
e in conto [redacted] per 1/1 di piena proprietà.						

.....

Proprietà e Provenienza:

la piena proprietà delle superfici di cui al C.T. **F.12 , part. 79,80,95,147,155,249,291** e al C.F. **F.12, part 250** è pervenuta a [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] con atto ricevuto dal notaio Vincenzo Tavassi di Certaldo in data 23 luglio 1975 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di Firenze – Territorio in data primo agosto 1975 al n. 7630 del Registro Particolare e successivo atto di assoggettamento di beni al regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge [REDACTED] nato a Tavarnelle V.P. il 14 luglio 1922, con atto ricevuto dal Notaio Luigi Vanozzi di Firenze dell'11 gennaio 1978, rep. n. 182624/2366 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data 3 febbraio 1978 al n. 2896 del R.P. nonché successivo atto di divisione con i figli [REDACTED] e [REDACTED], ricevuto dal notaio Benedetta Fioretto di Firenze in data 7 maggio 2013, rep. 2175/1900 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 24 maggio 2013 al n. 10187 del Registro Particolare.

.....

Iscrizioni ipotecarie / Trascrizioni pregiudizievoli

In Capitolo 5

.....

Contratti di locazione in corso:

I mappali 79 e 80 sono stati, fino al 30 settembre 2019, oggetto di contratto di “affitto di fondo rustico agevolato” a favore della “Azienda agricola Poggio al Chiuso” (contratto dell'1/6/2019 reg. a Firenze il 14/6/2019 n. 1417 serie 3T e presentato in pari data all'ufficio DPSI di Poggibonsi). Da ricerche effettuate presso L'Ufficio del Registro di Firenze, non sono stati rilevati ulteriori contratti di locazione in corso alla data della presente relazione.

.....

Stato della proprietà:

(occupazione e/o diritti reali – usufrutto ...)

L'immobile è occupato dagli esecutati sig.ra [REDACTED] e dal figlio sig. [REDACTED] [REDACTED] con proprio nucleo familiare.

.....

Verifica urbanistica-edilizia:

- **Verifica titoli edilizi rilasciati**

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del soppresso Comune di Tavarnelle V.P. (ora Barberino -Tavarnelle) risulta che per l'immobile di cui al C.U. f.12 part. 250 è stata richiesta e/o rilasciata la seguente pratica edilizia:

- Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria n. 2011/S004 del 27/4/2011 (pratica Condono n. C094/324) - (per porzione) Realizzazione di due annessi agricoli. Questo titolo autorizzativo rende conforme alla normativa urbanistica vigente non solo l'annesso contenuto nel lotto 7 ma anche quello interno alla consistenza di cui al successivo lotto 9.

Il box di legno inserito in questo lotto è stato edificato nel periodo compreso tra gli anni 1985 e 1993 (da relazione tecnica allegata alla pratica).

- **Conformità dello stato dei luoghi con lo stato dell'ultimo titolo edilizio rilasciato.**

Dai rilievi effettuati lo stato dell'immobile risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'amministrazione di competenza.

- **Riferimenti alla disciplina urbanistica in vigore**

Per la Destinazione Urbanistica dei terreni agricoli si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

.....

Coerenza con lo stato dei luoghi

(eventuali diritti di asservimento obblighi ...)

Dagli atti di provenienza consultati, non risultano diritti di asservimento formali a superfici confinanti.

.....

Più probabile valore di mercato

considerazioni preliminari

Questo lotto è composto di un annesso agricolo a uso di deposito (ex rimessaggio cavalli) e da terreni agricoli in gran parte ospitanti colture in atto anche se di vecchio impianto.

Il suo più probabile valore di mercato tiene conto delle sue peculiarità che possono esser riassunte in:

- Posizione: colture compatibili con quelle predominanti (olivicoltura e /o viticoltura) rispetto al territorio circostante (area Chianti D.O.C.)
- Terreni facilmente raggiungibili da centro abitato (Tavarnelle V.P.) e da viabilità interna

- Facilità di accesso anche per macchinari necessari alla coltivazione;
- Destinazioni colturali in atto, prevalentemente a oliveto in produzione;
- I terreni coltivati sono in prevalenza in leggera pendenza, senza difficoltà lavorative;

Foglio	particella	classe	superficie	destinazione	v.unitario/mq	Valore lotto
12	79		140	oliveto	€ 2,54	€ 355,60
	79b		7.140	vigneto	€ 5,16	€ 36.842,40
	80		305	oliveto	€ 2,54	€ 774,70
	80b		6.355	vigneto	€ 5,16	€ 32.791,80
	95		786	oliveto	€ 2,54	€ 1.996,44
	95b		484	frutteto	€ 3,89	€ 1.882,76
	147	3	40	oliveto	€ 2,54	€ 101,60
	155	2	80	oliveto	€ 2,54	€ 203,20
	249	2	5.112	bosco misto	€ 0,32	€ 1.635,84
	291	2	6.220	oliveto	€ 2,54	€ 15.798,80
	250			Annesso - agricolo	Vedi sotto	€ 3.000,00
	S.Totale			26.662	mq	

Il reperimento del valore complessivo dei terreni, parti del presente lotto, è sommatoria di ogni singolo valore dell'appezzamento corretto (tramite coefficiente) riguardo al suo stato culturale reale. La tabella successiva elenca i coefficienti applicati in relazione al loro stato di uso e la somma dei valori dei terreni agricoli alla quale deve essere aggiunto il valore dell'annesso.

mappale		Coeff.riduzione	Valore di mercato terreni
79	In produzione	1	€ 355,60
79b	In produzione	1	€ 36.842,40
80	In produzione	1	€ 774,70
80b	In produzione	1	€ 32.791,80

95	Incolto	0,3	€	598,93
95b	In produzione	1	€	1.882,76
147	Incolto	0,3	€	30,48
155	Incolto	0,3	€	60,96
249	in produzione	1	€	1.635,84
291	In produzione	1	€	15.798,80
Totale		A		90.772,27

Da aggiungere il valore dell'annesso pari a 3.000,00 euro.

Tale valore è stato individuato considerando il suo costo di costruzione ridotto in relazione al suo stato di manutenzione uso e alla sua vetustà, indicata nella relazione tecnica allegata al Condono edilizio n. 324/1994 come compresa tra i 27 e i 35 anni. E' infine da considerare che il manufatto sia edificato in area, urbanisticamente e da sempre, a destinazione agricola.

Fornitura box-cavalli + porticato + trasporto = euro 5.000,00

Montaggio e fornitura e p.o. di base in cemento = euro 1.200,00

Allattamento e montaggio di tubazione per fornitura di acqua = euro 700,00

Predisposizione terreno = euro 500,00

Totale costo costruzione ca. euro 7.400,00

Riduzione per vetusta e uso percentuale del 2% annuo per 30 anni (media) = riduzione del 60 %

euro 7.400,00 x 0,40 = 2.960,00 euro (arrotondamento a euro **3.000,00**)

 Più probabile valore di mercato **lotto 7** = 90.772,27 + 3.000,00 = **euro 93.772,27**

Valore a base di asta

Riduzione del valore di stima in funzione:

- ✓ delle caratteristiche del lotto;
- ✓ della situazione di mercato attuale in cui l'offerta supera molto la domanda d'immobili simili;
- ✓ del valore complessivo del lotto per il quale la platea dei potenziali interessati è ridotta nel numero;
- ✓ dell'esigenza di un pagamento dell'importo di aggiudicazione in periodi sensibilmente più brevi rispetto al caso di una compravendita tra privati dove è possibile ottenere tempi di pagamento più lunghi;

euro 93.772,27 x 0,90 = euro 84.395,04 e in cifra tonda **84.000,00** (ottantaquattromila/00 euro).

Note

Coerenza dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento con lo stato attuale

I dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento del 10 settembre 2019 al n. 28562 R.P. e R.G. 40048 presso la C.R.I. di Firenze, sono coerenti con lo stato attuale del lotto.

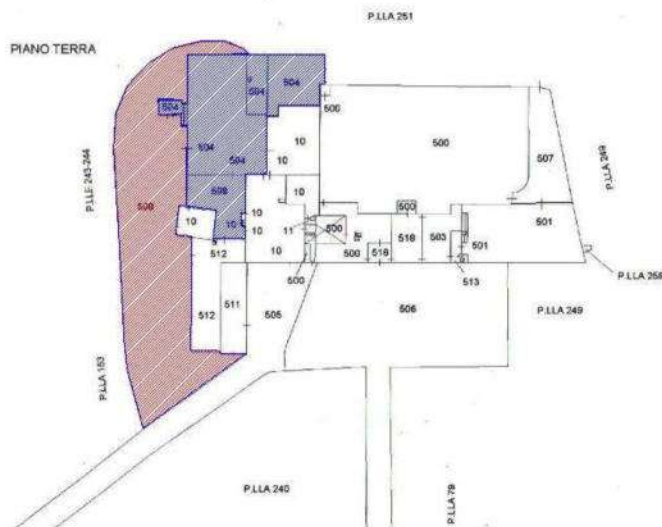


Figura 19 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 8 - U.I. piano terreno e aree di resede esclusivo esterne (azzurro). Aree a comune con altri lotti (rosso)

LOTTO 8

Individuazione del bene

Complesso immobiliare **Villa Naldini del Riccio** (detta di Palazzuolo)

Ubicazione : Strada di Palazzuolo n. 33

Descrizione

L'immobile è costituito da un laboratorio artigianale disposto su due piani di cui uno fuori terra e uno seminterrato, edificato nel 1969 e in periodi successivi, oggetto di parziali modifiche.

Occupava la parte destra del compendio in esame e essendo

destinato fin dall'origine a accogliere l'ex-attività economica principale della famiglia [REDACTED] (realizzazione e vendita di arredi), ha collegamenti interni/esterni con le altre unità (lotti) confinanti. Più in particolare è accessibile dai magazzini residenziali di cui al lotto 4 e attraverso l'area coperta dalla tettoia di cui al n. 8 (vedi tavola relativa allegata) a servizio anche dei lotti 4,5 e 6.



Figura 20 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 8 - Piani S1 (azzurro)

Il **piano seminterrato** del laboratorio (ca. mq 190,80) ha accesso diretto dall'esterno attraverso una porta a doppia anta in metallo carrabile coperta da una piccola tettoia a mensola. Ha struttura in cemento armato con murature perimetrali in blocchetti di cemento rivestiti con intonaco di tipo civile (interno/esterno). Due dei tre lati fuori terra sono percorsi da finestrate a nastro, chiuse con telai metallici e vetro. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di gres (7,5x11 cm). Dal lato corto, opposto all'accesso principale, si entra in un locale deposito (ex locale legna per caldaia – vano 2) e nell'ex centrale termica (a combustione di legna – vano 3) ora in disuso. A lato dell'accesso principale due stanze a uso di deposito occupanti una piccola volumetria su due piani (ca. mq 16 - vani 5 e 6).

Completa il piano una tettoia esterna (ca. mq 134,00) per due lati addossata o alle pareti dell'adiacente lotto 4 oppure alle pareti dell'ex deposito. Questa è costruita con l'impiego di struttura metallica tubolare (pilastri e collegamenti orizzontali) coperta da una falda di copertura realizzata con lastre di fibrocemento. Assente la pavimentazione e ogni tipo d'impianto.

Il **piano terreno** (ca. mq ca. mq 595,60) è costituito da un'unica superficie al cui interno sono stati ricavati alcuni vani per deposito o fasi di lavorazione specializzata (n.11-10 e 9). Utilizzando la sua altezza ospita inoltre due soppalchi di cui uno accessibile tramite rampa di scala di legno (vano n. 13 - struttura in tubolare metallico con pavimento di legno) e uno (sempre in struttura metallica e legno) utilizzato come ripostiglio sottotetto ma non comodamente accessibile se non che con l'impiego di una scala a pioli.

Al piano il laboratorio è realizzato con struttura in carpenteria metallica con pilastri in acciaio e centinature in elementi metallici reticolari. Ha copertura ad arco in doppia altezza realizzata con l'impiego di lastre di fibrocemento. Esternamente è delimitato da murature in blocchi di cemento intonacati, sormontati per due dei suoi lati da finestrate a nastro con telai metallici e vetro. Ha pavimentazione in mattonelle di gres (7,5x11) e le sue murature interne sono rivestite da intonaco civile tinteggiato. Fuori dal volume del laboratorio è stato realizzato un piccolo edificio contenente al piano i servizi igienici (vano 12) divisi per funzione (doccia e wc) e in quello sottostante due depositi. Il manufatto ha copertura piana e al piano servizi, ha pareti e pavimenti rivestite di mattonelle di gres. In abbandono. Completa la superficie la tettoia esterna di accesso (per operazioni di carico/scarico al coperto) realizzata con l'impiego di travature reticolari ed elementi metallici tubolari e coperta con lastre di fibrocemento.

Il collegamento tra i due piani avviene o attraverso una stradella esterna posta su di un'area (il sub. 508 del mappale 103) a comune (adesso) anche con i lotti 4,5,6, oppure da una rampa di scale esterne adiacente all'edificio contenente i servizi igienici.

A servizio del lotto sono gli impianti di:

Riscaldamento: oramai non più funzionante.

Approvvigionamento idrico: Non si hanno informazioni sulla fonte di approvvigionamento idrico. Probabilmente, essendo il tutto unito all'adiacente villa proveniente da acquedotto comunale e da pozzo privato esistente e posto a circa 500 ml dalla villa, in un punto dei terreni di proprietà rappresentato al CU di Barberino/Tavarnelle, dal mappale 286 del foglio di mappa 12.

Impianto elettrico:

Tanto al piano seminterrato che al piano terreno esiste ed è ancora funzionante l'impianto elettrico composto di quadro elettrico principale, rete esterna in canaline, interruttori esterni e corpi luce con plafoniere al neon. Da verificare la sua conformità all'attuale normativa.

Impianto di smaltimento idrico: nessuna informazione reperita sul sistema di smaltimento esistente.

.....

Confini: il lotto confina con beni di residua proprietà degli esecutati per più lati e con beni di [REDACTED], s.s.a

.....

Indicazioni catastali:

Al C.F. del Comune di Barberino-Tavarnelle sezione Tavarnelle V.P. la consistenza è attualmente rappresentata nel foglio di mappa 12, dal mappale 103, sub.i **504/509**, piani S1-T-1, categoria catastale D/7, rendita euro 4.54,80 in conto a [REDACTED] nato a Tavarnelle V. Pesa (Fi) il 6 marzo 1960, C.Fiscale [REDACTED], per 1/1.

L'U.I. di cui al f.12 part. 103 sub.508 risulta rappresentata come *bene comune non censibile* – strada Palazzuolo 33 - Resede antistante a comune con i sub.i **504-511-512-10**. In conto a [REDACTED] come sopra individuato.

.....

Proprietà e Provenienza:

A [REDACTED] la piena proprietà delle U.I. di cui al **f.12 part. 103 sub.i 504, 509 e 508** è pervenuta per la **quota di ¼ per successione** ab intestata dal padre [REDACTED]. Dichiarazione di successione n.70 volume 2896, registrato a Firenze il 21 giugno 1989 e trascritto all'U.P.T. di Firenze il 7 giugno 1991 al n. 9850 del R.P. (accettazione tacita di eredità trascritto il 24 maggio 2013 al n. 10186 R.P.) e **la restante quota** per successivo **atto di**

divisione, con la madre [REDACTED] e [REDACTED], del notaio Benedetta Fioretto di Firenze del 7 maggio 2013 (Rep.2175 - Fasc.1900), trascritto presso l'Ufficio di Registro di Firenze – Territorio il 24 maggio 2013 n. 10187 R.P. .

.....
Iscrizioni ipotecarie / Trascrizioni pregiudizievoli

In Capitolo 5

.....
Contratti di locazione in corso:

Da ricerche effettuate presso L'Ufficio del Registro di Firenze non sono stati rilevati contratti di locazione in corso

.....
Stato della proprietà:

(occupazione e/o diritti reali – usufrutto ...)

L'immobile è occupato dagli esecutati sig.ra [REDACTED] e dal figlio sig. [REDACTED] [REDACTED] con proprio nucleo familiare.

.....
Verifica urbanistica-edilizia:

- **Verifica titoli edilizi rilasciati**

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del soppresso Comune di Tavarnelle V.P. (ora Barberino -Tavarnelle) risulta che per l'immobile sono state richieste e/o rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza Edilizia n. 14 del 4 ottobre 1969 – **Costruzione edificio artigianale;**
2. Condono Edilizio ex art.39 L.724/1994 (pratica condono n. C094/321) – **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. S001/2011 del 13 aprile 2011;** *Per ampliamento locale artigianale (costruzione edificio servizi igienici - tettoia retrostante – locale caldaia e locale deposito retro);*
3. Condono Edilizio ex art.39 L.724/1994 (pratica condono n. C094/374) – **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. S008/2011 del 27 aprile 2011;** *Per costruzione di tettoia (tettoia al piano terreno adiacente l'accesso laterale);*
4. Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 40 della LRT 1/2005 n. 2012/AS 09 del 25 maggio 2012. P.E. 2009/201; *Per opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di un'unità immobiliare già oggetto di condono.*

- **Conformità dello stato dei luoghi con lo stato dell'ultimo titolo edilizio rilasciato.**

Dai rilievi effettuati lo stato dell'immobile risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'amministrazione di competenza.

- **Riferimenti alla disciplina urbanistica in vigore**

Ex Regolamento Urbanistico Tavarnelle V.P

Estratto da AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

Scheda G.30.2

edificio n. 99

Piano Strutturale Tavarnelle V.P.

Ambito del Virginio 1A

Crinale di Noce

Ville e castelli

N.T.A. Piano Operativo Barberino-Tavarnelle V.P.

Estratto da - LISTA DEGLI INTERVENTI AMMESSI NEGLI EDIFICI DEL TERRITORIO RURALE

Scheda G.30.2

edificio n. 99

interventi ammessi:

Art. 18i - Edificio produttivo

Art. 13.4 - Piccoli agglomerati

Oltre a quanto indicato nell'articolo è ammessa l'attività turistico-ricettiva, collegata alla Villa Naldini-Del Riccio

Estratto da N.T.A. - P.O.

18i) Edificio produttivo: sono gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole, compresi i piazzali per depositi di vario genere.

1) Interventi ammessi. Gli interventi ammessi sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica con eventuale accorpamento di volumi presenti nel resede. È ammesso il cambio di destinazione, con esclusione della residenza, sempre e nel rispetto dei commi successivi.

Nel caso di progetti di ristrutturazione urbanistica gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

-altezza massima ml 7 e Sul minore o uguale all'esistente;

-Rc minore o uguale all'esistente.

Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale, da determinare evidenziando la coerenza con gli obiettivi di qualità indicati nei precedenti articoli 11, 14 e 15.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 50% dell'esistente e di ristrutturazione urbanistica, il progetto deve contenere le verifiche di qualità ambientale, con la descrizione dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, risparmio energetico e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve curare le sistemazioni esterne e gli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento, e prevedere un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti. Infine si devono prevedere opere di impermeabilizzazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, per gli spazi soggetti allo scolo di liquidi inquinanti.

Gli spazi destinati a depositi di varia natura piazzali e parcheggi devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

2) Destinazioni d'uso. Oltre alla destinazione produttiva esistente (attività artigianale o commerciale), sono ammesse attività commerciali di vicinato, somministrazioni di alimenti e bevande, artigianali per la produzione di beni e di servizi e le funzioni connesse alle attività agricole, come indicato all'articolo 75 della L.R. 65/2014 e nel rispetto delle funzioni ammesse nell'ambito di riferimento.

13.4) Destinazioni d'uso e loro articolazione Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica.

-**Nei nuclei rurali storici** di Noce, Romita, Badia a Passignano sono ammesse, oltre alle funzioni agricole e connesse, la destinazione residenziale, commerciale di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, artigianale di servizio (parrucchieri, pizza a taglio ecc), turistico-ricettiva, solo con interventi di recupero dell'esistente, sempre nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici indicati nelle schede d'indagine. -**Nei piccoli agglomerati** di Morrocco, Bonazza, Palazuolo, Spoiano, Pietracupa sono ammesse, oltre alle funzioni agricole e connesse, la destinazione residenziale, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, sempre nel rispetto dei caratteri storico architettonici e tipologici degli edifici indicati nelle schede d'indagine -Negli altri complessi immobiliari **sparsi** sono ammesse oltre alle funzioni agricole e connesse, la destinazione residenziale. La destinazione industriale-artigianale è ammessa solo nei complessi dove già si svolge.

Le suddette destinazioni sono limitate in base alla specifica tipologia d'immobile indicate nei successivi articoli 17 e 18 alla voce "destinazione d'uso". Inoltre sono fatte salve le destinazioni d'uso consentite nelle specifiche schede d'indagine.

Coerenza con lo stato dei luoghi

(eventuali diritti di asservimento obblighi ...)

Dagli atti di provenienza consultati non risultano diritti di asservimento formali a superfici confinanti ma l'evoluzione costruttiva e funzionale del compendio (da sempre unica proprietà di famiglie provenienti dal territorio circostante con conseguenti molteplicità di collegamenti interni tra le aree) e in particolare di quanto già scritto nel precedente capitolo 2 ha determinato al suo interno obblighi di passaggio a comune tra le superfici, comunque tutti eliminabili con interventi edilizi semplici di chiusura e/o apertura nuovi accessi .

Tabella di riepilogo delle superfici interne

Lotto	8				
Piano	S.interna netta complessiva	S. utile (S.U.)	S. acc. (S.n.r.)	S.scoperte	S. virtuale
Seminterrato	474,80	289,00	185,80		341,70
Terreno	861,30	595,50	265,80		690,00
	1.336,10	884,50	451,60	0,00	1.031,70
Tabella coefficienti correttivi					
Laboratorio	1				
Servizi igienici	1				
Tettoia	0,2	0,3			
depositi	0,5				
soppalco	0,5				

Superficie interna netta complessiva (S.U. + S.n.r.) = mq 1.336,10

SV.n./mq = (S.U.+ (S.n.r. x coeff. + (S.scop. x coeff.) = **1.031,70** mq

Più probabile valore di mercato

Si tratta di determinare il più probabile valore di mercato di un laboratorio artigianale ora in parziale disuso collegato, attraverso superfici interne o esterne, ad altre consistenze immobiliari e già individuate. Sulla ricerca influiscono certamente le sue peculiarità che possono essere riassunte in caratteristiche:

cosiddette “*estrinseche*”:

- Posizione: dominante rispetto al territorio circostante
- Immobile facilmente raggiungibile da centro abitato (Tavarnelle V.P.) e collegato con aree di città come Siena e Firenze anche con autoveicoli per autotrasporto di maggiori dimensioni
- Servizi pubblici: Vicinanza acquedotto comunale
- Servizi pubblici: Vicinanza metanodotto comunale
- Parcheggi: facilità di parcheggio a disposizione nelle aree comuni

Cosiddette “*intrinseche*”:

- Dimensione: la dimensione interna/esterna del lotto può essere considerata un elemento positivo nella misura in cui si possa utilizzarla in maniera più speculativa attraverso la redistribuzione interna dei vani e/o il loro frazionamento e/o il loro cambio di destinazione di uso. Può viceversa essere considerata un elemento negativo se mantenuta la situazione esistente;
- Collegamenti interni: Le sue superfici hanno accessi diretti o dai locali ex-residenziali oppure da aree in attribuzione ad altri lotti (terreni agricoli, ex magazzini residenziali, ex aree espositive/spaccio). Si lamenta quindi, ai fini dell’indipendenza del lotto la necessità di rivedere i percorsi di accesso principali e secondari alle superfici;
- Stato manutentivo parti edili: Alcune delle aree interne/esterne richiedono consistenti interventi di ristrutturazione. da verificare inoltre lo stato della copertura in lastre di fibrocemento;
- Destinazione di uso: Il laboratorio era nato per la produzione di mobilia da parte della famiglia dei proprietari (esecutati). L’attività è chiusa da qualche tempo e il volume appare fuori contesto territoriale essendo lontano dalle aree del territorio di Tavarnelle urbanisticamente delegate alla funzione produttiva (ad esempio *la Sambuca*). Questo limita sicuramente l’interesse del mercato per il *tipo* immobiliare de quo;
- Stato manutentivo della componente impiantistica: Una riorganizzazione delle superfici così come gli interventi manutentivo necessari, dovrà contemplare la verifica degli impianti elettrico, di distribuzione idrica, di riscaldamento e di smaltimento liquami;

- Vetusta delle superfici: da verificare da un punto di vista statico la situazione delle componenti strutturali del lotto, data la loro vetustà e la posizione del complesso in area a pericolosità sismica (S.3) (negativo).

Ricerca del valore/parametro/metro quadrato per il lotto 8

L'applicazione dei coefficienti correttivi (sopra) a tutte le superfici utili nette interne/esterne del lotto 8 determina la S.Virtuale complessiva. Questa (pari a mq 1031,70) rappresenta il dato da moltiplicare per il valore di mercato unitario/mq di seguito individuato. L'applicazione del coefficiente in sostanza consente di trasformare la superficie di un vano accessorio in una superficie utile a destinazione (con coeff.1) posta a un livello di piano ideale e con caratteristiche qualitative simili per tutte le aree del lotto .

Ricerca del valore unitario mq/sU

Ricerca da portale Web specializzato (www. immobiliare.it) –

Categoria di riferimento: Capannoni - Tavarnelle V.P.

Destinazione industriale con area di pertinenza esclusiva

mq 3.500,00 sup. commerciale

Condizioni di manutenzione buone

Prezzo di richiesta euro 1.070.000,00

Valore a mq/commerciale = euro 305,00

Valore a mq s.U. = euro 305,00 x 1,07 = euro/mq 326,00 - V.A1

Categoria di riferimento: Laboratorio (segnalato come oggetto di asta pubblica) - Tavarnelle V.P.

– zona nei pressi della Sambuca – Via B. cellini.

Complesso artigianale

mq 847,00 sup. commerciale

Condizioni di manutenzione normali

Prezzo di richiesta euro 350.000,00

Valore a mq/commerciale = euro 413,00

Valore a mq s.U. = euro 413,00 x 1,07 = euro/mq 442,00 - V.A2

Categoria di riferimento: Capannone - Tavarnelle V.P. – zona industriale la Zambria

Richiesta per immobile -

Complesso artigianale

mq 1.700,00 S.commerciale con aree scoperte

Condizioni di manutenzione normali

prezzo di richiesta euro 500.000,00

Valore a mq/commerciale = euro 294,00

Valore a mq s.U. = euro 294,00 x 1,07 = euro/mq 315,00 - **V.A3**

$(VA1+VA2+VA3)/2 = 361,00$ euro/mq s.u. **V.A**

Ricerche archivio Aste giudiziarie - Tribunale di Firenze

Rif. E.I. R.G. 230/2016 - zona Tavarnelle V.P. via Sinigogola– fabbricato industriale oltre resede

Stato conservativo normale

Superficie: mq 1.005 oltre 762 mq resede

Valore di stima = euro 430.000,00

Valore offerta residuale (asta deserta a maggio 2019) = euro 387.000

Valore medio a mq/commerciale (la parte terreni è stata inserita con la percentuale del 5%)

ca euro 370,00 euro/mq/commerciale

Valore a mq s.U. = euro 370,00 x 1,07 = euro 389,00/mq - **V.B**

Ricerche archivio O.M.I.

(1° semestre 2019) – capannoni tipici – Barberino V.E. – zona Sambuca

fascia oscillazione euro 400/800 mq/commerciale - stato conservativo normale

Valore medio preso a riferimento in funzione della sua posizione nel territorio euro 400,00/mq commerciale

Valore medio mq/s. U. = euro 400,00 x 1,07 = euro 428,00/mq superficie utile -**V.C**

Valore medio di rif. s.U. (o SV.n.) = $V.A+V.B+V.C / 3$ = euro/mq s.u. **377,00**

S. Virtuale n.x V.medio di riferimento/mq = euro/mq 377,00 x 1.031,70 mq = euro 388.951,00

Più probabile valore di mercato del lotto 8 = euro **388.951,00**

.....

Valore a base di asta

- ✓ delle caratteristiche del lotto;
- ✓ della situazione di mercato attuale in cui l'offerta supera molto la domanda d'immobili simili;
- ✓ del valore complessivo del lotto per il quale la platea dei potenziali interessati è ridotta nel numero;

- ✓ dell'esigenza di un pagamento dell'importo di aggiudicazione in periodi sensibilmente più brevi rispetto al caso di una compravendita tra privati dove è possibile ottenere tempi di pagamento più lunghi;

euro 388.951,00 x 0,90 % = euro 350.559,00 e in cifra tonda **350.000,00** (trecentocinquantamila/00 euro).

Note

Coerenza dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento con lo stato attuale

I dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento del 10 settembre 2019 al n. 28562 R.P. e R.G. 40048 presso la C.R.I. di Firenze, sono coerenti con lo stato attuale del lotto.

mappale		Coeff.riduzione
97	Incolto	0,3
97a	Incolto	0,3
100	Incolto	0,3
99	Incolto	0,3
99a	Incolto	0,5
98	Incolto	0,3
98a	Incolto	0,8
157	Incolto	0,3
287	Incolto	0,3
101	Incolto	0,3
251	Incolto	0,3
244	Incolto	0,3
Totale		A

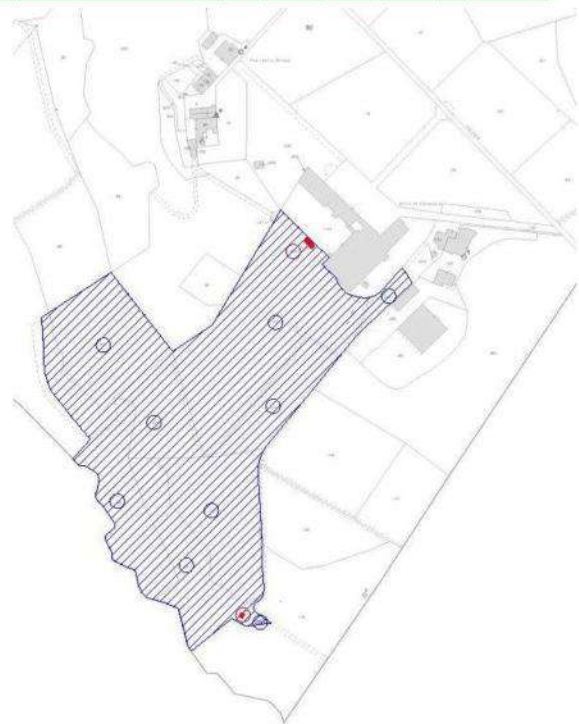


Figura 21 – (da catastale) - Lotto 9 - terreni



Figura 23 – (da catastale) - Lotto 9 - foglio 12 mappale 286 – pozzo

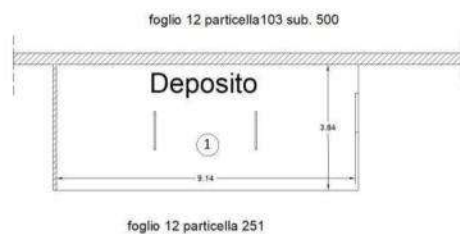


Figura 22 – (da catastale) - Lotto 9 - f.12 mappale 252

LOTTO 9**Villa Naldini del Riccio (detta di Palazzuolo)****Ubicazione:** Strada di Palazzuolo n. 33**Descrizione**

Questo lotto, è composto principalmente da terreni (in figura 21) sui quali insistono due piccole costruzioni destinate a uso agricolo. La prima (figura 22) è un deposito in abbandono di circa 35 mq, edificato in posizione sopraelevata dal terreno di circa 1/1,50 ml e addossato al muro di confine del giardino del lotto 1. È stato costruito con l'impiego di materiali semplici (laterizio forato) così come semplice è la sua tecnica costruttiva. Il secondo è un piccolo deposito a chiusura della cisterna in vicinanza del pozzo che fornisce acqua al complesso della villa fattoria di cui alla presente relazione, anch'esso modesto edificio in laterizio in parte da recuperare. Questi piccoli edifici sono stati realizzati entrambi sulla parte di terreni agricoli posti sul retro del complesso della villa padronale. Di questa costituivano corollario e fonte di reddito ma oggi sono in avanzato stato di abbandono o incolti. Sono raggiungibili tramite piccole viottole delle quali oramai, si distinguono a malapena i limiti e contorni.

Tabella di riepilogo delle superfici componenti il lotto				
Foglio	particella	classe	superficie	destinazione
12	97	3	4.860	uliveto/vigneto
	97a	3	1.960	uliveto
	100	3	3.830	uliveto
	99	3	806	uliveto
	99a	2	4.614	bosco misto
	98	3	784	uliveto
	98a	3	7.026	bosco alto
	157	3	7.660	uliveto
	287	4	329	seminativo
12	252		-	annesso agricolo
	286		-	pozzo
	101	u	3.690	vigneto
	251	u	14.838	vigneto
	244	2	20.734	uliveto
		Sup. totale	71.131	mq

Sui mappali 251 e 157 ancora insistono piante di olivo oramai in stato di abbandono. Così anche nella superficie di cui alla particella 100 catastale residuano tracce di una vecchia coltivazione promiscua a oliveto/vigneto. Anche la superficie “ufficialmente” a seminativo di cui al mappale 101 è incolta così come quelle destinate a bosco ceduo sono o in abbandono o necessitanti interventi di pulizia da erbacce e arbusti spontanei.

In merito al pozzo è necessario aggiungere che oltre a servire all’attività agricola fornisce acqua a quasi tutto il complesso immobiliare della villa fattoria. È quindi necessario mantenere con questo manufatto la servitù di presa d’acqua a favore degli eventuali assegnatari.

.....

Confini: il lotto confina con beni di proprietà di Conforti Giuseppe, Corti Marcello, Corti Enzo, residua proprietà degli esecutati, s.s.a.

.....

Elenco confinanti

Si elencano i nominativi delle proprietà confinanti così come risultanti dalle visure catastali:

- Corti Enzo nato a Tavarnelle val di Pesa il 17/12/1952
- Corti Marcello nato a Tavarnelle V.P. il 10 maggio 1937
- Corti Stefano nato a Firenze il 9 aprile 1971
- Corti Stefania nata a Tavarnelle V.P. il 23 marzo 1965
- Conforti Giuseppe n. a Tavarnelle V.P. il 13.2.1926
- Conforti Stefania nato a Tavarnelle V.P. il 29 gennaio 1961
- Giannozzi Luca nato a Firenze il 27 aprile 1957
- Giannozzi Simone nato a Firenze il 27 settembre 1959
- Pozzi Asmara nato a Firenze il 8 marzo 1926
- Conforti Alvaro nato a Tavarnelle V.P. il 13 febbraio 1926
- Mannelli Neri nato a Firenze il 10 luglio 1960

.....

Indicazioni catastali :

Al C.T. del Comune di Barberino-Tavarnelle, sezione Tavarnelle V.P. la consistenza è attualmente rappresentata nel Catasto Terreni ne

Foglio	particella	classe	superficie	destinazione	Sup.	R.A	R.D.
12	97a	3	4.860	uliveto/vigneto	4860	8,78	10,04
	97b	3	1.960	uliveto	1960	3,04	3,54
	100	3	3.830	uliveto	3830	5,93	6,92
	99a	3	806	uliveto	806	1,25	1,46
	99b	2	4.614	bosco misto	4614	0,71	3,34
	98a	3	784	uliveto	784	1,21	1,42
	98b	3	7.026	bosco alto	7026	1,09	3,63
	157	3	7.660	uliveto	7660	11,87	13,85
	287	4	329	seminativo	329	0,42	0,68
	101	u	3.690	vigneto	3690	23,82	27,63
	251	u	14.838	vigneto	14838	95,79	111,12
	244	2	20.734	uliveto	736	1,90	2,47
		S. totale	71.131	mq			

e al C.F. del Comune di Barberino-Tavarnelle sezione Tavarnelle V.P. ne

12	252		C/2	2	35 mq	36 mq	54,23
12	286		C/2	2	9 mq	11 mq	13,94 euro

Beni di proprietà [redacted] per 1/1 di proprietà

Beni di proprietà [redacted] per 1/1 di proprietà

.....

Proprietà e Provenienza:

La piena proprietà delle superfici di cui al C.T. **F.12, part. 157,287** e al C.F. **F.12, part 286** è pervenuta a [redacted] per acquisto da [redacted] nato a Tavarnelle val di Pesa il 27 giugno 1915 con atto ricevuto dal Notaio Vincenzo Tavassi di Certaldo in data 23 luglio 1975 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Firenze-Territorio il primo agosto 1975 al n. 7630 del R.Particolare e successivo atto di assoggettamento di beni al regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge [redacted], con atto ricevuto dal Notaio Luigi Vannozzi di Firenze dell'11 gennaio 1978, rep. n. 182624/2366 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Firenze-Territorio in data 3 febbraio 1978 al n. 2896 del Registro Particolare,

nonché successivo atto di divisione con i figli [redacted] e [redacted] nata a Tavarnelle V.P. il 27 luglio 1956 ricevuto dal notaio Benedetta Fioretto di Firenze il 7 maggio 2013 repertorio n. 2175/1900 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 24 maggio 2013 al n. 10187 del Registro Particolare.

La piena proprietà delle superfici di cui al C.T. **F.12, part. 97ab, 98ab, 99ab, 100** è pervenuta a [redacted]

- per i **diritti di usufrutto**, unitamente a [redacted] e Salvini Elena per il diritto di nuda proprietà da Cecchi Gerardo nato a Certaldo il 9 marzo 1938 con atto ricevuto sa Notaio Antonella Gori di Firenze in data 11 marzo 1993, repertorio 9792 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze–Territorio in data 24 maggio 2013 al n. 10189 del Registro Particolare;
- la **quota di 1/2 di nuda proprietà** in permuta con [redacted] con atto ricevuto dal Notaio Benedetta Fioretto in data 7 maggio 2013 repertorio 2176/1901 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio il 24 maggio 2013 al n. 10189 del Registro Particolare;
- la **quota di ½ di nuda proprietà** per acquisto da [redacted] con atto ricevuto dal notaio Benedetta Fioretto di Firenze il 7 maggio 2013, Repertorio n. 2176/1901 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio il 24 maggio 2013 al n. 10190 del registro particolare.

A [redacted] la piena proprietà delle U.I. di cui al **F.12, part. 101,244,251 e al C.F. F.12 part.252** è pervenuta per la **quota di ¼ per successione ab intestata** dal padre [redacted]. Dichiarazione di successione n.70 volume 2896, registrato a Firenze il 21 giugno 1989 e trascritto all'U.P.T. di Firenze il 7 giugno 1991 al n. 9850 del R.P. (accettazione tacita di eredità trascritto il 24 maggio 2013 al n. 10186 R.P.) e **la restante quota** per successivo **atto di divisione**, con la madre [redacted] e [redacted], del notaio Benedetta Fioretto di Firenze del 7 maggio 2013 (Rep.2175 - Fasc.1900), trascritto presso l'Ufficio di Registro di Firenze – Territorio il 24 maggio 2013 n. 10187 R.P. .

.....

Iscrizioni ipotecarie / Trascrizioni pregiudizievoli

In Capitolo 5

.....

Contratti di locazione in corso:

Da ricerche effettuate presso L'Ufficio del Registro di Firenze, non sono stati rilevati contratti di locazione in corso.

.....
Stato della proprietà:

(occupazione e/o diritti reali – usufrutto ...)

L'immobile è occupato dagli esecutati sig.ra [REDACTED] e dal figlio sig. [REDACTED] con proprio nucleo familiare.

.....
Verifica urbanistica-edilizia:

- **Verifica titoli edilizi rilasciati**

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del soppresso Comune di Tavarnelle V.P. (ora Barberino -Tavarnelle) risulta che per l'immobile di cui al C.F. F.12 part. 252 è stata richiesta e rilasciata la seguente pratica edilizia

- Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria n. 2011/S004 del 27/4/2011 (pratica Condonò n. C094/324) - (per porzione) Realizzazione di due annessi agricoli. Questo titolo autorizzativo rende conforme alla normativa urbanistica vigente anche l'annesso contenuto nel precedente lotto 7.

Il deposito in laterizio appoggiato alla parete di confine del lotto 1 e inserito in questo lotto, è stato edificato nel periodo precedente il 1982 (da relazione tecnica allegata alla pratica.)

- **Conformità dello stato dei luoghi con lo stato dell'ultimo titolo edilizio rilasciato.**

Dai rilievi effettuati lo stato dell'immobile urbano risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'amministrazione di competenza.

- **Riferimenti alla disciplina urbanistica in vigore**

Per la Destinazione Urbanistica dei terreni agricoli si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo allegato alla presente. Per eventuali interventi sull'annesso agricolo s'indica come riferimento normativo l'art. 13.5 delle N.T.A. del Piano Operativo.

.....
Coerenza con lo stato dei luoghi

(eventuali diritti di asservimento obblighi ...)

Dagli atti di provenienza consultati non risultano diritti di asservimento formali a superfici confinanti.

Più probabile valore di mercato

considerazioni preliminari

Questo lotto è composto di due modesti annessi e da terreni agricoli in gran parte in abbandono o necessitanti di reimpianti.

Il reperimento del valore complessivo dei terreni componenti il presente lotto è sommatoria di ogni singolo valore dell'appezzamento corretto (tramite coefficiente) in relazione al suo stato culturale reale. La tabella successiva elenca i coefficienti applicati riguardo al loro stato di uso e la somma dei valori dei terreni agricoli alla quale deve essere aggiunto il valore degli annessi. A quest'ultimo si è giunti in seguito alle seguenti considerazioni:

- L'annesso agricolo ha oramai valore coincidente con il suo costo di costruzione deprezzato per la sua vetustà e stato conservativo.

Lo scrivente ritiene corretto e coerente un valore forfettario pari a euro 1.500,00.

- Il manufatto a copertura della cisterna del pozzo ha valore poiché fonte di riserva e approvvigionamento idrico del complesso villa-fattoria e dei macchinari di estrazione (pompe) allo scopo necessari.

Lo scrivente ritiene corretto e coerente con l'uso e lo stato di manutenzione pari a euro 5.000,00.

Nella tabella sopra sono riportati i valori per ogni singolo appezzamento di terreno estratti

Foglio	particella	classe	superficie	destinazione	v.unitario/mq	coeff. Riduzione	Valore lotto
12	97	3	4.860	uliveto/vigneto	€ 2,12	0,3	€ 3.090,96
	97a	3	1.960	uliveto	€ 2,54	0,3	€ 1.493,52
	100	3	3.830	uliveto	€ 2,54	0,3	€ 2.918,46
	99	3	806	uliveto	€ 2,54	0,3	€ 614,17
	99a	2	4.614	bosco misto	€ 0,32	0,5	€ 738,24
	98	3	784	uliveto	€ 2,54	0,3	€ 597,41
	98a	3	7.026	bosco alto	€ 0,81	0,8	€ 4.552,85
	157	3	7.660	uliveto	€ 2,54	0,3	€ 5.836,92
	287	4	329	seminativo	€ 1,52	0,3	€ 150,02
	12	252	-	-	annesso agricolo	in perizia	
286		-	-	pozzo	in perizia		€ 5.000,00
	Tot.1		31.869		V1		€ 26.492,55
	101	u	3.690	vigneto	€ 5,16	0,3	€ 5.712,12
	251	u	14.838	vigneto	€ 5,16	0,3	€ 22.969,22
	244	2	20.734	uliveto	€ 2,54	0,3	€ 15.799,31
	Tot.2		39.262		V2		€ 44.480,65
	S.totale		71.131	mq	Tot. V1+V2		€ 70.973,20

dalla tabella dei valori agricoli medi pubblicata dalla Regione Toscana per il territorio di nostro interesse e ai quali sono stati applicati coefficienti riduttivi in considerazione del loro reale stato d'uso.

Più probabile valore di mercato **lotto 9 euro 70.973,20**

Valore a base di asta

- ✓ delle caratteristiche del lotto;
- ✓ della situazione di mercato attuale in cui l'offerta supera notevolmente la domanda d'immobili simili;
- ✓ del valore complessivo del lotto per il quale la platea dei potenziali interessati è ridotta nel numero;
- ✓ dell'esigenza di un pagamento dell'importo di aggiudicazione in periodi sensibilmente più brevi rispetto al caso di una compravendita tra privati dove è possibile ottenere tempi di pagamento più lunghi;

euro 70.973,20 x 0,90 = euro 63.875,88 e in cifra tonda **64.000,00** (sessantaquattromila /00 euro).

Note

Coerenza dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento con lo stato attuale

I dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento del 10 settembre 2019 al n. 28562 R.P. e R.G. 40048 presso la C.R.I. di Firenze , sono coerenti con lo stato attuale del lotto.

Aree locali a comune tra i lotti n.i

1-2-3

Villa Naldini del Riccio (detta di Palazzuolo)

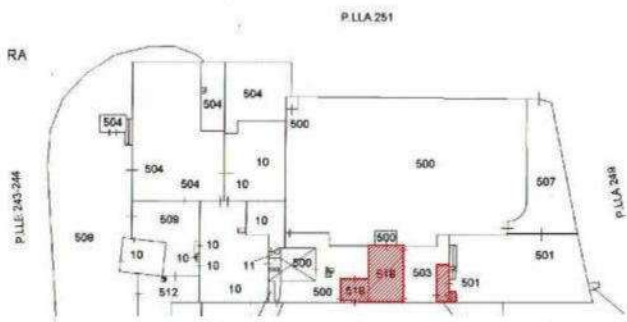


Figura 24 – (da elaborato planimetrico catastale catastale) – P.T. - foglio 12 part.103 – sub.i 518 e 513

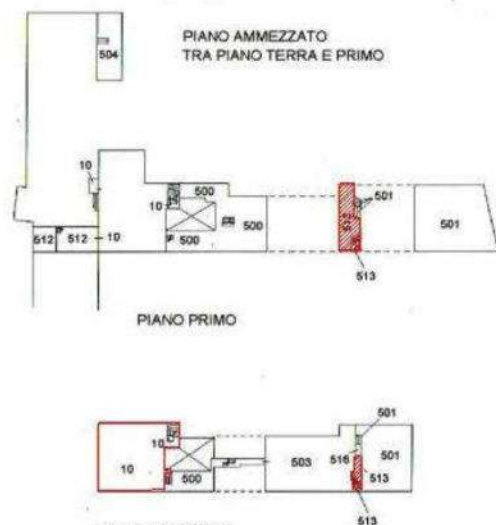


Figura 25 – (da elaborato planimetrico catastale catastale) - P.1 e 2 - foglio 12 part.103 – sub.i 518 e 513

Ubicazione: Strada di Palazzuolo n. 33

Si tratta di superfici interne al nucleo originale della villa fattoria e almeno fin dagli anni ottanta del secolo scorso, destinate in gran parte a spazi di passaggio e d'interconnessione tra alcune delle parti a destinazione differente del complesso edilizio.

Gran parte delle sue superfici al piano terreno (in figura 24 - sub. **518**) sono destinate al passaggio (obbligato) per accedere alle porzioni d'immobile destinate o alla residenza (in lotto 1 della presente) o alla commercializzazione e vendita dei prodotti della ex azienda di famiglia (in lotto 3 della presente). Come meglio rappresentate nelle fotografie contenute nella tavola dei *locali a comune* allegata (area A) si tratta di aree che ancora svolgono efficacemente la loro funzione di rappresentanza all'interno dell'intera villa. Vi si accede dalla facciata principale attraverso l'ingresso centrale sopraelevato rispetto al terreno, scandito da cornici in pietra serena e chiuso da portone a due ante di legno lavorato di pregevole fattura. Una vetrata di legno retrostante, contenente rappresentazioni araldiche della famiglia *Naldini-Del Riccio*, delimita l'entrata. L'ingresso accoglie sulle pareti laterali e frontale una raffinata raffigurazione di un porticato classicheggiante che si apre al suo centro verso un ideale paesaggio, dipinto su di uno spazio che ai fini della presente relazione ricade tra quelli ricompresi nel lotto 1. La pavimentazione in cotto disposto in diagonale e gli ornamenti in stucco marmorizzato e pietra (stipiti e architrave) concorrono ad arricchire lo spazio comune. Da questo vano (n.1) si può accedere alle superfici del confinante lotto 1 (aperture a sinistra e centrale) oppure all'altro vano a uso comune (n. 2 - mq 79,30). Questo è la vera sala di rappresentanza dell'abitazione signorile. Coperto da volta a padiglione, ha, nelle sue unghie e relative lunette, rappresentazioni pittoriche di stemmi o scene raffiguranti situazioni probabilmente legate alla storia della famiglia proprietaria o a miti e leggende del XIX secolo. In perfette condizioni di manutenzione il pavimento (in *seminato alla veneziana*), le pareti laterali (contenenti pitture incorniciate in colore oro e raffiguranti scene bucoliche), gli stucchi in gesso a parete, le tinteggiature e le classicheggianti delimitazioni delle aperture interne/esterne (in pietra serena stipiti e architrave) del vano. Da questo è possibile accedere alla terrazza che prospetta sul retro-giardino oppure, a dx, alle aree di cui al lotto 3.

A comune tra i lotti 2,3 e sempre al *piano terreno*, ma accessibile solo da un vano del lotto 3 insiste l'altra area a comune (il mappale 103 sub. **513**) che si sviluppa su 3 piani (area B nella tavola dei *locali a comune* – vani 3 e 4.) Al piano terreno è costituita da un servizio igienico (in perfette condizioni di manutenzione essendo di recente ristrutturazione e con elementi di pregio) a disposizione o dei locali del lotto 3 o dalle altre superiori superfici e dalle scale di collegamento

interpiano. Al *piano primo* (area C in gran parte in cattive condizioni di manutenzione con necessità di verifiche anche di tipo strutturale con riguardo ai solai) le scale servono due aree con altezza interna diversa e a destinazione di ripostigli (mq 31,70 - vani 5 e 6) collegate con aree del confinante lotto 2. Al *piano secondo* (area D in gran parte in cattive condizioni di manutenzione come il piano sottostante) le scale conducono nel vano 8 (ripostiglio), per poi diventare di proprietà esclusiva nelle rampe che conducono ai vani n.i 10 e 11 (piano terzo soffitte) del confinante lotto 3.

In conclusione le superfici a comune sono in ottime condizioni di manutenzione al piano terreno per poi, in seguito al minor interesse abitativo e quindi conservativo, peggiorare ai piani superiori e per le cui superfici orizzontali/verticali sono necessari interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione.

.....

Indicazioni catastali:

Al C.F. del Comune di Barberino-Tavarnelle, sezione Tavarnelle V.P. la consistenza è attualmente rappresentata nel

- Foglio 12 mappale 103, sub.**518**, strada di Palazzuolo n. 33, piano T *bene comune non censibile* - (da elenco subalterni assegnati - *locale ingresso e disimpegno a comune con i sub.500 e 503*)
- Foglio 12 mappale 103, sub.**513**, strada di Palazzuolo n. 33, piano T-1-2 *bene comune non censibile* - (da elenco subalterni assegnati - *locale disimpegno e vano scale a comune con i sub.500-501 e 503*)

in conto a [REDACTED] per 1/1

.....

Proprietà e Provenienza:

a [REDACTED] la piena proprietà delle U.I. di cui al F.12 part.103 sub. 500-505-506-510 e F.12 part.103 sub.i 513 e 518 sono pervenute per la quota di $\frac{1}{2}$ da atto di divisione, con i figli [REDACTED] e [REDACTED], del notaio Benedetta Fioretto di Firenze del 7 maggio 2013 (Rep.2175 - Fasc.1900), trascritto presso l'Ufficio di Registro di Firenze – Territorio il 24 maggio 2013 n. 10187 Registro particolare. Per la quota di $\frac{1}{2}$ con atto di assoggettamento di beni al regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge [REDACTED] [REDACTED], con atto ricevuto dal Notaio Luigi Vannozzi di Firenze dell'11 gennaio 1978, rep. n. 182624/2366. **La quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà** per acquisto da [REDACTED] con atto ricevuto dal notaio Benedetta Fioretto di Firenze il 7 maggio 2013, Repertorio n. 2176/1901 e trascritto

presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio il 24 maggio 2013 al n. 10190 del registro particolare.

.....

Iscrizioni ipotecarie / Trascrizioni pregiudizievoli

In Capitolo 5

.....

Contratti di locazione in corso:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro di Firenze, non sono stati rilevati contratti di locazione in corso.

.....

Stato della proprietà:

(occupazione e/o diritti reali – usufrutto ...)

L'immobile è occupato dagli esecutati sig.ra [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] con proprio nucleo familiare.

.....

Verifica urbanistica-edilizia:

- Verifica titoli edilizi rilasciati

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del soppresso Comune di Tavarnelle V.P. (ora Barberino -Tavarnelle) risulta che per l'immobile di cui al C.F. F.12 part. 252 è stata richiesta e rilasciata le seguenti pratiche edilizie:

1. Autorizzazione Edilizia n.61/1992 del 29/6/1992 – P.E. n. 139 del 30/4/1992; Per restauro parte della copertura dello stabile di cui al mappale n. 103 del foglio di mappa 12;
2. Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 40 della LRT 1/2005 n. AS 11 del 25 maggio 2012. P.E. 2010/36; *Per interventi edilizi non autorizzati ma non oggetto di condoni/sanatorie precedenti.* Questo titolo autorizzativo interessa anche i lotti 1,2, 3,4;
3. Comunicazione Inizio dei lavori P.E. 2011/375; *Per opere di manutenzione straordinaria alla fossa biologica esistente.* La Fossa biologica di cui al detto titolo interessa i servizi igienici dei locali a comune;
4. Autorizzazione allo scarico fuori fognatura ex D.lgs. 152/2006. Pratica SU n. 543/11 del 18 giugno 2012. Rif. Ambiente n. 21/11. La Fossa biologica di cui al detto titolo interessa i servizi igienici dei locali a comune;

Costruzione edificata in periodo precedente al 1 SETTEMBRE 1967

- **Conformità dello stato dei luoghi con lo stato dell'ultimo titolo edilizio rilasciato.**

Dai rilievi effettuati lo stato dell'immobile urbano risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'amministrazione di competenza.

- **Riferimenti alla disciplina urbanistica in vigore**

Ricompresa nella volumetria della villa fattoria gli interventi sulle superfici a comune possono essere realizzati nel rispetto del Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Tavarnelle V.P. nel quale sono permessi gli interventi edilizi di cui all'art. 75 delle N.T.A del R.U.¹⁷. Il Piano Operativo comunale (P.O.), approvato nel febbraio, ammette che nella villa possano essere eseguiti gli interventi di cui agli art.li 17b e 13.4 delle NTA¹⁸. Essendo quest'ultimo in fase di approvazione, al momento della presente valutazione è in vigore il cosiddetto "regime di salvaguardia"¹⁹ per il quale valgono le norme di carattere più restrittivo. L'intero immobile è inserito nella scheda G.30.1 (n.98) di cui all'allegato A delle N.T.A. del Piano Operativo di Barberino-Tavarnelle.

.....

Coerenza con lo stato dei luoghi

(eventuali diritti di asservimento obblighi ...)

Dagli atti di provenienza consultati, non risultano diritti di asservimento formali a superfici confinanti.

.....

Più probabile valore di mercato

Il valore di mercato delle aree ad uso comune è già ricompreso per quota parte in ciascuno di quelli già determinati per i lotti 1 - 2 e 3 a cui sono asservite.

Più in particolare:

Il più probabile valore di mercato delle aree di cui al sub. 518 è già compreso in quelli di cui ai lotti 1 -2 e 3:

Il più probabile valore di mercato delle aree di cui al sub. 513 è già compreso in quello di cui ai lotti 2 e 3 .

Note

Coerenza dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento con lo stato attuale

I dati identificativi contenuti nell'atto di pignoramento del 10 settembre 2019 al n. 28562 R.P. e R.G. 40048 presso la C.R.I. di Firenze, sono coerenti con lo stato attuale del lotto.

¹⁷ lvi pagina 18-19

¹⁸ lvi pagina 18-19

¹⁹ ex L.R.T. 65/2014 titolo IX

4 - Tabella riassuntiva dei valori di mercato individuati

Lotto	Valore di mercato	valore di mercato in sede di asta
1	€ 846.686,00	€ 762.000,00
2	€ 152.132,00	€ 137.000,00
3	€ 286.954,00	€ 258.000,00
4	€ 460.729,00	€ 415.000,00
5	€ 165.482,00	€ 149.000,00
6	€ 372.069,00	€ 335.000,00
7	€ 93.772,00	€ 84.000,00
8	€ 388.951,00	€ 350.000,00
9	€ 70.973,00	€ 64.000,00
	€ 2.837.748,00	€ 2.554.000,00

5 – Tabella riepilogativa Iscrizioni/Trascrizioni

Lotto	Identificativo	Iscrizioni ipotecarie (sottoelencate)	Trascrizioni pregiudizievoli
1	- CF Foglio 12 particella 103 sub.i 500-505-506-510 - CF <i>a comune</i> con F12 part. 103 sub. 500 sono i, sub.i 513 e 518 mappale 103	1-2-3	A-B-C-D
2	- Foglio 12 particella 103 sub.i 501 e 507 uniti a F.12 part. 259 - <i>a comune</i> con F12 part. 501 il sub. 513	1-2-3	A-B-C-D
3	- CF Foglio 12 particella 103 sub. 503, - CF Foglio 12 particella 103 sub. 516 - CF Foglio 12 particella 103 sub. 517 - CF <i>a comune</i> con F12 part. 103 sub.503 i sub.i 513 e 518	1-2-3	A-B-C-D
4	- CF Foglio 12 particella 103 sub.i 10 e 11 - CF Foglio 12 particella 103 sub. 515 - CF <i>a comune</i> con F12 part.103 sub. 10 il sub. 508	1-2-3	A-B-C-D
5	- CF Foglio 12 particella 103 sub. 511 - <i>a comune</i> con F12 part.103 sub.i 10, 504 e 512 il sub. 508	1-2*-3	A-B-C-D
6	- CF Foglio 12 particella 103 sub. 512 - <i>a comune</i> con F12 part.103 sub.i 10, 504 e 511 è il sub. 508	1-2*-3*	A-B-C-D
7	- CF Foglio 12 part. 250 - CT Foglio 12 part. 79ab-80ab-95ab-147-155-249-291	3	A-B-C-D
8	- CF Foglio 12 mappale 103, sub.i 504/509 - <i>A comune</i> con F.12 part. 103 sub.i 504-511-512-10 il sub. 508	1-**-3	A-B-C**-D
9	- CF Foglio 12 part. 252-286 - CT Foglio 12 part. 97ab-98ab-99ab-100-101-157-287-244-251	3	A-B-C-D
*	Esclusa l'U.I di cui al F12/103 – sub.508		
**	Compresa la sola U.I di cui al F12/103 – sub.508		

Elenco formalità

1. BANCA CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO S.c.A. con sede in Castelfiorentino – per Iscrizione **ipoteca volontaria** presso l'Ufficio Provinciale di Firenze –Territorio in data 24 maggio 2013 – R.P. n. 2296 – R.G. n. 13984 per complessivi euro 1.600.000,00 di cui capitale euro 800.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] - Derivante da contratto di mutuo ricevuto da notaio Benedetta Fioretto di Firenze in data 7 maggio 2013 (Rep. 2177/1902).
2. CHIANTI BANCA – CREDITO COOPERATIVO S.C. – sede Monteriggioni - per iscrizione **d'ipoteca volontaria** presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-territorio in data 26 novembre 2014. R.P. n. 5601 – R.G. n. 35520 per complessivi euro 246.000,00 di cui capitale euro 123.000,00 contro [REDACTED] quale parte mutuataria e datrice di ipoteca e contro [REDACTED] quale parte terza datrice di ipoteca – Derivante da contratto di mutuo ricevuto da notaio Stefano Faucci di Tavarnelle V.P. in data 25 novembre 2014 (Rep. 42114/9839).
3. BANCA CAMBIANO 1884 SPA - per iscrizione di **ipoteca giudiziale** presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-territorio in data 6 agosto 2018. R.P. n. 6130 – R.G. n. 34712 per complessivi euro 56.000,00 di cui 37.708,45 contro [REDACTED] e [REDACTED].

ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- A. Trascrizione di **domanda di divisione** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data 21 luglio 2004 al n. 17225 del R. Particolare **a favore di Salvini Elena** contro [REDACTED] e [REDACTED] (ex Domanda Giudiziale di divisione emessa dal Tribunale di Firenze in data 15 luglio 2004 Repertorio n. 30591/2004).
- B. Trascrizione di **Domanda giudiziale** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data 21 febbraio 2008 al n. 4772 del R. Particolare **a favore di Salvini Elena** contro [REDACTED] e [REDACTED] (ex domanda Giudiziale di esecuzione in forma specifica emessa dal Tribunale di Firenze in data 2 febbraio 2008 Repertorio n. 10/2008).
- C. Trascrizione del **pignoramento immobiliare** eseguita presso L'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data 8 aprile 2019 al n. 10377 del registro Particolare n. 14349 del registro Generale **a favore di Banca Cambiano 1884 Spa**, contro [REDACTED] e [REDACTED] (ex Verbale di Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale giudiziario UNEP del 27 marzo 2019 repertorio 3461/2019).
- D. Trascrizione del **pignoramento immobiliare** eseguita presso L'Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio in data 10 ottobre 2019 al n. 28562 del registro Particolare n. 40048 del registro Generale **a favore di Banca Cambiano 1884 Spa**, contro [REDACTED] e [REDACTED] (ex Verbale di Pignoramento immobiliare emesso dal Ufficiale giudiziario UNEP del 27 settembre 2019 repertorio 9910/2019).

6 - Operazioni eseguite

- 9 agosto 2019: Accettazione incarico (ex P.E. 220/2019)
- 9-18 agosto 2019: accessi telematici e diretti alla banca dati catastale (ex P.E. 220/2019);
- 13 – 22 agosto 2019: Accesso comune di Tavarnelle VP per ricerche urbanistiche e edilizie (ex R.E. 220/2019);

28 agosto 2019: Accesso archivio notarile di Firenze per verifica atti di trasferimento (ex P.E. 220/2019);

29 agosto – Accesso Ufficio Registro di Firenze per la ricerca di contratti di locazione in corso di validità sulla consistenza ex R.E. 220/2019;

3 settembre 2019: Accesso archivi Soprintendenza per la verifica di eventuali notifiche ex l.1089/1939 o Dlgs 42/2004 sull'immobile VILLA (ex R.E. 220/2019);

23 settembre 2019: primo sopralluogo alla presenza del Custode nominato ISVEG (ex R.E. 220/2019);

26 novembre 2019: comunicazione di ampliamento incarico per riunificazione fascicoli R.E. 220 e RE 489/2019;

28 novembre 2019: secondo sopralluogo per rilievo (ex R.E. 220/2019 e R.E. 489/2019);

5 dicembre 2019: terzo sopralluogo per rilievo;

13 dicembre 2019: quarto sopralluogo per rilievo alla presenza del Custode nominato ISVEG (ex R.E. 489/2019);

15 dicembre 2019: accesso all'UT di Barberino-Tavarnelle per visura tre autorizzazioni (fosse biologiche) e deposito richiesta di Certificato Destinazione Urbanistica;

3 gennaio 2020: Accesso agli atti Comune di Barberino-Tavarnelle colloquio con tecnico e ritiro CDU;

13/11-18/12/2019 e 13/1/2020: accessi telematici e diretti alla banca dati catastale (ex R.E. 220/2019 e R.E. 489/2019);

31 gennaio 2020: 2° accesso Ufficio Registro Firenze per verifica eventuali variazioni nei contratti di locazione;

3 febbraio 2020 – accesso Ufficio Registro Poggibonsi per la verifica di contratti di locazione e di comodato indicati come ivi depositati dall'UR di Firenze;

4 febbraio 2020: Verifica eventuali variazioni nelle trascrizioni/iscrizioni presso la C.R.I. di Firenze;

- Dal 23 settembre 2019 al 10 febbraio 2020 restituzione grafica e fotografica dei rilievi eseguiti.

Con la presente relazione di 95 pagine e di 37 allegati lo scrivente ritiene di avere risposto ai quesiti affidatigli dall'ill.ma G.E. e rimane a sua disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito al suo contenuto. Questa, unitamente agli allegati di cui al sottostante elenco, è digitalmente firmata e trasmessa per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Firenze e in unica copia cartacea firmata manualmente, inviata in contemporanea al domicilio degli esecutati come previsto nel punto 13 (15) del verbale di giuramento.

Allegati:

1. Scheda riassuntiva lotto 1

2. Scheda riassuntiva lotto 2
3. Scheda riassuntiva lotto 3
4. Scheda riassuntiva lotto 4
5. Scheda riassuntiva lotto 5
6. Scheda riassuntiva lotto 6
7. Scheda riassuntiva lotto 7
8. Scheda riassuntiva lotto 8
9. Scheda riassuntiva lotto 9
10. Lotto 1 tavola grafica e fotografie
11. Lotto 2 tavola grafica e fotografie
12. Lotto 3 tavola grafica e fotografie
13. Lotto 4 tavola grafica e fotografie
14. Lotto 5 tavola grafica e fotografie
15. Lotto 6 tavola grafica e fotografie
16. Lotto 7 tavola grafica e fotografie
17. Lotto 8 tavola grafica e fotografie
18. Lotto 9 tavola grafica e fotografie
19. Aree a comune – tavola grafica e fotografie
20. Certificato destinazione urbanistica
21. estratto di mappa catastale
22. Visure catastali terreni
23. Visure catastali fabbricati
24. Planimetria catastale lotto 1
25. Planimetria catastale lotto 2
26. Planimetria catastale lotto 3
27. Planimetria catastale lotto 4
28. Planimetria catastale lotto 5
29. Planimetria catastale lotto 6
30. Planimetria catastale lotto 7
31. Planimetria catastale lotto 8
32. Planimetria catastale lotto 9
33. Elaborato planimetrico
34. Verbale di incontro del 23 settembre 2019

35. Verbali di sopralluogo del 28/11 – 5/13 dicembre 2019

36. Comunicazioni di sopralluogo del 3 settembre 2019 e 15 novembre 2019

37. Certificazioni anagrafiche

Firenze 10 febbraio 2020

Geometra Marco Frullini

