



Premessa	Pag. 1
Identificazione dei beni costituenti il compendio	Pag. 3
Considerazioni in merito alla suddivisione dei lotti	Pag. 6
Considerazioni in merito al metodo di stima utilizzato	Pag. 8
Lotto 1	Pag. 11
Lotto 2	Pag. 23
Lotto 3	Pag. 32
Lotto 4	Pag.40
Lotto 5	Pag.50
Lotto 6	Pag.57
Lotto 7	Pag.64
Lotto 8	Pag.70
Lotto 9	Pag.79
Aree a comune	Pag.86
Tabella riassuntiva valori di mercato	Pag.91
Tabella riassuntiva iscrizioni-trascrizioni	Pag.91
Operazioni eseguite	Pag.93

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione 3 civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Memoria tecnica di Ufficio

Esecuzione Immobiliare : Banca Cambiano 1884 S.p.a.

/

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Laura D'Amelio

Ruolo Generale : **220/2019 riunita con 489/2019**

Udienza di affidamento incarico: 31 luglio 2019

Data affidamento ampliamento incarico: 26 novembre 2019

Data di inizio operazioni peritali: 9 agosto 2019

Deposito dell'elaborato peritale: entro il 18 febbraio 2020

Prossima udienza : 19 marzo 2020

Premessa

All'udienza del 31 luglio 2019 l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha nominato lo scrivente esperto estimatore con il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non

regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. **riportare** gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

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

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

5. **provvedere** a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà **verificare la data di registrazione, la data di scadenza** del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni **propter rem**, servitù, uso, abitazione);

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

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

9. **verificare la regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

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

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

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

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

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

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

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

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

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

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r. .**

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.;

16. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. .

Con comunicazione del 9 agosto 2019 lo scrivente ha accettato l'incarico.

Il 26 novembre 2019 l'Ill.mo G.E. ha autorizzato il suo ampliamento allo scrivente su richiesta del creditore procedente, estendendo la valutazione anche agli immobili di cui alla Procedura esecutiva R.E. n. 489/2019, riunita poi, in data 11 novembre 2019, alla procedura di cui al R.E. n.220/2019.

1- Identificazione dei beni costituenti il compendio immobiliare

Comune di Barberino-Tavarnelle (FI) – Strada Palazzuolo 33 Tavarnelle Val di Pesa



zio nel territorio

Gli immobili oggetto di valutazione sono elementi di un vasto agglomerato edilizio che si sviluppa intorno ad un originario nucleo centrale costituito da una villa padronale. Denominata villa, NALDINI-DEL RICCIO, ha, a partire dal secolo XVIII, progressivamente ampliato le sue proprietà circostanti con conseguente progressivo e costante ampliamento delle proprie volumetrie e superfici interne fino ad arrivare alla consistenza attuale, frutto oramai degli ultimi ampliamenti risalenti agli anni settanta del secolo scorso. In

origine destinate ad attività prevalentemente agricole¹ le superfici, in tempi recenti (1960/1980), si sono in gran parte convertite alla produzione, esposizione e vendita di arredamenti in legno.

Non appare quindi anomala la presenza simultanea in alcune aree del complesso di più funzioni e/o destinazioni legate a entrambe le attività. E' il caso delle superfici residenziali a servizio della servitù o della famiglia del "fattore" usate poi per deposito di mobilia, oppure delle aree di ex immagazzinaggio agricolo in parte adibite a deposito e così a seguire.

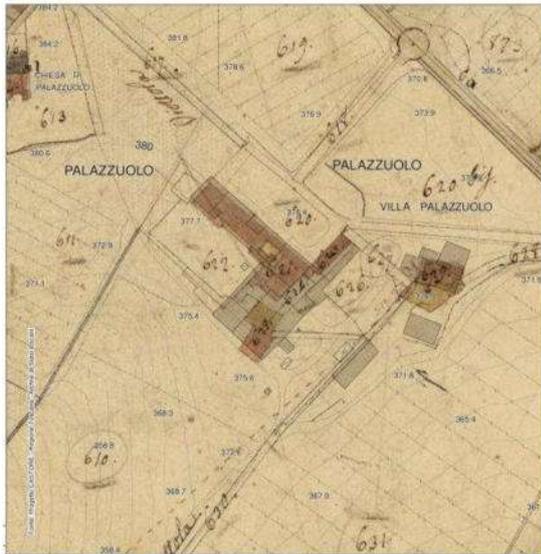
La chiusura dell'attività di vendita e lavorazione di arredi ([REDACTED]) ha quindi progressivamente comportato l'inutilizzo e il conseguente parziale degrado di parte delle superfici, relegando in aree minori la funzione residenza effettiva (si tratta soprattutto di quelle private abitate stabilmente dagli esecutati). Queste zone, insieme con quelle espositive o di rappresentanza, mantengono quindi un buon livello di manutenzione.

Per il resto, l'abbandono della produzione agricola nei terreni di proprietà circostanti ha progressivamente causato il lento degrado delle colture originarie (oli vinicole soprattutto) che, come sarà meglio descritto in seguito e per la maggior parte, necessitano di importanti interventi di recupero agricolo se non di reimpianti.

All'agglomerato si arriva percorrendo in direzione NOCE, per circa 2 km, la strada comunale n. 1 "Palazzuolo" che la collega all'abitato di Tavarnelle val di Pesa.

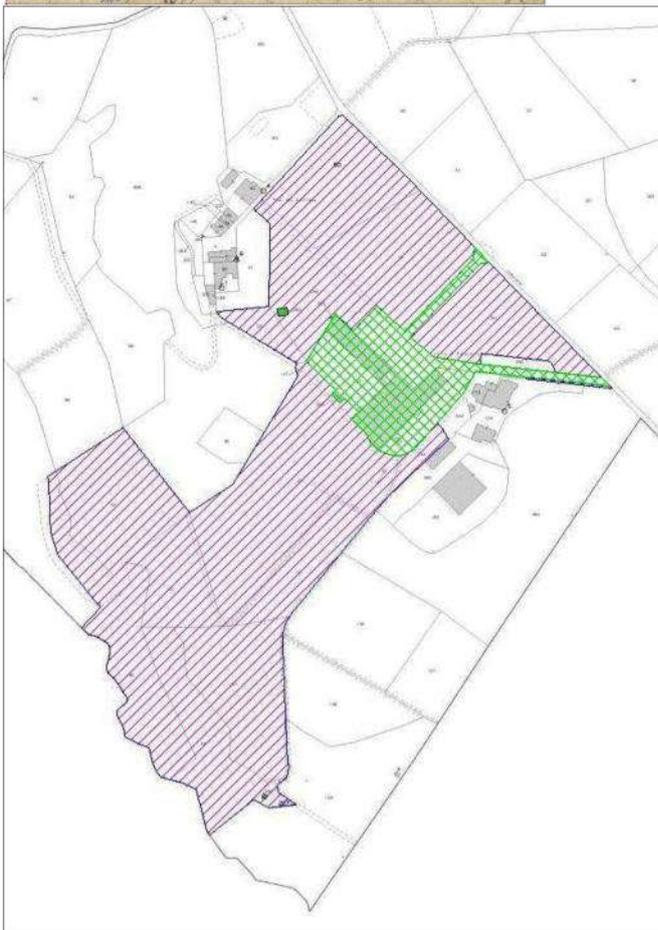
¹ Alla fine del XVIII secolo la "villa fattoria" Naldini-del Riccio contava quasi circa 50 poderi

Posto in posizione dominante rispetto alla detta viabilità, è da questa raggiungibile per mezzo di due viali alberati interni alla proprietà, delimitati al loro finale da cancelli di ferro battuto. Una rete di percorsi carrabili interni lo mettono in comunicazione sia con i terreni agricoli antistanti e



retrostanti, che con le sue parti a destinazione residenziale e/o artigianale/commerciale.

Il complesso immobiliare è composto da più porzioni parzialmente o totalmente indipendenti, ancorché tra di sé interconnesse con superfici di collegamento o spazi di comune passaggio. Alla componente urbana si deve aggiungere quella agricola (in figura 3 – in viola i terreni agricoli, in verde le parti urbane).



La suddivisione in lotti del compendio è riassunta nella tabella n.1 sottostante ove si ordinano le aree che, seguendo la divisione operata dalla proprietà nel 2012 (catastale) e per caratteristiche e qualità proprie, sono assunte come definitorie dei lotti da un punto di vista fiscale, di destinazione, strutturale, economico, distributivo e quindi da un punto di vista estimativo. In questa non si riportano i subalterni del mappale 103 *a comune* tra i lotti di cui si parlerà in seguito. Il grafico successivo (figura 4) riporta sinteticamente la loro delimitazione con riferimento all'elaborato planimetrico catastale riferentesi alla suddivisione del mappale 103 (la maggior parte della consistenza urbana) comunque rimandando per una loro puntuale individuazione ai successivi capitoli.

Figura 3 – delimitazione consistenza esaminata

TABELLA (n.1) RIEPILOGATIVA DEI LOTTI (con riferimento alla loro individuazione catastale)

Lotto	Destinazione	Individuazione catastale			
		Categoria	Foglio	mappale	subalterno
1	Villa	A/8	12	103	500-505-506-510
2	Stabilimento agricolo	D/10	12	103	501-507-- part.259
3	Negozi/Vendita	C/1	12	103	503-516-517
4	Appartamento	A/3	12	103	10-11 (ex 502)-515
5	Deposito	C/2	12	103	511
6	Loc.artigianali-spaccio	C/3	12	103	512
7	Box e terreni	C/2	12	250	terreni in relazione
8	Lab. artigianale	D/7	12	103	504-509
9	Depositi agr. e terreni	C/2	12	286/252	terreni in relazione

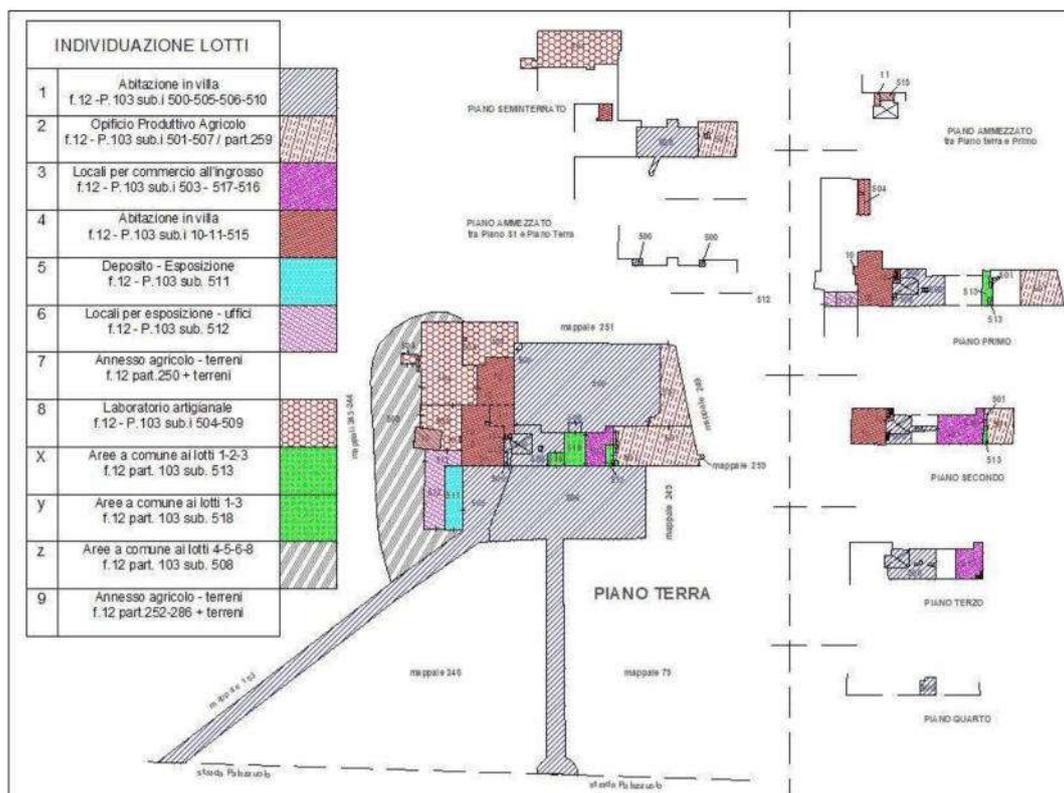


Figura 4 – Indicazione delle aree occupate dai lotti da 1,2,3,4,5,6,8

2- Considerazioni in merito alla suddivisione dei lotti

Il complesso immobiliare è composto di terreni e fabbricati a uso residenziale, commerciale, artigianale e agricolo ed è da sempre, stato utilizzato in forma unitaria nel senso che le destinazioni contenutevi erano funzionali a una sola proprietà. Cessata oramai da decenni l'attività principale agricola, la proprietà ha, fin dagli anni sessanta del precedente secolo, fatto della vendita e del restauro di mobili la sua principale fonte di sussistenza e rendita, rimanendo complementare, se non residuale, quella agricola. La crisi del settore dell'arredamento ha costretto la proprietà ad abbandonare anche quel tipo di attività. Questo ha comportato in tempi più recenti (con la chiusura dell'attività artigianale) una forma di de funzionalizzazione, se non di abbandono, di molte delle superfici oggetto di valutazione. Oggi i locali del laboratorio artigianale, costruito nel 1969 (il lotto n. 8), appaiono in stato di semiabbandono pur contenendo al loro interno alcuni macchinari funzionanti ma vetusti; le superfici di cui ai lotti n.i 5 e 6, catastalmente indicati rispettivamente come magazzino e locale artigianale, sono solo parzialmente utilizzati per showroom, uffici e residenza temporanea; Il lotto n. 2, oltre che essere composto anche da una nuova costruzione in cemento armato mai terminata, ha superfici (ai piani terreno e seminterrato) destinate prevalentemente all'ex attività agricola, oppure a uso promiscuo (alcuni vani al piano secondo). E potremmo continuare.

In sostanza, con il tempo, le superfici del corpo principale della villa-fattoria e dei suoi accessori hanno mutato destinazioni e delimitazioni d'uso, con conseguente maggiore incertezza nella ricerca dei loro confini al fine di una suddivisione in lotti tra di sé il più possibile indipendenti.

Allo scrivente è stata chiesta una valutazione del compendio allo stato attuale e questo è definito, nella sua distribuzione planimetrica e nelle sue destinazioni di uso, dalle planimetrie catastali che la proprietà ha depositato presso il catasto fabbricati nel 2012 e che sono state allegate a tutti gli atti amministrativi successivi depositati presso il Comune di Tavarnelle V.P. (Sanatorie edilizie, Licenze, Concessioni). Le destinazioni di uso e delimitazioni sono peraltro quelle in gran parte indicate nell'Attestazione di conformità in sanatoria n. 36/2010 depositata presso l'ex Comune di Tavarnelle V.P. e di cui sarà meglio scritto in seguito.

Sempre considerando la destinazione attuale delle superfici costituenti il corpo villa-fattoria originaria e rappresentate nei lotti n.i 1-2-3-4, si registra la presenza di molte aree interne/esterne destinate a uso comune (di collegamento e passaggio) così come a uso comune sono da considerarsi alcune aree esterne necessarie al transito pedonale e carrabile ad altri lotti (4-5-6-8).

In particolare per le superfici rappresentate al C.F. nel mappale 103 del foglio di mappa 12:

- I sub.i 505 e 506 (resedi esterni frontali), pur di proprietà assegnata al lotto 1, devono essere considerate aree soggette a passaggio pedonale e carrabile a favore dei lotti 1-2-3-4-5-7;
- Il sub. 518 (superfici di accesso principale della villa) è area a comune con quelle di cui ai lotti 1 (s.500) e 3 (s.503) e l'adiacente s.513 è a sua volta a comune con i lotti 3 (s.503) e 2 (s.501);
- L'accesso al lotto 4 può avvenire o dal subalterno 504 (resede del lotto 1) o dalla corte interna s.500 (sempre del lotto 1) o da un'area coperta da tettoia assegnata al lotto 8 (s.509) o in ultimo, dai locali del lotto 8 (s.504). A conferma della forte interconnessione tra le aree del compendio, si segnala ancora che al piano primo e secondo alcune aree collegano vani del piano primo e secondo dei lotti n.i 1 e 4;
- L'accesso al lotto 8 (laboratorio – s.504 e s.509) avviene attraversando aree interne del lotto 4 oppure da un'area esterna che lo circonda ai due piani (sub. 508) assegnata allo stesso lotto. La stessa area esterna collega i lotti n.i 5 (s.511) e 6 (s.512). Questi ultimi sono tra di se comunicanti con porte interne;
- Dal resede tergo del lotto 1 (s.500 - giardino retro) è possibile accedere o alle aree interne del lotto 4 (ai depositi) e all'area esterna assegnata al lotto 2 (s.507);
- **Sui terreni di cui al lotto 9 insiste un pozzo artesiano che rifornisce di acqua gran parte delle superfici dell'intero compendio. Di questo dovrà essere tenuto conto allo scopo di costituire eventuali servitù di presa d'acqua a favore degli assegnatari dei singoli lotti;**
- I terreni di cui al lotto 7 sono accessibili dal resede antistante il lotto 1 (sub. 506) oppure da una viottola delimitata da cancellate che conducono all'adiacente piccolo agglomerato urbano di S. Bartolomeo.

In conclusione, come risulta in parte dalla soprastante tabella (1) esistono delle superfici già delimitate catastalmente a uso comune ed altre su cui è necessario transitare per raggiungerne altre.

3- Considerazioni in merito al metodo di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato di ogni singolo lotto

“Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contante ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento al netto delle spese di transizione e di intermediazione,

per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione in un normale periodo " 2

Nel caso specifico i beni da valutare, pur essendo tra di sé comunicanti e interconnessi, sono dotati di diverse caratteristiche proprie siano esse riferentesi al contesto ambientale e infrastrutturale così come alla loro destinazione, dimensione etc.

Sono, ad esempio, elementi peculiari (con attribuzione id valori negativo/positivo) di ciascun lotto individuato caratteristiche ambientali (*estrinseche*) del tipo:

- *Posizione / Esposizione*: dominante/panoramica rispetto al territorio circostante (positiva)
- *Accesso da viabilità/collegamenti*; immobile facilmente raggiungibile da centro abitato (Tavarnelle V.P.) e collegato con aree di città di maggiori dimensioni (Siena e Firenze) (positiva.)
- *Presenza di infrastrutture di servizio pubblico*: vicinanza acquedotto, elettrodotto o metanodotto pubblico (positiva)
- *Facilità di sosta autoveicoli*; parcheggio automobili a disposizione nelle aree comuni (positiva)

oppure si possono indicare come peculiarità (*intrinseche*) le seguenti condizioni:

- *Dimensione del "lotto"*: Quelle interne/esterne eccessive possono essere considerate un elemento positivo nella misura in cui possano essere utilizzate in maniera più speculativa attraverso la redistribuzione interna dei vani e/o il loro frazionamento. Può viceversa esser considerata un elemento negativo se tale possibilità è impedita e viceversa;
- *Presenza di elementi artistiche/architettoniche*;
- *Stato manutentivo* delle componenti edili e di finitura;
- *Stato manutentivo* (o esistenza) della componente impiantistica;
- *Distribuzione interna*; che può o no essere particolarmente complessa sia orizzontalmente sia verticalmente;
- *Vetusta delle superfici*: da verificare da un punto di vista statico la situazione delle componenti strutturali del lotto, data la loro eventuale vetustà e la posizione del complesso in area a pericolosità sismica (S.3).

Dato che quasi tutti i lotti costituiti fanno parte di un unico compendio edilizio sviluppatosi sia da un punto di vista distributivo che funzionale intorno ad un nucleo originario e quindi tra di se interconnessi ma che comunque, da un punto di vista urbanistico/edilizio, vi sono consentiti

² da "Manuale delle stime immobiliari" - Marco Simonotti - pag. 39 – ed 2005 - Associazione Geometri Valutatori Esperti

interventi di frazionamento/ristrutturazione e/o cambio di destinazione di uso, per la loro valutazione è possibile procedere usando il criterio di **stima comparativa mono parametrica**, in funzione della loro prevalente destinazione di uso attuale³.

Per parametro base è assunta la superficie utile (di rilievo) (S.U.- mq), poi corretta con l'impiego di coefficienti di differenziazione che tengono conto delle sue caratteristiche. Il risultato unitario ottenuto sarà quindi la superficie virtuale netta a metro quadrato (SV.n.- mq.)

$$S.Utile \times coefficienti = S.Virtuale\ netta/mq \text{ (SV.n.)}$$

Nel caso di valori di mercato, reperiti e usati come riferimento, che utilizzano come parametro il metro quadrato/commerciale e ai soli fini del confronto con quanto individuato, la S.V.n.-mq del lotto è aumentata del 7% (valore d'incremento medio della S.commerciale rispetto alla S.U.)

$$SV.n.-mq \times 1,07$$

Ove reperiti, i dati di confronto per l'individuazione del parametro unitario medio (di solito espressi sotto forma di superficie commerciale unitaria e quindi da moltiplicare per 1,07) sono stati estratti da

1. valori unitari a mq degli immobili posti in offerta attraverso la pubblicazione di siti web di settore, con caratteristiche assimilabili o simili all'immobile di riferimento e situati in aree del territorio prossime;
2. valori unitari a mq di immobili simili venduti in periodo recente o posti in vendita tramite procedure esecutive (aste giudiziarie) promosse dal Tribunale Fiorentino;
3. valori unitari a mq estratti dal portale dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei valori immobiliari - O.M.I.) per vendite di immobili con destinazioni simili.

La media dei tre valori (o comunque di quelli reperiti) fornisce il dato unitario di superficie che viene assunto a base del calcolo del più probabile valore di mercato. In sintesi

$$Valore\ medio\ commerciale/mq \times (SV.n./mq \times 1,07) = V.mercato\ lotto$$

Il dato reperito poi può subire o no variazioni in funzione della necessità di interventi edilizi atti al suo recupero.

In ultimo, è proposto il miglior valore di mercato in caso di vendita dell'immobile tramite asta giudiziaria.

³ La presente stima è stata redatta tenendo conto delle indicazioni di cui agli standard di valutazioni internazionali (*International Valuation Standards IVS*, *Royal Institution of Chartered Surveyors RICS* e *European Valuation Standards EVS*) e dal codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa

LOTTO 1

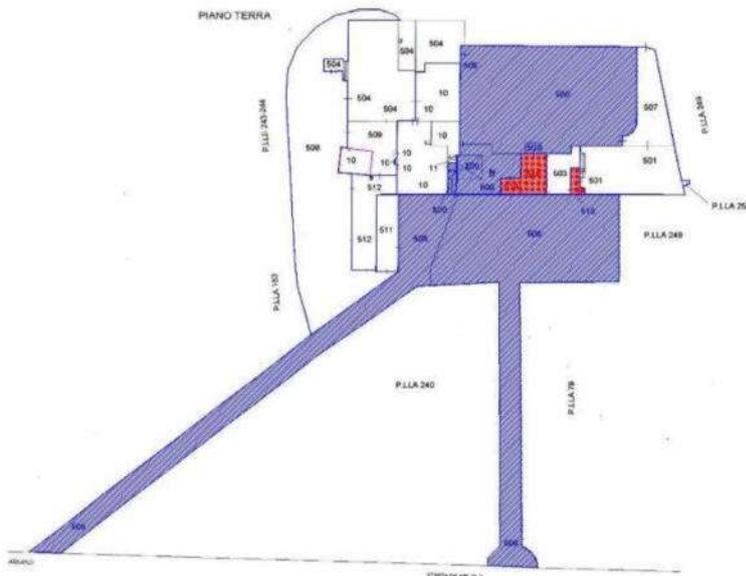


Figura 5 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 1 - U.I. al P.T. e aree di resede esclusivo esterne (viola) . Aree a comune con altri lotti (rosso)



Figura 6 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 1 - Piani S1-1-2-3 agricolo-produttivo o commerciale, sono ancora sufficientemente definiti i suoi limiti originari. Il “tipo edilizio “(villa-fattoria padronale) è, per il territorio circostante, ricorrente. Nella prima metà del XIX secolo prevale infatti, rispetto ai “poderi non organizzati” o minori, la fattoria di medie/grandi dimensioni di proprietà o di fiorentini o di possidenti locali, spesso dotata di volumetrie destinate ad assolvere funzioni legate all’attività agricola (immagazzinaggio e trasformazione di prodotti agricoli). Si citano i casi, distanti qualche chilometro dalla nostra area, della grande possessione della *Badia a Passignano* o della *Villa di Sticciano* (del Barone Del Nero e poi Torrigiani) oppure, delle più vicine ville di *Noce* (della

Figura 5 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 1 - U.I. al P.T. e aree di resede esclusivo esterne (viola) . Aree a comune con altri lotti (rosso)

Individuazione del bene

Porzione di *Villa Naldini del Riccio* (detta di Palazzuolo)

Ubicazione: Strada di Palazzuolo n. 33

Descrizione:

Questo lotto comprende la maggior parte delle aree costituenti la parte abitativa del nucleo originario della “villa padronale” e i suoi resedi complementari esterni. Anche se nel suo complesso, negli anni, molte delle sue componenti si sono trasformate per adeguarsi a nuove esigenze di tipo residenziale,

o commerciale, sono ancora

duchessa di S.Clemente), del *Paganello* (dei Da Montalvo), dei *Muricci* (dei Capponi). Nel nostro caso la fattoria con villa-patronale, detta *Naldini-Del Riccio* dal XIX secolo (già Rinaldeschi), nella seconda metà del XVIII secolo contava quasi 50 poderi⁴. Notevole dimensione se si pensa che al periodo le *possessioni* della Badia a Passignano, potente complesso conventuale dell'Ordine Benedettino-Vallombrosano, non superavano i 40 poderi. Di queste sue origini rimangono tracce estetiche leggibili soprattutto nella "parte nobile" interna del complesso-villa e all'esterno, sulla sua imponente facciata di accesso. Del tipo edilizio mantiene intatte alcune delle sue caratteristiche costruttive. Ne sono esempi la distribuzione simmetrica degli ambienti attorno a un salone centrale (spazio "centrifugo"), la suddivisione in altezza delle destinazioni di uso (piani inferiori per attività lavorative/rappresentanza -- piani superiori per residenza -- piani sottotetti per depositi/magazzini agricoli o per aree ex abitative a uso del personale subalterno impiegato nei servizi all'abitazione o nella conduzione del fondo agricolo), la posizione dominante nel paesaggio agricolo circostante oppure la presenza di aree parco/giardino con viali alberati di accesso al fabbricato.

Così come suddiviso in questa sede (catastalmente), il lotto 1 si sviluppa su 4 piani fuori terra (compreso i piani soffittati 3° e 4°) ed uno seminterrato. Nella descrizione sottostante sono indicati i numeri di superfici e le destinazioni così come individuate e descritte nella relativa tavola grafica allegata.

Il **piano seminterrato** (Superficie utile complessiva mq ca 250 mq) è occupato da aree a destinazione prevalente di cantina, in larga parte in cattive condizioni di manutenzione e in parte minore (ca. 80 mq – sup. n.i 6-7-10-11-12 nella tavola rappresentativa del P.S1) a destinazione residenziale, in buone condizioni di manutenzione. A questo piano insiste la Centrale termica a combustione di gasolio a servizio di tutte quelle superfici residenziali dell'intero immobile servite dall'impianto centralizzato. E' altresì presente un pozzo (sup.n.15) che raccoglie acqua dal soprastante resede e una cisterna che raccoglie le acque della copertura e posta sotto la corte al piano superiore (segnalata dalla proprietà ma non verificata).

Il **piano terreno** (S.u. complessiva ca 132,00) ha destinazione prevalentemente residenziale ed è per la maggior parte in buone condizioni di manutenzione di uso. Vi si accedeva originariamente dal portale principale prospettante il resede frontale (vano n.1 nella tavola grafica "locali a comune") ma, con la suddivisione eseguita, l'accesso esclusivo avviene dalla superficie n. 29 che collega il cortile interno al resede antistante la villa.

⁴ "Tavarnelle Val di Pesa : Storia e memoria – (1883/1993)" - pp 41 - a cura di Z.Ciuffoletti e F.Conti - ed.

Intorno al cortile interno, pavimentato in pietra, si è probabilmente sviluppato il nucleo originario della costruzione poi trasformata in villa. Di questa e delle sue funzioni accessorie il piano ospita; a) una cappella gentilizia (n.21) con pitture risalenti ai primi decenni del XX secolo in ottime condizioni di manutenzione; b) tre sale (n.i 18,22,23) anch'esse in ottime condizioni di manutenzione con soffitti a cassettonato di legno e pavimentazioni in cotto; c) Disimpegno (n. 20) anch'esso contenente elementi di decoro verticale (soglie di porte stuccate in effetto marmorino) e orizzontale di pregio e in ottimo stato di conservazione. Questi ultimi vani comunicano direttamente con le più prestigiose superfici dell'intero complesso rappresentate dai vani 1 e 2 nella tavola grafica "locali a comune" allegata e meglio descritte nell'apposito capitolo.

A questo piano insistono anche le **aree di resede esterne** di corredo alla villa padronale e in particolare;

a) parco/giardino antistante al fronte principale con i viali di accesso primario e secondario (sup. totale mq 3.208). Al resede frontale si arriva o percorrendo il monumentale viale di cipressi centrale e di comunicazione con la sottostante strada provinciale (sub. n.505 in figura 5) oppure dal viale alberato laterale di "servizio" (sub. 506 in figura 5). Il perimetro esterno di quest'area è circondato da un vialetto con sottofondo in pietrisco e che ospita anche un'ampia area di sosta carrabile. Sull'area a prato insiste un pozzo con parapetto ornato, accessibile dal piano seminterrato (citato vano n. 15 - P.S1) .

b) Lo spazio esterno tergale (ca. mq 1.585 – sub. 500 pp - figura 5) ospita il giardino privato della villa contenente alcuni ricorrenti elementi di carattere classicheggiante. Tra questi si distinguono la fontana centrale con vasca, le siepi di bosso disposte in ordine geometrico, la doppia scalinata di accesso dalla terrazza della sala di rappresentanza (ora il vano n. 2 al P.T. della tavola *locali a comune*), la disposizione scenografica verso la vallata dei suoi componenti. L'area e i suoi elementi architettonici richiedono interventi di manutenzione. Ospita inoltre un piccolo accessorio di legno (non rappresentato poiché provvisorio - mq 2) e un altro accessorio in muratura a uso di ripostiglio (n.25). Al giardino si accede o dai vani n.i 7 e 27 (lotto 1 piano T e S1) o dalla terrazza al piano primo dello stesso lotto 1 o dai vani 10 e 14 (lotto 4 P.T.) oppure dall'area scoperta del lotto 2 (part. 103 sub. 507) confinante. È quindi area accessibile/comunicante da/con più lotti.

Le superfici dei **piani primo** (S.u. complessiva ca. mq 153,40) e **secondo** (S.u. ca mq 56,70) hanno destinazione residenziale e sono in buone condizioni di manutenzione e uso essendo occupate stabilmente dalla famiglia del sig. [REDACTED] e in parte (i vani in

successione dal n. 38 al n. 42 del P.1 ed i vani n.i 46,47,48 del P.2) dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (entrambi esegutati).

Il **piano terzo** (S.u. complessiva ca. mq 129,00) ospita aree destinate prevalentemente a soffitta (vani n.i 50,51,52) e locali adibiti a esposizione mobili (n.i 53,54,55,56) comunque necessitanti d'interventi di manutenzione straordinaria. Il vano 50 ospita l'autoclave che consente l'approvvigionamento idrico dal pozzo/cisterna posto al finale della proprietà agricola, indicata al C.T. con il mappale 286 del foglio 12 e contornato in rosso nella figura 3 precedente.

Completano il lotto 1 due piccoli locali depositi al **piano ammezzato** (tra piano seminterrato e piano terreno - n.i 16 e 17 - P.Amm.) aventi accesso diretto dal resede tergo e un vano soffittato (n. 58) posto al **piano quarto**, avente accesso dalla superficie n. 56 del P.3° (s.u. mq 29,50) e al cui interno accoglie il meccanismo ancora funzionante dell'orologio ottocentesco inserito nella facciata principale e visibile dal resede/giardino antistante l'accesso. Tanto il vano soffittato che le sue scale di accesso necessitano d'interventi di manutenzione straordinaria per il recupero degli intonaci, coloriture e rivestimento scale.

La copertura dei lotti 1,2,3,4 è stata completamente rifatta nel 1992. In quel momento furono sostituiti/recuperati/realizzati: a) parte del legname della struttura primaria e secondaria; b) la parte in laterizio del manto (scempiato e coppi/tegole); isolamento termico con l'apposizione di pannelli di isolante termico; impermeabilizzazione con guaina elastomero-bituminosa. Furono altresì consolidate le murature portanti con l'introduzione di travi / cordoli di irrigidimento in calcestruzzo armato su quelle esterne.

I 27 anni passati consigliano comunque di prevedere cautelativamente un intervento di manutenzione ordinaria (costi inseriti nel costo unitario/mq al finale di ogni singolo capitolo).

A servizio del lotto sono gli impianti di:

Riscaldamento con caldaia a combustione di gasolio posta al piano seminterrato e che serve solo la porzione adibita a residenza effettiva, mentre le altre parti sono sprovviste d'impianto o comunque da esso scollegate. Allo scrivente l'esecutato ha segnalato che sulla viabilità comunale (alla base del viale di accesso principale) è presente un punto di allaccio al metanodotto.

Approvvigionamento idrico proveniente da acquedotto comunale e da pozzo privato esistente 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 (contorno rosso in figura 3). E' altresì stata segnalata la presenza di una cisterna di raccolta delle acque piovane posta sotto la pavimentazione della corte interna ma non verificata perché inaccessibile. Altra forma di

approvvigionamento idrico è rappresentata dal pozzo che insiste nel parco antistante all'accesso al quale si accede da un percorso sotterraneo che lo collega ai vani seminterrati del lotto. Non si ha notizia sulla potabilità di quest'acqua.

Impianto elettrico

Impianto prevalentemente di tipo sottotraccia sfilabile nella parte abitata. Gli altri vani (accessori) in parte di tipo sottotraccia o con linea aerea a vista di tipo a treccia in cotone/seta o plastica, con interruttori o in ceramica o in plastica. Per la maggior parte in pessimo stato di conservazione. Deve essere completamente verificato e/o sostituito.

Impianto di smaltimento idrico costituito da fossa biologica tricamerale e pozzetti sgrassatori posti nel resede tergale con subirrigazione nei terreni a valle del resede. *Autorizzazione allo scarico fuori fognatura* pratica SU n. 543/11, rif. Amb. n. 22/11

.....

Confini: il lotto confina con beni di residua proprietà degli esecutati, di [redacted] e con la strada comunale di Palazzuolo.

.....

Indicazioni catastali:

Al C.U. del Comune di Barberino-Tavarnelle sezione Tavarnelle V.P. la consistenza è adesso rappresentata nel foglio di mappa 12, dal mappale 103, sub.i 500/505/506/510, piani S1-T-1-2-3-4, categoria catastale A/8, classe 2, vani 29,5, sup. catastale 969 mq, rendita euro 8.836,58, in conto a [redacted] per 1/1.

A comune con le superfici di cui al precedente sub. 500 risultano anche le U.I. di cui al f.12 part. 103 sub.513 e 518 entrambe come *bene comune non censibile*

.....

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** è pervenuta, 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 Registro particolare. Per la **quota di ½** con atto di assoggettamento di beni al regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge [redacted], 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 comune di Barberino-Tavarnelle) risultano, per l'immobile, essere 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;
2. Condono Edilizio ex art.39 L.724/1994 n. C094/95/370 – Titolo abilitativo in sanatoria n. S006/2011 del 27 aprile 2011; *Per ristrutturazione/ampliamento di porzione di appartamento al piano primo. Formazione locale cucina*;
3. 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 2, 3,4 e le relative aree a comune;
4. 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;
5. 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 risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'amministrazione di competenza.

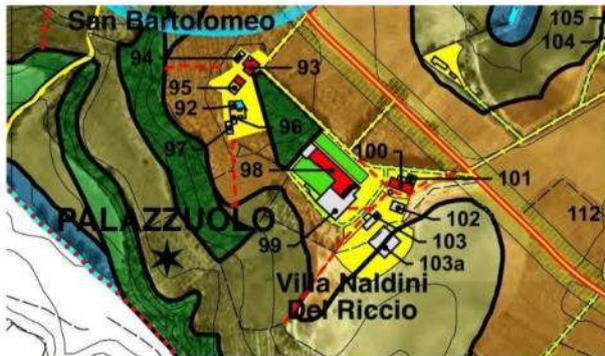


Figura 7 Estratto da Tavola 1P del Piano Operativo . Il n.98 corrisponde sommariamente al corpo della villa il n. 99 al laboratorio artigianale

- **Riferimenti alla disciplina urbanistica in vigore**

Nel Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Tavarnelle V.P., le superfici del lotto sono porzione del più vasto complesso Villa/Villa fattoria nel quale sono permessi gli interventi edilizi di cui all'art. 75 delle N.T.A del R.U.⁵. Il Piano Operativo comunale (P.O.), approvato nel febbraio, ammette che nella

⁵ **Articolo 75 N.T.A. R.U.**

Villa; Villa/fattoria

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia e i complessi di fattoria in genere composti da un corpo principale più o meno articolato planimetricamente, di solito a tre livelli fuori terra con il piano nobile destinato ad ospitare il proprietario, il piano terra dedicato all'uso agricolo e di servizio, il piano superiore per il personale.

Hanno una particolare valenza paesaggistica in quanto circondati da giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni). Costituiscono di norma un complesso edilizio unitario con particolare valore architettonico e monumentale.

Categorie d'intervento consentite:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo. Tale categoria comprende anche il ripristino filologico ed il ripristino tipologico. Sono vietate le categorie di intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

Gli interventi di cui sopra sono consentite esclusivamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il mantenimento del volume, la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi);
- la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico anche mediante la demolizione delle superfetazioni;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- Aumento di unità immobiliari: è ammesso l'aumento di unità immobiliari, occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico.

Destinazioni d'uso consentite:

- Residenza. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano primo/nobile, fra cui:

- attività ricettiva, convitti e studentati
- direzionale
- di servizio, attività pubbliche e di interesse pubblico;
- commerciale negli annessi e al solo piano terreno se complementari alle attività principali.
- agricola

Sono vietate le destinazioni d'uso diverse da quelle di cui sopra.

villa possano essere eseguiti gli interventi di cui agli art.li 17b e 13.4 delle NTA⁶. Essendo quest'ultimo in fase di approvazione, al momento della presente valutazione è in vigore il cosiddetto "regime di salvaguardia"⁷ 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, ma l'evoluzione costruttiva e funzionale del compendio e in particolare di quanto già scritto, ha determinato al suo interno aree connettive o di passaggio comune tra i lotti, comunque tutti eliminabili con interventi edilizi semplici di chiusura o redistribuzione accessi.

Tabella di riepilogo delle superfici⁸

⁶ **Articolo 17b) -- N.T.A. P.O.**

Villa, villa/fattoria: sono le residenze dell'aristocrazia e i complessi di fattoria in genere composti da un corpo principale più o meno articolato planimetricamente, di solito a tre livelli fuori terra con il piano nobile destinato ad ospitare il proprietario, il piano terra dedicato all'uso agricolo e di servizio, il piano superiore per il personale. Hanno una particolare valenza paesaggistica in quanto circondati da giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni). Costituiscono di norma un complesso edilizio unitario con particolare valore architettonico e monumentale.

1) Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ripristino filologico e ripristino tipologico. Tali interventi sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

-il mantenimento del volume, la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi);

-la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

-la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari;

-il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali:

murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

-l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

2) Destinazione d'uso. Residenza. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano primo/nobile, e compatibili con l'ambito di pertinenza, fra cui attività ricettiva, convitti e studentati, direzionale, di servizio, attività pubbliche e di interesse pubblico; commerciale negli annessi e al solo piano terreno se complementari alle attività principali; agricola

3) Aumento di unità immobiliari. È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico.

⁷ ex L.R.T. 65/2014 titolo IX

⁸ **Superficie interna netta SIN (net internal area) o S.U.**

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri. Trova applicazione, prevalentemente, per la stima di edifici residenziali, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la ripartizione di costi di gestione e di esercizio. (Voce dal glossario di Tecnoborsa)

Nelle sottostanti tabelle si sono riportate le superfici utili nette dei singoli piani costituenti il lotto 1 e i coefficienti correttivi utilizzati per l'adeguamento al parametro *SV.n./mq*.

Tabella coefficienti correttivi Lotto 1				
Cantina	0,3			
sbratto	0,7			
cucina	0,7	1		
C.termica	0,3			
accesso al pozzo	0,3			
locale tecnico	0,7	0,8		
disimpegno	0,3	1	0,7	0,8
sala	1			
bagno	1			
ripostiglio	1	0,3		
tinello	1			
terrazza acc. resede	0,1			
corte interna	0,1			
resede	0,05			
sottotetto	0,8			
soffitta	0,8			

Lotto	1				
Piano	S.interna netta complessiva	S. utile (S.U.)	S. acc. (S.n.r.)	S.scoperte	S. Virtuale n.
Seminterrato	250,40	62,7	187,7		100,2
Ammezzato	8,40		8,4		2,52
Terra	210,95	111,05	99,9	4793	371,34
Primo	153,40	153,4			153,4
Secondo	56,70	56,7			56,7
Terzo	129,00	89,6	39,40		121,12
Quarto	29,50		29,50		23,6
	838,35	473,45	364,90	4793	828,88

Superficie interna netta complessiva (S.U. + S.n.r.) = mq 838,35

Superficie scoperta (resedi e viali di accesso) = mq 4.793

$SV.n./mq = (S.U. + (S.n.r. \times \text{coeff.}) + (S.scop. \times \text{coeff.})) = 828,88 \text{ mq}$

Più probabile valore di mercato

Il bene immobiliare da valutare è porzione di una ex villa padronale. Sulla ricerca del suo più probabile valore di mercato influiscono certamente le sue caratteristiche che possono sinteticamente esser riassunte in:

cosiddette “*estrinseche*”:

- Posizione: dominante/panoramica rispetto al territorio circostante
- Immobile facilmente raggiungibile dal centro abitato (Tavarnelle V.P.) e collegato con aree di città di maggiori dimensioni (Siena e Firenze)
- Infrastrutture di servizio pubblico: Vicinanza acquedotto comunale
- Infrastrutture di servizio pubblico: Vicinanza metanodotto comunale
- Parcheggi e viabilità interna: facilità di sosta automezzi 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. Può viceversa essere considerata un elemento negativo se mantenuta la situazione esistente;
- Presenza di componenti artistiche/architettoniche: Sono ancora ben mantenute alcune aree al piano terreno con presenza di significativi elementi artistico/architettonici originari;
- Collegamenti interni: quelli verticali da recuperare in quanto costituiti in buona parte da scale non eccessivamente larghe. Quelli orizzontali consentono un'eccessiva interdipendenza tra superfici e destinazioni, tra di sé, talvolta, incompatibili. È il caso, ad esempio, delle superfici di residenza effettiva con quelle adibite a deposito di ex materiali di falegnameria oppure dell'area espositiva con quella residenziale;
- Stato manutentivo parti edili e finiture: La maggior parte delle aree interne necessita d'interventi di manutenzione straordinaria se non di restauro e/o di ristrutturazione. I vani usati in questo periodo a residenza degli esecutati (vedi paragrafo sopra) distribuiti sui piani S1-T-1 e 2) e occupanti circa il 65% dell'intera s. U. del lotto sono in buono stato manutentivo e richiedono semplici interventi di manutenzione straordinaria/ordinaria che interessino alcune aree pavimentate, gli intonaci, le coloriture interne, parte degli infissi, etc. Il restante 35 %, occupato da aree accessorie al Ps1, PT e P.4°, hanno invece necessità di consistenti interventi di ristrutturazione;
- Stato manutentivo della componente impiantistica: Una riorganizzazione delle superfici così come l'intervento manutentivo necessario, dovrà prevedere il completo rifacimento degli impianti elettrico, di distribuzione idrica, di riscaldamento;
- Distribuzione interna: da rivedere nel momento in cui s'intervenisse con una complessiva progettazione di valorizzazione o di rimessa in pristino delle funzioni originarie;

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

Ricerca del valore parametro/metro quadrato per il lotto 1

L'applicazione dei coefficienti correttivi a tutte le superfici utili nette interne/esterne del lotto 1 determina la S.Virtuale complessiva. Questa (pari a mq 828,88) 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.

Ricerche presso portali Web specializzati (www.immobiliare.it)

Categoria: residenziale - villa

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

euro 2.370,00 mq/comm.

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 - Residenziale - stato conservazione 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.Utile euro 1.690,00 x 1,07 = euro **1.808,30 - V.B** - (prezzo unitario di vendita costituente il fabbricato di cui al lotto1 nella perizia relativa- all'asta di febbraio 2020)

Ricerche archivio O.M.I.

(1° semestre 2019) – zona extraurbana R2

residenziale - Ville/villini - fascia oscillazione euro 1.750/2.600 /mq commerciale - stato conservativo normale >

Valore medio di riferimento, essendo il lotto composto da una frazione di villa, euro 2.175,00/mq commerciale >

Valore medio mq/s. U. = euro 2.175,00 x 1,07 = euro **2.327,25** mq superficie utile (V.C.)

Valore medio s.u. o Sv.n. = VA+VB+VB /3 = euro/mq s.u. 2.223,81 (arrotondamento = 2.200,00/mq)

Con riferimento alle superfici del lotto 1

S.Virtuale n. x V.medio di riferimento/mq = mq 828,88 x e/mq 2.200,00 = **euro 1.823.536,00**

a detrarre

- a) Costo medio/mq intervento di manutenzione straordinaria ⁹ per 545 mq (65% della s.U. reale) = euro 600,00 x 545 mq = euro 327.000,00
- b) Costo medio/mq intervento di ristrutturazione per 293 mq (35% della s. U. reale) = euro 1.400.00¹⁰ mq x 293 mq = euro 410.200,00
- c) Costo d'intervento su aree esterne e accessorie (euro 50,00/mq x 4.793 mq) = euro 239.650,00

a)+b)+c) = euro 803.600,00 e in arrotondamento, considerando oneri di urbanizzazione e di progettazione = 976.850,00 euro (costo complessivo recupero aree)

Valore di mercato = 1.823.536,00 – 976.850,00 = **846.686,00 euro**

.....

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 di gran lunga la domanda di immobili simili;

⁹ Per costo di intervento di manutenzione straordinaria si considerano interventi di rifacimento parziale di pavimenti (o loro recupero) e intonaci; rifacimento coloriture; sostituzione di infissi esterni; rifacimento impianti; recupero e/o nuova costruzione di servizi igienici

¹⁰ Per costo/mq intervento di interventi di ristrutturazione edilizia per consolidamento strutturale di alcune sue componenti; frazionamento in più unità immobiliari con conseguente realizzazione di nuovi bagni e cucine; rifacimento impianto di smaltimento liquami; rifacimento impianto elettrico/riscaldamento / telefonico ; rifacimento del 70/80 % dei pavimenti ; rifacimento del 70/80 % degli intonaci e coloriture ; interventi sui resedi antistanti/retrostanti

- ✓ 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;
- ✓ Assenza di garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.

euro 846.686,00 x 0,90 % = euro 762.017,40 e in cifra tonda **762.000,00**
(settecentosessantaduemila/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 8 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 2 - U.I. piano terreno e aree di resede esclusivo esterne (azzurro) . Aree a comune con altri lotti (rosso)

LOTTO 2

Individuazione del bene

Porzione di **Villa Naldini del Riccio**
(detta di Palazzuolo)

Ubicazione: Strada di Palazzuolo n.

33

Descrizione

Questo lotto comprende le superfici destinate fin dall'origine alla

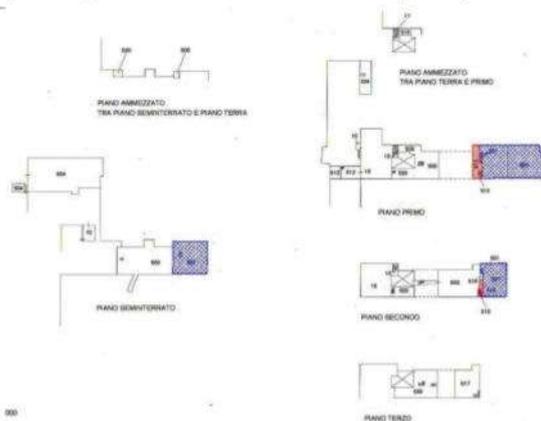


Figura 9 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 2 - Piani S1-1-2-3 (azzurro) . Aree a comune con altri lotti (rosso)

parte produttiva agricola della “villa padronale” e alle quali, in periodo recente (comunque prima del 1985) è stata addossata una struttura in calcestruzzo armato su due piani, prevista come ampliamento della parte originaria ma ancora oggi priva degli elementi costitutivi principali (tamponature interne/esterne, scale di collegamento, finiture, copertura). In definitiva si tratta del solo scheletro strutturale.

La parte originaria (il volume a sinistra del lotto) si sviluppa verticalmente su 4 piani di cui uno seminterrato, tra di sé collegati da scale interne a uso esclusivo o da rampe di scale a uso comune con il lotto confinante. Così come suddiviso, del lotto 2 fanno parte anche quelle aree incomplete in ogni sua parte e disposte su due piani fuori terra di cui sopra (terreno e primo). Nella descrizione del lotto sono indicati i numeri di superficie così come individuati e inseriti nella relativa tavola grafica allegata.

Il **piano seminterrato** (superficie utile complessiva mq ca 160,10) è occupato da 4 vani oltre accessori (n.i 1,2,3,4). Aree a destinazione prevalente di cantina e nel complesso in cattive condizioni di manutenzione, con pavimentazioni in pietra, infissi e intonaci da recuperare o cambiare. Quasi assente l’impianto elettrico e quello di approvvigionamento idrico. Vi si accede attualmente da locali cantinati del lotto 1 (vani n.i 1,2,3 – piano S1) oppure da una scala interna (vano 3) che collega i piani della volumetria originaria.

Il **piano terreno** (superficie utile complessiva pari a ca. 389,75 mq) è costituito da un locale a uso di cantina/tinaia (sup. ca. 138,75 mq) e dalla rampa di scale di collegamento (sup.ca. 16,20 mq) interpiano. Il tutto in mediocri condizioni di manutenzione con riferimento alla sua destinazione d’uso. Al piano si accede o da un disimpegno a comune con i locali del lotto 3 (più precisamente dal vano n.3 nella *tavola dei locali a comune*) o dall’originario accesso carrabile, ora inutilizzabile per il dislivello tra la precedente quota e quella della nuova superficie dell’ampliamento adiacente (ca. – 1,50 ml). Quest’ultima area, correttamente indefinita da un punto di vista costruttivo (sup. n. 5) e con destinazione di deposito, ha una superficie coperta di ca. mq 234,80 ed è chiusa da 2 lati dalle vecchie murature di confine. In uno di questi lati si apre l’accesso a un’ex cisterna in disuso (C.U. F.12 - mappale 259).

A questo piano insiste anche un’ampia area a resede esclusivo (mq 259 ca. – f.103/sub.507) aperta verso la valle e circondata da terreni di proprietà degli esecutati e dalla cui superficie è possibile accedere o al giardino retrostante la villa (il catastale p.103 sub.500) attraverso un cancello di ferro sorretto da colonne in muratura, oppure ai terreni adiacenti (mappali foglio 12 part.IIe 95 e 249 ora lotto 7 in relazione).

Il **piano primo** (s.utile complessiva pari a mq 222,10) è costituito dalla sola superficie del solaio di copertura dell'“ampliamento” incompleto e di cui al paragrafo precedente. A questa superficie, in sede di progetto di sanatoria edilizia è stata attribuita destinazione di terrazza (sup.n.8), in parte coperta provvisoriamente con lastre di materiale plastico. Non è dotata di alcun accesso perché la rampa di scale di collegamento interna, non è mai stata realizzata e non c'è collegamento con le altre superfici del volume originario.

Il **piano secondo** (sup. utile complessiva mq 145,50) è composto di due locali soffittati. Al primo (il n.10 – s.u. ca. mq 93) si arriva direttamente dalle superfici di collegamento a comune d'interpiano (le n.i 7 e 8 della *tavola dei locali a comune*). È adibito a temporanee esposizioni di mobili e verte in condizioni di manutenzione normali. Al secondo (il n. 9 - s.u. ca. mq 52,90) si accede o dal vano precedente o salendo la rampa di scale che lo collega al piano terreno. È adibito a deposito in cattive condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le sue superfici verticali/orizzontali che le finiture e/o gli infissi.

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 del manto (scempiato e coppi/tegole) ; isolamento termico con l'apposizione di pannelli di isolante termico; impermeabilizzazione con guaina elastomero-bituminosa. Furono altresì consolidate le murature portanti con l'introduzione di travi / cordoli d'irrigidimento in calcestruzzo armato sulle murature esterne.

I 27 anni passati consigliano comunque di prevedere cautelativamente un intervento di manutenzione ordinaria.

A servizio del lotto sono gli impianti di:

Riscaldamento: solo il locale n.10 (piano secondo) avendo una destinazione provvisoria espositiva è collegato all'impianto di riscaldamento con caldaia, a comune con i locali di cui al lotto 1, (a combustione di gasolio posta al piano seminterrato del lotto 1).

Approvvigionamento idrico 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

O assente o totalmente da demolire e/o da realizzare.

Impianto di smaltimento idrico: assente, essendo il lotto privo di locali igienico-sanitari

.....

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 adesso rappresentata nel foglio di mappa 12, dal mappale 103, sub.i 501/507, piani S1-T-1-2, categoria catastale D/10, rendita euro 3.518,40 e dal mappale 259 (cisterna) in conto a [REDACTED] per 1/1.

A comune con le superfici di cui al precedente sub. 501 risulta anche la U.I. di cui al f.12 part. 103 sub.513 come *bene comune non censibile*

.....

Proprietà e Provenienza

a [REDACTED] la piena proprietà delle U.I. di cui al **f.12 part. 103 sub.i 501 e 507** oltre che quella distinta al **f.12 part. 103 sub. 513** è pervenuta per la **quota di ½ da atto di divisione**, con i figli [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], 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.106/1990 del 18 aprile 1990 – P.E. n. 347 del 17/11/1990; *Per ricostruzione di porzione di falda di tetto e di cui a porzione del mappale n. 103/501 del foglio di mappa 12.*
2. Condonò Edilizio ex art.39 L.724/1994 (pratica condono n. C094/323) – Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. S003/2011 del 13 aprile 2011; *Per realizzazione di locali produttivi (si tratta della struttura incompleta in calcestruzzo armato addossata ai vecchi locali cantina originari).*
3. 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, 3,4 e le relative aree a comune.

Costruzione edificata in periodo precedente al 1 SETTEMBRE 1967

- 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

Per la U.I., facente urbanisticamente parte del più vasto complesso *villa – fattoria* di cui al relativo capitolo del precedente lotto 1 , valgono le stesse prescrizioni urbanistico/edilizie già segnalate¹¹ per il lotto 1 .

.....

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

¹¹ 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. .

interni tra le aree) e in particolare di quanto già scritto nel precedente capitolo 2 ha determinato al suo interno aree connettive o di passaggio comune tra i lotti, comunque tutti eliminabili con interventi edilizi semplici di chiusura o redistribuzione accessi.

Tabella di riepilogo delle superfici

Lotto	2				
Piano	S.interna netta complex	S. utile (S.U.)	S. acc. (S.n.r.)	S.scoperte	S. virtuale
Seminterrato	160,10		160,10		48,03
Terra	389,75		389,75	259,00	129,88
Primo	222,10		222,10		33,32
Secondo	145,50		145,50		105,90
	917,45		917,45	259,00	317,13

Tabella coefficienti correttivi	
Cantina	0,3
disimpegno	0,3
deposito *	0,3
scale	0,3
terrazza *	0,15
soffitta ab.	0,8
soffitta non ab.	0,6
Sup. incompleta	(*)

Superficie interna netta complessiva (S.U. + S.n.r.) = mq 917,45

Superficie scoperta (resede di accesso) = mq 259

SV.n./mq = (S.U.+(S.n.r. x coeff.) + (S.scop. x coeff.))= 317,13mq

Più probabile valore di mercato

Il bene da valutare consiste in una porzione di ex villa adibita prevalentemente a magazzini e depositi ex agricoli e molto interconnessa con superfici interne ed esterne alle altre consistenze individuate. Sulla ricerca del suo più probabile valore di mercato influiscono certamente le sue peculiarità che sintetizzate in “caratteristiche”, 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: 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 il loro frazionamento. Può viceversa esser considerata un elemento negativo se mantenuta la situazione esistente;
- Collegamenti interni: La distribuzione interna del lotto risente della sua originaria destinazione (locali agricoli accessori alla villa fattoria) e come tale ha accessi diretti dai locali residenziali oppure dalle aree esterne ex agricole. Si lamenta quindi, ai fini dell’indipendenza del lotto una carenza distributiva con conseguente necessità di rivedere completamente i percorsi di accesso principali e secondari alle superfici come da rivedere i collegamenti verticali. Nel caso dell’edificio confinante allo stato di “semi rudere” è da notare l’assenza completa di collegamenti interpiano;
- Stato manutentivo componenti edili: La maggior parte delle aree interne richiede consistenti interventi di ristrutturazione;
- 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 s’intervenisse con una complessiva progettazione di valorizzazione o di cambio di destinazione d’uso rispetto alle funzioni originarie;
- La presenza dell’*ampliamento laterale*, di notevoli dimensioni (s.u. compless ca.mq 457) può ragionevolmente essere considerata positivamente solo nella misura in cui le sue dimensioni possono essere utilizzate per una successiva demolizione/edificazione anche di tipo residenziale;
- L’accesso esterno può avvenire solo attraverso le aree scoperte urbane (sub. 507 assegnato al presente lotto e/o dal resede retrostante del lotto 1 (sub. 500.) Quello interno solo da aree a comune con i confinanti lotti 1 e 3 (s.513 e 518). È necessario prevedere la costruzione di un nuovo accesso oppure l’allargamento di quello interno (negativo);

- Vetusta delle superfici: da verificare da un punto di vista statico la situazione delle parti 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 2

L'applicazione dei coefficienti correttivi (sopra) a tutte le superfici utili nette interne/esterne del lotto 2 determina la S.Virtuale complessiva. Questa (pari a mq 317.13) 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

Ricerche presso portali Web specializzati (www.immobiliare.it)

Categoria di riferimento: Laboratorio/magazzini - zona Tavarnelle v.p.

Comune di Barberino Tavarnelle - via Benvenuto Cellini 22

Complesso artigianale mq 847 s. commerciale, oltre aree scoperte - condizioni di manutenzione buone

Prezzo di richiesto euro 350.000,00

Valore a mq/commerciale $350.000,00/847\text{mq} = \text{euro } 413,00$

Valore a mq s.U. = euro $413,00 \times 1,07 = \text{euro/mq } \underline{442,00 - V.A}$

Ricerche archivio Aste giudiziarie - Tribunale di Firenze

- i. Rif. E.I. R.G. 456/2013 - zona Barberino V.E. – complesso artigianale oltre terreni

Stato conservativo normale

Valore medio a mq/commerciale in perizia originaria euro 500,00

Valore attuale unitario con ribasso d'asta = 200,00 euro/mq/commerciale

Valore attuale di vendita euro 422.416,00

Valore a mq s.U. = euro $200,00 \times 1,07 = \text{euro } 214,00/\text{mq}$

- ii. Rif. E.I. R.G. 230/2016 - zona Tavarnelle V.P. via Sinigogola – complesso industriale oltre terreni

Stato conservativo normale

Valore medio a mq/commerciale in perizia originaria euro 780,00 euro/mq/commerciale

Valore di vendita al maggio 2019 (asta deserta) euro 430.000,00

Valore minimo offerta euro 387.000,00 corrispondente a 387,00 euro/mq

Media ((i)+(ii))/2 = euro 300,50/mq

Valore a mq s.U. = euro 300,50 x 1,07 = euro 321,54/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, euro 600,00/mq commerciale

Valore medio mq/s. U. = euro 600,00 x 1,07 = euro 642,00/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. 468,52 (arrotondamento = 470,00/mq)

Con riferimento alle superfici del lotto 2

Superfici a) - (tutte, escluse quelle dell'“ampliamento”) s. U. virtuale mq 213,37

Valore a mq/medio di riferimento per s. Utile: euro 470,00

S.Virtuale n. x V.medio di riferimento/mq= mq 213,37 x e/mq 430,00 = euro 100.283,90 (1)

Superfici b) – vani n.i 5 e 8 piano terreno e primo

Valore a metro quadrato/medio di riferimento per s. Utile: euro 300,00.

S.Virtuale n.x V.medio di riferimento/mq = mq 103,76 x e/mq 300,00 = euro 31.128,00 (2)

Superficie c) – mappale 103 sub. 507 – resede

Valore a metro quadrato/medio di riferimento: euro 80,00

Superficie mq 259 x euro/mq 80,00 = euro 20.720,00 (3)

Più probabile valore di mercato del lotto 2 = (1) +(2) +(3) = euro **152.131,90** euro

.....

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;
- ✓ Assenza di garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.

euro 152.131,90 x 0,85 % = euro 136.918,71 e in cifra tonda **137.000,00**

(centotrentasettemila/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.

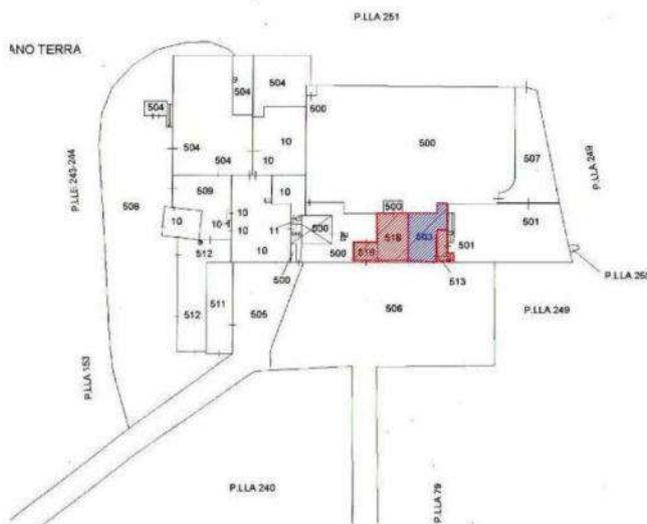


Figura 10 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 3 - U.I. piano terreno(azzurro) . Aree a comune con altri lotti (rosso)

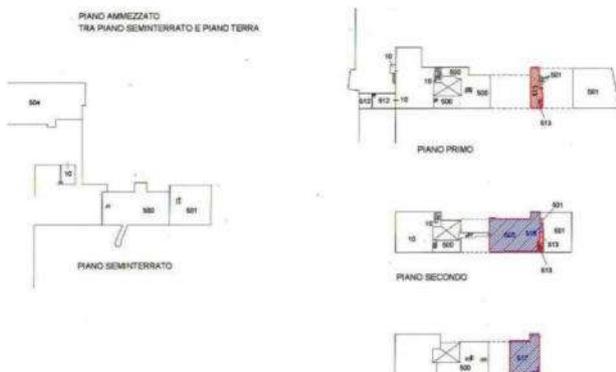


Figura 11 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 3 - Piani 1-2 (azzurro) . Aree a comune con altri lotti (rosso)

LOTTO 3

Individuazione del bene

Porzione di **Villa Naldini del Riccio**
(detta di Palazzuolo)

Ubicazione : Strada di Palazzuolo n. 33

Descrizione

Questo lotto comprende in parte alcune superfici destinate fin dall'origine ad aree di rappresentanza della famiglia proprietaria della villa. In periodo recente, presumibilmente tra il 1961 (acquisto da parte di [redacted] in parte dante causa degli

esecutati) e il 1989, (data di deposito di una precedente planimetria catastale) queste superfici sono state adibite a mostra dei prodotti di arredo realizzati dall'ex-azienda di famiglia.

Anche questo immobile ha accesso principale solo attraversando superfici a comune con i confinanti lotti 1 e 2 (in particolare passando attraverso le aree di cui ai vani n.i 1 e 2 della relativa tavola dei "locali a comune" allegata). Prospetta sui due fronti principali esterni della villa e si sviluppa su tre piani fuori terra (terreno, secondo e terzo) con collegamenti di interpiano differenziati. Una scala interna a comune collega il piano terreno con il piano secondo. Il piano terzo è invece raggiungibile attraverso rampe di scale a servizio esclusivo che si diparte dal vano 7 (piano 2° tavola "locali a comune").

Il **piano terreno** (s.u. complessiva mq 83,45) a uso di sale di esposizione, è composto da due vani oltre a servizio igienico esclusivo (vani n. i 1,2,3) e da cui è possibile accedere a un secondo servizio igienico a comune con altri lotti (vano n.4 PT della tavola dei *locali a comune*). Queste aree sono perfettamente mantenute in tutte le sue componenti di finitura. Sono realizzate con soffitto a cassettoni di buon pregio artistico, pavimentazione in cotto, cornici in stucco marmorizzato alle porte, infissi di legno decorati di pregio (porte e finestre), fascia sotto al cassettonato, *boiserie* in pittura alle pareti, fascia battiscopa a pavimento. Dalla sala n. 2 è possibile accedere a due servizi igienici (divisi per sesso) in perfette condizioni di manutenzione. Di questi, come già scritto, uno è a servizio comune con altre superfici (il n. 4 PT della tavola dei *locali a comune*) ed è quindi escluso dai limiti del lotto in oggetto.

Il **piano secondo** (s.u. complessiva pari a ca 190,65 mq) è accessibile o dal vano n. 57 del lotto 1 (in relativa tavola allegata) o dalle rampe di scale comuni di cui ai vani n. 5 e 6 (vedi P.1° tavola *locali a comune*) e vani n.i 7 e 8 (vedi P.2° tavola *locali a comune*). Queste aree sono destinate a esposizione di arredi in residua vendita e a tale scopo sono suddivise con pareti e controsoffittatura in cartongesso. Lo stato di manutenzione è buono sia nelle finiture (pavimenti in cotto e intonaco alle pareti) che negli infissi di legno. Il vano n. 9, a destinazione di ripostiglio, è un'area che catastalmente non è ricompresa nel sub. 503 come l'intero lotto. Nella formazione dei subalterni del mappale 103, alla superficie è stato attribuito il n. 516 "unità in definizione". Data la sua posizione all'interno del compendio, questa non può che essere ricompresa nelle superfici di cui al presente lotto 3.

Il **piano terzo** (s.u. complessiva pari a 105,00 mq) è costituito da superfici che catastalmente non sono ricomprese nel sub. 503 come l'intero lotto. Nella formazione dei subalterni del mappale 103 alla superficie è stato attribuito il n. 517 "unità in definizione". Data la sua posizione all'interno del compendio, la sua giustapposizione ai locali del piano secondo e il

fatto di essere accessibile quasi esclusivamente da una rampa di scale porzione *dell'area a comune* di cui al sub. 513, questa non poteva che essere ricompresa nelle superfici di cui al presente lotto 3. In cattive condizioni di manutenzione (pavimentazione in cotto deteriorato, intonaci coloriture e infissi da cambiare, impianto elettrico da rifare completamente) era probabilmente in origine usata per immagazzinaggio di prodotti dell'agricoltura. Adesso è parziale deposito dei materiali e arredi provenienti dall'ex attività di famiglia.

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 del manto (scempiato e coppi/tegole); la coibentazione con l'apposizione di pannelli d'isolante termico; l'impermeabilizzazione con guaina elastomero-bituminosa. Furono altresì consolidate le murature portanti con l'introduzione di alcuni travi / cordoli d'irrigidimento in calcestruzzo armato sulle murature esterne.

I 27 anni passati consiglia comunque un intervento di manutenzione ordinaria (inseriti nel costo unitario/mq al finale di ogni singolo capitolo).

A servizio del lotto sono gli impianti di:

Riscaldamento: I vani ai piani terra e secondo sono collegati all'impianto di riscaldamento con caldaia, a comune con i locali di cui ai lotti 1 e 4 (a combustione di gasolio posta al piano seminterrato del lotto 1). Il piano terzo è privo di impianto.

Approvvigionamento idrico: 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:

Al piano terreno l'impianto è prevalentemente di tipo sottotraccia sfilabile nei locali con interruttori e placche in plastica in buono stato di conservazione. Negli altri vani (al piano secondo) l'impianto è sempre di tipo sottotraccia sfilabile con interruttori e placche in plastica in normale stato di conservazione. Il piano terzo è provvisto di soli punti luce ed è di vecchia fattura. E' comunque da prevedere il suo pressoché totale rifacimento. Non sono state reperite certificazioni di conformità di alcun tipo.

Impianto di smaltimento: Al piano terreno insistono dei servizi igienici di recente ristrutturazione. I relativi scarichi confluiscono in un impianto di smaltimento liquami di cui la parte primaria è posta nel resede tergal della villa (autorizzazione al suo ampliamento con

Comunicazione inizio lavori n. 375/2011) e quella secondaria (tubazione disperdente) autorizzata con pratica 21/2011 del 18 giugno 2012.

.....

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 adesso rappresentata nel foglio di mappa 12,

- dal mappale 103, sub. 503, piani T-2, categoria catastale C/1, classe 2, sup. catastale 309, consistenza mq 260, rendita euro 3.182,41
- dal mappale 103 sub. 516, piano 2 , categoria F/4
- dal mappale 103 sub. 517, piano 3, categoria F/4

A comune con le superfici di cui al precedente sub. 503 risultano anche le U.I. di cui al f.12 part. 103 sub.513 e 518 entrambe con destinazione di bene comune non censibile

tutti 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 503,517,516** e di cui al **f.12 part.103 sub.i 513 e 518** è pervenuta 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], con atto ricevuto dal Notaio Luigi Vanzo 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 (vedi certificazione anagrafica allegata).

Verifica urbanistica-edilizia:

- **Verifica titoli edilizi rilasciati**

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio del soppresso Comune di Tavarnelle V.P. (ora Barberino -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. 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, 4 e le relative aree a comune;
3. Comunicazione inizio lavori n. 375/2011; *Per ampliamento fosse biologiche*.

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 è 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 le stesse prescrizioni urbanistico/edilizie già ivi segnalate¹² e alle quali si rimanda.

¹² 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. .

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 aree connettive o di passaggio comune tra i lotti, comunque tutti eliminabili con interventi edilizi semplici di chiusura o redistribuzione accessi.

Tabella di riepilogo delle superfici interne**Riepilogo superfici**

Tabella coefficienti correttivi					
sala	1				
salone	1				
disimpegno	1				
bagno	1				
soffitta	0,7				
ripostiglio	0,7				
loggia	0,7				
Lotto	3				
Piano	S.interna netta complex	S. utile (S.U.)	S. acc. (S.n.r.)	S.scoperte	S. virtuale
Terreno	83,45	83,45			83,45
Secondo	190,65	190,65			186,12
Terzo	105,00	105,00			73,50
	379,10	379,10	0,00	0,00	343,07

Superficie interna netta complessiva (S.U. + S.n.r.) = mq 379,10

SV.n./mq = (S.U.+(S.n.r. x coeff.) + (S.scop. x coeff.) = 343,07 mq

Più probabile valore di mercato

Il bene da valutare è una porzione di ex villa adibita prevalentemente a rappresentanza/esposizione/vendita collegata con superfici interne ed esterne alle altre

consistenze individuate. Sulla ricerca del suo più probabile valore di mercato influiscono certamente le sue peculiarità che sintetizzate in “caratteristiche”, possono esser riassunte in:

cosiddette “*estrinseche*”:

- Posizione: dominante/panoramica rispetto al territorio circostante (positiva)
- 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: la dimensione interna è da considerare come caratteristica positiva nella misura in cui è, come nel nostro caso frazionabile in più unità immobiliari. Può viceversa esser considerata un elemento negativo se mantenuta la situazione esistente;
- Collegamenti interni: La distribuzione interna del lotto risente della sua originaria destinazione (superfici a destinazione di rappresentanza con solo accesso dai locali adiacenti e a uso comune. Ai fini dell’indipendenza del lotto (o dei suoi potenziali futuri) esistono elementi di forte criticità distributiva e conseguente necessità di rivedere i percorsi di accesso principali e secondari alle superfici come i collegamenti verticali consentiti da rampe di scale a comune con altri lotti;
- Stato manutentivo parti edili: Al piano terreno lo stato conservativo è buono. Il piano secondo necessita di interventi di tipo manutentivo; il piano terzo ha necessità di un intervento di manutenzione straordinaria completa;
- Stato manutentivo della componente impiantistica: Una possibile riorganizzazione delle superfici così come gli interventi manutentivi necessari, dovrà prevedere la posa in opera di nuovi impianti sia elettrico, che di distribuzione idrica, che di riscaldamento;
- Destinazione di uso: da modificare o da riconsiderare tenendo conto che l’attuale (aerea espositiva e di vendita) era a servizio di un’attività non più esistente e il contesto circostante non ha vocazione commerciale.

Ricerca del valore/parametro/metro quadrato per il lotto 3

L’applicazione dei coefficienti correttivi (sopra) a tutte le superfici utili nette interne/esterne del lotto 3 determina la S.Virtuale complessiva. Questa (pari a mq 343,07) 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

Ricerche presso portali Web specializzati (www.immobiliare.it)

Categoria: commerciale

Offerte sul mercato dai portali web:

valore **medio a mq commerciale** di immobili a uso commerciale euro 900,00

euro 900 x 1,07 = euro/mq **963,00** s.U. (V.A.)

Ricerche presso Aste giudiziarie Tribunale Firenze

non reperiti immobili simili

Ricerche archivio O.M.I.

Negozi – zona centrale Tavarnelle v.p. – condizioni di manutenzione normale.

Fascia euro 1.100/1.800 mq/sup. commerciale

Essendo il nostro lotto fuori dal centro abitato e fortemente interconnesso con le aree confinanti

si assume come riferimento il valore minimo euro 1.100,00

euro 1.100,00X 1,07 = **1.177,00/mq/s.U. (V.B)**

valore a metro quadrato/medio di riferimento per s.utile

(V.A + V.B.) / 2 = euro 1.070,00 mq/SV.n.

SV.n. x V.M.rif./mq = mq 343,07 x e/mq 1.070,00 = euro 367.084,90

Costi medio/mq intervento di manutenzione straordinaria (superfici piano secondo) = euro 200¹³ (C1)

euro 200,00 /mq x 190,65 mq S.U. = euro 38.130,00

Costi medio/mq intervento di manutenzione straordinaria (superfici piano terzo) = euro 400¹⁴ (C2)

euro 400,00 /mq x 105,00 mq S.U. = euro 42.000,00

Valore di mercato = 367.084,90 – (C1+C2) = **286.954,00** euro

.....

Valore a base di asta

Riduzione del valore di stima in funzione:

¹³ Per costo/mq intervento si considera che la superficie del lotto sia oggetto di interventi di manutenzione straordinaria degli infissi dei pavimenti e delle coloriture superfici 4,5,6,7,8,9 al piano secondo ; rifacimento impianti elettrico e riscaldamento al piano secondo ; oneri di progettazione e urbanistici per eventuale cambio di destinazione di uso .

¹⁴ Per costo/mq intervento si considera che le superfici interessate siano oggetto di interventi di manutenzione straordinaria degli infissi con loro sostituzione , dei pavimenti e delle coloriture superfici 10,11,12,13,14 al piano terzo ; controllo copertura sulla loggia ; recupero scale di accesso ; rifacimento/dotazione di impianti elettrico e riscaldamento ; oneri di progettazione e urbanistici.

- ✓ delle caratteristiche del lotto;
- ✓ della situazione di mercato attuale in cui l'offerta supera di gran lunga la domanda di 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 $286.954,00 \times 0,90 =$ euro **258.258,60** e in arrotondamento **258.000,00** (duecento cinquantottomila/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.

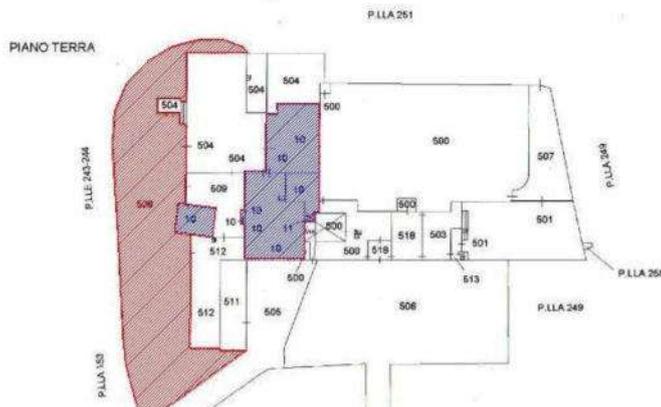


Figura 12 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 4 - U.I. piano terreno (azzurro) . Aree a comune con altri lotti (rosso)

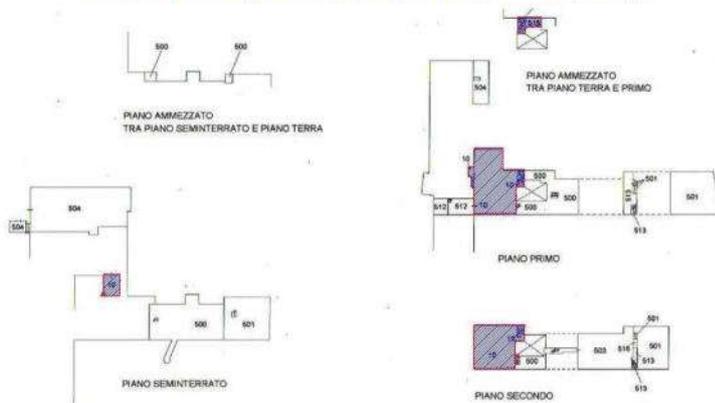


Figura 13 – localizzazione sintetica (da catastale) - Lotto 4 - U.I. piani S1-1-2-amm.(azzurro)

LOTTO 4

Individuazione del bene

Porzione di **Villa Naldini del Riccio** (detta di Palazuolo.)

Ubicazione: Strada di Palazuolo n. 33

Descrizione

Ad eccezione di un piccolo vano al piano seminterrato il lotto si sviluppa verticalmente su 3 piani fuori terra. Il piano