



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Pasqualina Principale

Proc. 465/2019 R.G.E.



RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU Arch. Angelo Butti

Rev.2

7 ottobre 2020



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di
Firenze Dott.ssa Pasqualina Principale

PREMESSA

In data 5 dicembre 2019 la S.V.I. nominava il sottoscritto Arch. Angelo Butti, con studio in Figline e Incisa Valdarno (FI) via Fiorentina (Figline) n.84, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 4203 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 4094, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.465/2019 R.G.E. promossa da [REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento promissorio di rito veniva a conoscenza dei **quesiti**, che si riportano in sintesi:

Provveda il consulente al necessario per la vendita dei beni pignorati fornendo i seguenti elementi: 1. Identificazione dei beni; 2. Estremi dell'atto di pignoramento; 3. Estremi dell'atto di provenienza; 4. Descrizione dei beni; 5. Stato di possesso; 6. Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente, quote millesimali, spese di gestione e debiti condominiali; 7. Esistenza di formalità che saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente; 8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica; 9. Stima del valore di mercato e del prezzo base d'asta dell'intero e delle eventuali quote, indicando se è possibile la divisibilità in caso di comproprietà ed indicando il regime impositivo della vendita; 10. Presenza Certificazione energetica (APE); 11. Riepilogo; 12. Deposito telematico (via PCT) della documentazione.



Il sottoscritto, iniziate le operazioni peritali in data 9 dicembre 2019 alle ore 9.00 ed esaminati gli atti di causa, ha proceduto ad effettuare il tutte le necessarie verifiche ed accessi presso i pubblici uffici, quindi i necessari sopralluoghi presso gli immobili. Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie risposte ai quesiti sulla base della seguente articolazione:

<u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u>	<u>3</u>
<u>2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</u>	<u>18</u>
<u>3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA</u>	<u>19</u>
<u>4. DESCRIZIONE DEI BENI</u>	<u>22</u>
<u>5. STATO DI POSSESSO</u>	<u>66</u>
<u>6. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI</u>	<u>70</u>
<u>7. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</u>	<u>72</u>
<u>8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</u>	<u>73</u>
<u>9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA</u>	<u>84</u>
<u>10. PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)</u>	<u>94</u>
<u>11. RIEPILOGO</u>	<u>94</u>

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Trattandosi di beni costituiti da una serie di terreni ed edifici aventi differenti caratteristiche funzionali e morfologiche, oltre che differenti destinazioni d'uso, si prevede una suddivisione in tredici distinti lotti, di seguito esplicitati.



LOTTO A

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via del [REDACTED] nn.5-6-7, piano terreno, primo e secondo, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 204, sub.501, categoria D/10, rendita € 9306,00 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 72, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie 7are 10 centiare, R.D. € 0,07, R.A. € 0,04 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 380, qualità Frutteto, classe U, superficie 10are, R.D. € 10,59, R.A. € 5,42 – intera quota.

LOTTO B

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via del [REDACTED] n.1, piano terreno e primo, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 74, Sub.502, categoria D/10, rendita € 4180,00 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 351, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1are 70 centiare, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 497, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 18are 12



centiare, R.D. € 42,70, R.A. € 33,55 – quota di ¼ della piena proprietà;

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 498, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 2are 78centiare, R.D. € 1,01, R.A. € 0,79 – quota di ¼ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 500, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9are 81centiare, R.D. € 3,04, R.A. € 4,31 – quota di ¼ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 501, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2are 65centiare, R.D. € 0,82, R.A. € 1,16 – quota di ¼ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 502, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 4are 32centiare, R.D. € 1,56, R.A. € 1,23 – quota di ¼ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 503, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1are 48centiare, R.D. € 0,54, R.A. € 0,42 – quota di ¼ della piena proprietà.

LOTTO C

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via del ██████████ n.2, piano terreno, primo e secondo, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 182, Sub.501, categoria D/10, rendita € 5088,00 – intera quota;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 351, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1are 70 centiare, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 497, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 18are 12 centiare, R.D. € 42,70, R.A. € 33,55 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 498, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 2are 78centiare, R.D. € 1,01, R.A. € 0,79 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 500, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9are 81centiare, R.D. € 3,04, R.A. € 4,31 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 501, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2are 65centiare, R.D. € 0,82, R.A. € 1,16 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 502, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 4are 32centiare, R.D. € 1,56, R.A. € 1,23 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 503, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1are 48centiare, R.D. € 0,54, R.A. € 0,42 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.

LOTTO D

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via del [REDACTED] n.8, piano seminterrato, terreno, primo e secondo, zona agricola.



Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 20, Sub.503, categoria D/2, rendita € 20877,68 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 18, qualità Prato, classe U, superficie 27are 90centiare, R.D. € 7,20, R.A. € 4,32 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 21, qualità Vigneto, classe 1, superficie 24are, R.D. € 16,11, R.A. € 9,30 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 25, qualità Uliveto classe 4 (porzione AA – 10are 80centiare) e Seminato classe 4 (porzione AB – 21are 70centiare), superficie complessiva 32are 50centiare, R.D. € 4,98, R.A. € 6,71 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 26, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 85are 10centiare, R.D. € 32,96, R.A. € 39,56 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 27, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 1ettaro 19are 80centiare, R.D. € 46,40, R.A. € 55,68 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 73, qualità Vigneto, classe 1, superficie 22are 70centiare, R.D. € 15,24, R.A. € 8,79 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 363, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 36are 76centiare, R.D. € 14,24, R.A. € 17,09 – intera quota.



LOTTO E

-*Ubicazione*: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-*Indirizzo*: Pontassieve, via del ██████████ n.8, piano terreno e primo, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 441, Sub.500, categoria F/1, priva di rendita – intera quota;
- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 441, Sub.501, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq.181, rendita € 336,52 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 453, qualità Uliveto, classe 2, superficie 4are 91centiare, R.D. € 1,52, R.A. € 2,16 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 351, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1are 70 centiare, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 497, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 18are 12 centiare, R.D. € 42,70, R.A. € 33,55 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 498, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 2are 78centiare, R.D. € 1,01, R.A. € 0,79 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 500, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9are 81centiare, R.D. € 3,04, R.A. € 4,31 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 501, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2are 65centiare, R.D. € 0,82, R.A. € 1,16 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 502, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 4are 32centiare, R.D. € 1,56, R.A. € 1,23 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 503, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1are 48centiare, R.D. € 0,54, R.A. € 0,42 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.

LOTTO F

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via dei Bosconi snc, piano terreno, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 448, Sub.1, categoria C/2, classe 3, consistenza 207mq, rendita € 384,86 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 16, qualità Pascolo Arb, classe U, superficie 73are 80centiare, R.D. € 3,43, R.A. € 1,91 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 447, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 1ettaro 503are 15centiare, R.D. € 6,98, R.A. € 2,33 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 449, qualità Seminativo, classe 4, superficie 1ettaro 22are 3centiare, R.D. € 22,06, R.A. € 22,06 – intera quota.



LOTTO G

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via del [REDACTED] snc, piano seminterrato, terreno e primo, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 272, categoria D/10, rendita 6454,00 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 175, qualità Area Rurale, superficie 4are 67centiare, priva di rendita - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 241, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2are, R.D. € 0,62, R.A. € 0,88 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 257, qualità Area Rurale, superficie 15centiare, priva di rendita - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 258, qualità Area Rurale, superficie 19centiare, priva di rendita - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 446, sub.500, categoria F/1, priva di rendita – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 351, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1are 70 centiare, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 497, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 18are 12



centiare, R.D. € 42,70, R.A. € 33,55 – quota di ¼ della piena proprietà;

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 498, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 2are 78centiare, R.D. € 1,01, R.A. € 0,79 – quota di ¼ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 500, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9are 81centiare, R.D. € 3,04, R.A. € 4,31 – quota di ¼ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 501, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2are 65centiare, R.D. € 0,82, R.A. € 1,16 – quota di ¼ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 502, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 4are 32centiare, R.D. € 1,56, R.A. € 1,23 – quota di ¼ della piena proprietà;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 503, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1are 48centiare, R.D. € 0,54, R.A. € 0,42 – quota di ¼ della piena proprietà.

LOTTO H

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via del ██████████ snc, piano terreno, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 506, categoria D/10, rendita 150,00 – intera quota;
- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 508, categoria D/10, rendita 390,00 – intera quota;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 98, qualità Bosco Ceduo classe 3 (porzione AA – 73are 55centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 5are 65centiare), superficie complessiva 79are 20centiare, R.D. € 3,97, R.A. € 2,60 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 451, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 21are 29centiare, R.D. € 7,70, R.A. € 6,05 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 505, qualità Seminativo, classe 3, superficie 51are 35centiare, R.D. € 18,56, R.A. € 18,56 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 507, qualità Uliveto, classe 4, superficie 1ettaro, 36are 5centiare, R.D. € 13,35, R.A. € 35,13 - intera quota.

LOTTO I

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via del [REDACTED] snc, piano terreno, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 496, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.64, rendita € 165,27 – intera quota.

LOTTO L

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.



-Indirizzo: Pontassieve, via della Ciancola snc, piano terreno, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 29, qualità Seminativo, classe 4, superficie 36are 50centiare, R.D. € 6,60, R.A. € 6,60 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 30, qualità Bosco Ceduo classe 3 (porzione AA – 1ettaro 84are 92centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 9are 28centiare), superficie complessiva 1 ettaro 94are 20centiare, R.D. € 9,51, R.A. € 5,27 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 285, qualità Uliveto Vigneto, classe 3, superficie 1ettaro 14are 70centiare, R.D. € 20,73, R.A. € 41,47 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 287, qualità Uliveto, classe 3, superficie 1ettaro 4are 70centiare, R.D. € 18,93, R.A. € 35,15 - intera quota.

LOTTO M

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via dei Bosconi snc, piano terreno, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23 p.lla 510, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.17, rendita € 26,34;
- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23 p.lla 511, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.2, rendita € 3,10;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 7, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie 17are 30centiare, R.D. € 3,13, R.A. € 2,68 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 12, qualità Seminativo, classe 4, superficie 96are 60centiare, R.D. € 17,46, R.A. € 17,46 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 14, qualità Seminativo, classe 4, superficie 34are, R.D. € 6,15, R.A. € 6,15 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 85, qualità Seminativo, classe 4, superficie 67are 90centiare, R.D. € 12,27, R.A. € 12,27 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 86, qualità Pascolo, classe 2, superficie 66are 30centiare, R.D. € 1,71, R.A. € 1,03 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 87, qualità Seminativo, classe 4, superficie 12are 60centiare, R.D. € 2,28, R.A. € 2,28 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 90, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie 10are 20centiare, R.D. € 1,00, R.A. € 0,16 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 208, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie 6are 50centiare, R.D. € 1,17, R.A. € 1,01 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 509, qualità Seminativo, classe 4, superficie 3ettari 58are 2centiare, R.D. € 64,72, R.A. € 64,72 - intera quota;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 101, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie 1ettaro 25are 80centiare, R.D. € 22,74, R.A. € 19,49 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 116, qualità Seminativo, classe 4, superficie 81are 10centiare, R.D. € 14,66, R.A. € 14,66 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 117, qualità Pascolo Arb, classe U, superficie 13are 10centiare, R.D. € 0,61, R.A. € 0,34 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 118, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie 84are 70centiare, R.D. € 15,31, R.A. € 13,12 - intera quota.

LOTTO N

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via della Ciancola, piano terreno, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 11, qualità Bosco Misto classe 3 (porzione AA – 2ettari 83are 14centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 26centiare), superficie complessiva 2ettari 83are 40centiare, R.D. € 10,27, R.A. € 4,46 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 28, qualità Seminativo classe 4 (porzione AA – 20are 15centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 2are 15centiare), superficie complessiva 22are 30centiare, R.D. € 3,85, R.A. € 4,20 - intera quota;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 91, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 39are 10centiare, R.D. € 50,29, R.A. € 39,51 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 122, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 29are, R.D. € 0,75, R.A. € 0,45 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 123, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 19are 60centiare, R.D. € 7,09, R.A. € 5,57 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 124, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 69are 70centiare, R.D. € 25,20, R.A. € 19,80 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 125, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 58are 30centiare, R.D. € 21,08, R.A. € 16,56 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 127, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 14are 60centiare, R.D. € 41,43, R.A. € 41,43 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 128, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 23are, R.D. € 1,07, R.A. € 0,36 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 129, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 23are, R.D. € 1,07, R.A. € 0,36 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 130, qualità Seminativo, classe 3, superficie 66are 30centiare, R.D. € 23,97, R.A. € 23,97 - intera quota;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 131, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 14are, R.D. € 0,36, R.A. € 0,22 - intera quota.

LOTTO O

-Ubicazione: i beni sono situati nel Comune di Pontassieve, nei pressi del confine col Comune di Fiesole.

-Indirizzo: Pontassieve, via del [REDACTED] e via della Ciancola, piano terreno, zona agricola.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 10, qualità Uliveto, classe 3, superficie 25are 90centiare, R.D. € 4,68, R.A. € 8,69 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 68, qualità Vigneto, classe 1, superficie 9are 80centiare, R.D. € 6,58, R.A. € 3,80 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 69, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 76are 30centiare, R.D. € 27,58, R.A. € 21,67 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 70, qualità Seminativo, classe 4, superficie 39are 60centiare, R.D. € 7,16, R.A. € 7,16 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 71, qualità Uliveto, classe 4, superficie 9are 50centiare, R.D. € 0,93, R.A. € 2,45 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 103, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 18are 50centiare, R.D. € 0,48, R.A. € 0,29 - intera quota;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 104, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 75are 80centiare, R.D. € 3,52, R.A. € 1,17 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 105, qualità Pascolo Arb, classe U, superficie 89are 20centiare, R.D. € 4,15, R.A. € 2,30 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 106, qualità Bosco Misto, classe 3, superficie 4are 50centiare, R.D. € 0,16, R.A. € 0,07 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 107, qualità Seminativo, classe 4, superficie 1ettaro 24are, R.D. € 22,41, R.A. € 22,41 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 211, qualità Uliveto, classe 2, superficie 8are, R.D. € 2,48, R.A. € 3,51 - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 499, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1ettaro 36are 74centiare, R.D. € 42,37, R.A. € 60,03 - intera quota.

2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il Verbale di Pignoramento Immobiliare riguarda la piena proprietà dei beni già descritti nei diversi lotti di cui al precedente capitolo 1. La proprietà dei beni di tutti i lotti di cui sopra risulta intestata a:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]



I dati catastali corrispondono, salvo le variazioni intercorse successivamente alla trascrizione del pignoramento ed alle variazioni apportate dal sottoscritto e debitamente autorizzate, con quelli indicati nel verbale di pignoramento immobiliare promosso da:

[REDACTED]

Si precisa, altresì, che dal confronto tra le risultanze catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze, i documenti in atti nel fascicolo e lo stato dei luoghi non risultano oggetto di pignoramento, salvo errori od omissioni, i seguenti immobili, appartenenti alla medesima proprietà ovvero in essa interclusi, così individuati al Catasto Terreni del Comune di Pontassieve:

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito</i>
23	259	AREA RURALE		9ca	
23	381	ENTE URBANO		17ca	
23	452	ENTE URBANO		43are 52 ca	

3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

[REDACTED]

- della particella 20 sub. 502 (oggi sub. 503) del foglio 23 (derivante dalla particella 20 sub. 501, a sua volta derivante dalla particella 20



sub. 500 ed ancora derivante dalle particelle 20 subb. 1 e 2), delle particelle 91, 122, 123, 124, 125, 127, 128, 129, 130 e 131 del foglio 3 e delle particelle 11, 25, 27, 28, 18, 21, 19 (ora soppressa e diventata particelle 505 e 506), 66 (ora particella 363), 73, 77 (ora particella 451) e 26 del foglio 23, in forza di acquisto [REDACTED]

[REDACTED], effettuato con atto in data 2 ottobre 1989 n. 45568/7492 di repertorio dottoressa Elena Cantucci, trascritto a Firenze con nota in data 3 novembre 1989 ai n.ri 32156/19181;

- delle particelle 74 sub. 502 (derivante dalla particella 74 sub. 501 a sua volta derivante dalla particella 74 sub. 500 ed ancora derivante dalla particella 74 subb. 1 e 2), 182 sub. 501 (derivante dalla particella 182 sub. 500 a sua volta derivante dalla particella 182 sub. 500 ed ancora derivante dalla particella 182 subb. 1 e 2 queste ultime derivanti dalla particella 182), 204 sub. 501 (derivante dalla particella 204 sub. 500, a sua volta derivante dalle particelle 204 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7), 272, 101, 116, 117, 118, 7, 9 (oggi particelle 509, 510 e 511), 10, 12, 14, 16, 447 (derivante dalla particella 17), 380 (derivante dalla particella 23), 29, 30, 68, 69, 70, 71, 78 (ora particelle 507 e 508), 449, 85, 86, 87, 90, 98, 497, 498 (quest'ultime due derivanti dalla particella 102), 103, 104, 105, 106, 107, 208, 502, 503 (quest'ultime due derivanti dalla particella 354 a sua volta derivante dalla particella 75), 175, 72, 241 (derivante dalla particella 24), 285 (derivante dalla particella 54), 287 (derivante dalla particella 60), 453 (derivante dalla particella 348 a sua volta derivante dalla particella 24), 351 (derivante dalla particella 24), 499, 500, 501, 502, 503 (tutte derivanti dalla particella 352 a sua volta derivante dalla particella 24),



175, 72, 441 subb. 500 e 501 (facenti parte del fabbricato la cui area di sedime è individuata con la particella 441, derivante della particella 356, a sua volta derivante dalla particella 237 ed ancora derivante dalla particella 24), 496 (facente parte del fabbricato la cui area di sedime è identificata con la particella 496, ente urbano derivante dalla particella 76) e particella 448 (facente parte del fabbricato la cui area di sedime è identificata con la particella 448, derivante dalla particella 17 e comprendente la particella 450 ex particella 79), in forza di conferimento da parte della [REDACTED] [REDACTED] effettuato con atto in data 28 maggio 2001 n. 26249 di repertorio dottor Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze, trascritto a Firenze con nota in data 13 giugno 2001 ai n.ri 20265/13244.

PROVENIENZE [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], effettuato con atto in data 9 giugno 1997 n. 20375 di repertorio dottor Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze, trascritto a Firenze con nota in data 4 luglio 1997 ai nn. 18235/11994;

- Permuta con [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzati, effettuata con atto in data 12 aprile 2001 n. 26058 di repertorio dottor Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze, trascritto a Firenze con nota in data 23 aprile 2001 ai nn. 14215/9398.

I signori [REDACTED] sopra generalizzati, divennero proprietari delle suddette particelle in forza di acquisto della [REDACTED]



accessori e pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via del [REDACTED] tramite una servitù apparente di passo carrabile e pedonale. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) gran parte dell'area di pertinenza del fabbricato è classificata nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Nucleo insediativo storico extraurbano (art.25 NTA), mentre le restanti aree rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA);

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da un fabbricato posto al piano terreno, primo e secondo di un edificio ex-colonico. L'edificio, destinato ad attività ricettiva agrituristica, dispone di plurimi accessi autonomi dall'esterno. L'edificio principale ospita, complessivamente, tre appartamenti bilocali con angolo cottura e nove camere monolocali con bagno. Costituiscono accessori dell'edificio un resede esclusivo (P.Illa 204) sul quale attestano l'ingresso ai piani superiori, una rimessa ed un locale tecnico ed un resede gravato da servitù di passaggio pedonale a favore dei lotti B-C-E-G (P.Illa 72);

-caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via del [REDACTED] (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto A) si accede tramite una strada bianca gravata da servitù apparente di passaggio carrabile e pedonale (p.Illa 507 del Lotto H, p.Illa 452) sia ad un resede esclusivo (p.Illa 72) gravato da servitù di passaggio pedonale a favore dei lotti B-C-E-G, sia ad un resede esclusivo (p.Illa 204), che ad un ulteriore lotto di terreno esclusivo (p.Illa 380). Attraverso il resede esclusivo di cui alla p.Illa 204 si può accedere ad una rimessa (15) ed un locale tecnico (16), posti sottostrada e aperti direttamente sul resede, sia all'ingresso (10) che conduce al vano scala principale (8) dal quale è possibile accedere sia a due ampie camere



con bagno al piano terreno (7-11) ed ad un piccolo ripostiglio (9), sia ai due piani superiori. Il piano terreno è completato da un'appartamento dotato di soggiorno con angolo cottura e accesso dall'esterno (1), bagno (2) e camera anch'essa anche con accesso dall'esterno (3), da un secondo appartamento formato da soggiorno con angolo cottura ed accesso dall'esterno (4), camera (20) e bagno (22) al piano soprastante con collegamento tramite scala a chiocciola, camera con accesso dall'esterno oltre che dal vano scala (7) con ripostiglio (5) e bagno (6), camera con accesso dall'esterno (11) oltre che dal vano scala, e bagno (12), camera con accesso dall'esterno (13) con bagno (14). Gli accessi diretti dal piano terreno, ad esclusione del vano scale, avvengono tutti dalla particella 72. Tramite il vano scala (8-24) è possibile accedere a quattro camere tutte con bagno privato, mentre il piano primo è completato da un appartamento formato da soggiorno con angolo cottura (al momento dei sopralluoghi utilizzato quale camera, con accesso diretto dall'esterno, tramite un vano scala esclusivo con accesso dalla strada insistente sulla p.lla 452, bagno e camera. Al piano superiore, sempre tramite il vano scala (8-24-37), si accede a due camere entrambe con bagno, oltre che ad un'ampia soffitta di limitata altezza utile (39).

Gli infissi esterni dell'edificio ad uso agriturismo sono tutti in legno con doppi vetri, provvisti di persiane nei locali principali, con la sola eccezione della porta in acciaio e vetro del locale ingresso. I due locali accessori (15-16) dispongono di cancelli in legno. L'edificio principale dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento (centralizzato con l'utilizzo di un trigeneratore alimentato ad oli vegetali di cui al lotto F e di un serbatoio GPL sulla p.lla 452), impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV, tutti di recente realizzazione. Lo



stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono, soprattutto per le parti interne.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO A):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA	20,21	2,90
	2	WC	4,85	2,90
	3	CAMERA	14,67	2,90
	4	SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA	18,74	2,90
	5	RIPOSTIGLIO	2,21	2,90
	6	WC	6,88	2,90
	7	CAMERA	23,18	2,90
	8	VANO SCALA	13,65	--
	9	RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	0,91	--
	10	INGRESSO	21,28	2,95
	11	CAMERA	26,94	2,70 - 3,20
	12	WC	4,96	2,70
	13	CAMERA	22,31	3,30
	14	WC	8,49	3,30
	15	RIMESSA	13,60	2,83



	16	LOCALE TECNICO	14,07	2,83
PRIMO	17	SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA	17,37	3,15
	18	WC	5,28	3,15
	19	CAMERA	15,34	3,15
	20	SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA	17,71	3,15
	21	WC	5,10	3,15
	22	WC	5,43	3,15
	24	VANO SCALA	23,12	--
	25	CAMERA	16,53	3,15
	26	WC	3,87	3,15
	27	CAMERA	19,12	3,05
	28	RIPOSTIGLIO	2,16	2,50
	29	BAGNO	6,31	2,50
	30	CORRIDOIO CAMERA	3,33	2,50
	31	CAMERA	18,34	2,80
	32	WC	5,68	3,05
SECONDO	33	WC	6,87	3,10
	34	CAMERA	22,44	3,10
	35	WC	4,95	3,10



	36	DISIMPEGNO CAMERA	2,41	3,10
	37	VANO SCALA	15,31	--
	38	CAMERA	15,04	3,10
	39	SOFFITTA	93,05	0,70

La superficie netta calpestabile totale dell'immobile, esclusa la soffitta, è pari a mq. 529,45, al quale si deve aggiungere la superficie del vano tecnico caldaia e della rimessa per un totale di ulteriori mq.27,67, per un totale complessivo di mq.557,12. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.609,35. A tali superfici si aggiungono le superfici delle particelle terriere (72 e 380) pari a mq.1710 così distinte:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 72, qualità Incolto Produttivo, superficie 7are 10 centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 380, qualità Frutteto, superficie 10are.

LOTTO B:

-descrizione della zona: l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un piccolo agglomerato situato in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. L'edificio, con accessori e pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via del [REDACTED] tramite una servitù apparente di passo carrabile e pedonale;

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da un fabbricato posto al piano terreno e primo di un edificio ex-colonico. L'edificio, destinato ad



attività agrituristica, dispone di plurimi accessi autonomi dall'esterno ed ospita, complessivamente, sei camere tutte con bagno privato. Costituiscono accessori dell'edificio un resede esclusivo (P.Illa 74) sul quale attestano gli ingressi principali alle tre camere poste al piano terreno, mentre le tre camere del piano primo sono accessibili direttamente dalla particella 452 di altrui proprietà. In questa sede viene altresì assegnata al lotto la servitù di passaggio gravante sulla particella 72 (facente parte del Lotto A), mentre viene assegnata al lotto C una servitù di passo pedonale e carrabile sul margine lato nord della particella 74. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio ricade nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Edifici di interesse culturale (Titolo I, Capo III, IV e V delle NTA), mentre le restanti aree rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA);

-caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze:
attraverso la pubblica via del [REDACTED] (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto A) si accede tramite una strada bianca gravata da servitù apparente di passaggio carrabile e pedonale (p.Illa 507 del Lotto H, p.Illa 452) sia ad un resede (p.Illa 72) gravato da servitù di passaggio pedonale a favore del lotto, che direttamente al piano primo del fabbricato, nonché all'attigua porzione del resede esclusivo (p.Illa 74). Da entrambi i resedi (p.Ille 72 e 74) è possibile accedere al piano terreno, dove si trovano gli ingressi alle tre camere (1-4-7) tutte con bagno privato (rispettivamente 3-5-9+10), oltre che ad un piccolo scannafosso utilizzato anche per passaggi di impianti tecnici. Direttamente dalla particella 452 si può accedere ad un loggiato (17) che disimpegna verso tre camere (11-14-20) anche queste dotate di



bagno privato (12-15-19) oltre che disimpegno di accesso (13-16-18). Il lotto è completato dall'ampio resede esclusivo (p.lla 74 di oltre 1787 mq.) nonché dalla quota pari a $\frac{1}{4}$ (un quarto) della piena proprietà delle particelle 351-497-498-500-501-502-503, in modo da poter permettere un eventuale secondo accesso al lotto (insieme ai lotti C-E-G) dalla pubblica via del [REDACTED]

Gli infissi esterni dell'edificio ad uso agriturismo sono tutti in legno con doppi vetri, provvisti di cancelletti metallici apribili solo nei vani portafinestra delle camere del piano terreno orientati verso nord (1-4-7). L'edificio dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento (centralizzato con l'utilizzo di un trigeneratore alimentato ad oli vegetali di cui al lotto F e di un serbatoio GPL sulla p.lla 452), impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV, tutti di recente realizzazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono, soprattutto per le parti interne.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO B):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	CAMERA	23,50	2,85
	2	DISIMPEGNO	1,89	2,85
	3	WC	6,15	2,85
	4	CAMERA	21,30	2,85
	5	WC	5,02	2,85
	6	DISIMPEGNO	1,58	2,85



	7	CAMERA	24,22	2,85
	8	RIPOSTIGLIO	0,50	2,85
	9	VANO DOCCIA	1,07	2,85
	10	WC	6,26	2,85
PRIMO	11	CAMERA	24,41	3,25
	12	WC	4,46	2,70
	13	DISIMPEGNO	3,92	2,60
	14	CAMERA	14,63	3,25
	15	WC	3,85	3,35
	16	DISIMPEGNO	2,10	3,35
	17	LOGGIATO	5,75	--
	18	DISIMPEGNO	3,79	2,70
	19	WC	4,53	2,70
	20	CAMERA	24,26	3,25

La superficie netta calpestabile totale dell'immobile, è pari a mq. 183,19. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.279,66, includendo anche la quota ponderale del resede esclusivo, sul quale, si sottolinea, insiste una servitù di passo carrabile e pedonale per metri lineari 5 a favore del successivo Lotto C. A tali superfici si aggiungono le superfici delle particelle terriere (351-497-498-500-501-502-503 del Foglio 23) pari a mq.13916, di piena proprietà per la quota di 250/1000 così distinte:



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 351, qualità Uliveto, superficie 1are 70 centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 497, qualità Seminativo Arborato, superficie 1ettaro 18are 12 centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 498, qualità Seminativo Arborato, superficie 2are 78centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 500, qualità Uliveto, superficie 9are 81centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 501, qualità Uliveto, superficie 2are 65centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 502, qualità Seminativo Arborato, superficie 4are 32centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 503, qualità Seminativo Arborato, superficie 1are 48centiare.

LOTTO C:

-descrizione della zona: l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un piccolo agglomerato situato in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. L'edificio, con accessori e pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via del [REDACTED] tramite servitù apparenti di passo carrabile e pedonale;

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da un fabbricato posto al piano terreno, primo e secondo di un edificio ex-colonico. L'edificio, destinato ad attività agrituristica, dispone di plurimi accessi autonomi dall'esterno ed ospita, complessivamente, due appartamenti monolocali



con angolo cottura, soppalco e bagno, nonché tre camere con bagno privato. Costituiscono accessori dell'edificio un resede esclusivo (P.lla 182) sul quale attestano gli ingressi principali ai due appartamenti posti al piano terreno, oltre ad ulteriori due accessi al piano terreno, mentre alla camera del piano primo si accede direttamente dal resede di cui alla p.lla 72 (Lotto A) mentre alle due camere del piano secondo tramite una scala attestante sul medesimo resede appena citato. In questa sede viene altresì assegnata al lotto la servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sulla particella 72 (facente parte del Lotto A). Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio ricade nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno (Titolo I, Capo III, IV e V delle NTA) e, insieme a parte delle aree pertinenziali, nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Nucleo insediativo storico extraurbano (art.25 NTA), mentre le restanti aree rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA);

-caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze:

attraverso la pubblica via del [REDACTED] (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto C) si accede tramite una strada bianca gravata da servitù apparente di passaggio carrabile e pedonale (p.lla 507 del Lotto H, p.lla 452) ed ad un resede (p.lla 72 del lotto A) gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del lotto, sia direttamente al piano terreno e primo del fabbricato, nonché all'attigua porzione del resede esclusivo (p.lla 182) che conduce agli accessi al piano terreno. Tali accessi conducono ai due appartamenti monocali, costituiti entrambi da ambiente monocale con angolo-cottura (1-4), bagno privato (rispettivamente 3 e 2) e soppalco (rispettivamente 5 e 9).



Direttamente dalla particella 72, al primo piano dell'edificio, si può accedere ad una camera rialzata (7) con bagno (8), oltre che ad un ripostiglio esterno sottoscala (6) al quale si accede tramite la particella 175 del Lotto, sulla quale si costituisce una servitù di passaggio per l'accesso al suddetto ripostiglio dalla particella 72 del Lotto A. Al piano secondo, infine, si accede tramite una scala che si diparte dalla particella 72 e distribuisce, tramite un corridoio (10) a due camere (11-17) dotate entrambe di bagno privato (16-13. Il lotto è completato dalla quota pari a $\frac{1}{4}$ (un quarto) della piena proprietà delle particelle 351-497-498-500-501-502-503, in modo da poter permettere un eventuale secondo accesso al lotto (insieme ai lotti B-E-G) dalla pubblica via del

Gli infissi esterni dell'edificio ad uso agriturismo sono tutti in legno con doppi vetri laddove finestrati. L'edificio dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento (centralizzato con l'utilizzo di un trigeneratore alimentato ad oli vegetali di cui al lotto F e di un serbatoio GPL sulla p.lla 452), impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV, tutti di recente realizzazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono, soprattutto per le parti interne.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO C):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	VANO MONOLOCALE	28,42	2,75-5,35
	2	WC	8,37	2,40



	3	WC	9,23	2,40
	4	VANO MONOLOCALE	29,28	2,75- 5,35
PRIMO	5	SOPPALCO	19,86	2,50
	6	RIPOSTIGLIO ESTERNO	5,83	--
	7	CAMERA	17,67	2,70
	8	WC	5,00	2,60
	9	SOPPALCO	20,00	2,40
SECONDO	10	INGRESSO	7,04	3,20
	11	CAMERA	24,50	3,60
	12	DISIMPEGNO CAMERA	4,83	3,20
	13	ANTIWC	3,73	2,70
	14	WC	1,70	2,50
	15	VANO DOCCIA	1,70	2,50
	16	WC	8,63	3,47
	17	CAMERA	34,64	3,60

La superficie netta calpestabile totale dell'immobile, è pari a mq. 216,95. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.268,38, includendo anche la quota ponderale del resede esclusivo, del terrazzo esterno, della scala e dei due terrazzini del piano secondo. A tali superfici si aggiungono le superfici delle particelle



terriere (351-497-498-500-501-502-503 del Foglio 23) pari a mq.13916, di piena proprietà per la quota di 250/1000, così distinte:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.Ila 351, qualità Uliveto, superficie 1are 70 centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.Ila 497, qualità Seminativo Arborato, superficie 1ettaro 18are 12 centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.Ila 498, qualità Seminativo Arborato, superficie 2are 78centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.Ila 500, qualità Uliveto, superficie 9are 81centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.Ila 501, qualità Uliveto, superficie 2are 65centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.Ila 502, qualità Seminativo Arborato, superficie 4are 32centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.Ila 503, qualità Seminativo Arborato, superficie 1are 48centiare.

LOTTO D

-descrizione della zona: l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un piccolo agglomerato situato in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. L'edificio, con accessori e pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via del XXXXXXXXXX tramite servitù apparenti di passo carrabile e pedonale;

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito, innanzitutto, da una villa storica distributa su quattro livelli (piano seminterrato, terreno, primo e



secondo) con ampio resede circostante, esteso soprattutto sul lato principale verso la valle. L'edificio principale, costituito da una villa destinata ad albergo, che ha assunto l'attuale aspetto tra la fine del XVIII e l'inizio del XIX sec., dispone di plurimi accessi autonomi dall'esterno ed ospita, complessivamente, 10 camere, tutte con bagno privato, oltre a sala ristorante, cucina, bar, salotto, ufficio, padiglione per cerimonie e conferenze, ai quali si aggiungono i relativi spazi accessori e di servizio. Nell'ampio resede esclusivo, poi, trovano spazio una piscina, un giardino all'italiana, un edificio su due livelli oltre soffitta, ospitante due camere con bagno al piano primo, nonché lavanderia e locali tecnici al piano terreno, una serra in muratura con copertura a vetro ed una pergola ottagonale in acciaio. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio ricade nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Alto manufatto edilizio puntuale d'interesse culturale (Titolo I, Capo III, IV e V delle NTA) e, insieme a parte delle aree pertinenziali, nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Nucleo insediativo storico extraurbano (art.25 NTA), mentre le restanti aree rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Titolo I NTA) e, in parte, nell'ambito del Bosco (art.12 NTA);

-caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via del [REDACTED] (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto D) si accede tramite una strada bianca gravata da servitù apparente di passaggio carrabile e pedonale (p.lla 507 del Lotto H, p.lla 452) gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del lotto. Sulla medesima particella 452, inoltre, risulta presente un serbatoio GPL fuori terra a servizio di tutti gli edifici di cui ai lotti A-B-C-



D-E-G. Da detta particella si accede direttamente al resede esclusivo e, di qui, alla villa tramite un ampio ingresso (5) dal quale si accede alla sala ristorante (4), ad un salottino (6) ed al bar (7), oltre che ad un ufficio (8) con attigua camera (16). Dal medesimo ingresso, inoltre, si può accedere ad uno spazio distributivo (28) collegato alla cucina (25-26-27), alla sala ristorante (4) ed al padiglione per cerimonie e conferenze (20). Questo ultimo realizzato come struttura temporanea legata allo svolgimento dell'attività ricettiva nell'immobile. I locali principali del piano terreno (cucina, sala ristorante e bar) sono accessibili anche direttamente dall'esterno attraverso loggiati o portici. Dal piano terreno è possibile accedere al piano primo tramite un'ampia scala posta nell'ingresso principale (5) all'ampio pianerottolo del piano primo (50) che distribuisce alle due ali simmetriche del fabbricato. Sul lato ovest si può accedere tramite corridoi (43-49) a cinque camere (34-42-45-48-54) tutte dotate di bagno privato (rispettivamente 38-41-45-47-55). Sul lato est, invece, tramite i corridoi (58-59) è possibile accedere a quattro camere (35-57-61-66), due delle quali (61-66) collegabili tramite una porta. Anche in questo caso tutte le camere dispongono di bagno privato (36-56-62-65), mentre al termine dei corridoi è presente un vano scala (60) che conduce al piano secondo sottotetto, dove trovano posto tre locali accessori (72-74-79), due bagni (73-78) ed una soffitta di modesta altezza (76). I locali del piano secondo non dispongono di altezza media sufficiente per poter essere utilizzati quali camere.

Ritornando al piano terreno, nel resede esclusivo, come accennato, è presente un edificio su due livelli, denominato "Casina Valdese", dove al piano terreno trovano posto alcuni locali accessori quali lavanderia (30), centrale termica (31), deposito (32) e ripostiglio (33), mentre al



piano primo si trovano due camere (67-71) con i rispettivi bagni privati (68-70), raggiungibili da un corridoio di ingresso (69). Dalla camera (67) è possibile raggiungere la soffitta al piano superiore (80). L'ampio resede circostante la villa accoglie anche una serra in muratura con copertura in vetro (29), l'accesso ai locali seminterrati sottostanti la villa (2-3) ad eccezione della cantina (1) accessibile dalla cucina, una piscina interrata con i relativi spazi di servizio circostanti incluso vano tecnico interrato, un giardino all'italiana nella zona nord-ovest ed un pergolato metallico di forma ottagonale in metallo di recente realizzazione. Il lotto è completato dalle particelle 18, 21, 25, 26, 27, 73 e 363, per una consistenza di mq.34876 di superfici scoperte.

Gli infissi esterni dell'edificio principale e dell'annesso abitativo sono in parte in legno, molti dei quali restaurati, in parte in metallo (padiglione, serra), talvolta in legno con doppi vetri. L'edificio e l'annesso principale dispongono di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento (centralizzato con l'utilizzo di un trigeneratore alimentato ad oli vegetali di cui al lotto F per la villa e di un serbatoio GPL sulla p.lla 452), impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV, tutti di recente realizzazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono, soprattutto per le parti interne.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO D):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
SEMINTER RATO	1	CANTINA	20,02	2,65
	2	CANTINA	48,15	3,10



	3	CANTINA	29,57	3,40
TERRENO	4	SALA RISTORANTE	55,44	3,67
	5	ATRIO INGRESSO	37,00	3,47
	6	SALA	24,78	3,45
	7	BAR	5,00	3,30
	8	UFFICIO	21,42	3,40
	9	WC	2,10	2,60
	10	RIPOSTIGLIO	3,54	2,60
	11	RIPOSTIGLIO	3,18	2,60
	12	DISIMPEGNO	6,00	2,60
	13	WC	1,51	2,60
	14	DISIMPEGNO	3,53	2,60
	15	WC	7,00	2,60
	16	CAMERA	22,93	3,50
	17	WC	2,10	2,40
	18	ANTIWC	1,60	2,40
	19	WC	1,60	2,40
	20	PADIGLIONE CERIMONIE	117,62	4,15
	21	RIPOSTIGLIO	4,72	2,40



	22	DISIMPEGNO	2,95	2,40
	23	WC	1,79	2,65
	24	ANTIWC	4,72	2,65
	25	CUCINA	5,33	3,25
	26	CUCINA	13,50	3,25
	27	CUCINA	21,46	3,25
	28	SPAZIO DISTRIBUTIVO	21,18	3,55
	29	SERRA	20,10	1,75
	30	LAVANDERIA	13,98	2,85
	31	CENTRALE TERMICA	10,28	2,85
	32	VANO TECNICO	10,89	2,85
	33	RIPOSTIGLIO	4,31	2,85
PRIMO	34	CAMERA	25,04	2,97
	35	CAMERA	41,30	2,90
	36	WC	5,23	2,50
	37	RIPOSTIGLIO	3,55	2,50
	38	WC	7,60	2,60
	39	DISIMPEGNO	2,88	2,70
	40	WC	4,70	2,60



41	DISIMPEGNO	3,66	2,60
42	CAMERA	19,17	3,65
43	DISIMPEGNO CAMERE	11,10	2,60
44	DISIMPEGNO	5,10	2,60
45	CAMERA	18,97	3,65
46	WC	4,90	2,60
47	WC	3,58	2,60
48	CAMERA	11,65	3,15
49	CORRIDOIO	5,86	2,70
50	CORRIDOIO SCALA	9,76	2,70
51	RIPOSTIGLIO	2,38	2,40
52	RIPOSTIGLIO	4,22	2,40
53	RIPOSTIGLIO	2,33	3,50
54	CAMERA	27,82	3,55
55	WC	6,10	3,50
56	WC	5,77	2,60
57	CAMERA	24,26	3,55
58	CORRIDOIO	6,00	2,70
59	DISIMPEGNO	1,67	2,55



	60	VANO SCALE	9,32	--
	61	CAMERA	12,25	2,90
	62	WC	3,45	2,60
	63	DISIMPEGNO	3,75	2,90
	64	DISIMPEGNO	3,28	2,70
	65	WC	5,98	2,80
	66	CAMERA	23,55	2,90
	67	CAMERA	15,77	3,77
	68	WC	4,02	--
	69	DISIMPEGNO	2,40	2,46
	70	WC	5,50	2,40
	71	CAMERA	14,67	2,70
	SECONDO	72	CAMERA	21,90
73		WC	6,43	1,77
74		CAMERA	22,35	1,75
75		DISIMPEGNO	4,98	2,35
76		SOFFITTA	21,71	1,20
77		DISIMPEGNO	3,12	2,35
78		WC	9,40	1,62



	79	CAMERA	22,80	2,55
	80	SOFFITTA	28,14	0,86
RESEDE ESTERNO		PISCINA	126,00	--

La superficie netta calpestabile totale dell'immobile è pari a mq. 1103,17. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.1427,81, includendo anche la quota ponderale del resede esclusivo di cui alla p.lla 20. A tali superfici si aggiungono la piscina di mq.126,50 ed i terreni agricoli per una estensione di mq. 34876 così distinti:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 18, qualità Prato, superficie 27are 90centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 21, qualità Vigneto, superficie 24are;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 25, qualità Uliveto (porzione AA – 10are 80centiare) e Seminativo (porzione AB – 21are 70centiare), superficie complessiva 32are 50centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 26, qualità Uliveto Vigneto, superficie 85are 10centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 27, qualità Uliveto Vigneto, superficie 1ettaro 19are 80centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 73, qualità Vigneto, superficie 22are 70centiare;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 363, qualità Uliveto Vigneto, superficie 36are 76centiare.

LOTTO E:

-descrizione della zona: l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un piccolo agglomerato situato in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. L'edificio, con accessori e pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via del

██████████ tramite una servitù apparente di passo carrabile e pedonale;

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da un fabbricato posto al piano terreno e primo di un edificio ex-colonico. L'edificio, destinato a rimessa, dispone di plurimi accessi autonomi dall'esterno ed ospita, complessivamente, quattro locali di deposito, oltre bagni. Costituiscono accessori dell'edificio un resede esclusivo (P.lla 441) sul quale attestano gli ingressi ai diversi locali di deposito. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio e le aree ricadono nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA);

-caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via del ██████████ (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto E) si accede tramite una strada bianca gravata da servitù apparente di passaggio carrabile e pedonale (p.lla 507 del Lotto H, p.lla 452) alla particella 453 (con superficie di mq. 491, facente parte del lotto stesso) e, di qui, alla particella 441 sulla quale attestano i vari ingressi all'edificio. Al piano terreno si trovano un ripostiglio (1), due locali rimessa (2-7) collegati entrambi ad un locale bagno (3) con tre



locali servizio igienico (4-5-6). Dalla rimessa (7) tramite una rampa di scala si può accedere al piano primo caratterizzato da un unico locale rimessa (8) raggiungibile anche direttamente dall'esterno. Il lotto è completato dall'ampio resede esclusivo (p.lla 441 di 810 mq.) nonché dalla quota pari a $\frac{1}{4}$ (un quarto) della piena proprietà delle particelle 351-497-498-500-501-502-503, in modo da poter permettere un eventuale secondo accesso al lotto (insieme ai lotti B-C-G) dalla pubblica via del [REDACTED]

Gli infissi esterni dell'edificio sono tutti in legno. L'edificio dispone di impianto idrico e impianto elettrico, tutti di recente realizzazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è buono, soprattutto per le parti interne.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO E):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	RIPOSTIGLIO	6,63	2,40
	2	RIMESSA	27,51	2,70
	3	WC	5,54	2,43
	4	WC	1,66	2,43
	5	WC	1,63	2,43
	6	WC	1,68	2,43
	7	RIMESSA	46,63	2,70



PRIMO	8	RIMESSA	93,88	3,00
-------	---	---------	-------	------

La superficie netta calpestabile totale dell'immobile è pari a mq. 185,16. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.273,37, includendo anche la quota ponderale del resede esclusivo di cui alla p.lla 441. A tali superfici si aggiungono il lotto di terreno agricolo di proprietà esclusiva per una estensione di mq.491 così individuato:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 453, qualità Uliveto, superficie 4are 91centiare;
nonché le superfici delle particelle terriere (351-497-498-500-501-502-503 del Foglio 23) pari a mq.13916, di piena proprietà per la quota di 250/1000, così distinti:
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 351, qualità Uliveto, superficie 1are 70 centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 497, qualità Seminativo Arborato, superficie 1ettaro 18are 12 centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 498, qualità Seminativo Arborato, superficie 2are 78centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 500, qualità Uliveto, superficie 9are 81centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 501, qualità Uliveto, superficie 2are 65centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 502, qualità Seminativo Arborato, superficie 4are 32centiare;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.la 503, qualità Seminativo Arborato, superficie 1are 48centiare.

LOTTO F:

descrizione della zona: l'immobile con accessori e pertinenze in esame è situato in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. Il complesso, con accessori e pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via dei Bosconi;

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da una serie di piccoli edifici dove sono ubicati un impianto di cogenerazione di energia elettrica e termica coi relativi accessori. Il complesso è composto da un locale uso deposito con tettoia, due locali macchine, un locale quadri elettrici, un deposito seminterrato di prodotti vegetali da combustione, un basamento in calcestruzzo armato che ospita due silos amovibili in vetroresina. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) i fabbricati e parte dei terreni ricadono rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre le restanti porzioni ricadono nell'ambito del Bosco (art.12 NTA);

-caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via dei Bosconi (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto F) si accede direttamente al lotto attraverso la particella 80 di proprietà comunale e, tramite una strada bianca insistente sulla particella 449, alla particella 448 ospitante un serbatoio seminterrato di materie prime vegetali coperto con tetto in pannelli metallici sandwich



scorrevoli (1) da dove il materiale viene trasferito al deposito con tettoia (2) nel quale si provvede alla lavorazione per la trasformazione in olio combustibile, quindi viene trasferito ai locali macchinario (4-5) costituiti da un gruppo motore ad accensione spontanea (ciclo Diesel) che produce energia elettrica, oltre calore e acqua calda, quest'ultima debitamente canalizzata ai fabbricati abitativi del complesso agrituristico ████████ (lotti A-B-C-D-G) per riscaldarli nella stagione invernale. Il controllo dell'impianto e della produzione energetica avviene nel locale (3) dove si trovano i quadri elettrici. Sono presenti anche due silos verticali in vetroresina su basamento in calcestruzzo armato al fine di integrare la fornitura di oli vegetali combustibili nei momenti di scarsa fornitura di materia prima lavorabile. I fabbricati deposito con tettoia (2), quadri elettrici (3) locali macchina (4-5) sono tutti realizzati con paramenti in legno, anche ai fini di una migliore integrazione nel territorio circostante. Il lotto è completato dalle particelle 16 e 447. L'edificio principale uso deposito dispone di impianto elettrico e di impianto idrico, tutti di recente realizzazione. Lo stato di manutenzione degli edifici del complesso è buono.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO F):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	DEPOSITO PRODOTTI	19,08	3,47
	2	DEPOSITO	132,25	4,57
	3	QUADRI ELETTRICI	7,30	2,20



	4	LOCALE MACCHINE	10,98	2,20
	5	LOCALE MACCHINE	20,01	3,00
		TETTOIA	53,21	5,20

La superficie netta calpestabile totale dell'immobile è pari a mq. 188,24. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.242,87, includendo anche la quota ponderale del resede esclusivo pari a mq.897,97 (p.lla 448) e della tettoia. A tali superfici si aggiunge la superficie delle particelle n.16, 447 e 449 per consistenza pari a mq.34598:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 16, qualità Pascolo Arb, superficie 73are 80centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 447, qualità Bosco Ceduo, superficie 1ettaro 50are 15centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 449, qualità Seminativo, superficie 1ettaro 22are 3centiare.

LOTTO G

-descrizione della zona: l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un piccolo agglomerato situato in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. L'edificio, con accessori e pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via del XXXXXXXXXX tramite servitù apparenti di passo carrabile e pedonale;



-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da un fabbricato posto al piano seminterrato, terreno e primo (soppalco) di un edificio ex-colonico. L'edificio, destinato ad attività agrituristica, dispone di plurimi accessi autonomi dall'esterno ed ospita, complessivamente, quattro suite costituite da due camere entrambe dotate di bagno privato, oltre soppalco. Costituiscono accessori dell'edificio una loggia laterale al piano seminterrato ed un ampio loggiato sul fronte principale al piano terreno, oltre ad un resede esclusivo (P.IIa 272) su due lati. In questa sede viene altresì assegnata al lotto la servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sulla particella 72 (facente parte del Lotto A), in modo da permettere l'accesso dalla pubblica via del [REDACTED] tramite le altre servitù apparenti più volte citate. Il lotto è completato dalla quota pari a $\frac{1}{4}$ (un quarto) della piena proprietà delle particelle 351-497-498-500-501-502-503. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio ricade nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Edifici di interesse culturale (Titolo I, Capo III, IV e V delle NTA) e, insieme a parte delle aree pertinenziali, nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Nucleo insediativo storico extraurbano (art.25 NTA), mentre le restanti aree rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA);

-caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via del [REDACTED] (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto G) si accede tramite una strada bianca gravata da servitù apparente di passaggio carrabile e pedonale (p.IIa 507 del Lotto H, p.IIa 452) e ad un resede (p.IIa 72 del lotto A) gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del lotto, sia al piano seminterrato e terreno del fabbricato, nonché alle altre particelle



costituenti il lotto (175-241-257-258-446). Gli accessi al fabbricato conducono, per ciascuna suite, ad una delle due camere, collegate internamente anche da una scala. I soppalchi, invece, sono ognuno collegato alla rispettiva camera del piano terreno sempre tramite una scala aperta. Tutte le camere del piano seminterrato (1-3-5-7) sono dotate di bagno privato (2-4-6-8), così come ogni camera del piano terreno (9-12-16-20) dispone di bagno privato (10-11-13-19). Da segnalare che l'edificio dispone di due suite più piccole e due più grandi, che accolgono anche un angolo cottura ciascuna (15-17). I soppalchi (21-24-25-26), infine, dispongono tutti di ripostigli (22-23-26-27). Completa l'edificio una loggia, attualmente da ristrutturare, al margine del piano seminterrato ed un ampio loggiato sul prospetto frontale, dal quale si accede agli accessi al piano terreno. Il lotto ricomprende la quota pari a $\frac{1}{4}$ (un quarto) della piena proprietà delle particelle 351-497-498-500-501-502-503, in modo da poter permettere un eventuale secondo accesso al lotto (insieme ai lotti B-C-E) dalla pubblica via del [REDACTED]

Gli infissi esterni dell'edificio ad uso agriturismo sono tutti in legno con doppi vetri laddove finestrati, protetti al piano terreno da impostoni in legno restaurati. L'edificio dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento (centralizzato con l'utilizzo di un trigeneratore alimentato ad oli vegetali di cui al lotto F e di un serbatoio GPL sulla p.lla 452), impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV, tutti di recente realizzazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO G):



PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
SEMINTERRATO	1	CAMERA	21,07	2,70
	2	WC	7,40	2,70
	3	CAMERA	21,05	2,70
	4	WC	7,35	2,70
	5	CAMERA	25,83	2,70
	6	WC	10,05	2,70
	7	CAMERA	25,10	2,70
	8	WC	9,91	2,70
			LOGGIA	41,83
TERRENO	9	CAMERA	24,91	4,17-2,20
	10	WC	4,93	2,30
	11	WC	4,93	2,30
	12	CAMERA	24,15	4,17-2,20
	13	WC	3,86	2,40
	14	DISIMPEGNO INGRESSO	5,23	4,17
	15	CUCINA	2,88	3,80
	16	CAMERA	25,91	4,17-2,20
	17	CUCINA	2,87	3,80
	18	DISIMPEGNO INGRESSO	5,31	4,17-2,20



	19	WC	3,78	2,40
	20	CAMERA	25,95	4,17- 2,20
SOPPALCO	21	SOPPALCO	13,68	2,40
	22	RIPOSTIGLIO	2,37	1,25
	23	RIPOSTIGLIO	2,41	1,25
	24	SOPPALCO	13,41	2,40
	25	SOPPALCO	13,74	2,40
	26	RIPOSTIGLIO	3,91	1,65
	27	RIPOSTIGLIO	3,91	1,65
	28	SOPPALCO	13,79	2,40

La superficie netta calpestabile totale dell'immobile, è pari a mq. 329,69, alla quale si aggiungono mq.120,19 di loggiati. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.375,81, includendo anche la quota ponderale del resede esclusivo e delle aree pertinenziali così distinte:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 175, qualità Area Rurale, superficie 4are 67centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 241, qualità Uliveto, superficie 2are;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 257, qualità Area Rurale, superficie 15centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 258, qualità Area Rurale, superficie 19centiare;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 446, sub.500.

A tali superfici si aggiungono le superfici delle particelle terriere (351-497-498-500-501-502-503 del Foglio 23) pari a mq.13916, di piena proprietà per la quota di 250/1000 così distinte:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 351, qualità Uliveto, superficie 1are 70 centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 497, qualità Seminativo Arborato, superficie 1ettaro 18are 12 centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 498, qualità Seminativo Arborato, superficie 2are 78centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 500, qualità Uliveto, superficie 9are 81centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 501, qualità Uliveto, superficie 2are 65centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 502, qualità Seminativo Arborato, superficie 4are 32centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 503, qualità Seminativo Arborato, superficie 1are 48centiare.

LOTTO H

-descrizione della zona: gli immobili, con accessori e pertinenze, in esame consistono in un ampio lotto di terreno parzialmente recintato e fabbricati temporaneo di tipo agricolo aziendale posti nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine



amministrativo con il Comune di Fiesole. I beni, con accessori e pertinenze, sono accessibili direttamente dalla pubblica via del

██████████

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da due fabbricati destinati all'allevamento di animali (conigliera e pollaio) formati, in entrambi i casi, da due fabbricati in legno monopiano suddivisi, internamente, in due vani contigui (1-2, 3-4), oltre ai terreni attigui individuati catastalmente dalle particelle 98, 451, 505, 507. In questa sede viene altresì evidenziata la servitù apparente pedonale e carrabile a favore dei lotti A,B,C,D,E,G,I costituita da una strada bianca esistente lungo il confine tra la particella 507 con la particella 353. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) i fabbricati e parte dei terreni ricadono rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre piccole porzioni ricadono nell'ambito del Bosco (art.12 NTA);

-caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze: attraverso le pubbliche vie del ██████████ e dei Bosconi (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto H) è possibile raggiungere direttamente tutte le particelle costituenti il lotto, nonché i due piccoli fabbricati realizzati interamente in legname con copertura impermeabilizzata con guaine elastomeriche di colore verde. Lo stato di manutenzione dei fabbricati e dell'intero lotto è molto buono. Si precisa, comunque, che il titolo abilitativo utilizzato per la realizzazione dei fabbricati, ai sensi dell'art.70, comma 3, L.R. 65/2014, prevede la rimozione dei manufatti al cessare della necessità d'uso da parte dell'azienda agricola conduttrice.



Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO H):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	CONIGLIERA	43,83	2,12
	2	CONIGLIERA	17,14	2,12
	3	RICOVERO AVICOLO	13,55	2,10
	4	RICOVERO AVICOLO	9,55	2,10

La superficie netta calpestabile totale dei fabbricati temporanei ad uso agricolo è pari a mq. 84,02. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq. 87,69. A tali superfici si aggiungono le superfici delle particelle terriere pari a mq.28789 così distinte:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 98, qualità Bosco Ceduo (porzione AA – 73are 55centiare) e Uliveto (porzione AB – 5are 65centiare), superficie complessiva 79are 20centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 451, qualità Seminativo Arborato, superficie 21are 29centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 505, qualità Seminativo, superficie 51are 35centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 507, qualità Uliveto, superficie 1ettaro, 36are 5centiare.



LOTTO I

-descrizione della zona: il lotto è costituito da un fabbricato ad uso deposito con resede esclusivo posto nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. Il bene, con accessori e pertinenze, sono accessibili direttamente dalla pubblica via del [REDACTED]

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da un fabbricato ad uso deposito con antistante resede esclusivo, posto nelle immediate vicinanze del cancello di accesso al complesso agrituristico "Il [REDACTED]". L'accesso avviene tramite la servitù apparente pedonale e carrabile a favore del lotto costituita da una strada bianca esistente lungo il confine tra la particella 507 (facente parte del Lotto H) con la particella 353, di altra proprietà. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio ricade nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Edifici di interesse culturale (Titolo I, Capo III, IV e V delle NTA) insieme all'area pertinenziale, nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Nucleo insediativo storico extraurbano (art.25 NTA);

-caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via del [REDACTED] (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto I) si accede tramite una strada bianca gravata da servitù apparente di passaggio carrabile e pedonale (insistente p.lla 507 del Lotto H) al fabbricato in muratura ad uso deposito con resede antistante. Lo stato di manutenzione del fabbricati è mediocre.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO I):



PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	DEPOSITO	68,81	3,20

La superficie netta calpestabile totale del fabbricato è pari a mq.68,81.

La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.73,04.

LOTTO L

descrizione della zona: i terreni in esame sono situati in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. Gli appezzamenti di terreno costituenti il lotto sono accessibili direttamente dalla pubblica via della Ciancola;

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da una serie appezzamenti di terreno contigui accessibili dalla pubblica via. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) i fabbricati e parte dei terreni ricadono rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre le restanti porzioni ricadono nell'ambito del Bosco (art.12 NTA), talora rientranti anche nelle Aree di particolare rilevanza naturalistica (art.20 NTA);

-caratteristiche planimetriche degli immobili con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via della Ciancola (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto L) si accede direttamente al lotto costituito da un insieme organico di appezzamenti di terreno in buon stato di manutenzione.



Le superfici nette degli appezzamenti risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO L):

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 29, qualità Seminativo, classe 4, superficie 36are 50centiare, R.D. € 6,60, R.A. € 6,60;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 30, qualità Bosco Ceduo classe 3 (porzione AA – 1 ettaro 84are 92centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 9are 28centiare), superficie complessiva 1 ettaro 94are 20centiare, R.D. € 9,51, R.A. € 5,27;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 285, qualità Uliveto Vigneto, classe 3, superficie 1 ettaro 14are 70centiare, R.D. € 20,73, R.A. € 41,47;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 287, qualità Uliveto, classe 3, superficie 1 ettaro 4are 70centiare, R.D. € 18,93, R.A. € 35,15.

La consistenza complessiva degli appezzamenti terrieri misura, quindi, mq.45010.

LOTTO M

descrizione della zona: gli immobili, con accessori e pertinenze in esame, sono situati in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. Gli appezzamenti di terreno costituenti il lotto sono accessibili direttamente dalla pubblica via dei Bosconi;

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da una serie appezzamenti di terreno contigui accessibili dalla pubblica via sui quali



insistono due piccoli fabbricati, uno con destinazione di locale tecnico (pozzo per approvvigionamento idrico), l'altro di deposito idrico con vano tecnico. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) i terreni ricadono in parte nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre i fabbricati e le restanti porzioni dei terreni ricadono nell'ambito del Bosco (art.12 NTA), talora rientranti anche nelle Aree di particolare rilevanza naturalistica (art.20 NTA);

-caratteristiche planimetriche degli immobili con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via della dei Bosconi (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto M) si accede direttamente al lotto costituito da un insieme organico di appezzamenti di terreno sui quali insiste un primo fabbricato monopiano, con struttura esterna in calcestruzzo faccia a vista e copertura piana, che racchiude un vano tecnico ed un attigua vasca di deposito di acque provenienti da vicino pozzo, anch'esso contenuto in un piccolo fabbricato monopiano in muratura.

Le superfici nette dei fabbricati risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO M):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	LOCALE TECNICO	1,91	2,75
	2	VASCA ACQUA	14,50	2,75
		LOCALE TECNICO (POZZO)	1,50	2,00

La superficie netta calpestabile totale dei fabbricati è pari a mq. 17,91.

La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a



mq.23,71. A tali superfici si aggiungono quelle delle particelle terriere pari a mq.97412 così distinte:

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 7, qualità Seminativo Arborato, superficie 17are 30centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 12, qualità Seminativo, superficie 96are 60centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 14, qualità Seminativo, superficie 34are;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 85, qualità Seminativo, superficie 67are 90centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 86, qualità Pascolo, superficie 66are 30centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 87, qualità Seminativo, superficie 12are 60centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 90, qualità Bosco Alto, superficie 10are 20centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 208, qualità Seminativo Arborato, superficie 6are 50centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 509, qualità Seminativo, superficie 3ettari 58are 2centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 101, qualità Seminativo Arborato, superficie 1ettaro 25are 80centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 116, qualità Seminativo, superficie 81are 10centiare;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.IIa 117, qualità Pascolo Arb, superficie 13are 10centiare;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 118, qualità Seminativo Arborato, superficie 84are 70centiare.

LOTTO N

descrizione della zona: i terreni in esame sono situati in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. Gli appezzamenti di terreno costituenti il lotto sono accessibili direttamente dalla pubblica via della Ciancola;

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da una serie appezzamenti di terreno contigui accessibili dalla pubblica via. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) i fabbricati e parte dei terreni ricadono rientrano nell’ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell’alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre le restanti porzioni ricadono nell’ambito del Bosco (art.12 NTA);

-caratteristiche planimetriche degli immobili con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via della Ciancola (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto N) si accede direttamente al lotto costituito da un insieme organico di appezzamenti di terreno in buon stato di manutenzione.

Le superfici nette degli appezzamenti risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO N):

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 11, qualità Bosco Misto classe 3 (porzione AA – 2ettari 83are 14centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 26centiare), superficie complessiva 2ettari 83are 40centiare, R.D. € 10,27, R.A. € 4,46;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 28, qualità Seminativo classe 4 (porzione AA – 20are 15centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 2are 15centiare), superficie complessiva 22are 30centiare, R.D. € 3,85, R.A. € 4,20;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 91, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 39are 10centiare, R.D. € 50,29, R.A. € 39,51;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 122, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 29are, R.D. € 0,75, R.A. € 0,45;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 123, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 19are 60centiare, R.D. € 7,09, R.A. € 5,57;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 124, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 69are 70centiare, R.D. € 25,20, R.A. € 19,80;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 125, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 58are 30centiare, R.D. € 21,08, R.A. € 16,56;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 127, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 14are 60centiare, R.D. € 41,43, R.A. € 41,43;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 128, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 08are 10centiare, R.D. € 0,38, R.A. € 0,13;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 129, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 23are, R.D. € 1,07, R.A. € 0,36;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 130, qualità Seminativo, classe 3, superficie 66are 30centiare, R.D. € 23,97, R.A. € 23,97;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.3, p.lla 131, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 14are, R.D. € 0,36, R.A. € 0,22.

La consistenza complessiva degli appezzamenti terrieri misura mq.86230.

LOTTO O

descrizione della zona: i terreni in esame sono situati in zona agricola, nel quadrante nord-ovest del Comune di Pontassieve, nelle vicinanze del confine amministrativo con il Comune di Fiesole. Gli appezzamenti di terreno costituenti il lotto sono accessibili direttamente dalle pubbliche vie della Ciancola e via del [REDACTED]

-caratteristiche sommarie: il lotto è costituito da una serie di appezzamenti di terreno contigui accessibili dalla pubblica via. Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) parte dei terreni rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre le restanti porzioni ricadono nell'ambito del Bosco (art.12 NTA);

-caratteristiche planimetriche degli immobili con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via della Ciancola (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto O) si accede direttamente al lotto costituito da un insieme organico di appezzamenti di terreno in buon stato di manutenzione.



Le superfici nette degli appezzamenti risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO O):

- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 10, qualità Uliveto, classe 3, superficie 25are 90centiare, R.D. € 4,68, R.A. € 8,69;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 68, qualità Vigneto, classe 1, superficie 9are 80centiare, R.D. € 6,58, R.A. € 3,80;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 69, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 76are 30centiare, R.D. € 27,58, R.A. € 21,67;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 70, qualità Seminativo, classe 4, superficie 39are 60centiare, R.D. € 7,16, R.A. € 7,16;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 71, qualità Uliveto, classe 4, superficie 9are 50centiare, R.D. € 0,93, R.A. € 2,45;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 103, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 18are 50centiare, R.D. € 0,48, R.A. € 0,29;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 104, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 75are 80centiare, R.D. € 3,52, R.A. € 1,17;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 105, qualità Pascolo Arb, classe U, superficie 89are 20centiare, R.D. € 4,15, R.A. € 2,30;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 106, qualità Bosco Misto, classe 3, superficie 4are 50centiare, R.D. € 0,16, R.A. € 0,07;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 107, qualità Seminativo, classe 4, superficie 1ettaro 24are, R.D. € 22,41, R.A. € 22,41;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 211, qualità Uliveto, classe 2, superficie 8are, R.D. € 2,48, R.A. € 3,51;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 499, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1ettaro 36are 74centiare, R.D. € 42,37, R.A. € 60,03.

La consistenza complessiva degli appezzamenti terrieri misura mq.61784.

5. STATO DI POSSESSO

Come da verbali di sopralluogo del 16 e del 29 gennaio 2020 (cfr. Allegati), i beni risultano utilizzati per la produzione di energia da fonti rinnovabili (c.d. [REDACTED])

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Lotto A

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 204, sub.501, categoria D/10, rendita € 9306,00 – intera quota;

Lotto B

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 74, Sub.502, categoria D/10, rendita € 4180,00 – intera quota;

Lotto C

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 182, Sub.501, categoria D/10, rendita € 5088,00 – intera quota;

Lotto D

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 20, Sub.503, categoria D/2, rendita € 20877,68 – piano primo;

Lotto E

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 441, Sub.500, categoria F/1, priva di rendita – intera quota;
- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 441, Sub.501, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq.181, rendita € 336,52 – intera quota;

Lotto G

- Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 272, categoria D/10, rendita 6454,00 – intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 257, qualità Area Rurale, superficie 15centiare, priva di rendita - intera quota;



- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 258, qualità Area Rurale, superficie 19centiare, priva di rendita - intera quota;
- Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.IIa 259, qualità Area Rurale, superficie 9centiare, priva di rendita - intera quota.

L'importo della locazione annua prevista nel contratto risulta inferiore di oltre il 70% rispetto al valore locativo minimo degli immobili di cui sopra stimato (cfr. Capitolo 9).

Si rileva, inoltre, che risulta una concessione del Gestore dei Servizi Energetici S.p.A. (GSE) che incentiva la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili dell'impianto di cogenerazione di cui al lotto F (p.IIa 448) attivo dal 20 ottobre 2010 e con scadenza 19 ottobre 2025.

Si evidenzia, infine, che risulta una servitù di attingimento sul pozzo e relativo deposito idrico facenti parte del lotto M: in particolare emerge che la relativa denuncia datata 7 febbraio 2014 ed inviata alla Città Metropolitana di Firenze è stata intestata ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] oltre che
ad [REDACTED]



6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI

Dalla documentazione ipocatastale in atti non risultano formalità pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente. Dai contratti di provenienza reperiti e dalle documentazioni d'archivio comunali, invece, risultano le seguenti formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Pontassieve, trascritta al n.17894 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 ottobre 1997;

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Pontassieve, trascritta al n.14806 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 luglio 2001;

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** a favore del Comune di Pontassieve, trascritto al n.14238 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 giugno 2002, riguardante la condominialità della piscina di cui al lotto D;

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** a favore del Comune di Pontassieve, registrato al n.11455 serie 1T presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze in data 1 ottobre 2009, riguardante la temporaneità del padiglione per cerimonie e conferenze e locali attigui (wc, portico e spazi di collegamento) di cui al lotto D legata all'esercizio dell'attività ricettiva.



- **Dichiarazione di Impegno** a favore del Comune di Pontassieve del 18 febbraio 2019, formalizzato impropriamente nella forma della Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà ai sensi dell'art.46 DPR 445/2000 allegata alla SCIA (di regola viene richiesto un Atto unilaterale d'obbligo trascritto) in cui [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], si impegna alla rimozione dei manufatti per l'allevamento ed alla riduzione in pristino dei luoghi (Fg. 23 p.lle 506 e 508 del Lotto H) al cessare dell'attività agricola.

Al riguardo si precisa che le due convenzioni edilizie a favore del Comune di Pontassieve di cui sopra prevedono impegni da realizzare entro il termine di validità (10 anni) del Piano di Recupero approvato e successive varianti (precisato in atto nel giorno 30 aprile 1996) ovvero entro il 30 aprile 2006 (cfr. Allegati – Atto Gunnella rep. 26280 – art.2 punto A): a tal riguardo, essendo trascorsi oltre 19 (diciannove) anni dal rogito dell'atto, oltre 4 (quattro) anni dalla scadenza del citato Piano di Recupero, nonché oltre 20 (venti) anni dalla data di approvazione del Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale (approvato con Del. Giunta Municipale n.30 del 21 marzo 2000), i relativi effetti obbligatori risultano ormai decaduti.

Per quanto attiene la presenza di condomini, trattandosi di un'unica proprietà, non esistono spese o debiti condominiali, né quote millesimali. Come già accennato, però esiste una servitù di attingimento da pozzo con cisterna (rif. Lotto M) che, però, non risulta costituita con atto o altra scrittura.

Per quanto riguarda, invece, le servitù apparenti ovvero quelle che si costituiranno a seguito della suddivisione del compendio in lotti, oggetto della presente relazione, si rimanda alla descrizione di ogni singolo lotto.



[REDACTED]

8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Lotto A

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:



<i>Data Protocollo</i>	<i>Via</i>		<i>Pratica</i>	<i>Cartella</i>	<i>Tipo</i>	<i>Oggetto</i>
29/05/2000	Via del [REDACTED] 5/6/7	[REDACTED]	2000/01057	2000/01057	51-DIA	Manutenzione Straordinaria
06/02/2001	Via del [REDACTED] 5/6/7	[REDACTED]	2001/00088	2000/01057	51-DIA	Manutenzione Straordinaria
05/05/2001	Via del [REDACTED] 5/6/7	[REDACTED]	2001/00472	2000/01057	51-DIA	Realizzazione Impianto di Depurazione
12/07/2001	Via del [REDACTED] 5/6/7	[REDACTED]	2001/00751	2001/00751	51-DIA	Trasformazione edificio C a residenza alberghiera
17/04/2002	Via del [REDACTED] 5/6/7	[REDACTED]	2002/00432	2001/00751	51-DIA	Trasformazione edificio C a residenza alberghiera
16/10/2003	Via del [REDACTED] 5/6/7	[REDACTED]	2003/01050	2001/00751	51-DIA	Trasformazione edificio C a residenza alberghiera
07/06/2007	Via del [REDACTED] 5/6/7	[REDACTED]	2007/00750	2000/01057	Abitabilità- Agibilità	Piano di recupero Il [REDACTED] trasformazione edif.C
03/06/2010	Via del [REDACTED] 5/6/7	[REDACTED]	2010/00685	2010/00685	51-DIA	Realizzazione di un ombrario con struttura metallica
16/11/2010	Via del [REDACTED] 5/6/7	[REDACTED]	2010/01684	2010/00685	Variante Fine Lavori	Realizzazione di un ombrario con struttura metallica



Lotto B

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

<i>Data Protocollo</i>	<i>Via</i>	<i>Intestatari</i>	<i>Pratica</i>	<i>Cartella</i>	<i>Tipo</i>	<i>Oggetto</i>
10/04/2006	Via del ██████████ 1	██████████ ██████████	2006/00433	2940	51-DIA	Ristrutturazione edificio "A" a civile abitazione
20/06/2006	Via del ██████████ 1	██████████ ██████████	2006/00780	2006/00433	51-DIA	Ristrutturazione edificio "A" a civile abitazione
10/07/2007	Via del ██████████ 1	██████████ ██████████	2007/00879	2006/0043	51-DIA	Variazione corso d'opera ristutturazione edificio "A" a dipendenza alberghiera
24/04/2009	Via del ██████████ 1	██████████ ██████████	2009/00501	2006/00433	Agibilità	Complesso del ██████████ ristrutturazione
05/05/2009	Via del ██████████ 1	██████████ ██████████	2009/00502	2006/00433	Variante Fine Lavori	Progetto di ristrutturazione dell'edificio "A"

Lotto C

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e



fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

<i>Data Protocollo</i>	<i>Via</i>	<i>Intestatari</i>	<i>Pratica</i>	<i>Cartella</i>	<i>Tipo</i>	<i>Oggetto</i>
11/10/2006	Via del ██████████ 2/3	██████████ ██████████	2006/01292	2006/01292	Atto di assenso di proprietà	Restauro con trasformazione a dipendenza alberghiera
21/02/2008	Via del ██████████ 2/3	██████████ ██████████	2008/00203	2006/01292	51-DIA	Manutenzione straordinaria edificio "B" preliminare alla trasformazione
28/04/2008	Via del ██████████ 2/3	██████████ ██████████	2008/00510	2006/01292	Atto di assenso di proprietà	Variante alla DIA 2008/00203 trasformazione
06/11/2008	Via del ██████████ 2/3	██████████ ██████████	2008/01340	2008/00203	51-DIA	Restauro con cambio di destinazione d'uso
12/11/2009	Via del ██████████ 2/3	██████████ ██████████	2009/01411	2008/00203	Atto di assenso di proprietà	1° Variante alle aut.169. del 27/11/2006 e NR 72 del 19/06/.....
25/01/2010	Via del ██████████ 2/3	██████████ ██████████	2010/00103	2009/01411	51-DIA	2° Variante alle Aut.169/2006, NR 72/2008 e NR 6/2010
15/03/2010	Via del ██████████ 2/3	██████████ ██████████	2010/00254	2008/00203	Atto di assenso di proprietà	Variante alle Aut.169/2006, NR 72/2008 e NR 6/2010



09/04/2010	Via del ██████████ 2/3	██████████ █	2010/00441	2010/00254	51-DIA	Variante alle Aut.169/2006, NR 72/2008 e NR 6/2010
05/12/2011	Via del ██████████ 2/3	██████████ █	2011/01406	2010/00441	2-SCIA	Risanamento conservativo con trasformazione
15/10/2013	Via del ██████████ 2/3	██████████ █	2013/01596	2008/00203	152- Comunicazione progra	Risanamento conservativo con trasformazione
05/12/2017	Via del ██████████ 2/3	██████████ █	2017/00737	2008/00203	Abitabilità Agibilità	Risanamento conservativo con trasformazione

Lotto D

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

<i>Data Protocollo</i>	<i>Via</i>	<i>Intestatari</i>	<i>Pratica</i>	<i>Cartella</i>	<i>Tipo</i>	<i>Oggetto</i>
		██████████ █	1989/2755	1989/2755	998-Licenze edilizie	Restauro Villa Hotel
01/04/1999	Via del ██████████ 8	██████████ █	99/0000321	99/0000321	104- Autorizzazione	Risanamento conservativo Villa il ██████████
29/05/2000	Via del ██████████ 8	██████████ █	2000/00519	2000/00519	114- Informativa	Manutenzione Ordinaria
19/05/2001	Via del	██████████	2001/00530	2000/02755	51-DIA	Manutenzione



	8					straordinaria
12/07/2001			2002/00529	2002/00529	51-DIA	Realizzazione piscina e servizi del Borgo Il
27/02/2003	Via del 8		2003/00172	2755	109- Concessione edilizia	Realizzazione padiglione a carattere temporaneo
30/01/2007	Via del 8		2007/00104	2003/00172	1-Permesso di costruire	Realizzazione padiglione a carattere temporaneo
29/01/2008	Via del 8		2008/00070	2007/00104	51-DIA	Completamento opere padiglione a carattere temporaneo
04/04/2008	Via del 8		2008/00395	2008/00395	Atto di assenso di proprietà	Risanamento conservativo cantina sotto loggia sud Villa
30/10/2008	Via del 8		2008/01316	2008/01316	123-Strumenti Urbanistici	Domanda riclassificazione edifici giudicati.....
05/02/2009	Via del 8		2009/00102	2012/00481	Atto di assenso di proprietà	Progetto di trasformazione di 4 camere
16/03/2009	Via del 8		2009/00354	2009/00354	Procedimenti Sanzionatori	trasmissione Verbale accertamento PM n°92/09
16/03/2009	Via del 8		2009/00355	2009/00355	Procedimenti Sanzionatori	Trasmissione Verbale accertamento PM n°93/09
05/11/2009	Via del 8		2009/01373	2003/00172	Abitabilità- Agibilità	



30/03/2010	Via del ██████████ 8	██████████ ██████████	2010/00399	2008/00395	51-DIA	Risanamento conservativo cantina sotto loggia sud Villa ██████████
23/05/2012	Via del ██████████ 8	██████████ ██████████	2012/00481	2009/00102	Atto di assenso di proprietà	Manutenzione straordinaria nelle camere private
04/05/2016	Via del ██████████ 8	██████████ ██████████	2016/00412	2016/00412	147-CILA	Interventi pertinenziali resede Villa il ██████████
31/12/2016	Via del ██████████ 8	██████████ ██████████	2017/00402	2017/00402	147-CILA	Sistemazione delle aree verde all'interno del resede
11/05/2017	Via del ██████████ 8	██████████ ██████████	2017/00460	2017/00460	147-CILA	Realizzazione scala esterna della Villa II ██████████

Lotto E

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata a partire dall'anno 2001. L'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

<i>Data Protocollo</i>	<i>Via</i>	<i>Intestatari</i>	<i>Pratica</i>	<i>Cartella</i>	<i>Tipo</i>	<i>Oggetto</i>
05/01/2001	Via del ██████████	██████████ ██████████	2001/00019	2940	109- Concessione edilizia	Realizzazione nuovo annesso agricolo edificio "E"



21/03/2006	Via del [REDACTED] 0	[REDACTED] [REDACTED]	2006/00346	2001/00019	Permesso di costruire	Realizzazione nuovo annesso agricolo edificio "E"
30/08/2006	Via del [REDACTED] 0	[REDACTED] [REDACTED]	2006/01079	2006/00346	Proroga	1° Variante edificio E Vedi pratica 2006/00346
21/02/2008	Via del [REDACTED] 0	[REDACTED] [REDACTED]	2008/00205	2001/00019	51-DIA	Completamento opere per realizzazione nuovo annesso

Lotto F

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

<i>Data Protocollo</i>	<i>Via</i>	<i>Intestatari</i>	<i>Pratica</i>	<i>Cartella</i>	<i>Tipo</i>	<i>Oggetto</i>
09/04/2009		[REDACTED] [REDACTED]	2009/00389	2009/00389	128-Atto di assesno di proprietà	Realizzazione impianto trigenerativo
02/07/2009	Località Il [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	2009/00817	2009/00389	51-DIA	Realizzazione impianto trigenerativo
02/08/2010	Via Catena SNC	[REDACTED] [REDACTED]	2010/00999	2009/00817	128-Atto di assesno di proprietà	Realizzazione impianto trigenerativo
16/08/2010	Via Catena SNC	[REDACTED] [REDACTED]	2010/01060	2010/00999	51-DIA	Realizzazione impianto trigenerativo



Lotto G

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

<i>Data Protocollo</i>	<i>Via</i>	<i>Intestatari</i>	<i>Pratica</i>	<i>Cartella</i>	<i>Tipo</i>	<i>Oggetto</i>
04/07/2006	Via del ██████████ SNC	██████████ ██████████	2006/00882	2006/00882	128-Atto di assenso di proprietà	Risanamento e conservazione in aziende alberghiera
16/11/2010	Via del ██████████ SNC	██████████ ██████████	2010/01411	2006/00882	51-DIA	Manutenzione Straordinaria complesso II ██████████
16/12/2011	Via del ██████████ SNC	██████████ ██████████	2011/01464	2010/01411	2-SCIA	Complesso II ██████████ Edificio G Trasformazione
07/02/2012	Via del ██████████ SNC	██████████ ██████████	2012/00112	2010/01411	128-Atto di assenso di proprietà	Complesso II ██████████ Edificio G Trasformazione

Lotto H

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione degli annessi agricoli temporanei



oggetto di pignoramento è stata realizzata grazie al rilascio dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

<i>Data Protocollo</i>	<i>Via</i>	<i>Intestatari</i>	<i>Pratica</i>	<i>Cartella</i>	<i>Tipo</i>	<i>Oggetto</i>
20/02/2019	Via del ██████████ 8	██████████ ██████████	2019/250	2019/250	2 - SCIA	Installazione di manufatti aziendali

Lotto I

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, non è stato interessato da titoli abilitativi edilizi.

Lotto L

Il lotto non risulta interessato da alcun intervento edilizio.

Lotto M

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato che racchiude il pozzo è stata iniziata prima del 1° settembre 1967, mentre il fabbricato ospitante il deposito idrico risulta realizzato in data successiva al 1963 ed antecedente l'anno 1979, stando alle foto



aeree IGM disponibili. Si precisa, comunque, che è stata depositata una richiesta di concessione d'acque sotterranee prelevate da un pozzo ad uso irriguo, condominiale ed igienico presso la Provincia di Firenze (oggi Città Metropolitana di Firenze) in data 7 febbraio 2014.

Lotto N

Il lotto non risulta interessato da alcun intervento edilizio.

Lotto O

Il lotto non risulta interessato da alcun intervento edilizio.

Dai sopralluoghi effettuati, gli immobili risultano sostanzialmente conformi a quanto descritto nei titoli abilitativi sopra indicati, fatta eccezione per il piccolo fabbricato che ospita il deposito idrico del lotto H. Tale fabbricato risulta realizzato successivamente alla data 1 settembre 1967, ma non sono emersi titoli abilitativi edilizi che ne giustificano la conformità urbanistico-edilizia. Trattandosi di un volume tecnico si ritiene, ai sensi delle normative vigenti, in particolare l'art.12, comma 9, lettera b, NTA rubricato "Attività selvicolturali ed interventi connessi", che il suddetto manufatto sia sanabile se risulti necessario in funzione dell'esigenze di conduzione di aziende agricole, previo ottenimento del necessario Permesso di Costruire. Il costo della regolarizzazione di tutto quanto sopra descritto è stimabile in Euro 9000,00 (Euro Novemila/00).

Si precisa, inoltre, che talvolta è stato evidenziato un utilizzo parzialmente difforme da quanto riportato nei titoli abilitativi edilizi, magari utilizzando quale camera un soggiorno con angolo cottura (rilevabile anche in qualche immagine della documentazione



fotografica allegata), ma tutto ciò non inficia la destinazione d'uso dei vani né la loro conformità urbanistico-edilizia.

Si è provveduto, altresì, ad indagare l'eventuale presenza di diritti d'impianto o superfici impiantate ad uso vitivinicolo, come anche l'eventuale presenza di titoli P.A.C. (Politica Agricola Comune) o Denominazioni d'Origine (D.O.) per i vini, ma in tutte le aree oggetto della procedura, presso l'ente regionale competente (ARTEA), non risulta alcunché.

Per quanto riguarda la conformità catastale si è provveduto, a seguito di specifica autorizzazione, alle necessarie variazioni, nonché all'accatastamento dei beni non inseriti di cui ai lotti F e M.

9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Valore finale di mercato dei beni e valore locativo annuo minimo: in conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni in esame si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste tradizionalmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Nella valutazione sono stati considerati beni simili sottoposti ad espropriazione forzata nella zona, nonché i valori al metro quadrato lordo delle compravendite ed i valori agricoli medi riportati negli atti pubblici e raccolti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate inerenti la zona di riferimento



specifica, il borsino immobiliare della zona di riferimento, le quotazioni degli annunci immobiliari per beni simili dei circuiti “Casa.it”, “Idealista” e “Immobiliare” aggiornato a Settembre 2020, nonché alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ed associate FIAIP, in particolare l’agenzia Proposte Casa – D.ssa M.L. Fiorelli con sede a Figline Valdarno che ha fornito ampio e dettagliato supporto informativo.

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = Superficie convenzionale del bene (superficie lorda commerciale ragguagliata).

Pertanto, tutto ciò premesso, il più probabile prezzo ordinario di mercato corrente (**p_o**), ottenuto per confronto con beni simili (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici) ed aggiornati al mese di **Settembre 2020**, considerando il momento di particolare contingenza economica nel quale è svolta la stima e lo stato di conservazione dei beni, è riportato nelle tabelle seguenti. Si è provveduto, con analogo metodo, anche alla valutazione del valore locativo minimo annuo, ovvero la sommatoria annuale degli importi dei canoni di locazione minimi, per tutti i lotti interessati da contratti di locazione in essere e per il lotto interessato da contributi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (lotti A-B-C-D-E-F-G):



LOTTO A

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	EDIFICI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA AGRITURISTICA	€ 3025,00	Mq. 609,35	€ 1.843.283,75
	AREE PERTINENZIALI E A VERDE	€ 24,00	Mq. 1710	€ 41.040,00
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 1.885.000,00
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				€ 50.130,00

LOTTO B

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	EDIFICI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA AGRITURISTICA	€ 3056,00	Mq. 279,66	€ 854.640,96
1/4 PIENA PROPRIETA'	AREE AGRICOLE (QUOTA 1/4)	€ 10,00	Mq. 13916	€ 34.790,00
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 890.000,00
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				€ 18.480,00



LOTTO C

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	EDIFICI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA AGRITURISTICA	€ 3250,00	Mq. 268,38	€ 872.235,00
1/4 PIENA PROPRIETA'	AREE AGRICOLE (QUOTA 1/4)	€ 10,00	Mq. 13916	€ 34.790,00
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) V_{m_b}				€ 907.000,00
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				€ 21.840,00

LOTTO D

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE (ARROTONDATO)
PIENA PROPRIETA'	VILLA A DESTINAZIONE RICETTIVA CON ANNESSI, ACCESSORI E PERTINENZE	€ 3850,00	Mq. 1427,81	€ 5.497.068,50
	AREE AGRICOLE	€ 6,78	Mq. 34876	€ 236.459,28
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) V_{m_b}				€ 5.733.000,00
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				€ 99.240,00



LOTTO E

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	EDIFICIO EX-COLONICO AD USO RIMESSA	€ 2375,00	Mq. 273,37	€ 649.253,75
1/1 PIENA PROPRIETA'	AREE AGRICOLE	€ 24,00	Mq. 491	€ 11.784,00
1/4 PIENA PROPRIETA'	AREE AGRICOLE (QUOTA 1/4)	€ 10,00	Mq. 13916	€ 34.790,00
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 696.000,00
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				€ 16.980,00

LOTTO F

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	EDIFICI AD USO PRODUTTIVO (COGENERAZIONE)	€ 780,00	Mq. 242,87	€ 189.438,60
	AREE AGRICOLE	€ 4,52	Mq. 34598	€ 156.382,96
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 345.000,00
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				€ 14.400,00



LOTTO G

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	EDIFICI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA AGRITURISTICA	€ 3190,00	Mq. 375,81	€ 1.575.381,50
1/4 PIENA PROPRIETA'	AREE AGRICOLE (QUOTA 1/4)	€ 10,00	Mq. 13916	€ 34.790,00
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 1.610.000,00
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				€ 29.700,00

LOTTO H

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	EDIFICI AD USO PRODUTTIVO (ALLEVAMENTO)	€ 350,00	Mq. 87,69	€ 30.691,50
	AREE AGRICOLE	€ 4,50	Mq. 28789	€ 129.550,50
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 160.000,00



LOTTO I

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	EDIFICIO AD USO DEPOSITO CON ACCESSORI E PERTINENZE	€ 500,00	Mq. 73,04	€ 36.520,00
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 36.500,00

LOTTO L

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	AREE AGRICOLE	€ 1,90	Mq. 45010	€ 85.519,00
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 85.500,00

LOTTO M

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	ANNESI CON POZZO E DEPOSITO IDRICO	€ 700,00	Mq. 23,71	€ 16.597,00
	AREE AGRICOLE	€ 2,50	Mq. 97412	€ 243.530,00
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 260.000,00



LOTTO N

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	AREE AGRICOLE	€ 2,62	Mq. 86230	€ 225.922,60
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 226.000,00

LOTTO O

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	AREE AGRICOLE	€ 2,98	Mq. 61784	€ 184.116,32
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 184.000,00

Il valore complessivo di tutti i beni di cui alla procedura, aggiornato a Settembre 2020, risulta, quindi, pari a € 13.018.000,00 (Euro Tredicimilionidiciottomila/00). Considerando, però, le particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento e le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, l'assenza di garanzia sul bene venduto ex art.2922 c.c., le spese necessarie per la rimozione degli arredi e per la regolarizzazione edilizia, la presenza di servitù e di locazioni, *ferma restando la possibilità di porre in vendita il bene al valore di mercato indicato sopra*, si propone i seguenti più convenienti **PREZZI BASE DI ASTA** pari a:

LOTTO A: € 1.600.000,00 (Euro Unmilionesecentomila/00);



LOTTO B: € 750.000,00 (Euro Settecentocinquantamila/00);
LOTTO C: € 770.000,00 (Euro Settecentosettantamila/00);
LOTTO D: € 4.870.000,00 (Euro Quattromilioniottocentosettantamila/00);
LOTTO E: € 590.000,00 (Euro Cinquecentonovantamila/00);
LOTTO F: € 290.000,00 (Euro Duecentonovantamila/00);
LOTTO G: € 1.360.000,00 (Euro Unmilione trecentosessantamila/00);
LOTTO H: € 135.000,00 (Euro Centotrentacinquemila/00);
LOTTO I: € 31.000,00 (Euro Trentunomila/00);
LOTTO L: € 72.000,00 (Euro Settantaduemila/00);
LOTTO M: € 220.000,00 (Euro Duecentoventimila/00);
LOTTO N: € 192.000,00 (Euro Centonovantaduemila/00);
LOTTO O: € 156.000,00 (Euro Centocinquantaseimila/00).

Valore delle quote e divisibilità

Per le caratteristiche già descritte, i beni sono stati suddivisi in tredici lotti omogenei, sia per destinazione d'uso che per localizzazione, in modo da risultare più appetibili sul mercato ed ampliare sensibilmente la platea di potenziali acquirenti.

Regime impositivo della vendita

Per gli edifici di cui ai lotti A,B,D,E,F,G,I,M:

trattandosi di edifici a destinazione produttiva o ad essa assimilabile (rimesse agricole, depositi) e poiché la vendita è effettuata da un'azienda e, comunque, oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori, vige la seguente tassazione:

- a) Imposta di Registro **9%** del valore di aggiudicazione
(con un minimo di € 1000,00)
- Imposta Ipotecaria fissa **€ 50,00**



Imposta Catastale fissa € 50,00

Per gli edifici di cui ai lotti C,H:

trattandosi di edifici a destinazione produttiva o ad essa assimilabile (annessi agricoli, depositi), poiché la vendita è effettuata da un'azienda qualora ancora entro i 4 anni dall'ultimazione dei lavori (lotto C dal 16-11-2017, lotto H dal 31-12-2019), vige la seguente tassazione:

a) Imposta di Registro fissa € 200,00
Imposta Ipotecaria fissa € 200,00
Imposta Catastale fissa € 200,00
I.V.A. 22% del valore di aggiudicazione

Per i terreni agricoli di tutti i lotti:

trattandosi di terreni agricoli, poiché la vendita è effettuata da un'azienda oltre 5 anni dopo l'acquisto, ricorrono i seguenti casi:

a) in caso di acquirente in possesso della qualifica di "coltivatore diretto" o di "imprenditore agricolo professionale (senza le agevolazioni per la piccola proprietà contadina):

Imposta di Registro 9% del valore di aggiudicazione
(con un minimo di € 1000,00)

Imposta Ipotecaria fissa € 200,00

Imposta Catastale fissa € 200,00

b) in caso di acquirente **non** in possesso della qualifica di "coltivatore diretto" o di "imprenditore agricolo professionale (senza le agevolazioni per la piccola proprietà contadina):

Imposta di Registro 15% del valore di aggiudicazione
(con un minimo di € 1000,00)

Imposta Ipotecaria fissa € 200,00



Imposta Catastale fissa € 200,00

c) in caso di vendita con le agevolazioni per la piccola proprietà contadina:

Imposta di Registro fissa € 200,00

Imposta Ipotecaria fissa € 200,00

Imposta Catastale 1% del valore di aggiudicazione
(con un minimo di € 200,00)

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Dalla documentazione presente presso gli archivi di Pontassieve non risultano Attestati di Prestazione Energetica o di Qualificazione Energetica riguardanti i beni.

11. RIEPILOGO

LOTTO A

Piena proprietà di edificio a destinazione ricettiva agrituristica distribuito su tre livelli (piano terreno, primo e secondo) e di terreni attigui, siti in Pontassieve, via del [REDACTED] nn.5-6-7, individuati al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 204, sub.501, categoria D/10, rendita € 9306,00 ed al Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 72, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie 7are 10 centiare, R.D. € 0,07, R.A. € 0,04; e Fg.23, p.lla 380, qualità Frutteto, classe U, superficie 10are, R.D. € 10,59, R.A. € 5,42. L'edificio ospita tre appartamenti bilocali con angolo cottura e nove camere monolocali con bagno. Costituiscono accessori dell'edificio un resede esclusivo sul quale attestano l'ingresso ai piani



superiori, una rimessa, un locale tecnico ed un resede gravato da servitù di passaggio pedonale a favore dei lotti B-C-E-G, il tutto per una superficie commerciale di mq.609,35 ed aree verdi di mq.1710. Il bene risulta locato ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: residua proprietà dell'esecutata, lotto G, lotto O, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 1.885.000,00 (Euro Unmilioneottocentoottantacinquemila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 1.600.000 (Euro Unmilione seicentomila/00)

LOTTO B

Piena proprietà di edificio a destinazione ricettiva agrituristica distribuito su due livelli (piano terreno e primo) con accessori e pertinenze, nonché quota di $\frac{1}{4}$ di terreni agricoli siti in Pontassieve, via del [REDACTED] n.1, individuati al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 74, Sub.502, categoria D/10, rendita € 4180,00 ed al Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 351, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1are 70 centiare, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 497, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 18are 12 centiare, R.D. € 42,70, R.A. € 33,55 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 498, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 2are 78centiare, R.D. € 1,01, R.A. € 0,79 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 500, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9are 81centiare, R.D. € 3,04, R.A. € 4,31 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 501, qualità Uliveto, classe 2,



superficie 2are 65centiare, R.D. € 0,82, R.A. € 1,16 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 502, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 4are 32centiare, R.D. € 1,56, R.A. € 1,23 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 503, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1are 48centiare, R.D. € 0,54, R.A. € 0,42 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.

L'edificio ospita complessivamente sei camere tutte con bagno privato, e dispone di un resede esclusivo. La superficie commerciale ragguagliata dell'intero compendio è pari a mq.279,66, oltre che la quota di $\frac{1}{4}$ di terreni agricoli per una superficie commerciale di mq.13916, utili per la realizzazione di un secondo accesso carrabile e pedonale dalla pubblica via. Il bene risulta locato ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: via del ██████████, residua proprietà dell'esecutata, lotto C, lotto E, lotto O, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 890.000,00 (Euro Ottocentonovantamila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 750.000,00 (Euro Settecentocinquantamila/00)

LOTTO C

- Piena proprietà di edificio a destinazione ricettiva agrituristica distribuito su tre livelli (piano terreno, primo e secondo) con accessori e pertinenze, nonché quota di $\frac{1}{4}$ di terreni agricoli siti in Pontassieve, via del ██████████ n.2, individuati al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 182, Sub.501, categoria D/10, rendita € 5088,00 ed al Catasto Terreni



Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 351, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1are 70 centiare, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 497, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 18are 12 centiare, R.D. € 42,70, R.A. € 33,55 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 498, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 2are 78centiare, R.D. € 1,01, R.A. € 0,79 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 500, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9are 81centiare, R.D. € 3,04, R.A. € 4,31 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 501, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2are 65centiare, R.D. € 0,82, R.A. € 1,16 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 502, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 4are 32centiare, R.D. € 1,56, R.A. € 1,23 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 503, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1are 48centiare, R.D. € 0,54, R.A. € 0,42 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.

L'edificio ospita complessivamente sei camere tutte con bagno privato, e dispone di un resede esclusivo. La superficie commerciale ragguagliata dell'intero compendio è pari a mq.268,38, oltre che la quota di $\frac{1}{4}$ di terreni agricoli per una superficie commerciale di mq.13916, utili per la realizzazione di un secondo accesso carrabile e pedonale dalla pubblica via. Il bene risulta locato ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: via del ██████████, residua proprietà dell'esecutata, lotto B, lotto A, lotto G, lotto O, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 907.000,00 (Euro Novecentosettemila/00)



Prezzo base d'asta:

€ 770.000,00 (Euro Settecentosettantamila/00)

LOTTO D

Piena proprietà di villa storica a destinazione ricettiva (hotel) distribuita su quattro livelli (piano seminterrato, terreno, primo e secondo) con ampio resede circostante, accessori e pertinenze, oltre terreni attigui, siti in Pontassieve, via del [REDACTED] n.8, individuati al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 20, Sub.503, categoria D/2, rendita € 20877,68 ed al Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 18, qualità Prato, classe U, superficie 27are 90centiare, R.D. € 7,20, R.A. € 4,32; Fg.23, p.lla 21, qualità Vigneto, classe 1, superficie 24are, R.D. € 16,11, R.A. € 9,30; Fg.23, p.lla 25, qualità Uliveto classe 4 (porzione AA – 10are 80centiare) e Seminativo classe 4 (porzione AB – 21are 70centiare), superficie complessiva 32are 50centiare, R.D. € 4,98, R.A. € 6,71; Fg.23, p.lla 26, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 85are 10centiare, R.D. € 32,96, R.A. € 39,56; Fg.23, p.lla 27, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 1ettaro 19are 80centiare, R.D. € 46,40, R.A. € 55,68; Fg.23, p.lla 73, qualità Vigneto, classe 1, superficie 22are 70centiare, R.D. € 15,24, R.A. € 8,79; Fg.23, p.lla 363, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 36are 76centiare, R.D. € 14,24, R.A. € 17,09.

L'edificio ospita ospita, complessivamente, 10 camere, tutte con bagno privato, oltre a sala ristorante, cucina, bar, salotto, ufficio, padiglione per cerimonie e conferenze, insieme ai relativi spazi accessori e di servizio. Nell'ampio resede esclusivo, poi,



trovano spazio una piscina, un giardino all'italiana, un edificio su due livelli oltre soffitta, ospitante due camere con bagno al piano primo, nonché lavanderia e locali tecnici al piano terreno, una serra in muratura con copertura a vetro ed una pergola ottagonale in acciaio, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di mq.1427,81, ai quali si aggiungono terreni ed aree verdi di mq.34876. Il bene risulta locato al solo piano primo ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: via della Ciancola, residua proprietà dell'esecutata, lotto O, lotto H, lotto F, lotto N, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 5.733.000,00 (Euro Cinquemilionisettecentotrentatremila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 4.870.000 (Euro Quattromilioniottocentosestantamila/00)

LOTTO E

Piena proprietà di edificio a destinazione di rimessa distribuito su due livelli (piano terreno e primo) con accessori e pertinenze, oltre appezzamento di terreno di proprietà esclusiva e quota di $\frac{1}{4}$ di ulteriori terreni agricoli, siti in Pontassieve, via del [REDACTED] n.8, individuati al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 441, Sub.500, categoria F/1, area urbana; Fg.23, p.lla 441, Sub.501, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq.181, rendita € 336,52; al Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 453, qualità Uliveto, classe 2, superficie 4are 91centiare, R.D. € 1,52, R.A. € 2,16; Fg.23, p.lla 351, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1are 70 centiare, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena



proprietà; Fg.23, p.lla 497, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 18are 12 centiare, R.D. € 42,70, R.A. € 33,55 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 498, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 2are 78centiare, R.D. € 1,01, R.A. € 0,79 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 500, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9are 81centiare, R.D. € 3,04, R.A. € 4,31 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 501, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2are 65centiare, R.D. € 0,82, R.A. € 1,16 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 502, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 4are 32centiare, R.D. € 1,56, R.A. € 1,23 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 503, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1are 48centiare, R.D. € 0,54, R.A. € 0,42 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.

L'edificio ospita, complessivamente, quattro locali di deposito, oltre bagni e dispone di un resede esclusivo. La superficie commerciale ragguagliata dell'intero compendio è pari a mq.273,37, oltre mq. 491 di terreni agricoli di proprietà esclusiva e la quota di $\frac{1}{4}$ di terreni agricoli per una superficie commerciale di mq.13916, utili per la realizzazione di un secondo accesso carrabile e pedonale dalla pubblica via. Il bene risulta locato ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: via del ██████████, residua proprietà dell'esecutata, lotto B, lotto O, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 696.000,00 (Euro Seicentonovantaseimila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 590.000,00 (Euro Cinquecentonovantamila/00)



LOTTO F

Piena proprietà di piccolo complesso produttivo per la produzione combinata di energia elettrica, calore ed acqua calda da oli vegetali (energie rinnovabili incentivate da GSE fino al 2025) oltre ampi terreni agricoli circostanti, siti in Pontassieve, via dei Bosconi snc, individuati al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 448, Sub.1, categoria C/2, classe 3, consistenza 207mq, rendita € 384,86 ed al Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 16, qualità Pascolo Arb, classe U, superficie 73are 80centiare, R.D. € 3,43, R.A. € 1,91; Fg.23, p.lla 447, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 1ettaro 503are 15centiare, R.D. € 6,98, R.A. € 2,33; Fg.23, p.lla 449, qualità Seminativo, classe 4, superficie 1ettaro 22are 3centiare, R.D. € 22,06, R.A. € 22,06.

Il complesso è composto da un locale uso deposito con tettoia, due locali macchine, un locale quadri elettrici, un deposito seminterrato di prodotti vegetali da combustione, un basamento in calcestruzzo armato che ospita due silos amovibili in vetroresina. La superficie commerciale ragguagliata dell'intero compendio è pari a mq.242,87, oltre mq. 34598 di terreni agricoli di proprietà esclusiva. Il bene risulta utilizzato locato con titolo non opponibile ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: via dei Bosconi, lotto H, lotto D, lotto M, lotto N, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 345.000,00 (Euro Trecentoquarantacinquemila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 290.000,00 (Euro Duecentonovantamila/00)



LOTTO G

Piena proprietà di edificio a destinazione ricettiva agrituristica distribuito su tre livelli (piano seminterrato, terreno, primo) con accessori e pertinenze, nonché quota di $\frac{1}{4}$ di terreni agricoli siti in Pontassieve, via del [REDACTED] snc, individuati al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 272, categoria D/10, rendita 6454,00 ed al Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 351, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1are 70 centiare, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 497, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 18are 12 centiare, R.D. € 42,70, R.A. € 33,55 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 498, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 2are 78centiare, R.D. € 1,01, R.A. € 0,79 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 500, qualità Uliveto, classe 2, superficie 9are 81centiare, R.D. € 3,04, R.A. € 4,31 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 501, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2are 65centiare, R.D. € 0,82, R.A. € 1,16 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 502, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 4are 32centiare, R.D. € 1,56, R.A. € 1,23 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà; Fg.23, p.lla 503, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1are 48centiare, R.D. € 0,54, R.A. € 0,42 – quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.

L'edificio ospita complessivamente quattro suite con due camere entrambe dotate di bagno privato, oltre soppalco. La superficie commerciale ragguagliata dell'intero compendio è



pari a mq.375,81, oltre che la quota di ¼ di terreni agricoli per una superficie commerciale di mq.13916, utili per la realizzazione di un secondo accesso carrabile e pedonale dalla pubblica via. Il bene risulta locato ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: via del [REDACTED], lotto A, lotto O, lotto C, lotto B, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 1.610.000,00 (Euro Unmilione seicentodiecimila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 1.360.000,00 (Euro Unmilione trecento sessantamila/00)

LOTTO H

Piena proprietà di appezzamento di terreno con n.2 annessi agricoli aziendali temporanei (legati all'esercizio effettivo dell'attività agricola) destinati all'allevamento di conigli e polli, siti in Pontassieve, via del [REDACTED] snc, individuati al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 506, categoria D/10, rendita 150,00 e Fg.23, p.lla 508, categoria D/10, rendita 390,00, ed al Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 98, qualità Bosco Ceduo classe 3 (porzione AA – 73are 55centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 5are 65centiare), superficie complessiva 79are 20centiare, R.D. € 3,97, R.A. € 2,60; Fg.23, p.lla 451, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 21are 29centiare, R.D. € 7,70, R.A. € 6,05; Fg.23, p.lla 505, qualità Seminativo, classe 3, superficie 51are 35centiare, R.D. € 18,56, R.A. € 18,56 e Fg.23, p.lla 507,



qualità Uliveto, classe 4, superficie 1ettaro, 36are 5centiare,
R.D. € 13,35, R.A. € 35,13.

La superficie commerciale ragguagliata degli annessi è pari a
mq.87,69, mentre i terreni misurano mq.28789. Il bene risulta
utilizzato con titolo non opponibile ed in ottimo stato di
manutenzione. Coerenze: via del [REDACTED], lotto D, lotto F, lotto
I, residua proprietà dell'esecutata, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 160.000,00 (Euro Centosessantamila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 135.000,00 (Euro Centotrentacinquemila/00)

LOTTO I

Piena proprietà di fabbricato ad uso deposito con antistante
resede esclusivo, sito in Pontassieve, via del [REDACTED] snc,
individuato al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23,
p.lla 496, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.64, rendita €
165,27.

La superficie commerciale ragguagliata del deposito, con
accessori e pertinenze, è pari a mq.68,81. Il bene risulta
utilizzato con titolo non opponibile ed in mediocre stato di
manutenzione. Coerenze: lotto H, residua proprietà
dell'esecutata, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 36.500,00 (Euro Trentaseimilacinquecento/00)

Prezzo base d'asta:

€ 31.000,00 (Euro Trentunomila/00)



LOTTO L

Piena proprietà di appezzamenti di terreno siti in Pontassieve, via della Ciancola snc, individuati al Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 29, qualità Seminativo, classe 4, superficie 36are 50centiare, R.D. € 6,60, R.A. € 6,60; Fg.23, p.lla 30, qualità Bosco Ceduo classe 3 (porzione AA – 1ettaro 84are 92centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 9are 28centiare), superficie complessiva 1 ettaro 94are 20centiare, R.D. € 9,51, R.A. € 5,27; Fg.23, p.lla 285, qualità Uliveto Vigneto, classe 3, superficie 1ettaro 14are 70centiare, R.D. € 20,73, R.A. € 41,47; Fg.23, p.lla 287, qualità Uliveto, classe 3, superficie 1ettaro 4are 70centiare, R.D. € 18,93, R.A. € 35,15. La superficie dei terreni è pari a mq.45010. Il bene risulta utilizzato con titolo non opponibile ed in buono stato di manutenzione. Coerenze: via della Ciancola, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 85.500,00 (Euro Ottantacinquemilacinquecento/00)

Prezzo base d'asta:

€ 72.000,00 (Euro Settantaduemila/00)

LOTTO M

- Piena proprietà appezzamenti di terreno con piccolo fabbricato uso pozzo per approvvigionamento idrico e fabbricato uso deposito idrico, siti in Pontassieve, via dei Bosconi snc, individuati al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve Fg.23 p.lla 510, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.17, rendita € 26,34 e Fg.23 p.lla 511, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.2, rendita € 3,10; Catasto Terreni Comune di Pontassieve



Fg.23, p.lla 7, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie 17are 30centiare, R.D. € 3,13, R.A. € 2,68; Fg.23, p.lla 12, qualità Seminativo, classe 4, superficie 96are 60centiare, R.D. € 17,46, R.A. € 17,46; Fg.23, p.lla 14, qualità Seminativo, classe 4, superficie 34are, R.D. € 6,15, R.A. € 6,15; Fg.23, p.lla 85, qualità Seminativo, classe 4, superficie 67are 90centiare, R.D. € 12,27, R.A. € 12,27; Fg.23, p.lla 86, qualità Pascolo, classe 2, superficie 66are 30centiare, R.D. € 1,71, R.A. € 1,03; Fg.23, p.lla 87, qualità Seminativo, classe 4, superficie 12are 60centiare, R.D. € 2,28, R.A. € 2,28; Fg.23, p.lla 90, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie 10are 20centiare, R.D. € 1,00, R.A. € 0,16; Fg.23, p.lla 208, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie 6are 50centiare, R.D. € 1,17, R.A. € 1,01; Fg.23, p.lla 509, qualità Seminativo, classe 4, superficie 3ettari 58are 2centiare, R.D. € 64,72, R.A. € 64,72; Fg.3, p.lla 101, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie 1ettaro 25are 80centiare, R.D. € 22,74, R.A. € 19,49; Fg.3, p.lla 116, qualità Seminativo, classe 4, superficie 81are 10centiare, R.D. € 14,66, R.A. € 14,66; Fg.3, p.lla 117, qualità Pascolo Arb, classe U, superficie 13are 10centiare, R.D. € 0,61, R.A. € 0,34; Fg.3, p.lla 118, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie 84are 70centiare, R.D. € 15,31, R.A. € 13,12. La superficie dei terreni è pari a mq.97412. Il bene risulta utilizzato con titolo non opponibile, gravato da servitù di attingimento ed in buono stato di manutenzione. Coerenze: via dei Bosconi, lotto F, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 260.000,00 (Euro Duecentosessantamila/00)



Prezzo base d'asta:

€ 220.000,00 (Euro Duecentoventimila/00)

LOTTO N

Piena proprietà appezzamenti di terreno siti in Pontassieve, via della Ciancola snc, individuati al Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 11, qualità Bosco Misto classe 3 (porzione AA – 2ettari 83are 14centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 26centiare), superficie complessiva 2ettari 83are 40centiare, R.D. € 10,27, R.A. € 4,46; Fg.23, p.lla 28, qualità Seminativo classe 4 (porzione AA – 20are 15centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 2are 15centiare), superficie complessiva 22are 30centiare, R.D. € 3,85, R.A. € 4,20; Fg.3, p.lla 91, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 39are 10centiare, R.D. € 50,29, R.A. € 39,51; Fg.3, p.lla 122, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 29are, R.D. € 0,75, R.A. € 0,45; Fg.3, p.lla 123, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 19are 60centiare, R.D. € 7,09, R.A. € 5,57; Fg.3, p.lla 124, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 69are 70centiare, R.D. € 25,20, R.A. € 19,80; Fg.3, p.lla 125, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 58are 30centiare, R.D. € 21,08, R.A. € 16,56; Fg.3, p.lla 127, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 1ettaro 14are 60centiare, R.D. € 41,43, R.A. € 41,43; Fg.3, p.lla 128, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 23are, R.D. € 1,07, R.A. € 0,36; Fg.3, p.lla 129, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 23are, R.D. € 1,07, R.A. € 0,36; Fg.3, p.lla 130, qualità Seminativo, classe 3, superficie 66are 30centiare, R.D. € 23,97,



R.A. € 23,97; Fg.3, p.lla 131, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 14are, R.D. € 0,36, R.A. € 0,22. La superficie dei terreni è pari a mq.86230. Il bene risulta utilizzato con titolo non opponibile ed in buono stato di manutenzione. Coerenze: via della Ciancola, lotto D, lotto F, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 226.000,00 (Euro Duecentoventiseimila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 192.000,00 (Euro Centonovantaduemila/00)

LOTTO O

Piena proprietà appezzamenti di terreno siti in Pontassieve, via del [REDACTED] e via della Ciancola snc, individuati al Catasto Terreni Comune di Pontassieve Fg.23, p.lla 10, qualità Uliveto, classe 3, superficie 25are 90centiare, R.D. € 4,68, R.A. € 8,69; Fg.23, p.lla 68, qualità Vigneto, classe 1, superficie 9are 80centiare, R.D. € 6,58, R.A. € 3,80; Fg.23, p.lla 69, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 76are 30centiare, R.D. € 27,58, R.A. € 21,67; Fg.23, p.lla 70, qualità Seminativo, classe 4, superficie 39are 60centiare, R.D. € 7,16, R.A. € 7,16; Fg.23, p.lla 71, qualità Uliveto, classe 4, superficie 9are 50centiare, R.D. € 0,93, R.A. € 2,45; Fg.23, p.lla 103, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 18are 50centiare, R.D. € 0,48, R.A. € 0,29; Fg.23, p.lla 104, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 75are 80centiare, R.D. € 3,52, R.A. € 1,17; Fg.23, p.lla 105, qualità Pascolo Arb, classe U, superficie 89are 20centiare, R.D. € 4,15, R.A. € 2,30; Fg.23, p.lla 106, qualità Bosco Misto, classe 3, superficie 4are 50centiare, R.D. € 0,16,



R.A. € 0,07; Fg.23, p.lla 107, qualità Seminativo, classe 4, superficie 1ettaro 24are, R.D. € 22,41, R.A. € 22,41; Fg.23, p.lla 211, qualità Uliveto, classe 2, superficie 8are, R.D. € 2,48, R.A. € 3,51; Fg.23, p.lla 499, qualità Uliveto, classe 2, superficie 1ettaro 36are 74centiare, R.D. € 42,37, R.A. € 60,03. La superficie dei terreni è pari a mq.61784. Il bene risulta utilizzato con titolo non opponibile ed in buono stato di manutenzione. Coerenze: via della Ciancola, via del [REDACTED], lotto A, lotto B, lotto C, lotto D, lotto E, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 184.000,00 (Euro Centoottantaquattromila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 156.000,00 (Euro Centocinquantaseimila/00)

CONCLUSIONI: la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati, oltre una copia epurata dei dati sensibili e schede sintetiche dei singoli lotti. Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Firenze, li 30/09/2020.

Il C.T.U. Arch. Angelo Butti

