

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLE
ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE DEL RUOLO GENERALE
N. 113/2013 – N. 276/2013 – N. 763/2013**

*** **

PROMOSSA DA:

Creditori procedenti:

XXXXX(proc. n. 113/2013 R.G.)

XXXXX(proc. n. 276/2013 R.G.)

XXXXX (proc. n. 763/2013 R.G.):

Creditori intervenuti:

XXXXX

XXXXX

XXXXX per XXXXX

XXXXX

XXXXX

XXXXX

CONTRO: XXXXX – XXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Lucia Schiaretti

RINVIO UDIENZA: 5 NOVEMBRE 2015

*** **

Alla sottoscritta Arch. Laura Mandò (C.F. MND LRA 66B45 D612P -
Partita IVA 0487 34 504 82) con studio professionale in via Fratelli



Bandiera n. 20 - 50137 Firenze (FI) – tel./fax 055.674039 PEC: laura.mando@pec.architettifirenze.it, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4874 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, la Dott.ssa Lucia Schiaretti in qualità di Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

in data 10/03/2014 nella procedura n. 113/2013 R.G. promossa da XXXXX con sede in XXXXX (partita IVA XXXXX) rappresentata e difesa dall'Avv. Cesare de Fabritiis (C. F. DFBCSR43M01E507D) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in viale Lavagnini n. 20 - 50129 Firenze contro XXXXX (C. F. XXXXX nato a XXXXX il XXXXX e residente in XXXXX e XXXXX (C.F. XXXXX nata a XXXXX il XXXXX e residente in XXXXX) (**riunita con la procedura E.I. 276/2013 R.G.** promossa da XXXXX Partita IVA XXXXX);

in data 10/10/2014 nella procedura n. 763/2013 R.G. promossa da XXXXX con sede in XXXXX (partita IVA XXXXX) rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Anichini (C.F. NCHGNN41C16E169K) ed elettivamente domiciliata in via La Marmora n. 29 – 50121 Firenze contro XXXXX (C. F. XXXXX nato a XXXXX il XXXXX e residente in XXXXX) e XXXXX (C.F. XXXXX nata a XXXXX il XXXXX e residente in XXXXX)

ha ordinato:

- 1) Di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli



mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitori/i;

- 2) Di effettuare **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita all'immobile**;
- 3) Di accedere all'immobile con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata; b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi ugualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore; c) ove in sede di sopralluogo preavvisato il debitore sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata; d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove



chiavi saranno prese in consegna dal C.T.U. ad al più presto depositate in Cancelleria;

- 4) di avvertire immediatamente il creditore procedente e questo Giudice allo scopo di valutare l'anticipazione della nomina di un custode in persona di soggetto diverso dal debitore: a) in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione; b) in caso di esistenza di contratti di locazione in corso o di occupazione senza titolo.
- 5) ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico/di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 6) di ricevere dal debitore eventuale richiesta di essere autorizzato ad abitare l'immobile, ex art. 50 c.p.; tale istanza dovrà essere depositata in cancelleria, a parte, al più tardi al momento della consegna dell'elaborato, unitamente ad una dichiarazione in ordine all'opportunità di mantenere il debitore nella detenzione dell'immobile (indicare, in particolar modo, se il debitore ostacola le operazioni).
- 7) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

Pone inoltre all'esperto il seguente **quesito**:

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel



pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente: avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se nel catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicare altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



5. provveda a riferire sullo stato di **possesso** dell’/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – titolo dal quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati,** ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l’immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

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

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

7. verificare l’esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che **saranno cancellati o comunque non**



saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;

8. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero indichi che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

9. indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di mercato di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità);
- il prezzo a base d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);

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

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



pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura;

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

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

11. L'esperto dovrà **allegare** alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

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

13. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 45 giorni prima della data di udienza per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private) **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti, ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.



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

14. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine del deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza il C.T.U. **-all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L. 836/73; **-all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;**

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso del fabbro per l'accesso forzoso all'immobile.

C) **avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente depositando uno scritto a chiarimenti).**

D) **avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non**



saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 500,00 da porsi a carico del creditore precedente;

F) precisa che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

*** **

A tal fine

dopo aver provveduto

1. a descrivere i beni immobili, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni), dopo aver effettuato sopralluoghi per rilevare le dimensioni e le caratteristiche dei medesimi, ad individuarli catastalmente confrontandone la corrispondenza con i dati indicati negli atti;
2. a valutare gli aspetti positivi e negativi che influiscono sul valore di stima delle unità immobiliari (visuale, luminosità e prospetto);
3. ad esaminare la situazione degli immobili sia dal lato costruttivo che di manutenzione, sia da quello di ubicazione, suscettività e disponibilità;
5. ad eseguire le ricerche e visure dei documenti catastali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizi Catastali (ex U.T.E.) e Servizi Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II. di Firenze), il Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), la Provincia di Firenze Area delle Politiche del Territorio e Direzione Risorse Idriche, l'Archivio notarile, per accertare l'esatta e reale natura e consistenza dei beni



oggetto dell'esecuzione.

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto della perizia di stima è la piena proprietà del complesso immobiliare denominato “Agriturismo Bellavista” posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (ex Comune di Incisa in Val d’Arno) provincia di Firenze, via Montelfi, Frazione Tracolle Località Loppiano, costituito da 4 fabbricati ospitanti complessivamente 11 appartamenti destinati ad affitto agriturismo, 1 appartamento per civile abitazione, 1 appartamento rurale, aree scoperte pertinenziali degli edifici con piscina, un magazzino isolato, un magazzino con locali per l’attività agrituristica, un magazzino ad uso agricolo, terreni agricoli per complessivi ha 13.48.54 catastali o quanti siano nella realtà, dei quali parte sono occupati da una strada pubblica non ancora espropriata dall’amministrazione comunale e parte dalla viabilità privata che conduce ad una lottizzazione residenziale solo in parte edificata.

Confini:

I confini, determinati sulla base degli atti di visura catastale attuale, sono i seguenti:

foglio 18 particelle 450, 102, 11, 12 (XXXXX);

strada comunale Caprilli Tracolle;

foglio 18 particelle 532, 280 (XXXXX);

foglio 18 particella 405 (XXXXX);

foglio 18 particelle 266, 241, 284, 411, 412 (XXXXX);

foglio 18 particelle 267, 256, 271 (XXXXX);



foglio 18 particella 257 (XXXXXX);

foglio 18 particelle 308, 270 (XXXXXX);

foglio 18 particella 249 (XXXXXX);

foglio 18 particella 294 (XXXXXX);

foglio 19 particella 378, 435, 436 (XXXXXX);

foglio 19 particella 504 (XXXXXX)

fosso delle Campane;

foglio 18 particelle 583, 584, 597, 595, 507, 580, 588, 587, 586, 518
(XXXXXX);

foglio 18 particelle 603, 605, 607, 514, 506, 526 (XXXXXX);

foglio 18 particella 600 (XXXXXX);

foglio 18 particella 821 (XXXXXX);

salvo se altri.

Dati catastali: (vedi Allegati 1, 2, 3 e 4)

Si precisa che tutti i beni che ricadevano nell'originario Comune di Incisa in Val D'Arno sono stati soppressi in quanto trasferiti al nuovo Comune di Figline e Incisa Valdarno sezione B - Incisa Valdarno, con variazione territoriale del 01/01/2014 n. 118/2014 in atti dal 21/10/2014 Legge Regionale n. 31/2013; i beni immobili in oggetto hanno conservato i dati identificativi e di classamento antecedenti al trasferimento, con la sola aggiunta della sezione catastale.

Al **Catasto dei Terreni** del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Sezione di Incisa Valdarno i beni immobili risultano giustamente intestati a XXXXXX (nato a XXXXXX il XXXXXX C.F. XXXXXX) e XXXXXX (nata a



XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX) comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno e hanno i seguenti identificativi:

- **Foglio 18 Particella 13** Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie ha 1 are 19 ca 10 Reddito Dominicale Euro 4,92 Agrario Euro 1,85;
- **Foglio 18 Particella 14** Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 13 ca 60 Reddito Dominicale Euro 0,56 Reddito Agrario Euro 0,21;
- **Foglio 18 Particella 638** (derivante da porzione ex particella 16) di complessivi mq 1.665 suddivisa in: Porz. A Qualità SEMINATIVO Classe 1 Superficie are 10 Reddito Dominicale Euro 5,68 Reddito Agrario Euro 4,65; Porz. B Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 06 ca 65 Reddito Dominicale Euro 2,06 Reddito Agrario Euro 2,92;
- **Foglio 18 Particella 17**, di complessivi mq 12.500 suddivisa in: Porz. AA Qualità SEMINATIVO Classe 1 Superficie ha 1 are 07 ca 00 Reddito Dominicale Euro 60,79 Reddito Agrario Euro 49,73; Porz. AB Qualità SEMINATIVO ARBORATO Classe 1 Superficie are 18 ca 00 Reddito Dominicale Euro 10,23 Reddito Agrario Euro 6,51;
- **Foglio 18 Particella 22** Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 08 ca 80 Reddito Dominicale Euro 0,36 Reddito Agrario Euro 0,14;
- **Foglio 18 Particella 76** Qualità SEMINATIVO Classe 2 Superficie are 22 ca 00 Reddito Dominicale Euro 9,09 Reddito Agrario Euro 8,52;
- **Foglio 18 Particella 636** (derivante da porzione della ex particella 103) Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 28 ca 10 Reddito Dominicale Euro 5,08 Reddito Agrario Euro 9,43;
- **Foglio 18 Particella 233**, di complessivi mq 2.900 suddivisa in: Porz. AA



Qualità SEMINATIVO Classe 1 Superficie are 15 ca 00 Reddito Dominicale Euro 8,52 Reddito Agrario Euro 6,97; Porz. AB Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 14 ca 00 Reddito Dominicale Euro 2,53 Reddito Agrario Euro 4,70;

- **Foglio 18 Particella 234** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 37 ca 00 Reddito Dominicale Euro 6,69 Reddito Agrario Euro 12,42;

- **Foglio 18 Particella 235** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 31 ca 90 Reddito Dominicale Euro 5,57 Reddito Agrario Euro 10,71;

- **Foglio 18 Particella 236** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 00 ca 55 Reddito Dominicale Euro 0,10 Reddito Agrario Euro 0,18;

- **Foglio 18 Particella 242** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 20 ca 50 Reddito Dominicale Euro 3,71 Reddito Agrario Euro 6,88;

- **Foglio 18 Particella 402** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 00 ca 85 Reddito Dominicale Euro 0,15 Reddito Agrario Euro 0,29;

- **Foglio 18 Particella 404** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 03 ca 12 Reddito Dominicale Euro 0,56 Reddito Agrario Euro 1,05;

- **Foglio 18 Particella 407** Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 85 ca 50 Reddito Dominicale Euro 3,53 Reddito Agrario Euro 1,32;

- **Foglio 18 Particella 408** Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 18 ca 15 Reddito Dominicale Euro 0,75 Reddito Agrario Euro 0,28;

- **Foglio 18 Particella 409** Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 66 ca 62 Reddito Dominicale Euro 2,75 Reddito Agrario Euro 1,03;

- **Foglio 18 Particella 410** Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 07 ca 23 Reddito Dominicale Euro 0,30 Reddito Agrario Euro 0,11;



- **Foglio 18 Particella 505**, di complessivi mq. 13.504 suddivisa in: Porz. AA Qualità SEMINATIVO Classe 1 Superficie are 65 ca 00 Reddito Dominicale Euro 36,93 Reddito Agrario Euro 30,21; Porz. AB Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 70 ca 04 Reddito Dominicale Euro 12,66 Reddito Agrario Euro 23,51;
- **Foglio 18 Particella 509** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 54 ca 45 Reddito Dominicale Euro 9,84 Reddito Agrario Euro 18,28;
- **Foglio 18 Particella 510** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 02 ca 61 Reddito Dominicale Euro 0,47 Reddito Agrario Euro 0,88;
- **Foglio 18 Particella 513** Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 10 ca 16 Reddito Dominicale Euro 3,15 Reddito Agrario Euro 4,46;
- **Foglio 18 Particella 515** Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 05 ca 90 Reddito Dominicale Euro 1,83 Reddito Agrario Euro 2,59;
- **Foglio 18 Particella 516** Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie ca 64 Reddito Dominicale Euro 0,20 Reddito Agrario Euro 0,28;
- **Foglio 18 Particella 517** Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 71 ca 51 Reddito Dominicale Euro 22,16 Reddito Agrario Euro 31,39;
- **Foglio 18 Particella 519** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 36 ca 90 Reddito Dominicale Euro 6,67 Reddito Agrario Euro 12,39;
- **Foglio 18 Particella 523** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 01 ca 57 Reddito Dominicale Euro 0,28 Reddito Agrario Euro 0,53;
- **Foglio 18 Particella 525** Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 07 ca 31 Reddito Dominicale Euro 2,27 Reddito Agrario Euro 3,21;
- **Foglio 18 Particella 527** Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 09 ca



00 Reddito Dominicale Euro 2,79 Reddito Agrario Euro 3,95;

- **Foglio 18 Particella 528** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie ha 1 are 44 ca 14 Reddito Dominicale Euro 26,05 Reddito Agrario Euro 48,39 (si evidenzia una errata consistenza indicata nel pignoramento XXXXX);

- **Foglio 18 Particella 529** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 11 ca 71 Reddito Dominicale Euro 2,12 Reddito Agrario Euro 3,93;

- **Foglio 18 Particella 530** Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie ha 1 are 10 ca 73 Reddito Dominicale Euro 20,02 Reddito Agrario Euro 37,17;

- **Foglio 18 Particella 634** (deriva da porzione ex particella 531) Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie ha 1 are 13 ca 20 Reddito Dominicale Euro 20,46 Reddito Agrario Euro 38,00;

Al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Figline e Incisa Valdarno Sezione Incisa Valdarno i sotto elencati beni immobili risultano giustamente intestati a XXXXX (proprietà 1/2) e XXXXX (proprietà 1/2), ciò ad eccezione dell'unità immobiliare individuata al Foglio 18 Particella 19 Sub 509 che risulta catastalmente intestata a XXXXX per l'intero (proprietà 1/1), con le precisazioni sotto riportate, ed hanno i seguenti identificativi (vedi Allegato 2 – Visure catastali):

- **Foglio 18 Particella 19 Sub 509** (deriva dall'originario sub 2 della particella 19 del C.T. oltre al vano sotto descritto) Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 9 vani Rendita Euro 743,70, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano:1. La planimetria catastale, presentata il 14/11/2007 dichiarazione di protocollo n. FI0390945, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.



Nell'ultima planimetria in atti (vedi Allegato 3- Planimetrie catastali) è rappresentato un vano che non è stato acquistato da XXXXX con l'atto del 1978 (TR 11198/1978: vedi Allegato 9 - Atti di provenienza): dalla documentazione catastale reperita dall'ausiliario del CTU, così come specificato nella sua relazione (vedi Allegato 4- Relazione sugli aggiornamenti catastali dell'ausiliario Geom. Roberto Zenezini), il vano suddetto risulterebbe acquisito alla proprietà attuale mediante l'atto di compravendita del 1980 (TR 14419/1980: vedi Allegato 9 - Atti di provenienza) e quindi di proprietà XXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ e XXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$. La modalità di accatastamento utilizzata con la denuncia di variazione Prot. 390945/2007 non corrisponde alla procedura in vigore per la così detta "ditta mista": prima della vendita potrebbe essere necessario un aggiornamento catastale;

- **Foglio 18 Particella 297 Sub 1** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Rendita Euro 289,22, Indirizzo Località Montelfi piano: T. La planimetria catastale, presentata con denuncia di accatastamento il 17/12/2004 protocollo n. FI0342702, risulta conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione dell'altezza utile interna che non incide sul classamento.

- **Foglio 18 Particella 297 Sub 2** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T. La planimetria catastale, presentata il 17/12/2004 con denuncia di accatastamento protocollo n. FI0342702, risulta conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione dell'altezza utile interna che non incide sul classamento. Non risulta una porta di collegamento con l'adiacente



subalterno 3 (rappresentata in planimetria), la cui mancanza non viene considerata motivo di difformità sostanziale e non ne modifica il classamento.

- **Foglio 18 Particella 297 Sub 3** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T. La planimetria catastale, presentata con denuncia di accatastamento il 17/12/2004 protocollo n. FI0342702, risulta conforme allo stato dei luoghi per la sua rappresentazione fatta eccezione dell'altezza utile interna, l'indicazione in planimetria di una porta di collegamento con l'adiacente subalterno 2 che non risulta nello stato dei luoghi; tali differenze non incidono sul classamento.

La non rappresentazione grafica della loggia di accesso all'unità immobiliare costituisce difformità incidente sulla consistenza (numero dei vani) e conseguentemente sulla rendita catastale. Non si ritiene al momento di redigere tutti gli atti di aggiornamento catastale (tipo mappale e planimetria) in quanto il bene è da considerarsi identificato ed in considerazione di una vendita in lotto unico (come meglio descritto nel capitolo della "valutazione di stima").

- **Foglio 18 Particella 297 Sub 4** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3 vani Rendita Euro 247,90, Indirizzo Località Montelfi piano:1. La planimetria catastale, presentata con denuncia di accatastamento il 17/12/2004 protocollo n. FI0342702, è da considerarsi conforme allo stato dei luoghi.

- **Foglio 18 Particella 297 Sub 5** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita Euro 330,53, Indirizzo Località Montelfi piano:1. La planimetria



catastale, presentata con denuncia di accatastamento il 17/12/2004 protocollo n. FI0342702, risulta parzialmente non conforme in quanto vi è indicato loggia invece che terrazza in prossimità dell'accesso all'unità immobiliare. Le differenze riscontrate tuttavia, non costituiscono difformità sostanziali e pertanto non è necessario procedere alla redazione di nuova planimetria catastale.

Catastalmente il locale caldaia, comune alle unità immobiliari della particella 297 e posto nel vano sotto la scala di accesso al subalterno 4, è rappresentato come pertinenza del subalterno 1.

- **Foglio 18 Particella 301 Sub 1** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T. La planimetria catastale, presentata con denuncia di accatastamento il 17/12/2004 protocollo n. FI0342702, risulta conforme allo stato dei luoghi, salvo il fatto che non è rappresentato in planimetria il tramezzo della doccia (in quanto elemento di arredo) e l'altezza interna catastale risulta leggermente superiore a quella reale. Ciò non incide sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene, per cui si ritiene non necessaria la presentazione di nuova planimetria.

- **Foglio 18 Particella 301 Sub 2** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T. La planimetria catastale, presentata con denuncia di accatastamento il 17/12/2004 protocollo n. FI0342702, risulta conforme allo stato dei luoghi, salvo il fatto che non è rappresentato in planimetria il tramezzo della doccia (in quanto elemento di arredo) e l'altezza interna catastale risulta



leggermente superiore a quella reale. Ciò non incide sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene, per cui si ritiene non necessaria la presentazione di nuova planimetria.

- **Foglio 18 Particella 301 Sub 3** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T. La planimetria catastale, presentata con denuncia di accatastamento il 17/12/2004 protocollo n. FI0342702, risulta conforme allo stato dei luoghi, salvo il fatto che non è rappresentato in planimetria il tramezzo della doccia (in quanto elemento di arredo) e l'altezza interna catastale risulta leggermente superiore a quella reale. Ciò non incide sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene, per cui si ritiene non necessaria la presentazione di nuova planimetria.

- **Foglio 18 Particella 301 Sub 4** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T. La planimetria catastale, presentata con denuncia di accatastamento il 17/12/2004 protocollo n. FI0342702, risulta conforme allo stato dei luoghi, salvo il fatto che non è rappresentato in planimetria il tramezzo della doccia (in quanto elemento di arredo) e l'altezza interna catastale risulta leggermente superiore a quella reale. Ciò non incide sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene, per cui si ritiene non necessaria la presentazione di nuova planimetria.

Beni comuni non censibili foglio 18 particella 301:

Subalterno 5 della particella 301, bene comune non censibile ai subalterni 1, 2, 3 e 4 della particella 301: **centrale termica e area di pertinenza**



circostante l'edificio; tale identificazione deriva dalla registrazione della Denuncia di variazione Prot. 74399 del 08/05/2015.

- **Foglio 18 Particella 19 Sub 500** (ex foglio 18 particella 296) Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 28 mq Rendita Euro 95,44, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano:T. La planimetria catastale, presentata il 14/11/2007 denuncia di variazione protocollo n. FI0392002, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

- **Foglio 18 Particella 19 Sub 501** (ex f. 18 p. 19 sub 3 del C.T.), come si evince dalla comparazione tra la planimetria catastale attuale del catasto fabbricati e l'elaborato grafico allegato al tipo di frazionamento del catasto terreni con modello 6, approvato con il n° 5 del 1980) Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 10 vani Rendita Euro 826,33, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano:S1-T-1. La planimetria catastale, presentata il 14/11/2007 dichiarazione di protocollo n. FI0392002, riporta lievi errori di rappresentazione grafica che non incidono in alcun modo sulla consistenza e sul classamento, per cui si è da ritenersi conforme allo stato dei luoghi.

- **Foglio 18 Particella 19 Sub 502** Categoria D/10 Rendita Euro 1.100,00, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T. La planimetria catastale, presentata il 14/11/2007 dichiarazione di protocollo n. FI0392002, risulta non conforme allo stato dei luoghi.

Si rileva che il locale indicato come *magazzino* (adiacente alla *rimessa macchine*) risulta utilizzato come cucina e che vi sono alcune imprecisioni nelle altezze dei locali.

Ai fini del classamento in categoria D/10 l'unità immobiliare è da ritenersi



corretta in quanto trattasi di ambienti in parte di utilizzati come locali accessori dell'attività di agriturismo, ma le destinazioni riportate in planimetria non corrispondono all'uso in quanto la maggior parte degli ambienti non sono utilizzati come magazzini, ma come locali ad uso comune cioè locali per ritrovo e ricreativi per gli ospiti dell'agriturismo. Tali differenze, qualora introdotte in una nuova planimetria, inciderebbero sulla determinazione della rendita catastale.

- **Foglio 18 Particella 19 Sub 503** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 371,85, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T. La planimetria catastale, presentata il 14/11/2007 dichiarazione di protocollo n. FI0392002, si differenzia dallo stato dei luoghi per la diversa altezza indicata in metri 2,90 nella planimetria e rilevata di metri 3,35; inoltre non è rappresentata la terrazza coperta tergo con accesso dal ripostiglio, attribuita erroneamente al contiguo subalterno 502. Si ritiene comunque che detta difformità non rientri tra quelle sostanziali ai fini dell'identificazione del bene, in quanto, come di seguito indicato si prevede la vendita in un unico lotto e pertanto non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie.

- **Foglio 18 Particella 19 Sub 504** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita Euro 495,80, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T-1. La planimetria catastale, presentata il 14/11/2007 dichiarazione di protocollo n. FI0392002, risulta conforme allo stato dei luoghi pur essendovi un errore di rappresentazione grafica e più precisamente non è specificato l'accesso alla terrazza. L'accesso alla terrazza in realtà non avviene dall'unità immobiliare



in oggetto (sub 504), ma avviene dall'abitazione adiacente identificata al subalterno 509. Si ritiene comunque che detta difformità non rientri tra quelle sostanziali per le quali è necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie.

- **Foglio 18 Particella 19 Sub 505** Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 301 mq Rendita Euro 1.025,99, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: 2. La planimetria catastale, presentata il 14/11/2007 dichiarazione di protocollo n. FI0392002, presenta alcune imprecisioni nella rappresentazione grafica che non incidono sulla rendita e sul classamento.

Beni comuni non censibili foglio 18 particella 19 (rilevati dall'elaborato planimetrico):

F.18 P. 19 SUB 506 – Piano T-1, Bene non censibile comune ai sub 501, 505 e 509 (scala esterna e corridoio interno);

F.18 P.19 SUB 507 – P.T., Bene non censibile comune ai sub 501, 502, 503, 504, 505 e 509 (resede);

F. 18 P. 19 SUB 508 – P.T, Bene non censibile comune ai sub 501, 502 e 509 (centrale termica);

Beni comuni non censibili foglio 18 particelle 301, 297 e porzione 19:

F. 18 P. 637 – PISCINA - censito alla partita speciale A come bene comune non censibile alle u.i. della particelle 301, 297, e subalterni 503 e 504 della particella 19, in forza della Denuncia di variazione registrata in data 14/05/2015 al N° 77273. Al Catasto Terreni la particella 637 deriva da porzione della ex particella 103 e porzione della ex particella 16 in forza del tipo di frazionamento e mappale approvato dall'Agenzia delle Entrate –



Territorio Ufficio Provinciale di Firenze in data 28/04/2015 al N° 69818 redatto dal Geom. Roberto Zenezini del Collegio dei Geometri di Firenze in qualità di C.T.U. topografo ausiliario nell'ambito della presente perizia. L'uso comune e gli immobili a cui è di pertinenza rispecchia quanto autorizzato con P.E. 85/96 di cui alla C.E. 31 del 03/10/1996.

Corrispondenza con gli atti di pignoramento:

Per le unità immobiliari si è verificata la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella loro trascrizione.

Si fa presente che nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di Banca CR Firenze del 4 marzo 2013 n. 4834 la consistenza della particella catastale individuata al Catasto Terreni al Foglio 18 Particella 528 (Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie ha 1 are 44 ca 14) è erroneamente indicata in are 44 e centiare 14.

Durante le operazioni peritali, come meglio esplicito nella relazione dell'ausiliario del CTU il topografo Geom. Roberto Zenezini, si è reso necessario redigere e presentare atti di aggiornamento catastale nel rispetto delle normative e disposizioni catastali e fiscali.

A seguito delle modifiche introdotte alcune particelle catastali indicate negli atti di pignoramento sono state modificate nell'identificativo e nella consistenza.

Più precisamente:

- la **particella 531 del C.T.**, che aveva una superficie catastale di are 15 ca 00, è **stata soppressa ed è divenuta** in parte la particella **634 del C.T.**, di are 13 ca. 20, e la restante parte, di are 1 ca 80, è stata “scaricata” alla



Partita Speciale 1 – enti urbani – ed unita alla particella **301 del C.F.** Per effetto di tale operazione, la particella 301 ha una consistenza di are 3 ca 70.

- la **particella 103 del C.T.**, che aveva una superficie catastale di are 31 ca 50, è stata **soppressa ed è divenuta** in parte la particella **636 del C.T.**, di are 28 ca. 10, e la restante parte, di are 3 ca 40, è stata “scaricata” alla Partita Speciale 1 – enti urbani – ed unita a porzione della particella 16 del C.T. (come descritto sotto) costituendo la nuova particella **637 del C.F.**, dove è ubicata la piscina comune.
- la **particella 16 del C.T.**, che aveva una superficie catastale di are 16 ca 80, è stata **soppressa ed è divenuta** in parte la particella **638 del C.T.**, di are 16 ca. 65, e la restante parte, di ca 15 è stata “scaricata” alla Partita Speciale 1 – enti urbani – ed unita a porzione della Part. 103 (come descritto sopra) costituendo la nuova particella **637 del C.F.**, dove è ubicata la piscina comune, che ha una consistenza di are 3 ca 55.

Le modifiche di cui sopra sono state effettuate in forza del Tipo di Frazionamento e Mappale Approvato dall’Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze in data 28/04/2015 al n. 69818.

Dopo l’Approvazione del Tipo di Frazionamento, la **Part. 638** è stata oggetto di aggiornamento della coltura con la presentazione di Mod. 26 in data 06/05/2015 al Prot. 73246.

Le porzioni costituite e scaricate alla “Partita 1 – Enti urbani” del catasto terreni, come già descritto in precedenza, sono poi state censite al catasto fabbricati in tal modo:



- Part. 301 Sub. 5: con la denuncia registrata in data 08-05-2015 prot. 74399

- Part. 637: in data 14-05-2015 prot. 77273.

Quesito punto 2) ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

1. **E.I. 113/2013**: Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **04/03/2013** di cui al **Registro particolare n. 4834** Registro generale n. 6469, derivante da atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze numero di repertorio 726 del 08/02/2013 **a favore di XXXXX** (codice fiscale XXXXX) nella sua qualità di **procuratrice di XXXXX** (codice fiscale XXXXX) e contro XXXXX (nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX) e XXXXX (nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX), grava sui beni indicati nella tabella beni immobili pignorati (vedi Allegato 5);

2. **E.I. 276/2013**: Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **03/04/2013** di cui al **Registro particolare n. 6811** Registro generale n. 9302 derivante da atto del Tribunale di Pontassieve numero di repertorio 627 del 27/03/2013 **a favore di XXXXX** (codice fiscale XXXXX) e **contro XXXXX** (nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX) e **XXXXX** (nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX), grava sui beni indicati nella tabella beni immobili pignorati (vedi Allegato 5);

3. **E.I. 763/2013**: Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **07/11/2013** di cui al **Registro particolare 21125** Registro generale n. 29443 derivante da atto dell'Ufficiale giudiziario di Firenze numero di repertorio 14993 del 23/10/2013 **a favore di XXXXX** (codice fiscale XXXXX) **in nome e per conto della XXXXX** (codice fiscale XXXXX) e **contro**



XXXXX (nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX) e **XXXXX** (nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX), grava sui beni indicati nella tabella beni immobili pignorati (vedi Allegato 5);

Quesito punto 3) ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA (vedi Allegato 9)

TR 1485/62: Trascrizione di **atto di compravendita presentazione del 06/12/1962 Registro Particolare n. 1485** a seguito di **atto ai rogiti del Notaio Alberto Berardi in Vicchio del 30/11/1962 Repertorio 8089** con cui:

“La XXXXX ...vende a XXXXX due unità poderali denominate Belvedere e Bellagio corredate da due coloniche in pessimo stato di manutenzione e statica poste in Incisa Valdarno località Loppiano avente una superficie complessiva di ettari 17 are 99 centiare 50 (ha 17.99.50) e distinta al Nuovo Catasto Terreni al suddetto Comune Foglio 18 dai mappali 13,14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 76 e 103...Per quanto riguarda la servitù di elettrodotto trascritta il 01/08/1958 al vol. 2980 n. 8701 il comparente se ne dichiara edotto, mentre relativamente alla linea elettrica privata esistente sui terreni in oggetto viene espressamente pattuito che, non appena la società venditrice o i suoi aventi causa avranno effettuato l'allacciamento alla linea elettrica Selt-Valdarno, detta linea privata sarà abbandonata...”.

TR. 11198/78: Trascrizione di **atto di compravendita presentazione del 17/06/1978 Registro Particolare n. 11198** a seguito di **atto ai rogiti del Notaio Francesco Fontana in Firenze del 15/06/1978 Repertorio n. 36437**



Fascicolo n. 18988, parte venditrice XXXXX (C.F. XXXXX), con cui XXXXX acquista la piena proprietà dei seguenti beni immobili: *“Porzione del fabbricato posto in Comune di Incisa Valdarno in Località “Il Pino” strada Comunale Caprilli n.c. 2 interno...il quartiere urbano come sopra venduto non risulta ancora censito, ma è stata presentata la planimetria con relativa denuncia ...registrata il 3 aprile 1978 sul Mod. 97 al n. 010425”*; (unità immobiliare già identificata al foglio 18 particella 19 sub 2 oggi divenuto sub 509).

TR. 14419/80: A XXXXX e XXXXX è pervenuta con **atto pubblico di costituzione di rendita vitalizia** ai rogiti del Notaio Francesco Fontana in Firenze **del 25/07/1980 Repertorio n. 37513** Fascicolo n. 19679 registrato a Firenze il 07/08/1980 al n. 9973 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 07/08/1980 Registro Particolare n. 14419, parte venditrice XXXXX, la piena proprietà dei seguenti beni:

“Una azienda agricola di terreni a varia coltura con fabbricato rurale ed annessi per una superficie complessiva di mq. 154.035 = (metri quadri centocinquantaquattromilatrentacinque) posta in Comune di Incisa Valdarno, località “Belvedere e Belgiardino” con accesso dalla strada Comunale Caprilli – Tracolle... Al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Incisa in Valdarno l’Azienda Agricola suddetta è rappresentata nel foglio di mappa 18 dalle particelle 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 sub. 1 porzione di fabbricato rurale, 19 sub. 3 porzione di fabbricato rurale, 20, 22, 23, 24 di mq 340 fabbricato rurale (capanna), 25, 26.a, 76, 233, 234, 235, 236, 237, 239, 240 mq 30 fabbricato rurale (aia), 242, 103, 243...”.



Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEI BENI (vedi Allegato 8)

Piena proprietà del complesso immobiliare denominato *Agriturismo Bellavista* posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) via Montelfi Frazione Tracolle Località Loppiano costituito da terreni agricoli per complessivi ha 13.48.54 catastali o quanti siano nella realtà, 4 fabbricati ospitanti 16 unità immobiliari, resedi pertinenziali ai fabbricati con piscina.

La proprietà è situata a circa 2 chilometri dal centro di Incisa Valdarno, in zona extra urbana a prevalente funzione agricola, in posizione panoramica di valore paesaggistico. Vi si accede da Incisa Valdarno percorrendo la strada Provinciale 1 per San Donato in Collina, un breve tratto della via 8 Marzo e poi la strada comunale Caprilli Tracolle: da qui, percorrendo la viabilità privata interna alla proprietà, si trova sulla destra un'area destinata a parcheggio ove i posti auto sono coperti con pergolati in legno e poi i 4 fabbricati costituenti il complesso.

Più precisamente continuando sulla viabilità interna suddetta si incontra sulla destra, leggermente sotto strada, un **fabbricato ad un piano fuori terra**, denominato *Poggetti*, suddiviso in **4 appartamenti per agriturismo** (foglio 18 particella 301 subalterni 1, 2, 3, 4); un **modesto magazzino isolato** a piano unico (foglio 18 particella 19 subalterno 500); un **fabbricato su due piani fuori terra**, denominato *Gli Alberi*, composto da **5 appartamenti per agriturismo** (foglio 18 particella 297 subalterni 1, 2, 3, 4, 5) e infine, ove la viabilità privata termina aprendosi in uno spazio di più ampie dimensioni, l'edificio principale. Quest'ultimo è costituito da un **primo corpo di fabbrica** su due piani denominato *Boschetto*, (posto sulla



sinistra arrivando) con **due appartamenti per agriturismo** (foglio 18 particella 19 subalterni 503 e 504); **un nucleo centrale e tergale su tre piani fuori terra**, con **al piano terra locali destinati a reception/spazi comuni, magazzini e servizi per l'attività ricettiva agrituristica**, (con accesso dal civico 1), **due abitazioni principali** (foglio 18 particella 19 subalterni 509 e 501) che si sviluppano al piano terra e primo, oltre a cantina al seminterrato e **al piano sottotetto magazzini** (foglio 18 particella 19 subalterno 505).

Nella parte tergale dell'edificio si trova capannone ad un unico piano, privo del manto di copertura e fatiscente che risulta **non legittimo** (foglio 18 particella 19 sub 502) per il quale sarà necessario completare la demolizione.

Il complesso è dotato di aree scoperte ad uso resede degli edifici censite al catasto fabbricati identificati tutti al foglio 18 e precisamente:

particella 19 di superficie complessiva catastale di mq 1.910 (fabbricato principale);

particella 637 di superficie complessiva catastale di mq 355 (piscina, solarium ed una piccola area circostante);

particella 301 di superficie complessiva catastale di mq 370 (fabbricato denominato Poggetti).

Lo **strumento urbanistico comunale** contiene le seguenti previsioni:

- il vigente Regolamento Urbanistico (vedi Allegato 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica) inserisce le aree di cui al foglio 18 particella 236, 410 e porzioni delle particelle 408, 409, 509, 519 in *Ambito urbano* in gran



parte in *Verde privato* e *Varchi*, in parte *R2 Residenza*, in parte *Viabilità* con le seguenti prestazioni funzionali: in gran parte *Varchi*, in parte *Vr* (Aree di rigenerazione ambientale dei tessuti edificati) e in parte *Tr* (Tessuto urbano di formazione recente a prevalente carattere residenziale); tutte le restanti aree ricadono in *Territorio aperto*, *Zona territoriale omogenea E3* (Area con prevalente funzione agricola dei ripiani di mezza costa) soggetta a *Programma di Paesaggio* ed in parte in *Zona Territoriale omogenea E5* (area di connessione tra centri abitati e territorio rurale) dette aree inoltre sono soggette alle discipline delle *Aree di protezione paesistica* e delle *Aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori*. I terreni ricadono in parte in area boscata.

Sull'area insistono i seguenti **vincoli sovraordinati**:

- **vincolo idrogeologico limitatamente alle aree boscate** di cui alla L.R. 39/2000, che costituiscono porzione dei terreni in oggetto;
- **vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004, limitatamente alle aree boscate** di cui alla L.R. 39/2000, che costituiscono porzione dei terreni in oggetto;
- **vincolo sismico**;
- **vincolo idraulico di cui al Regio Decreto n. 523/1904, limitatamente alle aree ricadenti nei 10 metri dai corsi di acqua pubblici**;
- **vincolo derivante dalla presenza di elettrodotto**.

Si fornisce l'**elenco delle pratiche edilizie** che hanno riguardato il complesso in oggetto rimandando alla descrizione dei singoli fabbricati per la verifica inerente la conformità urbanistico edilizia:



1. P.E. 98/1963 - Prot. 3596 del 19 novembre 1963 *Lavori di riordino e trasformazione della casa colonica “Belvedere” sulla strada comunale Caprilli Tracolle;*
2. P.E. 65/1966 – Prot. 2108 del 15 giugno 1966 Licenza di costruzione n. 65 del 11 luglio 1966 relativa all' *Ampliamento di alcuni locali ed alla costruzione di alcuni fondi rustici al piano terreno della casa colonica del podere Il Pino località Il Pino...varianti ai prospetti della casa colonica;*
3. P.E. 213/1968 – Prot. 2173 del 02 marzo 1968 Permesso di costruzione n. 213 del 02 maggio 1968 relativo alla *costruzione di un locale ad uso agricolo (sopraedificazione) in località podere Belvedere;*
4. P.E. 330/1969 – sostituito con P.E. 401/71 Prot. 4136 del 10 ottobre 1969 Licenza edilizia n. 330 del 27 ottobre 1969 relativa alla *costruzione di un capannone prefabbricato per deposito foraggi e l'ampliamento di una capanna esistente e la trasformazione di uno stanzone per l'alloggio di un operaio agricolo;*
5. P.E. 401/ 1971 – Prot. 846 del 24 febbraio 1971 – ...*presentato in sostituzione del progetto (approvato con decisione n. 330 del 23 marzo 1970 protocollo n. 4136) che prevedeva la costruzione di una porcilaia e di un capannoncino per rimessa macchina agricole;*
6. P.E. 625/1974 – Prot. 4637 del 22 novembre 1973 Licenza edilizia n. 625 del 8 gennaio 1974 per la *costruzione di una tettoia in metallo e ondulato per la installazione di inceneritore in località Il Pino;*
7. P.E. 910/1977 – Prot. 649 del 15 febbraio 1977 C.E. n. 43 del 17 dicembre 1977 per *modifiche interne da apportarsi a due appartamenti per c.a. inseriti nel fabbricato posto in località Belvedere;*
8. P.E. 1061/1978 – Prot. 343 del 26 gennaio 1978 C.E. n. 58 del febbraio 1978 Permesso di abitabilità o di uso rilasciato in data 17 febbraio 1978; *variante al progetto approvato per alcune modifiche interne da apportarsi ad alcuni locali adibiti a civile abitazione in un fabbricato posto in località Belvedere; variante al progetto P.E. 910/1977 con abitabilità;*
9. P.E. 1659/82 – Prot. 1659 del 18 maggio 1982 C.E. 336 del 20 luglio 1982;
10. P.E. 406/1986 - Prot. 5047 del 30 settembre 1986 - *Richiesta di sanatoria edilizia:*
C.E. n. 331 (f. 18 p. 301) *modifiche alla suddivisione interne ed alle aperture esterne;*
C.E. n. 332 (f. 18 p. 19) *costruzione di box auto di pertinenza del fabbricato principale;*



- C.E. n. 333 (f. 18 p. 297) modifica delle aperture esterne;
C.E. n. 334 (f. 18 p. 19 e 298) modifica nelle aperture esterne e interne;
le concessioni edilizie in sanatoria suddette sono state rilasciate in data 10 giugno 2002.
11. P.E. 96/87 - Prot. 2538 del 21/05/1987 art. 26 - *Opere interne* art. 26 L. 47/85 nell'edificio per civile abitazione;
12. P.E. 87/89 – Prot. 3158 del 18 luglio 1989 *Piano di utilizzazione*;
13. P.E. 145/89 - Prot. 5159 del 22 agosto 1989 – C.E. n. 10 del 28 marzo 1990 per *ristrutturazione edilizia di fabbricati rurali da destinare ad agriturismo* (f. 18 p. 297-19) Abitabilità n. 8/91- Atto unilaterale d'obbligo stipulato dal Notaio Caltabiano in data 09.01.1990 e registrato a Firenze atti privati il 16.01.1990 al n. 857;
14. P.E. 150/1990 – Prot. 7025 del 28/09/1990 per *opere di manutenzione straordinaria per appartamento ad uso abitazione di un salariato agricolo* - (sostituita dalla P.E. 180/90);
15. P.E. 180/1990 – Prot. 8251 del 09/11/1990 – *opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85*; (manutenzione straordinaria appartamento f. 18 p. 19 sub. 504 – P. 1- Boschetto 2);
16. P.E. 195/1990 del 01.12.1990 *variante in corso d'opera ristrutturazione di fabbricati rurali da destinarsi ad agriturismo*;
17. P.E. 55/1991 – Prot. 3239 del 19 aprile 1991 C.E. 23 del 27 giugno 1991 *variante in corso d'opera*;
18. P.E. 30/1992 – Prot. 1433 del 21 febbraio 1992 C.E. 42 del 28 dicembre 1992 *variante in corso d'opera alla concessione 10/90*;
19. P.E. 198/1994 Prot. 10888 del 29.12.1994 Autorizzazione n. 005 del 27 febbraio 1995 “*per modifiche interne ad un capannone agricolo*”;
20. P.E. 156/95 - Prot. 10858 del 30.10.1995 C.E. n. 004/96 del 25.03.1996 per *ristrutturazione locali ad uso agriturismo*;
21. P.E. 85/1996 - Prot. 6612 del 13 giugno 1996 C.E. n. 31 del 03 ottobre 1996 per *costruzione di piscina ad uso privato*;
22. P.E. 175/1996 – Prot. 13422 del 21 dicembre 1996 Asseverazione ex art. 26 Legge n. 47/85 per *opere interne per costruzione di tramezzi interni in mattoni forati e tinteggiati per la realizzazione di un wc a servizio del capannone rurale adibito a vendita prodotti agricoli*;



23. P.E. 84/1997 – Prot. 6251 del 3 giugno 1997 C.E. n. 23 del 5 luglio 1997 per progetto di *variante in corso d'opera per la ristrutturazione di un edificio destinato all'agriturismo* ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85; variante in corso d'opera alla C.E. n. 4 del 23 marzo 1996 e successiva variante;

24. *Abitabilità* – Domanda Prot. 8863 del 30/07/1997 con *Attestazione di avvenuta definizione per decorrenza dei termini (silenzio assenso)* del 05/09/1997 – f. 18 p. 297 - immobile oggetto della C.E. n. 4 del 25/03/1996 e successive varianti in corso d'opera;

25. P.E. 129/1998 – Prot. 8386 del 4 agosto 1998 C.E. n. 3 del 16 febbraio 1999 per *variante in corso d'opera per la ristrutturazione di appartamenti per agriturismo* (C. E. n. 4 del 25/03/96);

26. P.E. 24/1999 – Prot. 1298 del 9 febbraio 1999 C.E. n. 19 del 29 aprile 1999 richiesta di proroga per concessione edilizia n. 4 del 25 marzo 1996 per *lavori di ristrutturazione locali ad uso agrituristico, con variante in corso d'opera per la ristrutturazione di edifici destinati all'agriturismo*;

27. P.E. 182/1999 - Prot. 12151 del 17 novembre 1999 C.E. n. 1 del 10 gennaio 2000 per *realizzazione volume tecnico quale centrale termica*;

28. P.E. 50/2004 – Prot. 3472 del 18 marzo 2004 D.I.A. per *cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e piccole modifiche interne ad una azienda agricola*; annullata e archiviata con richiesta Prot. 11296 del 24 settembre 2004, calcolo volumi e superfici con oneri per deruralizzazione;

29. P.E. 20/2005 – Prot. 1360 del 7 febbraio 2005 D.I.A. per *manutenzione straordinaria ad un annesso rurale*;

30. P.E. 74/08 - Prot. 5004 del 22 aprile 2008 rinnovo della D.I.A. - P.E. 20/05;

31. P.E. 62/2009 – Prot. 4107 del 3 aprile 2009 Permesso di Costruire n. 12 del 22 luglio 2010 per *ristrutturazione edilizia con demolizione di annesso rurale e costruzione di villetta bifamiliare*.

Inoltre sono stati definiti i seguenti **atti amministrativi** funzionali allo svolgimento delle **attività agricole ed agrituristiche**:

a) P.E. 87/1989 Prot. 3158 del 18/07/1989 Piano di utilizzazione - parere favorevole espresso con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1918 del 04/07/1989;

b) **2000 – Autorizzazioni per attività agrituristica**:



Provincia di Firenze Prot. N. 137 del 28 settembre 2000 Parere favorevole all'attività agrituristica per **30 posti letto in 11 unità abitative indipendenti**;

Comune di Incisa in Val D'Arno Autorizzazione all'esercizio attività agrituristiche n. 1/2000 del 07 novembre 2000;

c) 2003 – Parere favorevole al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale: Provincia di Firenze Prot. 97238 del 19 dicembre 2003; Confermato in data 22.11.2010 Prot. 0466838/2010;

d) Delibera della Giunta Comunale atto n. 67 del 25.05.2004 OGGETTO: Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale presentato dall'XXXXX. Approvazione del Programma e dello schema di atto unilaterale d'obbligo. (Approvazione Programma di cui al parere Provincia di Firenze prot. 97238 del 19.12.2003);

e) Delibera della Giunta Comunale atto n. 103 del 12.10.2004 OGGETTO: revoca delibera G.C. n. 67 del 25.05.2004 di approvazione del P.M.A.A. (Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale) presentato dall'XXXXX; (Revoca delibera G.C. n. 67 del 25.05.2004);

f) Delibera della Giunta Comunale atto n. 115 del 17.10.2006 OGGETTO: Approvazione del P.M.A.A. e dello schema di atto unilaterale d'obbligo (Approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale presentato dall'XXXXX di XXXXX); (Atto unilaterale d'obbligo con sottoscrizione autenticata dal Notaio Chiostrini di Figline Valdarno del 17 novembre 2006 repertorio 53542 registrato a Firenze il 21.11.2006 al n. 4459);

g) Delibera della Giunta Comunale atto n. 54 del 11.05.2010 OGGETTO: (Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale) presentato dall'XXXXX: autorizzazione per lo svincolo di un piccolo appezzamento di terreno;

h) Delibera della Giunta Comunale atto n. 50 del 26.04.2011 OGGETTO: Programma Aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale (P.A.P.M.A.A.) presentato dal Sig. XXXXX per XXXXX a variazione del Programma Approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 115 del 17.10.2006. Approvazione del Programma e dello schema di Atto Unilaterale d'Obbligo.

Descrizione dei fabbricati

FABBRICATO DENOMINATO POGGETTI

Individuazione catastale: **Catasto Fabbricati foglio 18 particella 301**



subalterni 1, 2, 3, 4.

Il locale centrale termica e l'area scoperta di pertinenza dell'edificio sono identificati al Catasto Fabbricati dal subalterno 5 della particella 301, censito alla partita speciale A come bene comune non censibile alle u.i. della particella 301, in forza della Denuncia di variazione registrata in data 08/05/2015 al N° 74399. Al Catasto Terreni detta porzione deriva da porzione dell'originaria particella 531 in forza del tipo di frazionamento e mappale approvato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Firenze in data 28/04/2015 al N° 69818 redatto dal Geom. Roberto Zenezini del Collegio dei Geometri di Firenze in qualità di C.T.U. topografo ausiliario nell'ambito della presente perizia.

L'edificio, ad un unico piano fuori terra, ospita 4 appartamenti con ingressi indipendenti coperti da piccole logge. Le unità immobiliari sono del tipo bilocale, cioè costituite da zona giorno con angolo cottura, camera e bagno con accesso da disimpegno.

Nella parte tergale del fabbricato si trova un **locale tecnico**, parzialmente interrato e destinato ad ospitare la **centrale termica** delle 4 u.i.: detto bene sarà considerato nel valore unitario attribuito agli appartamenti.

La **superficie calpestabile complessiva** degli appartamenti (superficie misurata al netto delle murature esterne/perimetrali e al netto delle pareti divisorie interne) è pari a circa **mq 153**, ad essa sono da aggiungersi le **pertinenze di ornamento**, costituite dalla **logge di accesso**, aventi superficie complessiva pari a circa **mq 8**.

La **superficie utile lorda** complessiva (commerciale) risulta pari a circa **mq**



183, oltre alle **logge** aventi superficie utile lorda complessiva pari a circa **mq 11**.

Anno di costruzione/ristrutturazione

Il fabbricato, edificato negli anni '70 come edificio destinato ad uso agricolo, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia negli anni '90 i quali si sono conclusi nel 2000 con la costruzione della centrale termica posta sul retro dell'edificio. L'attività agrituristica ha avuto inizio nel 2000.

Posizione

L'edificio si trova in posizione leggermente rialzata e con una bella veduta verso la piscina e parte della proprietà.

E' circondato da sistemazioni a verde realizzate per la maggior parte con arbusti e alberi di specie sempreverdi molto curate che ne garantiscono la riservatezza. Ogni appartamento è dotato di uno spazio esterno privato destinato a giardino.

Tipologia costruttiva

La struttura del fabbricato è mista, cioè realizzata con strutture portanti in laterizio portante (poroton) e cemento armato, la copertura è a capanna, con molto probabilità coibentata, con aggetto di gronda in legno e laterizio e manto di copertura tradizionale in coppi.

L'edificio, sia esternamente che internamente, manifesta alcune lesioni legate a fenomeni strutturali forse di assestamento del fabbricato.

Finiture esterne ed interne

Le facciate esterne sono finite ad intonaco civile, i marciapiedi sono



realizzati in piastrelle di laterizio formato rettangolare, i vialetti e le scale esterne di accesso sono in pietra montata ad *opus incertum*.

Il fronte principale è dotato, oltre che di 4 loggette che costituiscono l'accesso agli appartamenti, da un aggetto di gronda con struttura in legno a protezione del marciapiede frontale ove si trovano gli ingressi.

Gli infissi esterni sono in legno: i portoncini di accesso con formelle tradizionali, le finestre sempre in legno con vetri doppi e sono dotate di persiane alla fiorentina.

Gli appartamenti hanno finiture interne di buon livello: i pavimenti sono in piastrelle di laterizio montate a spina di pesce e battiscopa in legno; i servizi igienici, dotati di lavabo, vaso wc, bidet e doccia, hanno le pareti rivestite con piastrelle ceramiche di colore chiaro con bordo decorativo superiore, anche gli angoli cottura sono rivestiti con piastrelle di piccolo formato in colore chiaro.

Impianti tecnologici

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, il locale caldaia è autonomo e posto in un locale, parzialmente interrato, collocato sul retro dell'edificio; i corpi radianti sono costituiti da radiatori in alluminio privi di valvole termostatiche. In prossimità della porta di accesso ad ognuna delle unità immobiliari si trova il termostato ambiente del tipo manuale.

L'impianto elettrico interno è del tipo sottotraccia e in ogni unità immobiliare si trova un quadretto elettrico dedicato all'appartamento.

Stato di conservazione

L'edificio si presenta in stato di conservazione normale.



Destinazione d'uso

Il fabbricato rurale è destinato a ricezione agrituristica cioè ad accoglienza in abitazioni rurali, così come da autorizzazione della Provincia di Firenze Prot.n. 137 del 28/09/2000 e autorizzazione comunale n° 1 del 7/11/2000.

Conformità edilizia – posizione degli immobili rispetto alla Legge 47/1985.

L'edificio risulta costruito a seguito di:

P.E. 330/1969 – sostituito con P.E. 401/71 Prot. 4136 del 10 ottobre 1969 Licenza edilizia n. 330 del 27 ottobre 1969 relativa alla *costruzione di un capannone prefabbricato per deposito foraggi e l'ampliamento di una capanna esistente e la trasformazione di uno stanzone per l'alloggio di un operaio agricolo*;

Successivamente il fabbricato è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

P.E. 406/1986 - Prot. 5047 del 30 settembre 1986 - *Richiesta di sanatoria edilizia*: C.E. n. 331 del 10/06/2002 (f. 18 p. 301) modifiche alla suddivisione interne ed alle aperture esterne;

P.E. 129/1998 – Prot. 8386 del 4 agosto 1998 C.E. n. 3 del 16 febbraio 1999 per *variante in corso d'opera per la ristrutturazione di appartamenti per agriturismo* (C. E. n. 4 del 25/03/96);

P.E. 24/1999 – Prot. 1298 del 9 febbraio 1999 C.E. n. 19 del 20 aprile 1999 richiesta di proroga per concessione edilizia n. 4 del 25 marzo 1996 per *lavori di ristrutturazione locali ad uso agriturismo, con variante in corso d'opera per la ristrutturazione di edifici destinati all'agriturismo*;

P.E. 182/1999 - Prot. 12151 del 17 novembre 1999 C.E. n. 1 del 10 gennaio 2000 per *realizzazione volume tecnico quale centrale termica*.

Rispetto alle pratiche edilizie sopra elencate si sono riscontrate alcune

difformità così sintetizzabili:

realizzazione di due coperture a sbalzo di piccole dimensioni in prossimità degli ingressi agli alloggi;



minime differenze nelle dimensioni interne, tali però da ridurre la dimensione di tre camere da letto al di sotto del minimo di legge (mq 14) necessario per considerarle camere per 2 persone;

realizzazione di muretti nel servizio igienico ad individuare lo spazio per la doccia;

la centrale termica ha dimensioni planimetriche nette leggermente inferiori a quelle autorizzate mentre l'altezza risulta leggermente superiore a quella autorizzata;

sono presenti sistemazioni esterne come gradini e vialetti, non rappresentate nelle pratiche edilizie.

FABBRICATO DENOMINATO GLI ALBERI

Individuazione catastale: **Catasto Fabbricati foglio 18 particella 297 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5**

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e ospita 3 appartamenti bilocali al piano terra e 2 appartamenti (un bilocale e un trilocale) al piano primo, più precisamente:

- foglio 18 particella 297 **subalterno 1** (piano terra) – appartamento denominato *I Platani* – posto sul lato sinistro e tergale per chi guarda la facciata principale, è composto da cucina pranzo, disimpegno da cui si accede al servizio igienico e alla camera da letto per una **superficie calpestabile** complessiva pari a circa **mq 28**;
- foglio 18 particella 297 **subalterno 2** (piano terra) – appartamento denominato *Gli Abeti* – vi si entra dal centro della facciata principale, è composto da cucina pranzo da cui si accede alla camera matrimoniale e al



disimpegno che conduce al servizio igienico, per una **superficie calpestabile** complessiva pari a circa **mq 37**;

- foglio 18 particella 297 **subalterno 3** (piano terra) – appartamento denominato *Il Prato* – vi si entra dal lato destro guardando la facciata principale attraverso loggia in muratura chiusa su due lati, è composto da cucina pranzo da cui si accede al disimpegno che conduce al servizio igienico e alla camera per una **superficie calpestabile** complessiva pari a **mq 32** oltre alla **loggia** di ingresso avente superficie pari a circa **mq 11**;

- foglio 18 particella 297 **subalterno 4** (piano primo) – appartamento denominato *Magnolia* – vi si entra dalla scala posta sul lato sinistro del prospetto principale mediante piccolo terrazzo scoperto, è composto da cucina pranzo, camera matrimoniale, disimpegno da cui si accede al servizio igienico per una **superficie calpestabile** complessiva pari a circa **mq 34** oltre alla **terrazza di ingresso** avente superficie calpestabile pari a circa **mq 2**;

- foglio 18 particella 297 **subalterno 5** (piano primo) – appartamento denominato *Il Cipresso* – vi si entra mediante la scala posta sul lato destro del prospetto principale mediante ampia terrazza scoperta, è composto da un ampia zona giorno da cui, mediante disimpegno, si accede ad una camera singola, ad una camera matrimoniale e al servizio igienico, per una **superficie calpestabile** complessiva pari a circa **mq 53** oltre alla **terrazza** scoperta di accesso avente superficie pari a circa **mq 12**.

Al piano terra si trovano inoltre due modesti locali sottoscala (posti sotto alla scala a sinistra per chi guarda la facciata principale) destinati a centrale



termica e ripostiglio il cui valore viene stimato nel valore unitario attribuito agli appartamenti di cui risultano a servizio.

La **superficie calpestabile complessiva** degli appartamenti (superficie misurata al netto delle murature esterne/perimetrali e al netto delle pareti divisorie interne) è pari a circa **mq 184**, ad essa sono da aggiungersi le **pertinenze di ornamento**, costituite dalla **loggia al piano terra**, avente superficie pari a circa **mq 11** e dalle **terrazze di accesso**, poste al piano primo, aventi superficie complessiva pari a circa **mq 14**.

La **superficie utile lorda** complessiva (commerciale) risulta pari a circa **mq 233**, oltre alle **terrazze di accesso** poste al piano primo aventi superficie pari a circa **mq 14** e **alla loggia** pari a circa **mq 11**.

Anno di costruzione/ristrutturazione

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1942, così come testimoniato dalla mappa catastale all'impianto; successivamente è stato interessato da una pluralità di pratiche edilizie e conseguenti interventi che ne hanno consentito la trasformazione dalla consistenza originaria (pollaio/pulcinaia) in abitazioni agrituristiche.

Posizione

L'immobile è collocato sulla destra giungendo al complesso, quasi di fronte, cioè in prossimità del fabbricato principale; davanti ha spazi esterni mantenuti a giardino riservati agli ospiti della struttura, mentre nella parte tergale un piccolo marciapiede separa l'edificio da un'area alberata.

Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva è tradizionale: la struttura è in muratura portante



mista intonacata, i solai del piano terra sono in gran parte del tipo piano (probabilmente in latero cemento), la copertura è realizzata con struttura portante primaria e secondaria in legno costituita da travi e travicelli con sovrastante scempiato in piastrelle di laterizio. La copertura, del tipo a falde tradizionali, ha un manto in laterizio costituito da tegole e coppi; l'aggetto di gronda è realizzato con travi e travicelli in legno.

Finiture esterne ed interne

L'aspetto del fabbricato è quello tipico delle case di campagna della tradizione toscana.

L'esterno dell'edificio è caratterizzato da muratura intonacata, in porzione degli angoli del fabbricato è lasciata a vista la struttura portante in pietra; le cimase dei muretti esterni che delimitano scale e terrazze sono finite in cotto, il marciapiede e le scale di accesso sono pavimentate con piastrelle di laterizio. Gli infissi esterni sono costituiti da portoncini in legno con formelle per le porte di ingresso e da persiane in legno tipiche della tradizione fiorentina per le finestre. I davanzali sono in pietra locale.

Gli appartamenti presentano finiture tradizionali: i pavimenti sono in piastrelle di cotto montato a spina di pesce con battiscopa in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le porte interne in legno con formelle. I servizi igienici sono dotati di lavabo, vaso wc, bidet e doccia con rivestimento in piastrelle ceramiche in colore chiaro.

Impianti tecnologici

L'impianto termico è centralizzato: il generatore di calore si trova al piano terra nel locale appositamente destinato, in ogni unità immobiliare si trova



un termostato ambiente. I corpi radianti sono costituiti da radiatori in alluminio privi di valvole termostatiche. L'impianto è funzionante e da un esame visivo sembra in buono stato.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia; in ogni unità immobiliare si trova un quadretto elettrico posto in prossimità della porta di ingresso.

Stato di conservazione

L'edificio si presenta in stato di conservazione buono.

Destinazione d'uso

Il fabbricato rurale è destinato a ricezione agrituristica cioè ad accoglienza in abitazioni rurali, così come da autorizzazione della Provincia di Firenze Prot.n. 137 del 28/09/2000 e autorizzazione comunale n° 1 del 7/11/2000.

Conformità edilizia – posizione degli immobili rispetto alla Legge 47/1985.

Il fabbricato, edificato antecedentemente al 1942 e quindi senza necessità di titolo edilizio in quanto antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942, risulta interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

P.E. 98/1963 - Prot. 3596 del 19 novembre 1963 *Lavori di riordino e trasformazione della casa colonica "Belvedere" sulla strada comunale Caprilli Tracolle* (per esecuzione di lavori di ristrutturazione e sopraelevazione);

P.E. 406/1986 - Prot. 5047 del 30 settembre 1986 - *Richiesta di sanatoria edilizia* - C.E. n. 333 del 10 giugno 2002 per *modifica delle aperture esterne*;

P.E. 145/89 - Prot. 5159 del 22 agosto 1989 – C.E. n. 10 del 28 marzo 1990 per *ristrutturazione edilizia di fabbricati rurali da destinare ad agriturismo*;

P.E. 30/1992 – Prot. 1433 del 21 febbraio 1992 C.E. n. 42 del 28 dicembre 1992 *variante in corso d'opera alla concessione 10/90*;



P.E. 156/95 - Prot. 10858 del 30.10.1995 C.E. n. 04/96 del 25.03.1996 per *ristrutturazione locali ad uso agriturismo* e successiva variante Prot. 9480 del 7 settembre 1996 variante in corso d'opera alla C.E. n. 004/96;

P.E. 84/1997 – Prot. 6251 del 3 giugno 1997 C.E. n. 23 del 5 luglio 1997 per progetto di *variante in corso d'opera per la ristrutturazione di un edificio destinato all'agriturismo* ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85; variante in corso d'opera alla C.E. n. 4 del 23 marzo 1996 e successiva variante; fine lavori del 25/07/1997;

Abitabilità con allegate dichiarazioni di conformità degli impianti – Domanda Prot. 8863 del 30/07/1997 con *Attestazione di avvenuta definizione per decorrenza dei termini (silenzio assenso)* del 05/09/1997 – f. 18 p. 297.

Rispetto ai titoli edilizi sopra elencati si sono riscontrate le **seguenti difformità:**

modeste difformità nella posizione delle tramezzature interne;

riduzione delle dimensioni in altezza di alcune finestre del piano primo (fronte principale e fronte tergale) con conseguente diminuzione dei rapporti aero illuminanti al di sotto dei requisiti minimi;

piano terra di altezza reale (pari a circa m 2,85), inferiore a quella indicata negli elaborati (pari a m 3,00);

tamponamento di una porta interna di collegamento tra i subalterni 2 e 3.

MAGAZZINO RURALE ISOLATO

Individuazione catastale: **Catasto Fabbricati foglio 18 particella 19 subalterno 500** (ex foglio 18 particella 296)

E' un modesto edificio isolato a pianta rettangolare, su un unico piano fuori terra con tetto a capanna. Attualmente viene adibito a magazzino/deposito.

La **superficie calpestabile complessiva** (superficie misurata al netto delle murature esterne/perimetrali e al netto delle pareti divisorie interne) è pari a



circa **mq 28**; la **superficie utile lorda** complessiva (commerciale) risulta pari a circa **mq 32**.

Anno di costruzione/ristrutturazione

Dall'esame delle pratiche edilizie reperite presso l'amministrazione comunale non è stato possibile desumere in maniera certa la data di costruzione del manufatto: nella planimetria generale su base catastale allegata alla P.E. 213/1968 non è rappresentato, mentre risulta certamente esistente al 10 ottobre 1969, così come indicato negli elaborati grafici allegati alla P.E. 330/1969.

Alla luce di questa incertezza si è provveduto a reperire foto aerea dell'anno 1965 presso l'Istituto Geografico Militare (Volo 18/06/1965 serie III Fotogramma 2024) sulla quale è possibile individuare il fabbricato.

La consistenza dell'edificio non è mutata nei tempi successivi e risulta quindi uguale a quella rappresentata negli elaborati del 1969.

Posizione

L'edificio si trova lungo la viabilità interna in prossimità del fabbricato denominato *Gli Alberi*, sul lato destro accedendo alla proprietà.

Tipologia costruttiva

La struttura è mista in pietra e laterizio parzialmente intonacata con copertura a capanna avente struttura portante in latero cemento e tavelloni e manto di copertura in tegole e coppi di laterizio.

Finiture esterne ed interne

Le facciate sono finite con intonaco, nella parte inferiore della facciata tergo è visibile la struttura muraria di fondazione in pietra. Il pavimento è in



battuta di cemento. Non vi sono infissi esterni.

Impianti tecnologici

Il fabbricato è dotato di un impianto elettrico minimo.

Stato di conservazione

L'edificio si presenta in stato di conservazione normale in relazione alla sua destinazione d'uso (magazzino agricolo).

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è magazzino rurale.

Conformità edilizia – posizione degli immobili rispetto alla Legge 47/1985.

Dagli atti reperiti presso l'amministrazione comunale l'immobile risulta realizzato in assenza di titolo antecedentemente al 1 settembre 1967: la costruzione risulta legittima in quanto per la realizzazione di edifici in zona agricola l'obbligo della Licenza Edilizia è stato introdotto solo a seguito della L. 765/1967.

L'edificio risulta successivamente interessato dalla P.E. 20/2005 – Prot. 1360 del 7 febbraio 2005 D.I.A. per *manutenzione straordinaria ad un annesso rurale*; rinnovata con P.E. 74/2008 – Prot. 5004 del 22 aprile 2008, i cui lavori non sono stati eseguiti.

FABBRICATO PRINCIPALE

Identificazione catastale: **Catasto Fabbricati foglio 18 particella 19 subalterni 501, 502, 503, 504, 505, 509** oltre ai **beni comuni non censibili** costituiti dai **subalterni 506** (vano scale e disimpegno a comune con i subalterni 501, 505 e 509), **507** (resede a comune con i subalterni 501, 502,



503, 504 505 e 509) e **508** (vano centrale termica a comune con i subalterni 501, 502, 505 e 509).

L'edificio principale è costituito da corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse per un totale di 6 unità immobiliari con caratteristiche costruttive, tipologiche e impiantistiche differenti in ragione dell'epoca di costruzione, della destinazione d'uso e degli interventi manutentivi effettuati nel tempo.

Dalla viabilità privata di accesso l'edificio si trova di fronte a chi arriva e si apre su un ampio spazio su cui prospetta anche il fabbricato denominato *Gli Alberi*.

L'edificio principale si sviluppa in gran parte su tre livelli fuori terra, oltre a modesta cantina posta al piano seminterrato; la parte centrale, di forma trapezoidale, limitatamente ai piani terra e primo, è il corpo colonico di antica costruzione, edificato antecedentemente al 1942 e poi modificato con una serie di interventi di addizione e sopraelevazione.

La descrizione dei beni viene di seguito svolta secondo l'ordine in cui si presentano a chi giunge al complesso.

Il primo corpo di fabbrica che si trova sulla sinistra dell'aia è costituito da due piani fuori terra ospitanti due appartamenti a destinazione rurale denominati *Boschetto 1* e *Boschetto 2* (subalterni 503 e 504).

Al successivo ingresso, individuato al civico 1 della Loc. Montelfi, troviamo l'accesso agli spazi a comune dell'azienda agrituristica posti al piano terra di porzione del corpo di fabbrica originario (reception, ufficio, sale comuni, servizi); nel corpo di fabbrica tergale, addossato più recentemente in aderenza al prospetto est, si trovano altri locali destinati a magazzino e



servizi e infine un capannone dismesso e in parte demolito (tutti i beni suddetti sono individuati al subalterno 502).

Superato un cancello carrabile individuato al civico 2 della Loc. Montelfi si trova l'ingresso ad un ampio appartamento per abitazione rurale collocato all'interno del corpo di fabbrica originario e occupante parte dei piani terra e primo oltre ad una cantina posta al piano seminterrato (subalterno 501).

Nella parte tergaie, prospetto est, si trova una scala esterna che costituisce l'accesso sia ad un appartamento per civile abitazione, posto in porzione del piano primo del corpo originario (subalterno 509), che ad un ingresso a comune da cui si accede anche ad un magazzino agricolo posto nel sottotetto del corpo originario (subalterno 505) e all'appartamento di cui al subalterno 501.

Si riporta quindi di seguito la descrizione di ciascuna delle suddette unità immobiliari.

Appartamenti denominati *Boschetto 1 e Boschetto 2*

Identificazione catastale: **Catasto Fabbricati foglio 18 particella 19 subalterno 503** (*Boschetto 1* - piano terra) e **foglio 18 particella 19 subalterno 504** (*Boschetto 2* - piano primo)

(le due u.i. erano porzione dell'originario sub 1 di più ampia consistenza)

La porzione di fabbricato ove si trovano le due unità immobiliari, destinate ad accoglienza agrituristica, costituisce una addizione funzionale al corpo colonico originario; si sviluppa su due piani fuori terra e vi si trovano un appartamento trilocale al piano terra e un appartamento quadrilocale al piano primo, più precisamente:



- foglio 18 particella 19 **subalterno 503** (piano terra) – appartamento denominato *Boschetto 1*, ha accesso indipendente dallo spazio aperto antistante l'edificio principale, più precisamente dal prospetto sud ovest ed è composto da ampia zona giorno costituita da locale doppio destinato a soggiorno e pranzo dal quale si accede al cucinotto non abitabile, zona notte accessibile mediante disimpegno e dotata di due camere matrimoniali e ampio bagno (con lavabo, vaso wc, bidet e doccia), ripostiglio con accesso dal cucinotto oltre terrazza coperta. L'appartamento ha **superficie calpestabile** complessiva (superficie misurata al netto delle murature esterne/perimetrali e al netto delle pareti divisorie interne) pari a circa **mq 65** oltre terrazza coperta pari a circa **mq 7**; la **superficie utile lorda** complessiva (commerciale) risulta pari a circa **mq 80** oltre **terrazza coperta** pari a circa **mq 7**;

- foglio 18 particella 19 **subalterno 504** (piano primo) – appartamento denominato *Boschetto 2*, ha accesso indipendente dal resede sul lato sinistro dell'edificio principale mediante scala esterna ad uso esclusivo; è composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, un servizio igienico (dotato di lavabo, vaso wc, bidet e doccia a pavimento) con ingresso dal soggiorno, zona notte alla quale si accede mediante disimpegno e composta da due camere e bagno (dotato di lavabo, vaso wc, bidet e doccia). L'appartamento ha **superficie calpestabile** complessiva (superficie misurata al netto delle murature esterne/perimetrali e al netto delle pareti divisorie interne) pari a circa **mq 64**; la **superficie utile lorda** complessiva (commerciale) risulta pari a circa **mq 74**.



Anno di costruzione/ristrutturazione

Il corpo di fabbrica è stato costruito alla fine degli anni '60 come addizione funzionale alla colonica originaria al fine di realizzarvi alcuni locali destinati alla conduzione dell'azienda agricola; in un primo momento fu costruito il piano terra con locali destinati a deposito e uffici e, pochi anni dopo, fu costruito il piano superiore, in un primo momento come deposito e uffici e poi trasformato in alloggio per operai agricoli.

Alla fine degli anni '80 sono iniziati i lavori di ristrutturazione che hanno interessato gran parte del complesso al fine di realizzarvi la struttura agrituristica e nell'ambito dei quali anche le due unità immobiliari sono state oggetto di interventi di trasformazione conclusi alla fine degli anni '80.

Posizione

Il corpo di fabbrica si trova sulla sinistra del fabbricato principale per chi arriva al complesso, occupa cioè la porzione nord ovest dell'edificio principale.

Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva è tipica degli anni '70: muratura portante intonacata, solai in latero cemento, copertura a padiglione con struttura portante in travetti prefabbricati di cemento armato e tavole di laterizio, manto di copertura in tegole marsigliesi; la scala esterna è costruita con struttura in cemento armato.

Finiture esterne ed interne

Il corpo di fabbrica in cui si trovano le due unità immobiliari, così come l'aderente fabbricato principale, presenta finiture tradizionali: le facciate



sono ad intonaco civile tinteggiato in colore chiaro, la scala, con struttura in cemento armato, presenta sia l'alzata che la pedata rivestite in marmo travertino in colore chiaro. Gli infissi esterni sono costituiti principalmente da finestre in legno, quasi tutte con vetro semplice e con persiane alla fiorentina, anche i portoncini di ingresso sono in legno del tipo non blindato. Gli interni dei due appartamenti presentano finiture analoghe: pavimenti realizzati con piastrelle di gres porcellanato o ceramica in colori chiari, bagni con pavimenti e rivestimenti alti in piastrelle di ceramica, porte in legno in colore chiaro del tipo tamburato.

Impianti tecnologici

Gli appartamenti sono dotati di impianti termici indipendenti: i generatori di calore, alimentati a gas metano, sono costituiti da due caldaie murali poste nel ripostiglio dal quale si accede anche alla terrazza coperta (appartamento al piano terra) e nella cucina (appartamento al piano primo); i corpi radianti sono costituiti da radiatori in ghisa privi di valvole termostatiche, le unità immobiliari hanno un termostato ambiente nella zona giorno.

Per la trasformazione e l'adeguamento dell'impianto termico è stato depositato progetto termotecnico redatto ai sensi della L. 46/90 in data 14/11/2005, poi inserito nel fascicolo di cui alla P.E. 195/90.

Gli impianti elettrici sono del tipo sotto traccia e ciascun appartamento ha il proprio quadro elettrico posto nel soggiorno, in prossimità della porta di accesso. L'impianto è funzionante e, da un esame visivo, si presenta in buono stato.

Stato di conservazione



Il corpo di fabbrica si presenta, sia esternamente che internamente, in uno stato di conservazione normale.

Destinazione d'uso

Il fabbricato rurale è destinato a ricezione agrituristica cioè ad accoglienza in abitazioni rurali, così come da autorizzazione all'esercizio delle attività agrituristiche n° 1/2000 rilasciato dal Comune di Incisa in Val d'Arno in data 07/11/2000.

Conformità edilizia – posizione degli immobili rispetto alla Legge 47/1985.

La **costruzione del piano terreno** del corpo di fabbrica è avvenuta con:

P.E. 65/1966 – Prot. 2108 del 15 giugno 1966 Licenza di costruzione n. 65 del 11 luglio 1966 relativa all' *Ampliamento di alcuni locali ed alla costruzione di alcuni fondi rustici al piano terreno della casa colonica del podere Il Pino località Il Pino...varianti ai prospetti della casa colonica;*

La **costruzione del piano primo** (sopraelevazione) è avvenuta con:

P.E. 213/1968 – Prot. 2173 del 02 maggio 1968 Permesso di costruzione n. 213 del 02 maggio 1968 relativo alla *costruzione di un locale ad uso agricolo (sopraedificazione) in località podere Belvedere;*

Trasformazione dei locali:

P.E. 330/1969 – Prot. 4136 del 10 ottobre 1969 Licenza edilizia n. 330 del 27 ottobre 1969 relativa alla *costruzione di un capannone prefabbricato per deposito foraggi e l'ampliamento di una capanna esistente e la trasformazione di uno stanzone per l'alloggio di un operaio agricolo;*

Trasformazioni delle aperture esterne ed interne dell'edificio:

P.E. 406/1986 - Prot. 5047 del 30 settembre 1986 - *Richiesta di sanatoria edilizia:* C.E. n. 334 del 10/06/2002 (f. 18 p. 19 e 298) modifica nelle aperture esterne e interne.

P.E. 145/89 - Prot. 5159 del 22 agosto 1989 – C.E. n. 10 del 28 marzo 1990 per *ristrutturazione edilizia di fabbricati rurali da destinare ad agriturismo;*

P.E. 150/1990 – Prot. 7025 del 28/09/1990 per *opere di manutenzione*



straordinaria per appartamento ad uso abitazione di un salariato agricolo - (sostituita dalla P.E. 180/90);

P.E. 180/1990 – Prot. 8251 del 09/11/1990 – *opere interne ai sensi dell'art. 26 L. 47/85; (manutenzione straordinaria appartamento f. 18 p. 19 sub. 504 – P. 1- Boschetto 2);*

P.E. 195/1990 Prot. 8868 del 01.12.1990 C.E. n. 23 del 27 giugno 1991 *variante in corso d'opera ristrutturazione di fabbricati rurali da destinarsi ad agriturismo; contiene anche il deposito del progetto dell'impianto termico (Prot. n. 8163 del 06/11/1990) e il parere igienico sanitario all'attività agrituristica (Prot. 6469/91 del 30/08/1991);*

P.E. 55/91 – Prot. 3239 del 19 aprile 1991 – C.E. n. 23 del 27 giugno 1991 per variante in corso d'opera alla concessione 10/90;

Abitabilità n. 8/91 del 18/12/1991 (per il solo piano terra).

Rispetto ai titoli edilizi sopra elencati si sono riscontrate le **seguenti difformità:**

il corpo di fabbrica presenta il fronte principale mancante della rappresentazione del setto murario di circa 70 cm a sostegno dell'aggettante piano superiore;

piano terra: modeste traslazioni ai tramezzi interni; la terrazza con copertura in ondulina plastica posta sul fronte posteriore (nord est) non risulta autorizzata sulla base delle pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale: il Condono Edilizio del 1986 rappresenta detto manufatto, senza però chiederne la legittimazione.

Magazzino rurale posto al piano terra, spazi comuni e servizi

Identificazione catastale: **Catasto Fabbricati foglio 18 particella 19 subalterno 502** (deriva da porzione dell'originario sub 1 di più ampia consistenza)

L'unità immobiliare occupa gran parte del piano terra dei due nuclei



originari edificati antecedentemente al 1942 e all'epoca costituiti da un edificio a pianta trapezoidale su due piani fuori terra e da un locale agricolo di modeste dimensioni a piano unico posto nella parte tergale, cioè ad est.

A seguito di numerosi interventi di addizione funzionale e sopraelevazione l'edificio ha assunto la forma attuale.

L'unità immobiliare attualmente è composta da un locale utilizzato come reception per l'attività agrituristica avente accesso dal civico 1 di via Montelfi che comunica con un ufficio, da un ampio locale (oltre ripostiglio), con accesso dal portone posto a sinistra di quello individuato al civico 1, ove si trovano spazi per attività ricreative e di socializzazione per gli ospiti (sala giochi con distributore automatico di alimenti e bevande) dal quale si accede, sulla sinistra, a un ampio locale utilizzato come soggiorno.

Attraversata la sala giochi si entra in un locale utilizzato come deposito per biancheria e altro dal quale a sua volta si accede a tre diversi spazi: sulla parete perimetrale si apre una porta che conduce ad un vano tecnico occupato dal deposito acqua e da una terrazza coperta con ondulina plastica; sul lato sinistro si entra nella lavanderia; dalla parete tergale (sud est) mediante apertura si entra in un ampio vano destinato a magazzino. Da quest'ultimo magazzino si entra sia nel locale rimessa macchine agricole che in un ulteriore magazzino tergale dotato di servizio igienico. L'ampio locale attiguo ospita una cucina rustica con camino. Infine si trova un capannone di forma rettangolare parzialmente privo di copertura.

Dalla rimessa macchine si accede ad un locale sottoscala che ospita la centrale termica a servizio dell'edificio principale, oggi apparentemente in



disuso.

Gli **spazi comuni e magazzini** hanno **superficie calpestabile** complessiva (superficie misurata al netto delle murature esterne/perimetrali e al netto delle pareti divisorie interne) pari a circa **mq 366**, oltre **deposito acqua** di circa **mq 12**, **terrazza coperta** pari a circa **mq 9** e **capannone** avente superficie calpestabile pari a circa **mq 116**.

La **superficie utile lorda** complessiva (commerciale) degli **spazi comuni e magazzini** risulta pari a circa **mq 427**, oltre **deposito acqua** di circa **mq 14**, **terrazza coperta** pari a circa **mq 9** e **capannone** con superficie di circa **mq 130**.

Anno di costruzione/ristrutturazione

Parte del corpo di fabbrica principale è stato edificato antecedentemente al 1942, successivamente ristrutturato con ampliamenti sia planimetrici che in altezza. In particolare negli anni '60 è stato realizzato l'ultimo piano (soffitte) con contestuale riorganizzazione di tutto l'edificio e ampliamento planimetrico dello stesso; negli anni '70 e '80, oltre a trasformazioni degli spazi esistenti, viene realizzata la rimessa delle macchine agricole con sovrastante terrazza; nel 2009 viene presentata pratica per la demolizione del capannone parzialmente attuata con la sola rimozione parziale della copertura.

Posizione

L'unità immobiliare occupa gran parte del piano terra del corpo di fabbrica su tre piani fuori terra, oltre l'interezza del corpo di fabbrica tergale (sud est) ad un unico piano fuori terra.



Tipologia costruttiva

La struttura portante, ad eccezione di quella del capannone posteriore, è mista in pietra e laterizio intonacata con solai di varia tipologia (latero cementizi, voltine in ferro e laterizio e tetto con struttura portante in legno).

Il capannone posteriore, privo di manto di copertura, ha struttura portante in pilastri in cemento armato e copertura in ferro e travetti latero cementizi tipo *bausta*.

Finiture esterne ed interne

I vani destinati a spazi comuni, quali soggiorno, sala giochi, reception ed uffici, presentano finiture tradizionali: le pareti sono ad intonaco civile tinteggiato in colore chiaro, in parte rivestite con perlinato in legno. Gli infissi esterni sono costituiti principalmente da finestre in legno, quasi tutte con vetro semplice, e portoni di ingresso in legno.

I pavimenti sono anch'essi tradizionali, realizzati principalmente con elementi in cotto.

I vani destinati a magazzino, lavanderia e cucina di servizio presentano finiture estremamente semplici, in particolare sono privi di una vera e propria pavimentazione, in quanto prevalentemente finiti con battuta di cemento.

La rimessa macchine è caratterizzata da finiture semplici, congrue con la destinazione d'uso.

Il capannone è privo di finiture.

Impianti tecnologici

I vani destinati a servizi comuni, quali soggiorno, sala giochi, reception ed



uffici, sono dotati di impianto termico indipendente: reception ed ufficio sono serviti da *fan coils* elettrici, mentre gli altri locali sono serviti da un generatore di calore, alimentato a gas metano, costituito da una caldaia murale posta nella lavanderia; i corpi radianti sono radiatori in ghisa privi di valvole termostatiche. L'impianto elettrico è del tipo esterno e in parte in canaletta e in prossimità del portone di accesso al locale hobby si trova un quadro elettrico generale incassato. L'impianto è funzionante e, da un esame visivo, si presenta in cattivo stato di conservazione.

La lavanderia ha anch'essa impianto elettrico in parte esterno e in parte in canaletta in mediocre stato di conservazione.

I vani destinati a magazzino, rimessa macchine e cucina di servizio hanno impianto elettrico fatiscente.

Nel locale deposito acqua risulta presente un serbatoio per la raccolta delle acque provenienti dal pozzo con relativa pompa elettrica apparentemente non funzionante.

Il capannone posteriore si presenta privo di impianti.

Stato di conservazione

I vani destinati a servizi comuni, quali soggiorno, sala giochi, reception ed uffici, si presentano in mediocre stato di conservazione, con alcune macchie di umidità alle pareti esterne

La lavanderia si presenta anch'essa in mediocre stato di conservazione.

I vani destinati a magazzino versano in cattivo stato di conservazione con evidenti segni di dissesto statico strutturale.

La rimessa macchine e la cucina di servizio si presentano in pessimo stato di



conservazione, con evidenti segni di pericolo di crollo e parti strutturali puntellate.

Il capannone posteriore si presenta in pessimo stato di conservazione, privo di copertura ed impianti, e perciò totalmente inagibile.

Destinazione d'uso

L'unità immobiliare ha destinazione di magazzino rurale ed è utilizzata in parte, come sopra individuata, per gli spazi di supporto dell'attività di agriturismo.

Conformità edilizia – posizione degli immobili rispetto alla Legge 47/1985.

I corpi di fabbrica originari, il più grande di forma trapezoidale su due piani (casa colonica) e il più piccolo di forma rettangolare su un unico piano (annesso) sono stati costruiti antecedentemente all'anno 1942.

Successivamente il fabbricato è stato interessato da trasformazioni anche planivolumetriche a fronte delle seguenti pratiche edilizie:

P.E. 98/1963 - Prot. 3596 del 19 novembre 1963 *Lavori di riordino e trasformazione della casa colonica "Belvedere" sulla strada comunale Caprilli Tracolle;*

P.E. 65/1966 – Prot. 2108 del 15 giugno 1966 Licenza di costruzione n. 65 del 11 luglio 1966 relativa all' *Ampliamento di alcuni locali ed alla costruzione di alcuni fondi rustici al piano terreno della casa colonica del podere Il Pino località Il Pino...varianti ai prospetti della casa colonica;*

P.E. 1659/82 – Prot. 1659 del 18 maggio 1982 C.E. 336 del 20 luglio 1982 per *costruzione di due tettoie e piccole modifiche al fabbricato in loc. Il Pino;*

P.E. 406/1986 - Prot. 5047 del 30/09/1986 - *Richiesta di sanatoria edilizia:* C.E. n. 334 del 10/06/2002 (f. 18 p. 19 e 298) *modifica nelle aperture esterne e interne;*



P.E. 145/89 - Prot. 5159 del 22 agosto 1989 – Concessione n. 10 del 28 marzo 1990 per *ristrutturazione edilizia di fabbricati rurali da destinare ad agriturismo* (f. 18 p. 297-19) - Atto unilaterale d'obbligo stipulato dal Notaio Caltabiano in data 09.01.1990 e registrato a Firenze atti privati il 16.01.1990 al n. 857 (per schema rete fognaria);

P.E. 198/1994 Prot. 10888 del 29.12.1994 Autorizzazione n. 005 del 27 febbraio 1995 *per modifiche interne ad un capannone agricolo*;

P.E. 175/1996 – Prot. 13422 del 21 dicembre 1996 Asseverazione ex art. 26 Legge n. 47/85 per *opere interne per costruzione di tramezzi interni in mattoni forati e tinteggiati per la realizzazione di un wc a servizio del capannone rurale adibito a vendita prodotti agricoli*;

P.E. 62/2009 – Prot. 4107 del 3 aprile 2009 Permesso di Costruire n. 12 del 22 luglio 2010 per *ristrutturazione edilizia con demolizione di annesso rurale e costruzione di villetta bifamiliare*.

Rispetto alle pratiche edilizie sopra elencate si sono riscontrate le seguenti difformità:

il deposito acqua e la contigua terrazza con copertura in ondulina plastica posti sul fronte posteriore (nord est) non risultano autorizzate sulla base delle pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale: il Condono Edilizio del 1986 rappresenta detti manufatti, senza però chiederne la legittimazione;

la rimessa macchine, costituita da un loggiato posto sul fronte sud ovest, ha una dimensione in profondità maggiore di quella licenziata (P.E. 1659/82);

il capannone posteriore, diversamente da quanto previsto nella P.E. 62/2009, non è stato completamente demolito (è stato demolito solo il manto di copertura);

trasformazione in cucina di un locale destinato a magazzino (locale tra la rimessa macchine e il capannone da demolire);

modifiche alle tramezzature e alle aperture interne.



Appartamento rurale

Identificazione catastale: **Catasto Fabbricati foglio 18 particella 19 subalterno 501** Piani S -T-1 (ex subalterno 3)

L'unità immobiliare occupa il piano seminterrato, porzione del piano terra e porzione del piano primo del corpo di fabbrica originario a pianta trapezoidale edificato precedentemente al 1942 più precisamente la porzione sud.

All'unità immobiliare si accede, dopo aver varcato il cancello di cui al civico 2 di via Montelfi, mediante scala esterna in parte coperta ad uso esclusivo posta sul lato sud ovest del fabbricato principale la quale conduce al piano terra rialzato. Qui si trova la zona giorno costituita da ampio ingresso da cui si accede ad un doppio locale destinato a soggiorno e pranzo, cucina e cucinotto con annesso piccolo vano ad uso dispensa; al piano superiore, al quale si arriva mediante scala del tipo prefabbricato in ferro e legno, si trova la zona notte costituita da due camere da letto, studio, due bagni, ripostiglio e disimpegni. Al piano seminterrato, con accesso da scala esterna adiacente a quella di ingresso all'unità immobiliare, si trova un locale destinato a cantina.

L'abitazione ha accesso anche dall'ingresso a comune con l'unità immobiliare destinata a civile abitazione confinante posta al piano primo.

L'appartamento ha **superficie calpestabile** complessiva (superficie misurata al netto delle murature esterne/perimetrali e al netto delle pareti divisorie interne) pari a circa **mq 180** oltre alla **cantina** posta al piano interrato; la **superficie utile lorda** complessiva (commerciale) risulta pari a circa **mq**



230 oltre alla **cantina** al piano interrato pari a circa **mq 42** (escluso la scaletta di accesso).

Anno di costruzione/ristrutturazione

Edificato anteriormente al 1942 è stato interessato da interventi di riqualificazione funzionale negli anni '60 e '70.

Posizione

Occupava l'angolo posto a sud del corpo colonico originario di forma trapezoidale.

Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva è tradizionale: la struttura è in muratura portante mista intonacata, i solai sono in gran parte del tipo piano (probabilmente in latero cemento).

Finiture esterne ed interne

L'aspetto del fabbricato è quello tipico delle case di campagna della tradizione toscana: le facciate sono finite ad intonaco civile, la scala esterna di accesso all'appartamento, rivestita in pietra locale e con balaustra di protezione in legno, è coperta con una tettoia avente struttura portante costituita da travi di legno.

Gli infissi esterni sono costituiti da portone in legno di accesso con formelle, finestre in legno con vetro semplice con scuretti interni con inferriate al piano terra e persiane in legno o materiale plastico (pvc) al piano superiore. I davanzali sono in pietra locale.

I pavimenti sono quasi tutti in piastrelle di cotto montate a spina di pesce o mattonelle sempre in laterizio, in alcuni locali si trova un battiscopa in



legno, le porte interne in legno sono formellate.

I servizi igienici sono dotati di lavabo, vaso wc, bidet, doccia o vasca e hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche apparentemente risalenti agli anni '70.

Impianti tecnologici

L'impianto termico è centralizzato: il generatore di calore si trova al piano terra nel locale sottoscala appositamente destinato a comune con l'appartamento di cui al subalterno 509 e i magazzini, al piano primo è presente un termostato ambiente. I corpi radianti sono costituiti da radiatori in ghisa privi di valvole termostatiche. L'impianto da un esame visivo non è funzionante e si presenta in stato di conservazione pessimo.

L'impianto elettrico è in gran parte del tipo sotto traccia e da un esame visivo risulta vetusto e non conforme alle vigenti normative in materia.

Stato di conservazione

L'appartamento risulta in pessimo stato di conservazione.

Destinazione d'uso

Abitazione rurale, così come indicato nel Piano di Utilizzazione P.E. 87/1989 Prot. 3158 del 18/07/1989 - parere favorevole espresso con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1918 del 04/07/1989, come indicato nell'allegato 1 dello stesso Piano, ancorché l'unità immobiliare fosse indicata come civile abitazione in atti amministrativi precedenti (P.E. 910/77).

Si evidenzia come il cambio di destinazione da civile abitazione ad abitazione rurale, diversamente da quanto avvenga in zona agricola nel caso



inverso, non richiede la corresponsione di oneri verdi (in territorio rurale tali oneri verdi sono sostitutivi degli oneri di urbanizzazione ordinari).

Conformità edilizia – posizione degli immobili rispetto alla Legge 47/1985.

L'unità immobiliare, che occupa porzione del corpo di fabbrica originario edificato antecedentemente al 1942, è stata in seguito interessata dalle seguenti pratiche edilizie:

P.E. 98/1963 - Prot. 3596 del 19 novembre 1963 *Lavori di riordino e trasformazione della casa colonica "Belvedere" sulla strada comunale Caprilli Tracolle;*

P.E. 910/1977 – Prot. 649 del 15 febbraio 1977 C.E. n. 43 del 17 dicembre 1977 *per modifiche interne da apportarsi a due appartamenti per c.a. inseriti nel fabbricato posto in località Belvedere;*

P.E. 1061/1978 – Prot. 343 del 26 gennaio 1978 C.E. n. 58 del febbraio 1978 con Permesso di abitabilità o di uso rilasciato in data 17 febbraio 1978; *variante al progetto approvato per alcune modifiche interne da apportarsi ad alcuni locali adibiti a civile abitazione in un fabbricato posto in località Belvedere; variante al progetto P.E. 910/1977, con abitabilità N. 58 del 17/02/1978;*

P.E. 406/1986 - Prot. 5047 del 30 settembre 1986 - *Richiesta di sanatoria edilizia: C.E. n. 334 del 10/06/2002 (f. 18 p. 19 e 298) modifica nelle aperture esterne e interne;*

P.E. 96/87 - Prot. 2538 del 21/05/1987 art. 26 - *Opere interne art. 26 L. 47/85 nell'edificio per civile abitazione; (nota: non sono allegati elaborati grafici).*

Rispetto alle pratiche edilizie sopra elencate si sono riscontrate le seguenti difformità:

minime modifiche alle tramezzature interne.

Appartamento per civile abitazione

Identificazione catastale: **Catasto Fabbricati foglio 18 particella 19**



subalterno 509 Piano 1 (ex sub 2 con aggiunta del locale camera e terrazza tergale che erano porzione dell'originario sub 1)

L'unità immobiliare occupa porzione del piano primo del corpo di fabbrica originario a pianta trapezoidale edificato antecedentemente al 1942, più precisamente la porzione posta a nord e ad est.

All'unità immobiliare si accede, dopo aver varcato il cancello di cui al civico 2 di via Montelfi, dal lato orientale dell'edificio mediante scala esterna la quale conduce al piano primo. Qui si può accedere all'appartamento o dall'ingresso a comune con l'abitazione adiacente o dalla loggia antistante i locali destinati a cucina e soggiorno pranzo.

Tutto l'appartamento si sviluppa al piano primo ed è composto da: zona giorno con cucina abitabile, locale doppio destinato a pranzo e soggiorno, terrazza in parte coperta da loggia e ulteriore terrazza scoperta posta ad un livello leggermente inferiore; zona notte con ampio disimpegno, tre camere da letto, studio con terrazza tergale, due servizi igienici e piccolo ripostiglio.

L'appartamento ha **superficie calpestabile** complessiva (superficie misurata al netto delle murature esterne/perimetrali e al netto delle pareti divisorie interne) pari a circa **mq 160** oltre a **ingresso a comune** con l'unità immobiliare adiacente pari a circa **mq 9**, **loggia** di superficie pari a circa **mq 20**, **terrazze scoperte** di superficie pari a circa **mq 80**; la **superficie utile lorda** complessiva (commerciale) risulta pari a circa **mq 215** (compreso l'ingresso a comune con l'appartamento confinante).

Anno di costruzione/ristrutturazione

Il corpo di fabbrica ove si trova l'unità immobiliare è stato edificato



anteriormente al 1942, costituisce infatti la casa colonica originaria. E' stato interessato da interventi di riqualificazione funzionale negli anni '60 e '70. Successivamente, cioè negli anni '80, è stata edificata la terrazza (che costituisce la copertura del locale destinato a rimessa macchine) con relativa loggia e la terrazza posta a livello leggermente inferiore (che costituisce la copertura della cucina rustica) e l'appartamento è stato oggetto di opere interne.

Posizione

Occupata tutta la porzione nord del piano primo della casa colonica originaria a pianta trapezoidale.

Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva è costituita da muratura portante intonacata con solai piani in latero cemento. La loggia è realizzata con struttura portante in legno

Finiture esterne ed interne

Le facciate esterne sono finite ad intonaco civile, la scala esterna che conduce al piano primo è rivestita in cotto, così come la terrazza ove sbarca.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro semplice, alcune dotate di scuretti interni in legno, e persiane in legno: le porte finestre della zona giorno sono dotate di inferriate.

I pavimenti sono quasi tutti in parquet con battiscopa in legno, alcuni sono in cotto (cucina e ingresso a comune), le porte interne sono in legno con formelle.

I servizi igienici sono dotati di lavabo, vaso wc, bidet, doccia e/o vasca e



hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di colori vari.

La terrazza posta a quota leggermente inferiore (copertura della cucina rustica) risulta coperta con una guaina impermeabilizzante.

Impianti tecnologici

L'impianto termico è centralizzato: il generatore di calore si trova al piano terra nel locale sottoscala appositamente destinato a comune con l'appartamento di cui al subalterno 509 e i magazzini, è presente un termostato ambiente nella zona giorno. I corpi radianti sono costituiti da radiatori in ghisa privi di valvole termostatiche. L'impianto termico si presenta in stato di conservazione normale, fermo restando quanto indicato per la centrale termica a comune. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione è normale.

Destinazione d'uso

Civile abitazione.

Conformità edilizia – posizione degli immobili rispetto alla Legge 47/1985.

L'unità immobiliare, che occupa la porzione nord del piano primo del corpo di fabbrica originario edificato antecedentemente al 1942, è stata in seguito interessata dalle seguenti pratiche edilizie:

P.E. 98/1963 - Prot. 3596 del 19 novembre 1963 *Lavori di riordino e trasformazione della casa colonica "Belvedere" sulla strada comunale Caprilli Tracolle;*

P.E. 910/1977 – Prot. 649 del 15 febbraio 1977 C.E. n. 43 del 17 dicembre



1977 per *modifiche interne da apportarsi a due appartamenti per c.a. inseriti nel fabbricato posto in località Belvedere;*

P.E. 1061/1978 – Prot. 343 del 26 gennaio 1978 C.E. n. 58 del febbraio 1978 con Permesso di abitabilità o di uso rilasciato in data 17 febbraio 1978; *variante al progetto approvato per alcune modifiche interne da apportarsi ad alcuni locali adibiti a civile abitazione in un fabbricato posto in località Belvedere; variante al progetto P.E. 910/1977, con abitabilità N. 58 del 17/02/1978;*

P.E. 406/1986 - Prot. 5047 del 30 settembre 1986 - *Richiesta di sanatoria edilizia: C.E. n. 334 del 10/06/2002 (f. 18 p. 19 e 298) modifica nelle aperture esterne e interne;*

P.E. 96/87 - Prot. 2538 del 21/05/1987 art. 26 - *Opere interne art. 26 L. 47/85 nell'edificio per civile abitazione (nota: non sono allegati elaborati grafici per cui non è possibile sapere con certezza quali opere siano state eseguite con il suddetto titolo).*

Rispetto alle pratiche edilizie si sono riscontrate le seguenti difformità:

il locale destinato a camera, dal quale si accede alla terrazza posta sul fronte tergo/nord, è stato annesso all'abitazione di proprietà XXXXX mediante riapertura di una porta preesistente.

Rilevato che nella pratica di condono sopra citata il vano in oggetto risultava parte della contigua unità immobiliare rurale denominata Boschetto 2, si evidenzia che l'intervento di fusione con cui un locale rurale è stato trasferito ad una civile abitazione con cambio di destinazione d'uso non poteva essere eseguito con il successivo art. 26 L. 47/85, dato che la norma di riferimento esplicitamente vieta il cambio di destinazione d'uso con tale procedura; inoltre nella relazione allegata detto intervento non viene citato. Quindi l'operazione di trasferimento dell' ex locale agricolo (ora camera) alla civile abitazione di cui al sub 509 non è legittimata da titolo edilizio.

Magazzino rurale posto al piano sottotetto



Identificazione catastale: **Catasto Fabbricati foglio 18 particella 19 subalterno 505** Piano 2 (deriva da porzione dell'originario sub 1 di più ampia consistenza)

I locali di deposito occupano tutto il piano sottotetto e vi si accede mediante scala interna dall'ingresso a comune alle due abitazioni di cui ai subalterni 501 e 509 e poi mediante disimpegno e dal locale studio dell'appartamento identificato con il subalterno 501.

Sono stati edificati durante gli interventi che, negli anni '60, hanno ristrutturato completamente gli antichi edifici colonici.

L'unità immobiliare è composto da 10 locali oltre scale di accesso e corridoi/disimpegni, più precisamente: un locale utilizzato come studio (angolo ovest), un ufficio e due ambienti utilizzati come lavanderia stireria (tutti affacciati sul prospetto nord ovest), magazzini.

L'unità immobiliare ha **superficie calpestabile** complessiva pari a circa **mq 296**; la **superficie utile lorda** complessiva (commerciale) risulta pari a circa **mq 338**.

Posizione

Occupava tutto il piano sottotetto edificato come sopraelevazione del corpo colonico originario a pianta trapezoidale.

Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva è costituita da muratura portante in gran parte finita ad intonaco civile con solaio di copertura a vista costituito da travetti in cemento armato tipo *bausta* e longarine metalliche con scempiato di tavelle in laterizio, in gran parte privo di intonaco.



Finiture esterne ed interne

Le facciate esterne, come per il resto dell'edificio, sono finite ad intonaco civile, la scala interna di accesso si presenta al grezzo, cioè in cemento a faccia a vista con battiscopa dipinto a smalto; i pavimenti sono in gran parte di battuta di cemento e in alcuni locali in cotto o clinker, in alcuni locali è presente un controsoffitto in perlinato.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno o in metallo con vetro semplice, le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato.

Impianti tecnologici

Solo in alcuni locali sono presenti radiatori in ghisa (privi di valvole termostatiche e in parte staccati dalle tubazioni dell'impianto).

L'impianto elettrico, ove presente, è esterno e/o in canaletta.

Gli impianti tecnologici versano in stato di degrado.

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione è pessimo.

Destinazione d'uso

Magazzino rurale.

Conformità edilizia – posizione degli immobili rispetto alla Legge 47/1985.

Le soffitte **sono state edificate** come sopraelevazione del corpo colonico originario a pianta trapezoidale con

P.E. 98/1963 - Prot. 3596 del 19 novembre 1963 *Lavori di riordino e trasformazione della casa colonica "Belvedere" sulla strada comunale Caprilli Tracolle;*

successivamente sono state oggetto di:



P.E. 406/1986 - Prot. 5047 del 30 settembre 1986 - *Richiesta di sanatoria edilizia*: C.E. n. 334 del 10/06/2002 (f. 18 p. 19 e 298) *modifica nelle aperture esterne e interne*;

Rispetto alle suddette pratiche edilizie si sono riscontrate:

difformità nel numero, nella dimensione e nella posizione delle aperture esterne (finestre), traslazioni dei tramezzi interni.

Si fa presente che in copertura si rileva una porzione/cartella più alta in corrispondenza dell'angolo sud del fabbricato: detta opera sicuramente risale all'epoca di sopraelevazione dell'immobile, ma non è correttamente rappresentata nella pratica P.E. 98/1963. Detta cartella risulta indicata graficamente nella P.E. 213/68 per cui si ritiene che si tratti non di opera abusiva, ma di mera imprecisione grafica.

L'unità immobiliare è stata nel corso degli anni interessata da diversi progetti, volti a trasformare le soffitte in appartamenti per agriturismo, che non hanno mai avuto seguito (P.E. 145/89 – P.E. 129/98 – P.E. 24/99), per cui è mantenuta l'originaria destinazione di magazzino rurale.

Beni comuni non censibili del fabbricato principale

Dall'elaborato planimetrico risultano i seguenti beni a comune non censibili individuati al Catasto Fabbricati foglio 18 particella 19:

subalterno 506 – **scala esterna e corridoio interno** comune ai subalterni 501, 505 e 509;

subalterno 507 – **resede** comune ai subalterni 501, 502, 503, 504 e 509;

subalterno 508 – **centrale termica** comune ai subalterni 501, 502, 505 e 509.

Piscina



Individuazione catastale: Catasto Fabbricati foglio 18 particella 637

La piscina, costruita a partire dal 1996 a servizio dell'attività ricettiva, si colloca all'interno di una uliveta in posizione panoramica e centrale rispetto al complesso edilizio, immediatamente a valle del fabbricato denominato *Poggetti*. La vasca, di forma rettangolare salvo scala di ingresso con sagoma esterna, ha dimensioni di 8 x 16 metri, con profondità dell'acqua pari a metri 1,40 ed è costruita con struttura prefabbricata. Il rivestimento della vasca è in materiale plastico *pvc* colore chiaro, il bordo perimetrale è in conglomerato e il solarium di rigiro è costituito da elementi autobloccanti; la struttura è completata da una doccia all'aperto e da un manufatto per impianti tecnici costruito fuori terra con mattoni a vista posto a valle del solarium.

Anno di costruzione/ristrutturazione

E' stata costruita nel 1997.

Posizione

Immediatamente a valle del fabbricato denominato *Poggetti*.

Tipologia costruttiva

Pannelli prefabbricati.

Finiture esterne ed interne

Rivestimento della vasca in materiale plastico/pvc in colore chiaro, bordo perimetrale in conglomerato e pavimentazione del solarium in mattoncini autobloccanti.

Impianti tecnologici

Impianto di trattamento acque di tipologia non individuata e adduzione



idrica per doccia esterna.

Stato di conservazione

Molto buono.

Destinazione d'uso

A servizio dell'attività di agriturismo.

Conformità edilizia – posizione degli immobili rispetto alla Legge 47/1985.

La piscina è stata realizzata in forza di C.E. n. 31 del 03/10/1996 (P.E. 85/1996); il piano vasca ha dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto nel progetto approvato: larghezza 8 metri, anziché 7 metri, lunghezza 16 metri, anziché 14 metri.

Risultano inoltre realizzate con diversa forma e dimensione le pavimentazioni del solarium e dei vialetti di accesso, così come risulta diversa da quanto progettato la collocazione e le dimensioni del volume tecnico di servizio.

Gli edifici del complesso hanno gli impianti idraulici allacciati all'acquedotto comunale mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene, dopo un primo sistema di trattamento, con allaccio al collettore fognario comunale, ciò secondo quanto si è potuto evincere dall'analisi delle pratiche edilizie (vedi: PE 129/98; P.E. 195/90; P.E. 55/91 con richiesta del 22/05/1991 Prot. 4225 di *allaccio al collettore che si innesta su quello principale oggetto della Convenzione fra XXXXX e lo stesso Comune*).

L'**attività agrituristica** dell'XXXXX è iniziata nell'anno 1991 a seguito del Piano Aziendale del 1989 (*Piano di utilizzazione* presentato in data



18/05/1989 Prot. 3158 al Comune di Incisa; seguì una autorizzazione in variante nel 1998 che non risulta né nei documenti comunali né nei documenti della Provincia) che, nel corso degli anni, ha permesso la realizzazione dei **30 posti letto** autorizzati con n. 01/2000 rilasciata dal Comune in data 07/11/2000, più precisamente:

8 posti letto nelle 4 u.i. dell'edificio *Poggetti* (f. 18 p. 301)

12 posti letto nelle 5 u.i. dell'edificio *Alberi* (f. 18 p. 297)

10 posti letto nelle 2 u.i. dell'edificio *Boschetto* (f. 18 p. 19 sub 503 e 504); veniva autorizzato l'**utilizzo per usi comuni di mq 342** (locali per ritrovo e ricreativi) al piano terra dell'edificio principale (Parere favorevole sulla *Relazione sulle attività agrituristiche L.R. 76/94* rilasciato dal Comune di Incisa Valdarno in data 02/10/2000 Prot. 10948).

Nel 2003 (*Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale – P.M.A.A.* depositato al Comune di Incisa il 09/09/2003 Prot. 10124 e il 09/09/2003 Prot. 10126) l'Azienda chiedeva l'approvazione per la realizzazione degli interventi di deruralizzazione di:

- n. 2 fabbricati ad uso agriturismo (f. 18 p. 301 *Poggetti* e p. 297 *Alberi*);
- magazzini al piano sottotetto dell'edificio principale (f. 18 p. 19 sub 505);
- capannone (ex f. 18 p. 298), già destinato a commercializzazione dei prodotti dell'Azienda, al fine di svolgervi attività turistico ricettiva.

La Provincia esprime favorevolmente (parere del 19/12/2003 Prot. N. 97238) “...a condizione che la proprietà rimanga dotata per l'attività agricola di abitazioni rurali per il conduttore, per l'attività agrituristiche, al fine di mantenere una capacità ricettiva per l'agriturismo di n. 6 posti letto



e locali strumentali ad uso annessi agricoli (ancorché utilizzati come locali di supporto per l'attività agrituristica) per complessivi mc 2405,89..”.

Il P.M.A.A. con schema dell'atto unilaterale d'obbligo viene approvato con Delibera della Giunta Comunale atto n. 67 del 25/05/2004; la delibera di approvazione viene revocata con Delibera G.C. atto n. 103 del 12/10/2004 e infine riapprovata con delibera G.C. atto n. 115 del 17/10/2006 con atto unilaterale d'obbligo del 30/11/2006 (si veda al successivo Quesito punto 6) - TR. 37258/06 atto Notaio Chiostrini).

L'attività agrituristica è rimasta sostanzialmente invariata in quanto al parere favorevole della Provincia per gli interventi deruralizzazione suddetti non ha fatto seguito il deposito dei necessari titoli edilizi legittimanti; la P.E. 50/04, Denuncia di Inizio Attività edilizia del 18/03/2004, con cui si prevede la trasformazione degli edifici di cui al foglio 18 particelle 301 (*Poggetti*) e 297 (*Alberi*) in appartamenti per vacanze equiparati alla civile abitazione con un cambio di destinazione d'uso senza opere nel rispetto delle volumetrie rurali minime richieste dalla Provincia, viene infatti annullata su richiesta della Proprietà in data 24/09/2004 (Prot. 11296).

Nel 2010 (Delibera della Giunta Comunale atto 54 del 11/05/2010) viene approvato un P.M.A.A. volto a svincolare dall'Atto unilaterale d'obbligo ai rogiti del Notaio Chiostrini alcuni appezzamenti di terreno, più precisamente particella 604 di mq 258 (ex 511 rata b), 606 di mq 526 (ex 522 rata b) e 608 di mq 10 (ex 521 rata b) per una superficie totale di 794 mq; ciò a seguito di PE 62/09 del 03/04/2009 Prot. 4107 per *“ristrutturazione edilizia con demolizione di annesso rurale e costruzione di villetta bifamiliare “;*



(non è stato possibile reperire presso il Comune atto unilaterale d'obbligo firmato dalla Proprietà ed elaborati tecnici e grafici relativi al PMAA stesso, così come non risulta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari trascrizione dell'atto eventualmente sottoscritto). Con il relativo Permesso di Costruire n. 12 del 22/07/2010 viene quindi prevista la demolizione (che come si è già detto non è stata completata) e viene trasferita la volumetria del capannone già destinato alla commercializzazione dei prodotti dell'Azienda (ex foglio 18 particella 298 ora foglio 18 particella 19 subalterno 502).

Nel 2011 con Delibera della Giunta Comunale atto 50 del 26/04/2011 viene approvato un Piano di Miglioramento, con relativo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, in variazione a quello approvato con Delibera G.C 115/2006 (richiesta di variante al PMAA del 05/05/2008 Prot. 5397) in cui l'Amministrazione autorizza: “ *1. Demolizione di porzione del fabbricato identificato dal foglio 18 p. 19 in parte, già considerato eccedente le necessità dell'Azienda a scopo di deruralizzazione e ristrutturazione urbanistica (soffitte, magazzini, capannoni) con trasferimento in altra parte delle volumetrie; 2. Identificazione dei resedi di pertinenza dei fabbricati identificati dal foglio 18 p. 301 e 297*” (non è stato possibile reperire presso il Comune atto unilaterale d'obbligo firmato dalla Proprietà ed elaborati tecnici e grafici relativi al PMAA stesso, così come non risulta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari trascrizione dell'atto eventualmente sottoscritto). In merito a questa variante al PMMA la Provincia fa presente (22/11/2010 Prot. 0466838/2010) che “*gli interventi di ristrutturazione*



urbanistica su una parte dei volumi dichiarati eccedenti le capacità produttive del fondo sono di esclusiva competenza comunale...per la parte agricola si conferma il nostro parere licenziato con nostra nota del 19/12/2003 prot. n. 97238 del 22/12/2003”; non sono stati forniti elaborati tecnici relativi a questa variante.

Non sono presenti altri Programmi di Miglioramento Agricolo Aziendale per cui l’atto al quale fare riferimento risulta il PMAA di cui al parere favorevole della Provincia del 2003, con la esclusione delle particelle svincolate di cui alla Delibera della Giunta Comunale atto 54 del 11/05/2010.

Descrizione dei terreni

Gli edifici del complesso immobiliare sono circondati da più di 13 ettari di terreni a prevalente funzione agricola posti in area di media collina ove la coltura predominante è l’uliveto; l’alta qualità paesaggistica è legata alla posizione dominante che permette a nord e a est la vista della valle dell’Arno e delle montagne del Pratomagno e verso sud la veduta di un paesaggio rurale caratterizzato da immobili di pregio.

La qualità paesaggistica e alcune rilevanze naturalistiche, individuate nella presenza di alberi di alto fusto come gli esemplari di cipresso che si trovano in aderenza al viale di accesso e nelle ulivete dei terreni agricoli ai lati del medesimo viale, conferiscono un valore aggiunto al complesso in quanto inserito in un ambiente che a pieno titolo rappresenta il pregio del paesaggio agrario toscano collinare.

L’intero lotto di proprietà non è recintato, non risultano essere presenti



elementi stabili che materializzano i confini e non si è provveduto ad eseguire operazioni di riconfinamento.

Ai terreni si accede direttamente dalla strada comunale Caprilli Tracolle tramite il viale di accesso che conduce agli edifici, nonché da altra strada poderale posta a valle del viale suddetto, su cui in parte grava servitù passiva di passo (parte iniziale) e in parte servitù attiva cioè a favore dei beni pignorati.

Il complesso confina a nord e a nord est con la strada comunale Caprilli Tracolle, a ovest con terreni coltivati a bosco ceduo, a sud con il Fosso delle Campane, a sud est con una lottizzazione residenziale alla quale si accede percorrendo prima la strada comunale via 8 Marzo e poi via Einstein: la particella 408 (oggetto di pignoramento) è attualmente occupata dalla strada comunale via 8 Marzo, ma la procedura di esproprio, già iniziata con il piano particellare riferito alla Convenzione del XXXXX del 1985 non si è ancora conclusa e, secondo le informazioni fornite dal Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune, non sono ancora state pagate le indennità di esproprio; non sono state effettuate verifiche in merito all'esatta corrispondenza fra l'attuale sede stradale ed il Tipo di frazionamento catastale approvato n. 3242 del 1994 (che ha generato le particelle 402, 404 e 408).

Nell'area sud est, proprio nella parte centrale della proprietà, si trovano terreni destinati ad una lottizzazione residenziale solo iniziata con la realizzazione al grezzo dei primi edifici e alla quale si accede dalla viabilità privata che occupa alcuni terreni oggetto di pignoramento (particelle 510,



523 e 529) i quali risultano quindi gravati da servitù di passo carrabile e pedonale a favore dei terreni lottizzati (TR 14968/02).

I terreni posti tra via 8 Marzo e il Fosso delle Campane sono attualmente utilizzati impropriamente come “discarica”, stante la presenza in fregio alla pubblica via di un’isola ecologica per la raccolta dei rifiuti, la posizione marginale e la notevole pendenza che ne limitano fortemente l’utilizzo da parte della proprietà.

La proprietà si è impegnata, nell’ambito dell’atto unilaterale d’obbligo del 2006 (TR 37258/06) a cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale un’area di massimo mq 200 dei terreni adiacenti la strada comunale Caprilli Tracolle al fine di allargarne il raggio di curvatura della medesima viabilità (porzione della particella 528).

Sulla proprietà insistono alcuni tralicci, i pali identificati con i n. 101 e 102 della linea 414 (vedi Allegato 8: Rilievo fotografico).

Esiste servitù a favore dell’XXXXX gravante sul terreno posto sul lato destro dell’ingresso per chi entra nella proprietà (particelle 402 e ex 531), cioè sull’area confinante con la strada comunale Caprilli Tracolle e con i terreni di proprietà dell’XXXXX ove si trova la cabina elettrica in muratura; detta servitù è relativa al passaggio di cavi interrati (TR 28398/03).

La proprietà è inoltre gravata da servitù di fognatura che passa nel tratto a valle del podere e a cui si collegano anche gli scarichi del complesso immobiliare, così come risulta dall’elaborato grafico all’atto di costituzione di servitù (TR 15268/92).

E’ previsto l’esproprio da parte dell’Amministrazione comunale di alcuni



terreni per l'allargamento della strada comunale Caprilli Tracolle (particella 404); la procedura, già iniziata con il piano particellare riferito alla Convenzione del XXXXX del 1985, non si è ancora conclusa e, secondo le informazioni fornite dal Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune, non sono ancora state pagate le indennità di esproprio. Si precisa che anche la particella 402, pur non essendo richiamata nel suddetto piano particellare, risulta occupata dalla sede stradale, come dal tipo di frazionamento 3242/94 redatto appositamente per l'esproprio.

Si fa presente che su porzione dei terreni di cui alle particelle 409 e 242, confinanti con il Fosso delle Campane, si è rilevata la presenza di un piccolo orto recintato di cui non è stato possibile sapere chi sia l'utilizzatore e se ha titolo legittimo.

Sulla particella 17 si trovano i resti di un modesto fabbricato in pietra, parzialmente diruto e completamente coperto da vegetazione, un tempo destinato probabilmente ad uso agricolo; esso risulta unità collabente priva di rendita.

Per l'identificazione delle servitù gravanti sui terreni e che resteranno a carico della parte acquirente si rimanda ai quesiti punto 3) e punto 6).

Esiste inoltre servitù di accesso di passo, pedonale e carraio a favore di gran parte degli immobili oggetto della presente perizia e gravanti sulla viabilità (strada poderal) che prosegue quella di cui alla servitù passiva di cui alla TR 14968/02; detta servitù attiva è stata istituita con Sentenza del Tribunale civile di Firenze, sezione distaccata di Pontassieve R.G. 20348/2004 TR 24873/11 e TR 24874/11. Si precisa che a carico degli immobili pignorati e



quindi degli aggiudicatari rimarranno le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nella misura del 10% (istituita con Sentenza del Tribunale civile di Firenze, sezione distaccata di Pontassieve R.G. 20348/2004 TR 24873/11 e TR 24874/11)

Dalle informazioni assunte presso la Provincia di Firenze Direzione Risorse Idriche non è stata rilasciata all'XXXXX nessuna concessione per captazione acque pubbliche.

Risulta regolarmente denunciato un pozzo ad uso domestico sulla particella 13 del foglio di mappa 18 (Denuncia n. 13777 Prot. 41997 del 22/08/1994).

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente perizia, **con la sola eccezione** dell'unità immobiliare di cui al **Catasto Fabbricati foglio 18 particella 19 subalterno 509** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 9 vani Località Montelfi n. 2 piano: 1 (appartamento per civile abitazione ove vivono i proprietari), sono locati con “*contratto di affitto di fondo rustico*” **TR. 19421/12: Trascrizione di atto di locazione presentazione del 04/09/2012 Registro Particolare n. 19421** a seguito di scrittura privata autenticata in data 03/08/2012 dal Notaio Barnini Claudio in Firenze di cui al Repertorio 287.261 Fascicolo n. 16.857 e registrata all' Ufficio Territoriale di FIRENZE 2 dell' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze il 31 agosto 2012 al N° 6294 Serie 1T da XXXXXX e XXXXXX, proprietari, a XXXXXX, imprenditrice agricola, nata a XXXXXX il XXXXX e residente in XXXXXX titolare firmataria dell'impresa individuale “XXXXX di XXXXX”avente Codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle



imprese di XXXXX - Numero REA: XXXXX (Partita IVA: XXXXX).

“...Le parti convengono...di determinare in anni 17 la durata dell'affitto, che andrà pertanto a scadere il 31 (trentuno) marzo 2027 (duemilaventisette)....(vedi Allegato 11).

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle certificazioni ipotecarie in atti (certificazione Notaio Rosanna Montano alla data del 04/03/2013 per E.I. 113/2013 e certificazione Notaio Omero Araldi alla data del 23/12/2013 per E.I. 763/2013) i beni immobili risultano gravate dalle seguenti formalità (nell'ambito della presente perizia è stata verificata, fino alla data del 25/03/2015, che non si fossero aggiunte altre formalità), vincoli, oneri e atti di asservimento urbanistico che **resteranno a carico dell'acquirente seguendo i beni aggiudicati:**

- **TR. 8701/58:** Trascrizione di **servitù di elettrodotto presentazione del 01/08/1958 Registro Particolare n. 8701 vol. 2980**,...contro XXXXX e i suoi aventi causa (trasferita con l'atto di provenienza XXXXX TR. 1485/62, vedi Quesito punto 3) Estremi degli atti di provenienza);
- **TR. 7516/86:** Trascrizione di atti di costituzione di **servitù inamovibile di elettrodotto presentazione del 09/04/1986 Registro Particolare n. 7516**, ai rogiti Notaio Antonietta Zilletti di Firenze atto del 11/03/1986 repertorio 24233 e atto del 18/03/1986 repertorio 24258 fascicolo 9270 registrato a Firenze all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze 1 il 04/04/1986 al n. 3472, con cui XXXXX e XXXXX hanno costituito a



favore di XXXXX (Partita IVA XXXXX) “*servitù di elettrodotto relativa alla linea per e P.T. Belvedere Pino n. 2127 su terreno in Incisa Valdarno foglio 18 particella 235*”. (l’atto non è stato consultato in quanto non disponibile all’Agenzia delle Entrate).

- **TR. 1831/90:** Trascrizione di **atto unilaterale d’obbligo edilizio presentazione del 22/01/1990 Registro Particolare n. 1831**, derivante da atto Notaio Paolo Caltabiano in Firenze del 09/01/1990 repertorio n. 15481 registrato a Firenze all’Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze 1 il 16/01/1989 al n. 857 a favore del Comune di Incisa Valdarno (C.F. 001591080484) e contro XXXXX e XXXXX, comproprietari di un fondo rustico sito in Località Tracolle del Comune di Incisa Valdarno rappresentato al C.T. al foglio 18 particelle 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 sub. 1, 19 sub. 3, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 76, 103, 233, 234, 235, 236, 237, 239, 240, 242, 243, 296, 297, 298, 299, 300, 301 collegato a progetto edilizio volto alla ristrutturazione di fabbricati rurali destinati ad agriturismo (essendo trascorsi i previsti venti anni dal rilascio della C.E. n. 10 del 28/03/1990 i vincoli previsti dall’atto unilaterale d’obbligo sono decaduti. Atto non disponibile all’Agenzia delle entrate).
- **TR. 15268/92:** Trascrizione di atto di costituzione **servitù di attraversamento di collettore fognario presentazione del 07/09/1992 Registro Particolare n. 15268** Registro Generale n. 24162 derivante da atto Notaio Andrea Teti in Figline Valdarno del 31/08/1992 repertorio n. 3925 raccolta n. 422 contro XXXXX e XXXXX e a favore di XXXXX (XXXXX- C.F. XXXXX), ...“*più esattamente la servitù in oggetto*



viene costituita: a carico del terreno...nel foglio 18 particelle 233, 76, 14, 15, 239, 240, 24, 23, 25, 237 e 20, limitatamente peraltro alle sole porzioni dello stesso effettivamente attraversate dal tracciato della realizzanda rete fognaria,...” (vedi Allegato 10).

- **TR. 14968/02:** Trascrizione di atto di costituzione di **servitù di passo presentazione del 27/06/2002 Registro Particolare n. 14968** derivante da atto Notaio Andrea Teti in Firenze del 14/06/2002 repertorio n. 12514 raccolta n. 3321 contro XXXXX e XXXXX a favore della società XXXXX. con sede in XXXXX C.F. XXXXX con cui viene costituita servitù di passo pedonale e carrabile sul *...”tratto iniziale della strada privata... rappresentata al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 529, 510 e 523...e nel quale si stabilisce che ”le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sul tratto di strada privata sul quale è stata costituita la servitù faranno carico ai Signori XXXXX e XXXXX (o loro aventi causa a qualsiasi titolo) per la complessiva quota del 10% (dieci per cento) ed alla XXXXX. (o suoi aventi causa a qualsiasi titolo) per la residua complessiva quota del 90% (novanta per cento)”* (vedi Allegato 10).
- **TR. 28398/03:** Trascrizione di atto di costituzione di **servitù inamovibile di elettrodotto presentazione del 14/11/2003 Registro Particolare n. 28398** derivante da atto del Notaio Massimo Palazzo in Pontassieve del 30/10/2003 repertorio n. 45169 a favore di “XXXXX.” contro XXXXX e XXXXX che accettano *“servitù inamovibile di elettrodotto...per le linee in cavo sotterraneo a media e bassa*



tensione...transitanti sui terreni contraddistinti dalle particelle 531 e 402 del foglio di mappa 18...con servitù di passo pedonale e carrabile...”(vedi Allegato 10).

- **TR. 37258/06:** Trascrizione di **atto unilaterale d’obbligo edilizio** **presentazione del 30 novembre 2006 Registro Particolare n. 37258** derivante da atto Notaio Massimo Chiostrini in Figline Valdarno del 17/11/2006 repertorio n. 53542 a favore di Comune di Incisa in Val d’Arno (C.F. 80017050487) contro XXXXX (erroneamente indicato come XXXXX) e XXXXX in qualità di proprietari dei beni siti nel Comune di Incisa in Val d’Arno individuati al Catasto Terreni al Foglio di mappa 18 particelle 13 – 14 – 16 – 17 – 19 (sub 1) – 19 (sub. 3) – 22 – 76 – 103 – 233 – 234 – 235 – 236 – 242 – 296 – 298 – 402 – 404 – 407 – 408 – 409 – 410 – 505 – 509 – 510 – 511 – 513 – 515 – 516 – 517 – 519 – 521 – 522 – 523 – 525 – 527 – 528 – 529 – 530 – 531... *“si impegnano per sé e per i propri aventi causa: 1) **ad effettuare**, in tutto o in parte entro il periodo di validità del programma di miglioramento agricolo ambientale, **gli interventi previsti dal programma stesso**, in relazione ai quali è stata richiesta la deruralizzazione di tutte le costruzioni rurali esistenti non più utilizzate o necessarie per la conduzione del fondo, in modo tale che le rimanenti **volumetrie agricole non siano mai inferiori a mc. 2.405,89**; 2) **a non modificare la destinazione d’uso agricola delle suddette costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma**, in modo tale che le stesse non siano mai*



inferiori a mc 2.405,89; c) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle suddette costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 (venti) anni dall'avvenuta deruralizzazione di parte degli edifici; 4) a non alienare separatamente dalle costruzioni vincolate all'attività agricola (mc. 2.405,89) il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse ed in particolare: a non alienare separatamente le particelle 13 – 14 – 16 – 17 – 19 (sub 1) – 19 (sub. 3) – 22 – 76 – 103 (porzione) – 233 – 234 – 235 – 402 – 407 – 408 – 409 – 410 – 505 – 509 – 510 – 511 – 513 – 515 – 516 – 521 – 522 – 523 – 525 – 527 – 529 – 530 – 531 (porzione) contraddistinte al Foglio di Mappa 18, dagli edifici esistenti indicati nelle tavole allegate dal n. 1 al n. 13 compreso, al P.M.A.A., per una volumetria totale di mc. 2.464,90, maggiore pertanto dei mc 2.405,89 individuati dalla Provincia; 5) a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, su semplice richiesta scritta, appezzamento di terreno agricolo individuato da porzione della particella 528 del foglio di mappa 18 per una superficie massima di mq 200,00 necessario per l'ampliamento di raggio di curvatura della strada comunale Caprilli Tracolle. Le spese del frazionamento e dell'atto di trasferimento saranno a carico dell'Amministrazione Comunale...". (vedi Allegato 10).

- **TR. 13707/10:** Trascrizione di **scrittura privata di compravendita** **presentazione del 22/06/20110 Registro Particolare 13707** sottoscrizione autenticata Notaio Persiani Vincenzo in Figline Valdarno del 09/06/2010 Repertorio 21247 a favore XXXXX contro



XXXXX e XXXXX: immobili posti in Comune di Incisa in Val d'Arno foglio 18 particelle 604, 606 e 608; *“Articolo 2 Parte venditrice con il presente atto costituisce a favore dei beni oggetto del presente atto ...servitù di passaggio carrabile e pedonale sulla strada privata di accesso allo stesso lotto, a partire dalla strada comunale denominata Caprilli Tracolle, nonché la servitù di passaggio sulla stessa strada privata con i sotto servizi che saranno necessari sia per la costruzione che per la normale utilizzo della nuova villetta, con riferimento alle fognature bianche e nere, all'acquedotto, all'elettrificazione, al gas metano ed alla linea telefonica. La strada privata su cui gravano le servitù suddette, sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Incisa in Val d'Arno al foglio di mappa 18 particella 529, 510, 523 e 607. Per quanto riguarda la particella 607 la servitù ha per oggetto la sola porzione di terreno contigua al terreno oggetto del presente atto. Parte venditrice costituisce inoltre servitù di acquedotto e fognatura sulle particelle 509 e 519 del foglio 18 a favore dei beni oggetto di vendita.”.*

- **TR.5633/12:** Trascrizione di **atto notarile di compravendita presentazione del 7/03/2012 Registro Particolare n. 5633** derivante da atto Notaio Abbate Rita in Reggello del 16/02/2012 Repertorio n. 6.453 XXXXX e XXXXX vendono a XXXXX, XXXXX, XXXXX la quota pari a 1/3 ciascuno della piena proprietà di: in Comune di Incisa in Val d'Arno foglio 18 appezzamenti di terreno descritti al C.T. particelle 506, 514, 526, 603, 605, 607; aree urbane descritte al C.F.



particelle 299, 300 subalterno 503...”*Articolo 3 Precisazioni Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze nonché le servitù attive e passive, se e dove esistenti, risultanti dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi...*”.

Si evidenzia che i beni ceduti in questo atto risultano interclusi dalla residua proprietà oggetto di pignoramento immobiliare.

- **TR. 19421/12:** Trascrizione di **atto di locazione presentazione del 04/09/2012 Registro Particolare n. 19421** derivante da scrittura privata autenticata in data 03/08/2012 dal Notaio Barnini Claudio in Firenze di cui al Repertorio 287.261 Fascicolo n. 16.857 e registrata all’ Ufficio Territoriale di FIRENZE 2 dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze il 31 agosto 2012 al N° 6294 Serie 1T a favore di XXXXX, imprenditrice agricola, titolare dell’impresa individuale “XXXXX di XXXXX” avente Codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle imprese di XXXXX - Numero REA: XXXXX (Partita IVA: XXXXX) contro XXXXX e XXXXX per la quota di un mezzo ciascuno sui beni immobili individuati nel dettaglio nella scrittura privata (vedi Allegato 11) in cui è stato convenuto quanto segue:

premessi che

- con **scrittura privata** in data 01/04/2010 **registrata all’Agenzia delle Entrate** di Firenze 1 il **02/04/2010 al n. 4478** i signori XXXXX e XXXXX stipulavano con la Signora XXXXX un contratto di affitto di



fondo rustico;

- con **scrittura privata** del 22/04/2012 **registrata all’Agenzia delle Entrate** Ufficio di Firenze 1 il **30/04/2012 al n. 6535** si integrava il contenuto del contratto di affitto di fondo rustico;

le parti *“convengono e stipulano quanto segue:*

di ridurre l’importo del canone annuo di affitto da euro 7.000,00 a euro 5.004,00,...

... di determinare in anni 17 la durata dell’affitto, che andrà pertanto a scadere il 31 (trentuno) marzo 2027 (duemilaventisette)... (vedi Allegato 11).

- **TR. 24874/11:** Trascrizione di **atto Giudiziale Tribunale di Firenze**
 - Sezione distaccata di Pontassieve in data 16/09/2010 con il n. 224/10
 - cronologico n. 2678- repertorio 685 **presentazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del 04/11/2011 Registro Particolare 24874** a favore di XXXXX e XXXXX e contro XXXXX relativa ad immobili in Comune di Incisa in Val d’Arno in cui il Tribunale definitivamente pronunciando *“ ...“4) dichiara costituita, gratuitamente e perpetuamente, la servitù di accesso di passo, pedonale e carraio gravante sulla strada tracciata sui terreni distinti al NCT foglio di mappa 18 particelle 192, 194, 196, 512, 518, 520, 525 porzione della nr. 24 e della 240 di proprietà della XXXXX”* (fondo servente) *a favore delle unità immobiliari distinte al detto NCT foglio 18 particelle 13, 14, 16, 17, 19 sub 1 e 3, 22, 75, 103, 23, 234, 235, 236, 242, 300 sub 503, 301, 296, 297, 298, 402, 404, 407, 408, 409,*



410, 505, 509, 510, 511, 513, 515, 516, 517, 519, 521, 522, 523, 525, 527, 528, 529, 530, 531 e 299 di proprietà degli attori “(fondo dominante) “... 5)Dichiara che le **spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada** sulla quale è stata costituita la suddetta servitù sono da ripartite dai contraenti nella misura del 90% a carico della convenuta e nel restante **10% a carico degli attori**; che detta pattuizione è operante dal momento della conclusione da parte della XXXXX dell'ultimo contratto di vendita avente ad oggetto i beni facenti parte della lottizzazione”; (ciò a seguito di TR. 18483/04: Domanda Giudiziale Esecuzione a favore XXXXX e XXXXX e contro XXXXX trasferisce la proprietà dei beni... e di TR. 18738/04: Domanda Giudiziale Esecuzione a favore XXXXX e XXXXX e contro XXXXX - vedi Allegato 10).

Spese di natura condominiale e simili:

I beni oggetto della presente stima immobiliare non fanno parte di condominio.

Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE E RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Trascrizioni di pignoramenti:

- **TR. 4834/13** (si precisa che alla pagina 11 della certificazione ipotecaria redatta da Notaio Rosanna Montano è erroneamente individuata con il “n. 4843”): **Trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare,**



presentazione del 04/03/2013, Registro Particolare n. 4834, Registro Generale n. 6469, derivante da atto giudiziario del 08/02/2013 numero di repertorio 1912/2013 dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze Verbale di pignoramento immobili gravante sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Sezione Incisa Valdarno (B) soggetto a favore XXXXX, (C.F. XXXXX), soggetto contro XXXXX (C.F. XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota 1/1 (intero):

Foglio 18 Particella 19 Sub 509 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 9 vani Rendita Euro 743,70, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano:1;

Catasto dei Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno Sezione di Incisa Valdarno (B) soggetto a favore di XXXXX, (C.F. XXXXX), soggetti contro XXXXX (C.F. XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di ½ e XXXXX (C.F. XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2:

Foglio 18 Particella 13 Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie ha 1 are 19 ca 10 Reddito Dominicale Euro 4,92 Agrario Euro 1,85;

Foglio 18 Particella 14 Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 13 ca 60 Reddito Dominicale Euro 0,56 Reddito Agrario Euro 0,21;

Foglio 18 Particella 16 Porz. AA Qualità SEMINATIVO Classe 1 Superficie are 10 Reddito Dominicale Euro 5,68 Reddito Agrario Euro 4,65;

Foglio 18 Particella 16 Porz. AB Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 06 ca 80 Reddito Dominicale Euro 2,11 Reddito Agrario



Euro 2,99;

Foglio 18 Particella 17 Porz. AA Qualità SEMINATIVO Classe 1
Superficie ha 1 are 07 ca 00 Reddito Dominicale Euro 60,79 Reddito
Agrario Euro 49,73;

Foglio 18 Particella 17 Porz. AB Qualità SEMINATIVO
ARBORATO Classe 1 Superficie are 18 ca 00 Reddito Dominicale
Euro 10,23 Reddito Agrario Euro 6,51;

Foglio 18 Particella 76 Qualità SEMINATIVO Classe 2 Superficie are
22 ca 00 Reddito Dominicale Euro 9,09 Reddito Agrario Euro 8,52;

Foglio 18 Particella 233 Porz. AA Qualità SEMINATIVO Classe 1
Superficie are 15 ca 00 Reddito Dominicale Euro 8,52 Reddito Agrario
Euro 6,97;

Foglio 18 Particella 233 Porz. AB Qualità ULIVETO Classe 3
Superficie are 14 ca 00 Reddito Dominicale Euro 2,53 Reddito Agrario
Euro 4,70;

Foglio 18 Particella 235 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 31
ca 90 Reddito Dominicale Euro 5,57 Reddito Agrario Euro 10,71;

Foglio 18 Particella 236 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 00
ca 55 Reddito Dominicale Euro 0,10 Reddito Agrario Euro 0,18;

Foglio 18 Particella 242 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 20
ca 50 Reddito Dominicale Euro 3,71 Reddito Agrario Euro 6,88;

Foglio 18 Particella 402 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 00
ca 85 Reddito Dominicale Euro 0,15 Reddito Agrario Euro 0,29

(ALLARGAMENTO STRADA COMUNALE CAPRILLI



TRACOLLE);

Foglio 18 Particella 404 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 03 ca 12 Reddito Dominicale Euro 0,56 Reddito Agrario Euro 1,05 (ALLARGAMENTO STRADA COMUNALE CAPRILLI TRACOLLE);

Foglio 18 Particella 407 Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 85 ca 50 Reddito Dominicale Euro 3,53 Reddito Agrario Euro 1,32;

Foglio 18 Particella 408 Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 18 ca 15 Reddito Dominicale Euro 0,75 Reddito Agrario Euro 0,28 (STRADA COMUNALE VIA 8 MARZO);

Foglio 18 Particella 409 Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 66 ca 62 Reddito Dominicale Euro 2,75 Reddito Agrario Euro 1,03;

Foglio 18 Particella 410 Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 07 ca 23 Reddito Dominicale Euro 0,30 Reddito Agrario Euro 0,11;

Foglio 18 Particella 505 Porz. AA Qualità SEMINATIVO Classe 1 Superficie are 65 ca 00 Reddito Dominicale Euro 36,93 Reddito Agrario Euro 30,21;

Foglio 18 Particella 505 Porz. AB Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 70 ca 04 Reddito Dominicale Euro 12,66 Reddito Agrario Euro 23,51;

Foglio 18 Particella 509 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 54 ca 45 Reddito Dominicale Euro 9,84 Reddito Agrario Euro 18,28;

Foglio 18 Particella 510 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 02 ca 61 Reddito Dominicale Euro 0,47 Reddito Agrario Euro 0,88;



Foglio 18 Particella 513 Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 10
ca 16 Reddito Dominicale Euro 3,15 Reddito Agrario Euro 4,46;

Foglio 18 Particella 515 Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 05
ca 90 Reddito Dominicale Euro 1,83 Reddito Agrario Euro 2,59;

Foglio 18 Particella 516 Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 00
ca 64 Reddito Dominicale Euro 0,20 Reddito Agrario Euro 0,28;

Foglio 18 Particella 517 Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 71
ca 51 Reddito Dominicale Euro 22,16 **Reddito Agrario Euro 31,39;**

Foglio 18 Particella 519 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 36
ca 90 Reddito Dominicale Euro 6,67 Reddito Agrario Euro 12,39;

Foglio 18 Particella 523 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 01
ca 57 Reddito Dominicale Euro 0,28 Reddito Agrario Euro 0,53;

Foglio 18 Particella 528 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie ha 1
are 44 ca 14 Reddito Dominicale Euro 26,05 Reddito Agrario Euro
48,39 *(si precisa che la consistenza nel pignoramento è erroneamente
indicata in are 44 ca 14);*

Foglio 18 Particella 529 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 11
ca 71 Reddito Dominicale Euro 2,12 Reddito Agrario Euro 3,93;

Foglio 18 Particella 530 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie ha 1
are 10 ca 73 Reddito Dominicale Euro 20,02 Reddito Agrario Euro
37,17;

Foglio 18 Particella 531 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie ha 1
are 15 ca 00 Reddito Dominicale Euro 20,79 Reddito Agrario Euro
38,61.



Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno
Sezione di Incisa Valdarno (B) soggetto a favore di XXXXX, (C.F. XXXXX), soggetti contro XXXXX (C.F. XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di ½ e XXXXX (C.F. XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2:

Foglio 18 Particella 297 Sub 1 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5
vani Rendita Euro 289,22, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 297 Sub 2 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5
vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 297 Sub 3 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5
vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 297 Sub 4 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3
vani Rendita Euro 247,90, Indirizzo Località Montelfi piano:1;

Foglio 18 Particella 297 Sub 5 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4
vani Rendita Euro 330,53, Indirizzo Località Montelfi piano:1;

Foglio 18 Particella 301 Sub 1 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5
vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 301 Sub 2 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5
vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 301 Sub 3 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5
vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 301 Sub 4 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5
vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 19 Sub 500 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza



28 mq Rendita Euro 95,44, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano:T;

Foglio 18 Particella 19 Sub 501 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza
10 vani Rendita Euro 826,33, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano:S1-
T-1;

Foglio 18 Particella 19 Sub 502 Categoria D/10 Rendita Euro
1.100,00, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T;

Foglio 18 Particella 19 Sub 503 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza
4,5 vani Rendita Euro 371,85, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T;

Foglio 18 Particella 19 Sub 504 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6
vani Rendita Euro 495,80, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T-1;

Foglio 18 Particella 19 Sub 505 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza
301 mq Rendita Euro 1.025,99, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano:
2.

- **TR. 6811/13:** Trascrizione di **Verbale di pignoramento immobiliare, presentazione del 03/04/2013, Registro Particolare n. 6811**, Registro Generale n. 9302, derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze Verbale di pignoramento immobili gravante sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)
Sezione Incisa Valdarno (B) soggetto a favore XXXXX, (C.F.
XXXXX), soggetto contro XXXXX (C.F. XXXXX) per il diritto di
proprietà per la quota 1/1 (intero):

Foglio 18 Particella 19 Sub 509 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 9
vani Rendita Euro 743,70, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano:1;

Catasto dei Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno



Sezione di Incisa Valdarno (B) soggetto a favore di XXXXX, (C.F. XXXXX), soggetti contro XXXXX (C.F. XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e XXXXX (C.F. XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$:

Foglio 18 Particella 297 Sub 1 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Rendita Euro 289,22, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 297 Sub 2 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 297 Sub 3 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 297 Sub 4 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3 vani Rendita Euro 247,90, Indirizzo Località Montelfi piano:1;

Foglio 18 Particella 297 Sub 5 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita Euro 330,53, Indirizzo Località Montelfi piano:1;

Foglio 18 Particella 301 Sub 1 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 301 Sub 2 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 301 Sub 3 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 301 Sub 4 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita Euro 206,58, Indirizzo Località Montelfi piano:T;

Foglio 18 Particella 19 Sub 500 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 28 mq Rendita Euro 95,44, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano:T;



Foglio 18 Particella 19 Sub 501 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 10 vani Rendita Euro 826,33, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano:S1-T-1;

Foglio 18 Particella 19 Sub 502 Categoria D/10 Rendita Euro 1.100,00, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T;

Foglio 18 Particella 19 Sub 503 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 371,85, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T;

Foglio 18 Particella 19 Sub 504 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita Euro 495,80, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: T-1;

Foglio 18 Particella 19 Sub 505 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 301 mq Rendita Euro 1.025,99, Indirizzo Località Montelfi n. 2 piano: 2.

- **TR. 21125/13:** Trascrizione di **Verbale di pignoramento immobiliare, presentazione del 07/11/2013, Registro Particolare n. 21125**, Registro Generale n. 29443, derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze Verbale di pignoramento immobili gravante sui seguenti beni:

Catasto dei Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno Sezione di Incisa Valdarno (B) soggetto a favore XXXXX, (XXXXX) soggetti contro XXXXX (C.F. XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e XXXXX (C.F. XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$:

Foglio 18 Particella 22 Qualità BOSCO CEDUO Classe 3 Superficie are 08 ca 80 Reddito Dominicale Euro 0,36 Reddito Agrario Euro 0,14;

Foglio 18 Particella 103 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 31



ca 50 Reddito Dominicale Euro 5,69 Reddito Agrario Euro 10,57;

Foglio 18 Particella 234 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie are 37

ca 00 Reddito Dominicale Euro 6,69 Reddito Agrario Euro 12,42;

Foglio 18 Particella 525 Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 07

ca 31 Reddito Dominicale Euro 2,27 Reddito Agrario Euro 3,21;

Foglio 18 Particella 527 Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie are 09

ca 00 Reddito Dominicale Euro 2,79 Reddito Agrario Euro 3,95.

Iscrizioni volontarie:

- **ISC. 5162/98:** Iscrizione di **ipoteca a garanzia di mutuo** **presentazione del 04/08/1998 Registro Particolare n. 5162**, derivante da atto Notaio Panvini Rosati Massimo Maria di Roma a favore XXXXX (C.F. XXXXX) di lire 43.809.999 concessione a garanzia di finanziamento per lire 31.800.000 ipoteca in rinnovazione della n. 2827 del 1978 contro XXXXX (C.F. XXXXX), grava sui seguenti immobili in **Comune di Incisa Valdarno catasto Fabbricati Via Montelfi n. 2 natura appartamento denuncia n. 10425 del 1978**. (Si precisa che detta formalità grava su appartamento catastalmente individuato al foglio 18 particella 19 subalterno 509 come desumibile da atto di provenienza).
- **ISC. 6465/01:** Iscrizione di **ipoteca presentazione del 10/08/2001 Registro Particolare n. 6465**, derivante da atto Notaio Giuseppe Gunnella in Firenze del 31/07/2001 repertorio 79163 concessione a garanzia di finanziamento per lire 1.500.000.000 (unmiliardocinquecentomilioni) ipoteca lire 3.000.000 (tremiliardi/00) a



favore XXXXX con sede in XXXXX (C.F. XXXXX) contro XXXXX e XXXXX gravante sui seguenti immobili in Comune di Incisa Valdarno catasto Fabbricati foglio 18 particelle: 13 (terreno) – 14 (terreno) – 15 (terreno) – 16 (terreno) – 17 (terreno) – 20 (terreno) – 22 (terreno) – 23 (terreno) – 24 (fabbricato rurale) – 25 (terreno) – 76 (terreno) – 103 (terreno) – 233 (terreno) – 234 (terreno) – 235 (terreno) – 236 (terreno) – 237 (terreno) – 239 (terreno) – 240 (fabbricato rurale) – 242 (terreno) – 296 (fabbricato rurale) – 297 (fabbricato rurale) – 298 (fabbricato rurale) – 299 (terreno) – 300 (fabbricato) – 301 (fabbricato) – 401 (terreno) – 402 (terreno) – 403 (terreno) – 404 (terreno) - 407 (terreno) – 408 (terreno) – 409 (terreno) - 410 (terreno) - 19 Subalterno 1 (fabbricato rurale) – 19 Subalterno 3 (fabbricato rurale);

A MARGINE RISULTANO:

ANNOTAZIONE DEL 24/09/2003 Registro Particolare n. 4429

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15 maggio 2002 repertorio 79724 Notaio Gunnella Giuseppe, restrizione di beni: terreni posti in Comune di Incisa Valdarno censiti al Catasto Terreni Foglio 18 Particella 507 – 508 – 512 – 518 – 520 – 524 – 24 – 240 – 299 – 300, i beni oggetto della restrizione sono così derivati: “immobili descritti al Catasto terreni del Comune di Incisa Valdarno foglio 18 mappali 507 (ex 15/c), 508 (ex 15/d), 512 (ex 23/a), 518 (ex 25/b), 520 (ex 237/b), 524 (ex 239/a), 24 (FR), 299 (fu d’accert.), 300 (fu d’accert.).

ANNOTAZIONE DEL 06/04/2011 Registro Particolare n. 1907

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 05 maggio 2010



Repertorio 28200/11385 Notaio Gunnella Antonio di Firenze, restrizione di beni: in Comune di Incisa Valdarno Catasto Terreni Foglio 18 Particelle 511 (ex 20/C), 521 (ex 237/C) e 522 (ex 237/D).

Dalla certificazione del Notaio Araldi la medesima iscrizione: ...”*grava i terreni in oggetto, oltre ad altro*”...e quindi anche sulle particelle 525 (terreno) – 527 (terreno).

- **ISC. 6240/05:** Iscrizione di **ipoteca presentazione del 07/07/2005, Registro Particolare n. 6240**, derivante da atto Notaio Giuseppe Gunnella in Firenze del 05/07/2005 repertorio 23741/7994 - ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo, Capitale euro 390.000.000,00 (trecentonovantamila/00) ipoteca euro 780.000,00 (settecentottantamila/00) a favore di XXXXX con sede in XXXXX (C.F. XXXXX) contro XXXXX per la quota di 1/1, piena proprietà sui seguenti immobili posti in Comune Incisa in Val D’Arno Catasto Terreni Foglio 18 Particelle: 13 (terreno) – 14 (terreno) - 505 (terreno) – 16 (terreno) – 17 (terreno) – 509 (terreno) – 510 (terreno) – 511 (terreno) – 22 (terreno) – 513 (terreno) – 515 (terreno) – 516 (terreno) – 517 (terreno) – 76 (terreno) – 103 (terreno) – 233 (terreno) – 234 (terreno) – 235 (terreno) – 519 (terreno) – 521 (terreno) – 522 (terreno) – 523 (terreno) – 525 (terreno) - 527 (terreno) – 242 (terreno) – 296 (terreno) - 297 (terreno) – 298 (terreno) – 301 (terreno) – 531 (terreno) – 402 (terreno) – 528 (terreno) – 529 (terreno) – 530 (terreno) – 404 (terreno) – 407 (terreno) – 408 (terreno) – 409 (terreno) – 410 (terreno) – 19 Subalterno 1 (fabbricato rurale) – 19 Subalterno 3 (fabbricato rurale)



A MARGINE RISULTA:

ANNOTAZIONE reg. part. n. 5494 del 22/09/2010

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08 giugno 2010
repertorio 28272/11435 Notaio Gunnella Antonio di Firenze

RESTRIZIONE DI BENI:

Comune di Incisa Valdarno Catasto Terreni Foglio 18 Particelle 511 (ex
20/C), 521 (ex 237/C) e 522 (ex 237/D).

• **ISC. 7650/05: Iscrizione di ipoteca presentazione del 03/08/2005**

Registro Particolare n. 7650, derivante da atto Notaio Giuseppe
Gunnella in Firenze del 05/07/2005 repertorio 23741 Ipoteca volontaria
– concessione a garanzia di mutuo, Capitale euro 390.000,00
(trecentonovantamila/00) ipoteca euro 780.000,00
(settecentottantamila/00) a favore di XXXXX sede in XXXXX Codice
fiscale XXXXX contro XXXXX e contro XXXXX riferimento
iscrizione n. 6240 del 2005 grava sui seguenti immobili per la quota di
un mezzo ciascuno posti in:

Comune di Incisa in Val d'Arno Catasto Terreni Foglio 18 Particelle:

13 (terreno) – 14 (terreno) - 505 (terreno) – 16 (terreno) – 17 (terreno) –
19 Subalterno 1 (fabbricato rurale) - 19 Subalterno 3 (fabbricato rurale)
- 509 (terreno) – 510 (terreno) – 511 (terreno) – 22 (terreno) – 513
(terreno) – 515 (terreno) – 516 (terreno) – 517 (terreno) – 76 (terreno) –
103 (terreno) – 233 (terreno) – 234 (terreno) – 235 (terreno) – 519
(terreno) – 521 (terreno) – 522 (terreno) – 523 (terreno) – 525 (terreno) -
527 (terreno) – 242 (terreno) – 296 (terreno) - 297 (terreno) – 298



(terreno) – 301 (terreno) – 531 (terreno) – 402 (terreno) – 528 (terreno) –
529 (terreno) – 530 (terreno) – 404 (terreno) – 407 (terreno) – 408
(terreno) – 409 (terreno) – 410 (terreno),

A MARGINE RISULTA

Annotazione n. 1908 Reg. part. del 6 aprile 2011

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 5 maggio 2010
numero di repertorio 28200 Notaio Gunnella Antonio

RESTRIZIONE DI BENI

Immobili descritti al Catasto Terreni del Comune di Incisa Valdarno nel
foglio 18, Particelle 511 (ex 20/C), 521 (ex 237/C) e 522 (ex 237/D).

- **ISC. 2467/08:** Iscrizione di **ipoteca presentazione del 25/03/2008**
Registro Particolare n. 2467, derivante da atto Notaio Persiani
Vincenzo in Figline Valdarno del 21/03/2008 repertorio 18477/5381-
Ipoteca volontaria concessione a garanzia mutuo fondiario, Capitale
300.000,00 (trecentomila/00) ipoteca euro 600.000,00 (seicentomila) a
favore di XXXXX con sede in XXXXX Codice fiscale XXXXX contro
XXXXX e XXXXX, grava sui seguenti beni immobili per la quota di un
mezzo ciascuno:

Incisa in Val d'Arno Catasto Fabbricati Foglio di mappa 18:

Particella 301 subalterni 1, 2, 3, 4

Particella 297 subalterni 1, 2, 3, 4, 5

Particella 19 subalterni 500, 501, 502, 503, 504, 505, 509

Incisa in Val d'Arno Catasto dei Terreni Foglio di mappa 18 Particelle:

13, 14, 16, 17, 22, 76, 103, 233, 234, 235, 236, 242, 103, 402, 404, 407,



408, 409, 410, 505, 509, 510, 511, 513, 515, 516, 517, 519, 521, 522,
523, 525, 527, 528, 529, 530, 531

a margine annotamento n. 4621 del 13 agosto 2010

Atto Notaio Persiani del 27/05/2010 restrizione di ipoteca beni catasto terreni foglio 18 particelle 511, 521, 522.

- **ISC. 9008/10:** Iscrizione di **ipoteca presentazione del 13/12/2010 Registro Particolare n. 9008**, derivante da atto Notaio Persiani Vincenzo in Figline Valdarno del 07/12/2010 repertorio 21753/7245 – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale euro 75.000,00 (settantacinquemila/00) ipoteca euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) a favore XXXXX con sede in XXXXX Codice fiscale XXXXX contro XXXXX e XXXXX, terzo datore di ipoteca, grava per la quota di un mezzo ciascuno sui seguenti immobili posti in Comune di Incisa in Val d’Arno Catasto Fabbricati Foglio di mappa 18:
Particella 301 subalterni 1, 2, 3, 4
Particella 297 subalterni 1, 2, 3, 4, 5
Particella 19 subalterni 500, 501, 502, 503, 504
Comune di Incisa in Val d’Arno Catasto dei Terreni Foglio di mappa 18
Particelle:
13, 14, 16/A, 16/B, 17/A, 17/B, 22, 76, 103, 233/A, 233/B, 234, 235, 236, 242, 402, 404, 407, 408, 409, 410, 505/A, 505/B, 509, 510, 513, 515, 516, 517, 519, 523, 525, 527, 528, 529, 530, 531, 607.

Ipotecche giudiziali:

- **ISC. 3183/12:** Iscrizione di **ipoteca giudiziale presentazione del**



12/07/2012 Registro Particolare n. 3183, derivante da Atto giudiziario del 20 marzo 2012 repertorio 115/2012 Tribunale di Pontassieve Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo Capitale 51.157,55 (cinquantunomilacentocinquantasette/55) ipoteca euro 70.000,00 (settantamila/00) a favore XXXXX sede in XXXXX Codice fiscale XXXXX contro XXXXX e XXXXX,

grava per la piena proprietà contro XXXXX

Incisa in Val d'Arno Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 19 subalterno 509

grava per la quota di un mezzo ciascuno sui seguenti immobili

Comune di Incisa in Val d'Arno Catasto dei Terreni Foglio di mappa 18 Particelle:

13, 14, 16/AA, 16/AB, 17/AA, 17/AB, 76, 233/AA, 233/AB, 235, 236, 242, 505/AA, 505/AB, 509, 510, 513, 515, 516, 517, 519, 523, 528, 529, 530, 531, 402, 404, 407, 408, 409, 410

Comune di Incisa in Val d'Arno Catasto Fabbricati Foglio di mappa 18:

Particella 297 subalterni 1, 2, 3, 4, 5

Particella 301 subalterni 1, 2, 3, 4

Particella 19 subalterni 500, 501, 502, 503, 504, 505

- **ISC. 524/13: Iscrizione di ipoteca giudiziale presentazione del 06/02/2013 Registro Particolare n. 524**, derivante da Atto giudiziario del 10/11/2012 Repertorio 4874 Tribunale di Reggio Emilia – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo Capitale euro 30.180,33 (trentamilacentoottanta/33) ipoteca euro 35.000/00



(trentacinquemila/00) a favore di XXXXX sede XXXXX Codice fiscale XXXXX contro XXXXX e XXXXX,

grava per la quota di un mezzo ciascuno sui seguenti immobili:

Comune di Incisa in Val d'Arno Catasto Fabbricati Foglio di mappa 18:

Particella 297 subalterni 1, 2, 3, 4, 5

Particella 301 subalterni 1, 2, 3, 4

Particella 19 subalterni 500, 501, 502, 503, 504, 505

Comune di Incisa in Val d'Arno Catasto dei Terreni Foglio di mappa 18

Particelle:

103, 13, 14, 16, 17, 22, 76, 233, 234, 235, 236, 242, 402, 404, 407, 408, 409, 505, 509, 510, 513, 515, 516, 517, 519, 523, 525, 527, 528, 529, 530, 531

Bene di proprietà per intero di XXXXX

Comune di Incisa in Val d'Arno Catasto Fabbricati Foglio di mappa 18

Particella 19 Subalterno 509.

Iscrizione in forza di decreto ingiuntivo dichiarato esecutivo dal Tribunale di Reggio Emilia in data 10/11/2012 e provvedimento di correzione del nome del debitore da "XXXXX" in "XXXXX" in data 27/12/2012.

Oneri di cancellazione a carico della procedura

a) Annotamenti per cancellazioni di n° 3 trascrizioni di pignoramenti:

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	€ <u>35,00</u>



€ 294,00

Per n° 3 pignoramenti € 882,00

b) Annotamenti per cancellazione di n° 5 iscrizione volontarie di ipoteca a favore di banche:

- Tassa Ipotecaria € 35,00

Per cancellazione n° 5 ipoteche € 175,00

c) Annotamenti per cancellazione di iscrizione di n° 3 ipoteche giudiziali, l'importo dipende dal valore di aggiudicazione, le formalità pagano 0,5/100 dell'importo tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo di ipoteca con un minimo di € 294, per cui risulta considerando l'importo di ipoteca:

ISC. 5162/98

essendo una ipoteca volontaria non a favore di una banca, ma di un ente fondazione, potrebbe essere considerata o come una ipoteca giudiziale o come iscrizione volontaria, in quest'ultimo caso pagherebbe € 35,00

- Imposta ipotecaria 0,5/100 importo ipotecario: $0,5\% \times € 43.809,999 = € 219,05$

(€ 294,00 minimo) € 294,00

- Bolli € 59,00

- Tassa Ipotecaria € 35,00

€ 388,00

ISC. 3183/12

- Imposta ipotecaria 0,5/100 importo ipotecario: $0,5\% \times € 70.000,00 = € 350,00$

(€ 294,00 minimo) € 350,00



- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
	€ 444,00

ISC. 524/13

- Imposta ipotecaria 0,5/100 importo ipotecario: 0,5% x € 35.000,00 = € 175,00

(€ 294,00 minimo) € 294,00

- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
	€ 388,00

Per cancellazione n° 3 ipoteche € 1.220,00

TOTALE a) + b) + c) = € 2.277,00

Quesito punto 8) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il complesso è stato interessato da numerose pratiche edilizie e relativi interventi, che sono già stati valutati nell'ambito della descrizione dei beni immobili.

Lo **strumento urbanistico comunale** contiene le seguenti previsioni:

- il vigente Regolamento Urbanistico (vedi Allegato 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica) inserisce le aree di cui al foglio 18 particella 236, 410 e porzioni delle particelle 408, 409, 509, 519 in *Ambito urbano* in gran parte in *Verde privato* e *Varchi*, in parte *R2 Residenza*, in parte *Viabilità* con le seguenti prestazioni funzionali: in gran parte *Varchi*, in parte *Vr* (Aree di rigenerazione ambientale dei tessuti edificati) e in parte *Tr* (Tessuto urbano di formazione recente a prevalente carattere residenziale); tutte le restanti



aree ricadono in *Territorio aperto, Zona territoriale omogenea E3* (Area con prevalente funzione agricola dei ripiani di mezza costa) soggetta a *Programma di Paesaggio* ed in parte in *Zona Territoriale omogenea E5* (area di connessione tra centri abitati e territorio rurale) dette aree inoltre sono soggette alle discipline delle *Aree di protezione paesistica* e delle *Aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori*. I terreni ricadono in parte in area boscata.

Sull'area insistono i seguenti **vincoli sovraordinati**:

- **vincolo idrogeologico limitatamente alle aree boscate** di cui alla L.R. 39/2000, che costituiscono porzione dei terreni in oggetto;
- **vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004, limitatamente alle aree boscate** di cui alla L.R. 39/2000, che costituiscono porzione dei terreni in oggetto;
- **vincolo sismico**;
- **vincolo idraulico di cui al Regio Decreto n. 523/1904, limitatamente alle aree ricadenti nei 10 metri dai corsi di acqua pubblici**;
- **vincolo derivante dalla presenza di elettrodotto**.

Considerato che le ragioni di credito risultano successive all'entrata in vigore della Legge 724/1994 non risulterà possibile procedere alla sanabilità mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994.

La regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati è già stata trattata al Quesito punto 4) Descrizione dei beni al paragrafo *Conformità edilizia – posizione degli immobili rispetto alla Legge 47/1985*.

La valutazione della sanabilità delle opere e il costo per le pratiche di



sanatoria o la quantificazione dei costi per la rimessa in pristino delle opere non sanabili sono individuate al seguente Quesito punto 9) Valore dei beni immobili e prezzo a base d'asta.

Quesito punto 9) VALORE DEI BENI IMMOBILI E PREZZO A BASE D'ASTA

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sopra descritti si ritiene utile formulare alcune considerazioni generali sui criteri che hanno guidato l'attività di stima.

La proprietà è costituita da immobili quasi esclusivamente agricoli (terreni, abitazione rurale, magazzini e depositi, appartamenti per attività agrituristica con piscina) che costituiscono (insieme alle attrezzature funzionali allo svolgimento dell'attività imprenditoriale) un fondo rustico la cui stima è effettuata nel suo complesso con metodo finanziario se si è in presenza dei dati necessari che non possono prescindere da quelli dell'azienda agricola stessa. E' però auspicabile la stima disgiunta dei singoli beni che compongono il complesso qualora i fabbricati abbiano un alto livello di fungibilità per utilizzi diversi da quello agricolo o si trovino in zone di particolare pregio paesaggistico ambientale e di rilevante posizione turistica ove quindi la domanda, seppure in momenti di crisi del settore immobiliare, rimane comunque forte. Qualora cioè il fondo rustico assuma carattere di multifunzionalità tale da garantire, rimanendo nell'ambito dell'azienda agricola stessa, fonti di reddito derivanti in maniera significativa dall'attività di accoglienza agrituristica, la valutazione degli immobili, se pur facenti parte dell'azienda, può essere effettuata in modo disgiunto. Il presupposto



della stima rimane un corretto inquadramento dell'attività agrituristica che può essere esercitata esclusivamente da imprenditori agricoli nell'ambito dell'attività di conduzione del fondo stesso: gli immobili, anche se utilizzati per forme di accoglienza, mantengono infatti la loro destinazione rurale e una volta cessati i presupposti legati all'attività dell'azienda agricola che ne hanno consentito la trasformazione in agriturismo, tornano alla loro originaria destinazione.

Non risulta quindi applicabile per la stima il metodo finanziario in quanto il reddito che deriva dagli immobili agrituristici non è collegato solo alle specifiche caratteristiche del bene, ma anche a quelle dell'azienda.

Si ritiene quindi, in mancanza di un mercato sufficientemente ampio per questo tipo di immobili e di banche dati ufficiali, di dover procedere stimando i fabbricati destinati a ricezione agrituristica con il metodo del confronto considerandoli cioè come aventi destinazione residenziale, dal momento che la normativa regionale e i regolamenti comunali ne consentono la trasformazione a fine attività, apportando nella valutazione le eventuali aggiunte e detrazione.

I fabbricati rurali destinati a “ricezione” agrituristica e l’abitazione rurale saranno quindi stimati considerandoli come residenziali, detraendo al valore le spese per pratiche edilizie e per i contributi comunali necessari per il cambio di destinazione d’uso da rurale a civile e tenendo conto nella valutazione delle caratteristiche e delle dotazioni che ne aumentano il valore immobiliare, come la presenza della piscina, degli spazi esterni a parcheggio, delle ampie aree esterne in parte attrezzate a giardino.



Questo metodo di stima è suggerito anche da recenti indirizzi dell'estimo immobiliare in materia di fabbricati rurali destinati ad agriturismo (si veda: M. Moncelli, *Stima immobiliare*, Maggioli Editore 2015, pagina 161).

Per quanto attiene i contributi comunali dovuti per il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile, i cosiddetti “oneri verdi”, l'Amministrazione Comunale con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2008 li ha assimilati alla nuova edificazione con indice fondiario maggiore di 3, ritenendo l'intervento incrementativo del carico urbanistico; si precisa che il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione non può che essere indicativo in mancanza di una restituzione grafica degli spazi derivante da un rilievo e dal necessario progetto definitivo. Per il calcolo del volume ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si sono applicate le modalità indicate dal D.P.G.R. n. 64/R/2013 entrato in vigore per il Comune di Figline e Incisa Valdarno il 15/05/2015 per decorrenza termini dalla pubblicazione sul B.U.R.T.

I magazzini rurali posti al piano secondo/sottotetto, vista la difficoltà ad essere utilizzati come deposito a causa della loro posizione e dell'accesso e considerando l'effettiva potenzialità di realizzarvi appartamenti per civile abitazione, come si evince dalle diverse autorizzazioni che nel corso degli anni sono state rilasciate dall'amministrazione comunale a seguito di pareri provinciali, vengono valutati con il metodo della stima con il criterio di trasformazione, cioè sono stimati come civile abitazione detraendo le spese tecniche, i contributi comunali per il cambio di destinazione d'uso e il costo



di costruzione per i lavori per la realizzazione degli appartamenti.

I magazzini rurali posti al piano terra, in gran parte utilizzati come **locali di supporto all'attività di accoglienza agrituristica** (la Provincia ha espresso parere favorevole all'utilizzo per usi comuni di mq 342 per attività di ritrovo e ricreative) e con dotazioni edilizie ed impiantistiche solo in parte superiori a quelle di un deposito/magazzino, sono stimati per comparazione con immobili aventi destinazione magazzino, trattandosi di una tipologia di immobile corrente nel territorio aperto comunale.

I terreni sono stimati applicando i valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Firenze Regione Agraria N. 8 relativa al Comune di Figline e Incisa Valdarno.

La presenza su porzioni del complesso immobiliare di servitù passive (di elettrodotto, di passaggio pedonale e carrabile, di fognatura, di acquedotto e sottoservizi di vario tipo, vedi Allegato 10) non incide a nostro giudizio sul valore agricolo in quanto non ne limita l'utilizzo in maniera significativa e si tratta di servitù comuni sulle aree agricole del Valdarno fiorentino, caratterizzato da un notevole frazionamento della proprietà terriera unitamente alla presenza nelle aree rurali di numerosi fabbricati.

Si precisa che dalla superficie complessiva non sono stati detratti i 200 mq della particella 528 da cedere gratuitamente al Comune per l'allargamento della strada pubblica, in quanto valutati non rilevanti ai fini del giudizio di stima.

I terreni occupati dalla viabilità privata, gravati dalle servitù di cui sopra, sono stati valutati con il medesimo criterio in quanto detta viabilità è



comunque funzionale all'accessibilità dei terreni agricoli stessi.

Si fa presente che a favore della quasi totalità dei terreni oggetto di stima (fondo dominante) esiste servitù attiva di passo gravante sui terreni della lottizzazione residenziale in costruzione (fondo servente) come da trascrizione di atto Giudiziale del Tribunale di Firenze – Sezione distaccata di Pontassieve in data 16/09/2010 con il n. 224/10 – cronologico n. 2678-repertorio 685 presentazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del 04/11/2011 Registro Particolare 24874 (vedi Allegato 10).

I terreni soggetti ad occupazione per viabilità pubblica sono stati valutati con il medesimo criterio, in coerenza con le disposizioni estimative che dovranno essere utilizzate nel perfezionamento degli espropri futuri.

Al **valore di mercato delle unità immobiliari** stimate come sopra dal momento che sono affittate con contratto di affitto con canone e durata liberi viene applicato un ribasso dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe il cerchio della domanda, al canone di affitto non remunerativo del capitale investito e alla lunga durata della locazione; si ritiene di assumere un **coefficiente di svalutazione pari a 0,72** coerentemente con quanto indicato da pubblicazione specializzate del settore immobiliare (si veda: Francesco Tamborrino, *Annuario Immobiliare 2001 de Il Sole 24 Ore Tomo 2 - 86.1 Valori immobiliari Coefficienti di svalutazione degli immobili locati*, pagina 1557).

Per gli altri beni locali (siano essi terreni che fabbricati, con la sola eccezione quindi dell'U.I. di cui al foglio 18 particella 19 subalterno 509 ove vivono i proprietari e che non è locata) si ritiene corretto assumere lo



stesso coefficiente di svalutazione in quanto trattasi di complesso immobiliare unitario affittato con lo stesso contratto di affitto.

Il complesso immobiliare verrà posto in vendita in un unico lotto, anche se alcuni fabbricati potrebbero essere alienati separatamente prima dello scadere degli obblighi del 2006, per i seguenti motivi:

- svalutazione dei beni in caso di vendita in lotti derivante dal fatto che la gestione unitaria del complesso potrebbe consentire ad un eventuale acquirente imprenditore agricolo il mantenimento dell'attività agrituristica insediata in gran parte degli edifici;
- presenza di dotazioni comuni: parcheggi, piscina, spazi esterni e giardini, magazzini;
- rispetto dell'atto unilaterale d'obbligo Chiostrini che prevede la non alienabilità di gran parte dei terreni e di alcune unità immobiliari fino al 2016;
- l'intero complesso, con eccezione dell'appartamento per civile abitazione posto al piano primo dell'edificio principale (particella 19 subalterno 509), risulta affittato ad una imprenditrice agricola fino al 2027 nell'ambito di una gestione agricola e agrituristica unitaria;
- la vendita in più lotti richiederebbe, per rendere commercialmente interessante l'ipotesi, la necessità di individuare aree esclusive di pertinenza delle unità immobiliari con necessità delle relative pratiche catastali.

La valutazione è stata eseguita dopo aver esaminato sia le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare, anche in relazione a indagini presso operatori commerciali del settore e per scambi effettivamente



avvenuti, che la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell’Agenzia delle Entrate per il semestre 2 dell’anno 2014.

La determinazione del valore di mercato avviene utilizzando **il metodo sintetico per comparazione** in cui il valore di mercato viene determinato utilizzando il valore medio di beni con caratteristiche analoghe rilevati presso gli osservatori del mercato immobiliare: si ricerca il valore di mercato moltiplicando la superficie commerciale/lorda dei beni per il prezzo unitario a metro quadrato effettivamente pagato per beni simili per ubicazione, tipologia, caratteristiche costruttive e impiantistiche, stato di manutenzione, esposizione e luminosità.

La superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla *“somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini,...) e di servizio (cantine, posti auto scoperti e coperti, box,...);* ciò secondo le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.*

Si precisa che la stima è effettuata a corpo e non a misura, per cui eventuali discrepanze dimensionali non incidono sul giudizio di stima espresso.

Nei prezzi al metro quadrato attribuiti alle unità immobiliari si è tenuto conto delle scale e pianerottoli, delle parti a comune, delle aree esterne, dei parcheggi, degli impianti tecnologici comuni (centrali termiche e locali ad uso autoclave) e della presenza della piscina. Si precisa che la pergola in



legno e canniccio posta a protezione dei parcheggi comuni (particella 634 ex 531) risulta realizzata in assenza di pratica edilizia, ma rientra tra i manufatti che non costituiscono opera edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. n. 65/2014. La piscina è stata realizzata con dimensioni leggermente diverse rispetto a quelle previste nei titoli edilizi ma non si ritiene conteggiare un abbattimento sul valore complessivo in quanto tale elemento risulta insignificante rispetto al monte dei beni stimati.

STIMA DEI FABBRICATI

FABBRICATO *POGGETTI* - particella 301 subalterni 1, 2, 3, 4 (subalterno 5 centrale termica bene non censibile comune ai subalterni 1, 2, 3, 4)

€/mq 2.100 valore di mercato per civile abitazione/residenza

Superficie utile lorda/commerciale:

appartamenti	circa mq 183,00
logge di accesso (mq 11 x coeff. 0,7) =	<u>circa mq 7,70</u>
superficie virtuale	circa mq 190,70
arrotondata a	circa mq 190

Il valore di mercato dei beni con destinazione residenziale considerati liberi e conformi alle normative edilizie è quindi pari a:

€/mq 2.100 x circa mq 190 = € 399.000,00

a detrarre i costi per la presentazione tardiva di pratica amministrativa di

Attività Edilizia Libera:

spese tecniche	€ 1.000,00-
sanzione per ritardato pagamento	€ 500,00-



diritti di segreteria € 50,00-
€ 397.450,00

che risulta il valore di mercato del bene con destinazione residenziale.

Il valore di mercato dei beni con destinazione rurale considerati liberi è pari

a:

valore dei beni con destinazione residenziale € 397.450,00

a detrarre:

contributi concessori per il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile

€ 16.700,00-

diritti di segreteria € 50,00-

spese tecniche € 950,00-

€ 379.750,00

che risulta il **valore di mercato del bene libero con destinazione rurale.**

Il valore di mercato dei beni sconta la svalutazione della locazione mediante

l'applicazione del coefficiente di svalutazione sopra determinato pari a 0,72:

€ 379.750,00x coefficiente 0,72 = € 273.420,00

arrotondato a **€ 273.000,00**

che risulta il più probabile **valore di mercato del bene locato con destinazione rurale.**

FABBRICATO ALBERI - particella 297 subalterni 1, 2, 3, 4, 5

€/mq 2.100 valore di mercato per civile abitazione/residenza

Superficie utile lorda/commerciale:

appartamenti circa mq 233,00

terrazze scoperte (mq 14 x coeff. 0,25) circa mq 3,50



loggia di accesso (mq 11 x coeff. 0,5) = circa mq 5,50
superficie virtuale circa mq 242,00

Il valore di mercato dei beni con destinazione residenziale considerati liberi e conformi alle normative edilizie è quindi pari a:

€/mq 2.100 x circa mq 242 = € 508.200,00

a detrarre i costi per la presentazione accertamento di conformità edilizia in sanatoria con richiesta di parere dell'Azienda Sanitaria ASL:

spese tecniche	€ 1.000,00-
sanzione	€ 500,00-
<u>diritti di segreteria</u>	<u>€ 50,00-</u>
	€ 506.650,00

che risulta il valore di mercato del bene con destinazione residenziale.

Il valore di mercato dei beni con destinazione rurale considerati liberi è pari a:

valore dei beni con destinazione residenziale € 506.650,00

a detrarre contributi concessori per il cambio di destinazione d'uso da rurale

a civile	€ 21.000,00-
diritti di segreteria	€ 50,00-
<u>spese tecniche</u>	<u>€ 1.000,00-</u>
	€ 484.600,00

che risulta il **valore di mercato del bene libero con destinazione rurale.**

Il valore di mercato dei beni sconta la svalutazione della locazione mediante l'applicazione del coefficiente di svalutazione sopra determinato pari a 0,72

€ 484.600,00x coefficiente 0,72 = € 348.912,00



€/mq 2.100 x circa mq 156 = € 327.600,00

che risulta il valore di mercato del bene con destinazione residenziale;

a detrarre i costi per la demolizione dell'ondulina plastica posta a copertura della terrazza del piano terra e per la presentazione di pratica di accertamento di conformità edilizia in sanatoria per la struttura metallica di copertura della terrazza medesima con sovrastante canniccio e le modeste difformità:

spese tecniche	€ 1.000,00-
sanzione	€ 516,00-
<u>diritti di segreteria</u>	<u>€ 50,00-</u>
	€ 326.034,00

Il valore di mercato dei beni con destinazione rurale considerati liberi è pari a:

valore dei beni con destinazione residenziale € 326.034,00

a detrarre contributi concessori per il cambio di destinazione d'uso da rurale

a civile € 14.000,00-

diritti di segreteria € 50,00-

spese tecniche € 1.000,00-

€ 310.984,00

che risulta il **valore di mercato del bene libero con destinazione rurale.**

Il valore di mercato dei beni sconta la svalutazione della locazione mediante

l'applicazione del coefficiente di svalutazione sopra determinato pari a 0,72

€ 310.984,00x coefficiente 0,72 = € 223.908,48

arrotondato a **€ 224.000,00**



che risulta il più probabile **valore di mercato del bene locato con destinazione rurale.**

MAGAZZINI RURALI AL PIANO TERRA- particella 19 subalterno
502

€/mq 900 valore di mercato

Superficie utile lorda/commerciale:

magazzini al piano terra	circa mq 427,00
deposito acqua (mq 14 x coeff. 0,33)	circa mq 4,62
terrazza/ripostiglio (mq 9 x coeff. 0,33)	circa mq 2,97
superficie virtuale	<u>circa mq 434,59</u>

arrotondato a circa mq 435

Il valore di mercato del bene considerato libero e conforme alle normative edilizie è quindi pari a:

€/mq 900 x circa mq 435 = € 391.500,00

a detrarre i costi per il completamento della demolizione del capannone, oltre manufatti abusivi minori come la copertura in ondulina plastica della terrazza tergaie e la rimozione della cucina, previa presentazione di pratica edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia:

spese tecniche	€ 500,00-
diritti di segreteria SCIA	€ 50,00-
costo per completamento demolizione *	<u>€ 4.044,88-</u>
	€ 386.905,12

* (Nota: il costo per il completamento della demolizione del capannone, avente SUL mq 180 e Volume mc 466, viene stimato nel 70% del prezzo



indicato dal Bollettino Ingegneri per cui si ottiene: mc 466 x €/mc 12,40 x 70% = € 4.044,88)

a detrarre i costi per accertamento di conformità edilizia in sanatoria:

spese tecniche	€ 1.500,00-
sanzione	€ 516,00-
diritti di segreteria	<u>€ 50,00-</u>
	€ 384.839,12

a detrarre sanzionamento per maggiore dimensione rimessa macchine:

spese tecniche	€ 800,00-
sanzione presunta	€ 3.600,00-
diritti di segreteria	<u>€ 50,00-</u>
	€ 380.389,12

Che risulta il **valore di mercato del bene libero.**

Il valore di mercato del bene sconta la svalutazione della locazione mediante

l'applicazione del coefficiente di svalutazione sopra determinato pari a 0,72

€ 380.389,12 x coefficiente 0,72 = € 273.880,17

arrotondato a **€ 275.000,00**

che risulta il più probabile **valore di mercato del bene locato.**

APPARTAMENTO RURALE - particella 19 subalterno 501

€/mq 1.600 valore di mercato per civile abitazione/residenza

Superficie utile lorda/commerciale:

appartamento	circa mq 230,00
cantina interrata (mq 42 x coeff. 0,20) =	<u>circa mq 8,40</u>
superficie virtuale	circa mq 238,40



arrotondata a circa mq 238

Il valore di mercato dei beni con destinazione residenziale considerati liberi e conformi alle normative edilizie è quindi pari a:

€/mq 1.600 x circa mq 238 = € 380.800,00

che risulta il valore di mercato del bene con destinazione residenziale.

Il valore di mercato del bene con destinazione rurale considerato libero è pari a:

valore dei beni con destinazione residenziale € 380.800,00

a detrarre contributi concessori per il cambio di destinazione d'uso da rurale

a civile € 25.000,00-

diritti di segreteria € 50,00-

spese tecniche € 800,00-

€ 354.959,00

che risulta il **valore di mercato del bene libero con destinazione rurale.**

Il valore di mercato del bene sconta la svalutazione della locazione mediante

l'applicazione del coefficiente di svalutazione sopra determinato pari a 0,72

€ 354.959,00 x coefficiente 0,72 = € 255.564,00

arrotondato a **€ 255.000,00**

che risulta il più probabile **valore di mercato del bene locato.**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE – particella 19

subalterno 509

€/mq 1.700 valore di mercato per civile abitazione/residenza

Superficie utile lorda/commerciale:

appartamento * circa mq 215,00



loggia (mq 20 x coeff. 0,40)	circa mq 8,00
terrazze scoperte al P1 (mq 80 x coeff. 0,15)	<u>circa mq 12,00</u>
superficie virtuale	circa mq 235,00

**la superficie commerciale dell'appartamento comprende l'ingresso a comune con il subalterno 501 in quanto dalle pratiche edilizie l'ingresso risulta avere destinazione residenziale (vedi P.E. 50/2004) ed è quindi suscettibile di trasformazioni edilizie e accorpamenti con la civile abitazione.*

Il valore di mercato del bene con destinazione residenziale considerati libero e conforme alle normative edilizie è pari a:

€/mq 1.700 x circa mq 235 = € 399.500,00

A detrarre i costi per l'accertamento di conformità con particolare riferimento al cambio di destinazione d'uso di un singolo vano di cui sopra:

spese tecniche	€ 1.000,00-
diritti di segreteria	€ 50,00-
oneri	€ 2.000,00-
sanzione pari agli oneri	<u>€ 2.000,00</u>
	€ 394.450,00

Arrotondato a **€ 395.000,00**

che risulta il più probabile valore di mercato **valore di mercato del bene con destinazione residenziale.**

MAGAZZINI RURALI AL PIANO SOTTOTETTO - particella 19
subalterno 505

€/mq 2.200 valore di mercato per civile abitazione/residenza



Superficie utile lorda/commerciale:

appartamenti e spazi a comune: circa mq 338,00

nell'ipotesi di avere dopo l'intervento circa mq 38 di spazi a comune si

ottiene

€/mq 2.200 x circa mq 300,00 = € 660.000,00

a detrarre i costi per l'accertamento di conformità:

spese tecniche € 1.000,00-

diritti di segreteria € 50,00-

sanzione presunta € 1.032,00

costo di trasformazione* € 540.000,00-

contributi concessori per il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile

€ 30.000,00-

diritti di segreteria € 250,00-

spese tecniche € 15.000,00-

€ 72.668,00

che risulta il **valore di mercato del bene libero con destinazione magazzino rurale.**

* (costo di trasformazione: calcolato applicando alla superficie utile lorda del sottotetto il costo di costruzione a gennaio 2012 approvato con Delibera del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Firenze del 22/03/2004 per ristrutturazione di tipo pesante con cambio di destinazione d'uso pari a €/mq 1.601,39. Si ottiene mq 338 x €/mq 1.601,39 = 541.269,82 che viene arrotondato a 540.000,00).



Il valore di mercato dei beni sconta la svalutazione della locazione mediante l'applicazione del coefficiente di svalutazione sopra determinato pari a 0,72

€ 72.668,00 x coefficiente 0,72 = € 52.320,96

arrotondato a **€ 52.000,00.**

che risulta il più probabile **valore di mercato del magazzino rurale locato.**

STIMA DEI TERRENI

Si utilizzano i Valori Agricoli Medi della provincia di Firenze Annualità 2013 pubblicati sul BUR n. 12 del 20/03/2013 per la Regione Agraria N. 8 Comuni di Figline Valdarno, Incisa in Val D'Arno, Rignano Sull'Arno.

I valori agricoli medi per le qualità colturali presenti nella proprietà sono i seguenti:

Bosco Ceduo: Euro/Ha 2638,00

Seminativo: Euro/Ha 12550,00

Seminativo Arborato: Euro/Ha 13049,00

Uliveto: Euro/Ha 19319,00

Si calcola il valore dei terreni che sono individuati al Catasto Terreni Foglio

18 particelle:

- **13 BOSCO CEDUO:** ha 1 are 19 ca 10 € 3.141,86

- **14 BOSCO CEDUO:** are 13 ca 60 € 358,77

- **638** di complessivi mq 1.665 suddivisa in:

Porz. A SEMINATIVO: are 10 € 1.255,00

Porz. B Qualità ULIVETO: are 06 ca 65 € 1.284,71

- **17** di complessivi mq 12.500 suddivisa in:

Porz. AA SEMINATIVO: ha 1 are 07 ca 00: € 13.428,50



Porz. AB SEMINATIVO ARBORATO: are 18 ca 00	€ 2.348,82
- 22 BOSCO CEDUO: are 08 ca 80	€ 232,14
- 76 SEMINATIVO: are 22 ca 00	€ 2.761,00
- 636 ULIVETO: are 28 ca 10	€ 5.428,64
- 233 di complessivi mq 2.900 suddivisa in:	
Porz. AA SEMINATIVO: are 15 ca 00	€ 1.882,50
Porz. AB ULIVETO: are 14 ca 00	€ 2.704,60
- 234 ULIVETO: are 37 ca 00	€ 7.148,03
- 235 ULIVETO: are 31 ca 90	€ 6.162,76
- 236 ULIVETO: are 00 ca 55	€ 106,25
- 242 ULIVETO are 20 ca 50	€ 3.960,40
- 402 ULIVETO are 00 ca 85	€ 164,21
- 404 ULIVETO are 03 ca 12	€ 602,75
- 407 BOSCO CEDUO are 85 ca 50	€ 2.255,49
- 408 BOSCO CEDUO are 18 ca 15	€ 478,80
- 409 BOSCO CEDUO are 66 ca 62	€ 1.757,44
- 410 BOSCO CEDUO are 07 ca 23	€ 190,73
- 505 di complessivi mq. 13.504 suddivisa in:	
Porz. AA SEMINATIVO are 65 ca 00	€ 8.157,50
Porz. AB ULIVETO are 70 ca 04	€ 13.531,03
- 509 ULIVETO are 54 ca 45	€ 10.519,20
- 510 ULIVETO are 02 ca 61	€ 504,23
- 513 ULIVETO are 10 ca 16	€ 1.962,81
- 515 ULIVETO are 05 ca 90	€ 1.139,82



- 516 ULIVETO ca 64	€	123,64
- 517 ULIVETO are 71 ca 51	€	13.815,02
- 519 ULIVETO are 36 ca 90	€	7.128,71
- 523 ULIVETO are 01 ca 57	€	303,31
- 525 ULIVETO are 07 ca 31	€	1.412,22
- 527 ULIVETO are 09 ca 00	€	1.738,71
- 528 ULIVETO ha 1 are 44 ca 14	€	27.846,41
- 529 ULIVETO are 11 ca 71	€	2.262,25
- 530 ULIVETO ha 1 are 10 ca 73	€	21.391,93
- 634 ULIVETO ha 1 are 13 ca 20	€	21.869,11
TOTALE	€	191.359,36

Che costituisce il più probabile **valore di mercato dei terreni liberi.**

I beni scontano la locazione per cui applicando il coefficiente 0,72 sopra determinato si ottiene

€ 191.359,36 x 0,72= € 137.778,74

arrotondato a **€ 138.000,00**

che costituisce il più probabile **valore di mercato dei terreni locali.**

VALORE DEI BENI LIBERI:

Sulla base dei valori di mercato sopra determinati il **valore di mercato dei beni liberi risulta pari a € 2.592.109,48**

VALORE DEI BENI LOCATI:

Sulla base dei valori di mercato sopra determinati il **valore di mercato dei beni locati,** oltre il valore dell'u.i. per civile abitazione da ritenersi libera in quanto occupata dai debitori, **risulta pari a € 1.978.000,00**



PREZZO A BASE D'ASTA:

A fini della determinazione del prezzo a basa d'asta si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato dei beni locati un abbattimento pari al 10% che tiene conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, pertanto si ottiene un valore pari a:

€ 1.978.000,00 – 197.800,00 = € 1.780.200,00

arrotondato in **€ 1.780.000,00**

che si ritiene essere il **prezzo a base d'asta della piena proprietà dei beni considerati occupati come da contratto di locazione in essere.**

Si precisa che i coltivatori diretti e imprenditori agricoli confinanti con la proprietà e l'affittuario, essendo esso stesso un imprenditore agricolo, possono esercitare diritto di prelazione secondo la legislazione vigente.

Regime impositivo

Il regime tributario per il trasferimento della proprietà di cui all'oggetto della presente relazione risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

Quesito punto 10) RIEPILOGO DEI LOTTI

La vendita avviene in un unico lotto.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 08 giugno 2015

Il C.T.U.

Arch. Laura Mandò

ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale aggiornato e estratto di mappa catastale prima delle variazioni introdotte dalla CTU



2. Visure catastali aggiornate e visure catastali prima delle variazioni introdotte dalla CTU
3. Planimetrie catastali e elaborati planimetrici
4. XXXXX
5. Tabelle dei beni immobili pignorati e estratto di mappa con individuazione dei beni
6. Certificato di destinazione urbanistica CDU
7. XXXXX
8. Rilievo fotografico.

