

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Liquidazione Controllata 9-10-11-12-13 / 2024 L.C.

██████████ ██████████ Società Agricola

██████████
██████████ ██████████
██████████ ██████████
██████████ ██████████

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Terreni e fabbricati

Montevarchi (AR)



Novembre 2025

Marco Magrini

Architetto

0. Individuazione beni immobili	3	7.1.8. Le serre	63
0.1. Le variazioni in corso di consulenza	3	7.1.8.1. La serra S_01	64
0.2. I soggetti coinvolti	5	7.1.8.2. La serra S_02	66
0.3. L'albero genealogico	6	7.1.8.3. La serra S_03	69
0.4. I comparti	6	7.1.8.4. La serra S_04	72
1. Acquisizione immobili	7	7.1.8.5. La serra S_05	75
1.1. Il complesso aziendale - Montevarchi	7	7.1.8.6. La serra S_06	78
1.1.1. 1929.12.15 - Notaio ██████████ Barracane8		7.1.8.7. La serra S_07	80
1.1.2. La proprietà della famiglia ██████████	9	7.1.8.8. La serra S_08	82
1.1.3. 1970.04.11 - Notaio Signorini Rep.27077	9	7.1.8.9. La serra S_09	84
1.1.4. 1980.04.28 - Notaio Taiti Rep. 30443	10	7.1.8.10. La serra S_10	86
1.1.5. 1985.01.10 - Notaio Taiti Rep. 43075	10	7.1.8.11. La serra S_11	89
1.1.6. 1985.10.22 - Alienazione Cabina ENEL	10	7.1.8.12. La serra S_12	91
1.1.7. 1993-Successione ██████████ ██████████	11	7.1.8.13. La serra S_13	93
1.1.8. 1997 - L'alienazione al Comune	11	7.1.8.14. La serra S_14	95
1.1.9. 1999 - Successione di ██████████ ██████████	11	7.1.8.15. La serra S_15	98
1.1.10. Le variazioni catastali	11	7.1.8.16. La serra S_16	100
1.1.11. 2005 - Assegnazione a ██████████	12	7.1.9. I terreni	101
1.1.12. 2005 - Assegnazione a ██████████	12	7.1.9.1. Corpo 1 - Terreni	101
1.1.13. 2005 - Assegnazione a famiglia di ██████████	12	7.1.9.2. Corpo 2 - Terreni	102
1.1.14. 2017-Successione di ██████████ ██████████	13	7.1.9.3. Corpo 3 - Terreni	103
1.1.15. 2025 - Accesso e piazzale	13	7.1.10. Lo strumento urbanistico	104
1.1.16. 2025 - Accesso	13	7.1.10.1. Il Piano Operativo	104
1.1.17. 2025 - Nuovo accampionamento Serre vetro	14	7.2. La formazione dei Lotti	105
1.2. Il corpo separato - La Gruccia	15	7.2.1. Le variazioni della parte Ovest	105
1.2.1. 1981 - Atto Notaro del 02.02.1981	15	7.3. Il piazzale a comune	106
1.2.2. 2007 - Atto ██████████ del 13.07.2007	16	7.4. Lotto 1-a	107
1.3. L'abitazione - Levanella	17	7.4.1. La descrizione catastale	107
1.4. L'oliveta - Moncioni	18	7.4.2. Il riepilogo della stima	108
2. Iscrizioni e trascrizioni	19	7.5. Lotto 1-b	109
3. Congruenza dei dati	22	7.5.1. La descrizione catastale	109
4. La situazione urbanistica	22	7.5.2. Il riepilogo della stima	110
4.1. La conformità edilizia e catastale	22	7.6. Lotto 1-c	111
4.2. Gli impianti e le APE	23	7.6.1. La descrizione catastale	111
4.3. Le serre	23	7.6.2. Il riepilogo della stima	112
4.3.1. La difformità delle serre temporanee	25	7.7. Lotto 1-d	113
4.3.2. La rappresentazione catastale	25	7.7.1. La descrizione catastale	113
4.4. La normativa sismica	27	7.7.2. Il riepilogo della stima	113
5. La destinazione dei fabbricati	27	7.8. Lotto 2 - I terreni - La Gruccia	114
6. Le comproprietà	27	7.8.1. La zona	114
7. La descrizione	28	7.8.2. La descrizione dei terreni	115
7.1. Il complesso aziendale - Montevarchi	28	7.8.3. Descrizione catastale	116
7.1.1. La zona	28	7.8.4. Lo strumento urbanistico	117
7.1.2. Il complesso edilizio	28	7.8.4.1. Il Piano Operativo	117
7.1.3. I diritti di passo	29	7.8.4.2. I vincoli	117
7.1.4. Le aree in affitto	30	7.8.5. Possesso dei beni	118
7.1.5. La costituzione del complesso	31	7.8.6. La stima degli immobili	118
7.1.6. Le abitazioni	35	7.9. Lotto 3 - L'abitazione - Levanella	120
7.1.6.1. Abitazione ed accessori - A_1	36	7.9.1. La zona	120
7.1.6.2. Abitazione ed accessori - A_2	41	7.9.2. La descrizione dell'abitazione	121
7.1.6.3. Abitazione ed accessori - A_3 - A_4	44	7.9.3. Descrizione catastale	122
7.1.7. Gli annessi	49	7.9.4. Lo strumento urbanistico	123
7.1.7.1. Annesso e rimessa - C1	49	7.9.4.1. Il Piano Operativo	123
7.1.7.2. Magazzino - C2	51	7.9.5. I titoli edilizi e la conformità	124
7.1.7.3. Tettoia - C3	53	7.9.6. Possesso del bene	124
7.1.7.4. Invasamento piante - C4	55	7.9.7. La stima degli immobili	124
7.1.7.5. Centrale Termica CT_1	57	7.10. Lotto 4 - L'oliveta - Moncioni	125
7.1.7.6. Centrale Termica CT_2	59	7.10.1. La zona	125
7.1.7.1. Il Volume Tecnico VT_01	61	7.10.2. La descrizione dei terreni	125
		7.10.3. Descrizione catastale	126
		7.10.4. Lo strumento urbanistico	126
		7.10.4.1. Il Piano Operativo	126
		7.10.5. Possesso del bene	128
		7.10.6. La stima degli immobili	128
		8. Il riepilogo delle stime	129

0. Individuazione beni immobili

I liquidatori della procedura n. 9/2024 hanno richiesto al sottoscritto di stimare e verificare gli immobili di proprietà di:

- [REDACTED] Società Agricola c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED]

per i quali è stata aperta la procedura di liquidazione controllata con sentenza 49 del 31.10.2024.

I liquidatori hanno chiesto di procedere con le trascrizioni e le operazioni di stima per tutti gli immobili riconducibili ai soggetti anzidetti.

La ricerca sugli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate a livello nazionale, *prima facie*, ha portato a delineare il quadro che segue.

La Ditta non è intestataria di nessun bene immobile.

Le persone fisiche sono proprietarie di varie quote degli immobili descritti nella tabella che segue, tutti ricadenti nel Comune di Montevarchi e descritti in parte al Catasto Urbano ed in parte al Catasto Terreni; alcuni degli immobili vedono come comproprietari soggetti terzi alla procedura.

L'accertamento eseguito è coerente con la relazione prodotta in allegato alla richiesta di avvio della procedura.

0.1. Le variazioni in corso di consulenza

La versione della relazione che segue è stata aggiornata a seguito delle variazioni catastali propedeutiche alla proposta di acquisto di una abitazione (A-2) inserita nel Lotto 1 ed alla individuazione del piazzale a comune tra i Lotti 1 e 2.

Le particelle variate presentano un indicatore.

Sono state inoltre variate le indicazioni relative alla destinazione urbanistica in quanto, dal momento della redazione della precedente relazione, il Comune di Montevarchi ha approvato il nuovo Piano Strutturale ed il Piano Operativo che hanno sostituito la precedente disciplina.

Marco Magrini Architetto

comune	F/T	Fg	part	sub	variazioni	qualità	cons	U.N.									
Montevarchi	T	1	77			sem.arb.	1140	5	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6		
Montevarchi	T	1	80			sem.arb.	570	5	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6		
Montevarchi	T	1	155			bosco	130	5	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6		
Montevarchi	T	1	157			bosco	70	5	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6		
Montevarchi	T	1	574			sem.arb	13948	5	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6		
Montevarchi	T	1	606			orto	9370	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	1	949			orto	18994	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	27			orto	1598	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	F	7	185	1		C/2	115	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	206			sem.arb.	4558	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	207			bosco	130	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	208			bosco	45	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	292			sem.arb.	1532	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	356			orto	1078	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	F	7	511	2		C/2	187	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	F	7	511	3		C/6	33	3	5/6						1/6		
Montevarchi	F	7	511	4		C/6	33	1		5/6				1/6			
Montevarchi	F	7	511	5		C/7	289	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	F	7	511	6		C/3	288	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	F	7	511	7	costituita	BCNC											
Montevarchi	F	7	511	8	costituita	BCNC											
Montevarchi	T	7	512		soppressa	passo											
Montevarchi	F	7	513	1		A/3	8	3	5/6						1/6		
Montevarchi	F	7	513	2		A/3	2	1		5/6				1/6			
Montevarchi	T	7	549			orto	135	10	1/9	1/9	1/18	1/18	1/18			2/3	
Montevarchi	T	7	555			orto	270	10	1/9	1/9	1/18	1/18	1/18			2/3	
Montevarchi	T	7	556			orto	140	10	1/9	1/9	1/18	1/18	1/18			2/3	
Montevarchi	T	7	1109					4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	F	7	1223			A/2	6,5	7		2/3				1/3			
Montevarchi	f	7	1224			F/1	240	9	1/2						1/2		
Montevarchi	F	7	1226	3		C/6	55	6			1/2	1/2					
Montevarchi	F	7	1226	4		C/6	41	6			1/2	1/2					
Montevarchi	F	7	1226	7		A/3	7	6			1/2	1/2					
Montevarchi	F	7	1226	8		A/3	7	6			1/2	1/2					
Montevarchi	F	7	1229			F/1	60	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	F	7	1268			C/2	29	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	1285			serra	1619	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	1286			serra	1523	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	1287			serra	3	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	1288			serra	7	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	1289			serra	40	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	1290			serra	680	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	1291		soppressa	serra	2904	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	F	7	1292			C/2	24	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	1293			serra	1103	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	1294			serra	1103	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	1295			serra	1240	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	1296			serra	1063	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	1297			serra	1096	4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	T	7	1313			serra	1368	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	1314			serra	174	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	1316			serra	469	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	1317			serra	90	2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	F	7	1656	2		D/10		2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	F	7	1675	1	costituita	D/10		4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	F	7	1676	1	costituita	D/10		2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	2211		costituita	Rel.EU	218		1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	2212		costituita	Rel.EU	218		1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	2213		costituita	serra	2861		1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	2214		costituita	serra	19		1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	2215		costituita	serra	24		1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	2216		costituita	sem.arb	1115		1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	2217		costituita	sem.arb	348		1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	2218		costituita	sem.arb	69		1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				
Montevarchi	T	7	2219		costituita	passo	214										
Montevarchi	T	7	2220		costituita	passo	46										
Montevarchi	F	20	674	7		A/2	7,5	11			1/2	1/2					
Montevarchi	F	20	674	8		C/6	62	11			1/4	1/2					
Montevarchi	T	55	14			bosco	3190	8			1/2					1/2	
Montevarchi	T	55	15			uliveto	5560	8			1/2					1/2	
Montevarchi	T	55	16			castagneto	11180	8			1/2					1/2	
Montevarchi	F	7	1675		soppressa	D/10		4	1/6	1/3	1/6	1/6	1/6		1/6		
Montevarchi	F	7	1676		soppressa	D/10		2	1/3	1/3	1/6	1/6	1/6				

Marco Magrini

Architetto

Nello schema che precede i dati di ogni singolo record corrispondono ad un immobile e sono così organizzati:

- F/T	Catasto Fabbricati / Catasto Terreni		
- Fg	Foglio		
- Part	Particella		
- Sub	Subalterno		
- Qualità	Qualità		
- Cons	Consistenza		
- [REDACTED]	quota di [REDACTED]	[REDACTED]	
- [REDACTED]	quota di [REDACTED]	[REDACTED]	
- [REDACTED]	quota di [REDACTED]	[REDACTED]	
- [REDACTED]	quota di [REDACTED]	[REDACTED]	
- [REDACTED]	quota di [REDACTED]	[REDACTED]	c.f. [REDACTED]
- [REDACTED]	quota di [REDACTED]	[REDACTED]	c.f. [REDACTED]
- [REDACTED]	quota di [REDACTED]	[REDACTED]	c.f. [REDACTED]
- [REDACTED]	quota di [REDACTED]	[REDACTED]	c.f. [REDACTED]
- [REDACTED]	quota di [REDACTED]	[REDACTED]	c.f. [REDACTED]

0.2. I soggetti coinvolti

I soggetti che sono di seguito rammentati sono identificati nell'elenco che segue

- [REDACTED]	[REDACTED]	MRGFDN08B28F656P	Montevarchi 28.02.1908
- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Montevarchi 09.06.1939
- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Tunisia 22.06.1961
- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Montevarchi 01.04.1945
- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Montevarchi 03.02.1949
- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Montevarchi 07.04.1934
- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Montevarchi 14.04.1962
- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Montevarchi 23.01.1966
- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Montevarchi 11.09.1937
- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Montevarchi 27.11.1965

Il sig. [REDACTED] è deceduto il 24.05.1992.

I sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sono coniugi in comunione dei beni ed hanno contratto matrimonio il 04.09.1988.

I sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sono coniugi in comunione dei beni ed hanno contratto matrimonio il 22.09.1973.

I sigg. [REDACTED] e [REDACTED] erano coniugi e sono rispettivamente deceduti il 18.02.1999 ed il 10.05.2017; i loro figli sono [REDACTED] ed [REDACTED]

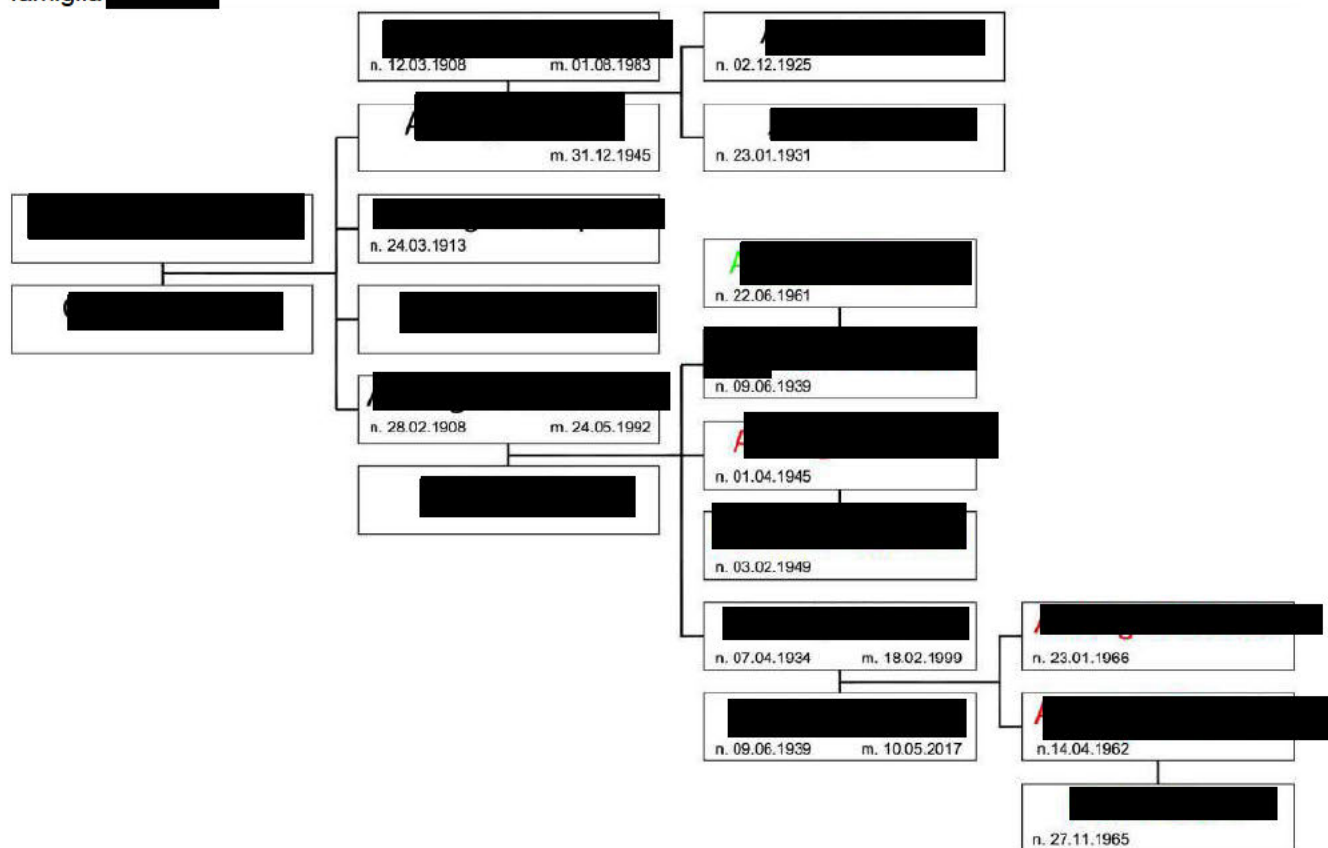
Il sig. [REDACTED] è coniugato con la sig.ra [REDACTED] dal 06.10.1990; i coniugi hanno optato per la separazione dei beni con atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 22.10.2019.

La sig.ra [REDACTED] è coniugata con il sig. [REDACTED] dal 10.07.1994; i coniugi hanno optato per il regime di separazione dei beni con atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 12.02.2024, rep. 73503.

0.3. L'albero genealogico

I beni oggetto di procedura sono di proprietà dei soggetti investiti dai relativi provvedimenti e di soggetti terzi con quote diversificate in ragione della loro provenienza.

Al fine di delineare le quote e le provenienze è utile riportare di seguito uno schema genealogico della famiglia [REDACTED]



I soggetti evidenziati in rosso sono investiti dalla procedura.

I soggetti evidenziati in verde sono titolari di quote dei beni oggetto della procedura.

I soggetti evidenziati in nero sono dante causa di alcuni degli altri soggetti e sono deceduti.

Nei successivi paragrafi si risconterà che il complesso delle quote dei terreni che costituiscono l'azienda agricola fanno riferimento alle famiglie dei tre fratelli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Parte dei terreni furono acquisiti dai tre fratelli prima del matrimonio o per successione ereditaria del babbo [REDACTED] mentre un'altra parte furono acquisiti dopo i rispettivi matrimoni, avvenuti in epoche diverse, e sono stati posti in comunione legale con i rispettivi coniugi.

Nel 2005 i tre gruppi familiari decisero di intestarsi ognuno le rispettive abitazioni.

Alcuni beni, estranei all'azienda agricola, e comunque messi a disposizione della procedura, sono stati acquisiti soltanto da alcuni dei soggetti (3) appartamento; 4) oliveta).

0.4. I comparti

Al fine di meglio organizzare la relazione è opportuno suddividere i beni immobili in comparti e più [REDACTED]

- 1) Il complesso aziendale
- 2) Il corpo agricolo separato – Loc. La Gruccia
- 3) L'appartamento – Loc. Levanela
- 4) L'oliveta – Loc. Moncioni

Il comparto 1) sarà suddiviso in Lotti funzionali alla vendita forzosa come descritto nei successivi paragrafi.

I comparti 2), 3) e 4) sono funzionali alla costituzione di Lotti separati nel caso di vendita forzosa.

1. Acquisizione immobili

1.1. Il complesso aziendale - Monteverchi

Il complesso aziendale è funzionale all'azienda ortoflorovivaistica ed è composto da alcune abitazioni destinate agli imprenditori agricoli, da cantine, garages, serre e terreni coltivati ad orto.

L'iniziale nucleo è costituito da beni acquisiti ben oltre il ventennio che sono stati poi integrati.

Gli immobili sono stati inoltre oggetto di modifiche edilizie, catastali e patrimoniali.

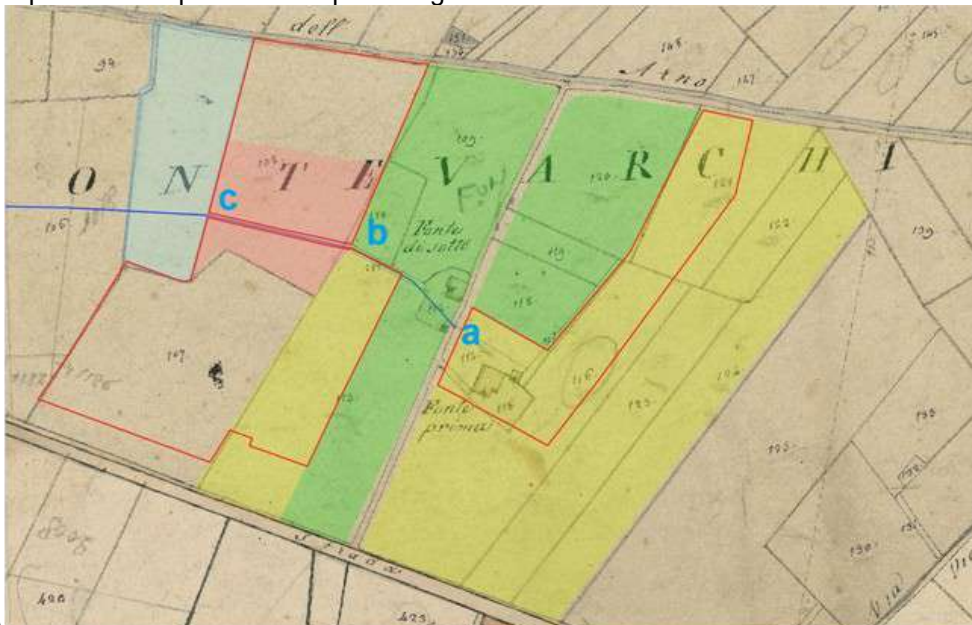
Al fine di agevolare le verifiche in ordine alla provenienza sono stati predisposti alcuni grafici riportati a seguire dove sono evidenziati gli attuali immobili.

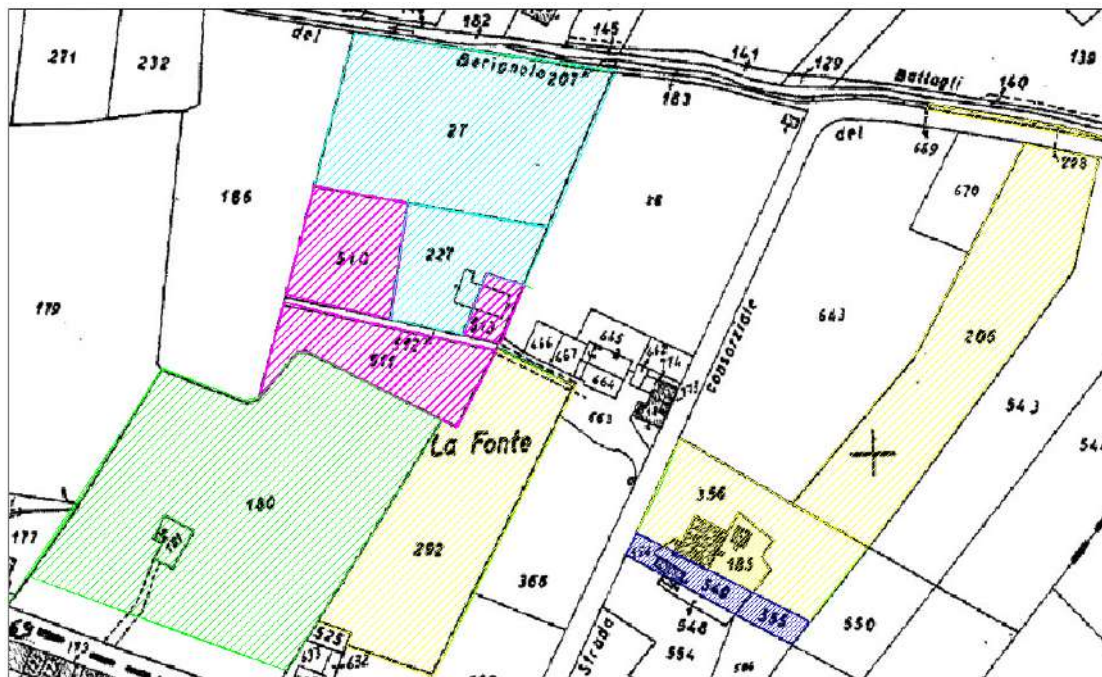
Il primo si riferisce ad un estratto di mappa catastale attuale, dove gli immobili sono evidenziati dalle polilinee di colore verde.



Il secondo è un estratto di mappa del Catasto Leopoldino, in uso fino al secondo dopoguerra, che è funzionale ad individuare i diritti di passo per il corpo aziendale centrale e le prime acquisizioni.

Il terzo è un estratto di mappa [redacted] agli anni '80 del secolo scorso, ed è funzionale a descrivere gli attuali beni all'epoca dell'acquisizione da parte degli attuali titolari.





Tutti i beni costituenti il comparto erano descritti al Catasto Terreni del Comune di Monteverchi al momento dell'acquisizione.

I beni che sono posti ad ovest della Via Croce del Ferragalli non confinano direttamente con detta strada; l'accesso avviene dal piazzale di soggetti terzi descritto al Catasto Terreni al F.7, part. 1725.

La servitù attiva a favore dei terreni oggetto di procedura fu costituita con un atto di compravendita che agli anni 20 del secolo scorso; ne consegue che l'analisi delle provenienze parte da tale atto.

1.1.1. 1929.12.15 - Notaio [redacted] Barracane

Con atto a rogito del Notaio [redacted] Barracane del 15.12.1929 la Contessa [redacted] vendette i terreni che costituivano due poderi posti a lato dell'attuale Via Croce del Ferragalli.

La vendita fu descritta, oltre che nel corpo dell'atto, anche sulla scorta della rappresentazione del Catasto Leopoldino in uso fino al secondo dopoguerra del secolo scorso; la seconda planimetria è proprio un estratto di detto catasto con evidenziate con colori diversi i terreni che furono venduti a diverse famiglie e cioè:

- ai [redacted] i terreni con la velatura di colore verde;
- agli [redacted] i terreni con la velatura di colore rosso;
- ai [redacted] i terreni con la velatura di colore celeste;
- ai [redacted] i terreni con la velatura di colore giallo.

Sui terreni furono istituite le seguenti servitù di passo "a pedino e veicolare", che costituiscono tutt'oggi un

percorso, e che sono individuate dalla polilinea di colore blu nella seconda planimetria e nel dettaglio proposto a fianco dove sono sovrapposti anche i margini delle attuali particelle catastali (linee rosse); nel dettaglio dalla nota di trascrizione, nelle condizioni di vendita a [redacted] (pag. 1-2), viene indicato che:

“” c) sull'aia di questo podere (part. 112 ndr) resta gravata la servitù di passaggio, a piedi e con veicoli a favore dei compratori dei terreni del podere "Fonte Prima" posti ad ovest della casa colonica del podere "Fonte di Sotto" e questa servitù rimane stabilita su un'adatta striscia di terreno in corrispondenza della linea che parte dal pozzo e va fino allo spigolo nord-est della capanna, fino a trovare i terreni a favore dei quali si stabilisce questa servitù di passo, ma i compratori [redacted] hanno diritto di spostare la striscia di terreno e servitù, facendola



Marco Magrini

Architetto

cominciare dalla stradella del Ferragalli e mettendola in direzione della stradella che ora vi è e che rimane a comune di tutti gli acquirenti dei terreni venduti in seguito ad ognuno in ragione ed uso dell'immobile che compra;

d) la stradella che dall'aia del podere "Fonte di Sotto" va verso la proprietà Nannicini (part. 111 ndr) rimane a comune tra i Balestri e gli altri compratori sigg. [redacted] e sigg. [redacted]

Resta da comprendere se tale comproprietà sia riferita alla part. 111 del Catasto Leopoldino (parte del tracciato a-b) o debba essere estesa anche alla part. 512 dell'attuale Catasto Terreni comprendendo anche il tratto b-c.

L'attuale descrizione catastale non evidenzia la comproprietà rammentata nell'atto del Notaio Barracane; infatti il primo tratto (a-b), in parte evidenziato da un doppio tratteggio, attraversa il piazzale di proprietà [redacted] part. 1725 ed è in parte sovrapposto alla part. 292 [redacted]

Il secondo tratto (b-c) è sovrapponibile alla part. 512, è indicato al Catasto terreni quale "passo", e non è intestato. Peraltro la part. 512 compare anche in alcuni degli atti tra i soggetti della famiglia [redacted] come area in proprietà.

C'è da tener conto che l'attuale rappresentazione catastale è frutto di un impianto successivo a quello del Catasto Leopoldino che fu utilizzato all'epoca della stipula del Notaio Barracane.

Comunque ad oggi l'apparente percorso "a-b-c" si sviluppa sul piazzale dell'A [redacted] tri (tratto a-b) e su quello dell'Azienda [redacted] (tratto b-c), per poi proseguire quale strada campestre fino a ricongiungersi con Via Telfiro Tarchi.

I fratelli [redacted] e [redacted] acquisirono i terreni per la quota di 1/3 di nuda proprietà ciascuno, mentre l'usufrutto fu acquisito dai genitori [redacted] e [redacted] G [redacted]

1.1.2. La proprietà della famiglia [redacted]

Dopo l'originario acquisto i terreni sono sempre rimasti nella disponibilità della famiglia [redacted] benché i diritti reali siano stati trasferiti nell'ambito della famiglia stessa in quanto:

- il diritto di usufrutto si ricongiunse alla nuda proprietà;
- nell'atto a rogito del Notaio Signorini del 24.04.1967 si dava atto che il 31.12.1945 si aprì la successione di [redacted] Pietro e che risultarono eredi le figlie [redacted] Ilva ed [redacted] per 1/2 ciascuna dei beni posseduti dal padre;
- sempre nell'atto anzidetto si dava atto che [redacted] [redacted] aveva ceduto la sua quota di proprietà al fratello [redacted] F [redacted] che, fino a quel momento, era rimasto estraneo al possesso dei terreni agricoli;
- che con l'atto anzidetto gli [redacted] si divisero i terreni e l'edificio rurale che vi era stato costruito;

Dopo la divisione dei beni acquisiti nel 1929, con l'atto a rogito del Notaio Signorini del 14.06.1967, [redacted] cedette la sua quota ad [redacted]

1.1.3. 1970.04.11 - Notaio Signorini Rep.27077

Con atto a rogito del Notaio Signorini del 11.04.1970, rep. 27077, trascritto il 20.04.1970 al part. 3092, i sigg.

- [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà
- [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà
- [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà

Acquisirono i seguenti beni descritti al Catasto Terreni ed individuati con la campitura di **colore giallo** nella terza planimetria

F	Part	Classamento	CI	Cons.
7	185	Fabbr. rurale		745
7	206	Sem.arb.	2	6220
7	208	Bosco misto	2	45
7	292	Sem.arb.	1	5267
7	356	Orto irriguo	2	2740

Sulla part. 292 era prevista la realizzazione di una strada larga 7 metri, che per metà larghezza occupava la particella anzidetta e per l'altra metà il terreno dei confinanti Balestri.

I fratelli [redacted] acquisirono inoltre la quota complessiva di 1/3 di proprietà, [redacted] in parti uguali, sulle seguenti aree che erano destinate alla costruzione di una stradella sulla quale la venditrice si riservava il diritto di passo; le aree sono evidenziate con la campitura di **colore blu** nella terza planimetria:

Marco Magrini

Architetto

I venditori costituirono servitù di passo a favore dell'acquirente sulle partt. 663, 292, 512 e 227.
Fu anche istituita una servitù di elettrodotto sulla part. 227.

1.1.7. 1993-Successione

In data 24.05.1992 si aprì la successione di
L'atto amministrativo fu presentato all'Ufficio del registro di Montevarchi il 02.02.1993, rep. 415-25 e trascritto il 11.02.1993 al part. 1419.

La successione fu poi oggetto di accettazione trascritta a cura del Notaio il 04.01.2011, part. 57, ancorché si riferisse ad altri beni.

I beni trasferiti, individuati con il colore viola nella terza planimetria, erano i seguenti

F	Part	Classamento	CI	Cons.
7	510	Orto irriguo	02	1810
7	511	Orto irriguo	02	2070
7	513	Fabbr.rurale	01	340

e furono acquisiti dai figli

-			Montevarchi 09.06.1939	proprietà 1/3
-			Montevarchi 01.04.1945	proprietà 1/3
-			Montevarchi 07.04.1934	proprietà 1/3

1.1.8. 1997 - L'alienazione al Comune

Una delle prime variazioni catastali fu il frazionamento della part. 180 avvenuto il 19.05.1997, prot. 1615, che portò a definire le seguenti particelle

F	Part	Classamento	CI	Cons.
7	1109	Sem. arb.	1	11205
7	1110	Sem.arb.	1	1655

La part. 1110 fu ceduta al Comune di Montevarchi con atto a rogito del Notaio Notaro del 06.06.1997, rep. 125528.

1.1.9. 1999 – Successione di

In data 18.02.1999 si aprì la successione di
L'atto amministrativo fu presentato all'Ufficio del registro di Montevarchi il 21.03.2000, rep. 81/460 e trascritto il 18.04.2000 al part. 4220.

Le quote dei beni posseduti da furono devolute per legge alla moglie ed ai figli, come di seguito identificati, per la quota di 1/3 ciascuno.

-			Montevarchi 14.04.1962
-			Montevarchi 23.01.1966
-			Montevarchi 11.09.1937

La successione fu poi oggetto di accettazione trascritta a cura del Notaio il 29.11.2017, part. 12655, sulla scorta dell'atto pubblico rogato dallo stesso Notaio il 27.11.2017, rep. 64790.

1.1.10. Le variazioni catastali

Dopo le acquisizioni descritte in precedenza gli immobili sono stati oggetto di numerose variazioni catastali che facevano seguito all'attività edificatoria ed alla necessità di accampionare al Catasto Fabbricati tutti gli edifici realizzati, comprese le serre. Le serre che avevano caratteristiche stabili furono descritte al Catasto Fabbricati, mentre le altre furono descritte al Catasto Terreni.

Tutti gli immobili sono stati utilizzati quali strumenti dell'azienda agricola, e vi sono state realizzate sistemazioni o fabbricati (in particolare serre), che interessano porzioni di particelle con diversa titolarità, con una conseguente frammentazione delle particelle catastali.

Marco Magrini

Architetto

1.1.11. 2005 – Assegnazione a [REDACTED]

Con l'atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 30.06.2005, rep. 42715, trascritto il 11.07.2005 ai partt. 8556, 8557, 8558, 8559, i comproprietari assegnarono alla famiglia di [REDACTED] [REDACTED] i seguenti beni descritti al Catasto Fabbricati.

F	Part.	Sub	Classamento	CI	Cons	Rendita
7	1223		Cat. A/2	3	6,5	Euro: 671,39

intestati a

- [REDACTED] [REDACTED] proprietà 6/18 come bene personale
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà 6/18 in comunione legale
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà 6/18 in comunione legale

F	Part	Sub	Classamento	CI	Cons	Rendita
7	511	4	Cat. C/6	03	33 m2	Euro: 114,19
7	513	2	Cat. A/3	04	2 vani	Euro: 160,10

intestati a

- [REDACTED] [REDACTED] proprietà 8/12 come bene personale
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà 2/12 in comunione legale
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà 2/12 in comunione legale

1.1.12. 2005 – Assegnazione a [REDACTED]

Con l'atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 30.06.2005, rep. 42715, trascritto il 11.07.2005 ai partt. 8556, 8557, 8558, 8559, i comproprietari assegnarono alla famiglia di [REDACTED] [REDACTED] i seguenti beni descritti al Catasto Fabbricati.

F	Part.	Sub	Classamento	CI	Cons	Rendita
7	1224		F/1		240	Euro: 671,39

intestati a

- [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/2 in comunione legale
- [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/2 in comunione legale

F	Part	Sub	Classamento	CI	Cons	Rendita
7	511	3	Cat. C/6	03	33 m ²	Euro: 114,19
7	513	1	Cat. A/3	04	8 vani	Euro: 640,41

intestati a

- [REDACTED] [REDACTED] proprietà 8/12 come bene personale
- [REDACTED] [REDACTED] proprietà 2/12 in comunione legale
- [REDACTED] [REDACTED] proprietà 2/12 in comunione legale

Marco Magrini

Architetto

1.1.13. 2005 – Assegnazione a famiglia di [REDACTED]

Con l'atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 30.06.2005, rep. 42715, trascritto il 11.07.2005 ai partt. 8556, 8557, 8558, 8559, i comproprietari assegnarono alla famiglia di [REDACTED] [REDACTED] i seguenti beni descritti al Catasto Fabbricati.

F	Part	Sub	Classamento	CI	Cons	Rendita
7	1226	3	Cat. C/6	03	55 m ²	Euro: 190,31
7	1226	4	Cat. C/6	03	41 m ²	Euro: 141,87
7	1226	7	Cat. A/3	04	7 vani	Euro: 560,36
7	1226	8	Cat. A/3	04	7 vani	Euro: 560,36

intestati a

- [REDACTED] [REDACTED] 2/9 proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] 2/9 proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] 2/9 proprietà

1.1.14. 2017-Successione di [REDACTED] [REDACTED]

In data 10.05.2017 si aprì la successione di [REDACTED] [REDACTED]

La successione fu dapprima oggetto di accettazione trascritta a cura del Notaio [REDACTED] il 29.11.2017, part. 12655, sulla scorta dell'atto pubblico rogato dallo stesso Notaio il 27.11.2017, rep. 64790.

Successivamente fu presentato l'atto amministrativo all'Ufficio del registro di Montevarchi il 10.01.2018, rep. 534/9990/17 e trascritto il 16.01.2018 al part. 578.

Le quote dei beni posseduti da [REDACTED] [REDACTED] furono devolute per legge ai figli, come di seguito identificati, per la quota di 1/2 ciascuno.

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Montevarchi 14.04.1962
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Montevarchi 23.01.1966

1.1.15. 2025 – Accesso e piazzale

Con la variazione n. 117.940 del 05.11.2025 sono state frazionate e soppresse le Partt. 511 e 1291 per definire il piazzale a comune e le aree che sono gravate, o che dovrebbero in futuro essere gravate, da servitù.

La variazione ha portato alla costituzione delle seguenti particelle.

F	Part	Sub	Classamento	CI	Cons	Rendita
7	2213		serra	U	2861 m ²	R.D. €: 81,27 R.A. €: 44,33
7	2214		serra	U	19 m ²	R.D. €: 0,54 R.A. €: 0,29
7	2215		serra	U	24 m ²	R.D. €: 0,68 R.A. €: 0,37
7	2216		semin arbor	01	1115 m ²	R.D. €: 11,52 R.A. €: 4,61
7	2217		semin arbor	01	348 m ²	R.D. €: 3,59 R.A. €: 1,44
7	2218		semin arbor	01	69 m ²	R.D. €: 0,71 R.A. €: 0,29

1.1.16. 2025 – Accesso

Con la variazione n. 117.916 del 05.11.2025 sono state riposizionate planimetricamente le due serre identificate dalle Partt. 1675 e 1676.

Inoltre sono stati frazionati i rispetti resedi al fine di individuare le due porzioni che contribuiscono a costituire il piazzale; la variazione ha portato alla riduzione delle originarie particelle ed alla costituzione delle seguenti.

F	Part	Sub	Classamento	CI	Cons	Rendita
---	------	-----	-------------	----	------	---------

Marco Magrini Architetto

7	2211		Relitto EU		142 m ²	
7	2212		Relitto EU		218 m ²	

1.1.17. 2025 – Nuovo accampionamento Serre vetro

Il resede delle serre con vetro era integrato nelle schede planimetriche delle serre stesse.

Il suo frazionamento ha portato alla modifica delle schede delle serre depositate al Catasto Fabbricati.

Le serre sono state descritte nel modo che segue.

F	Part	Sub	Categoria	CI	Cons	Rendita
7	1675	1	D/10			€ 4.132,32
7	1676	1	D/10			€ 2.747,92



1.2. Il corpo separato – La Gruccia

1.2.1. 1981 – Atto Notaro del 02.02.1981

Con l'atto a rogito del Notaio Notaro del 02.02.1981, rep. 1981, trascritto il 02.03.1981 al part. 2078 i sigg.

- [REDACTED] per 2/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

Acquisirono le aree descritte al

Catasto Terreni
Comune di Montevarchi

F	Part	Classamento	CI	Cons.
1	283	Seminativo	1	9985
1	281	Semin. arb.	2	20360

Fu anche acquisito il diritto di passo largo 8 metri da esercitarsi sul confine delle particelle 282 e 284.

Le aree sono state oggetto delle variazioni catastali 68925 del 30.05.1990, 73746 del 07.05.2002 e 26189 del 30.03.2017 consistenti in frazionamenti e variazioni colturali; le particelle derivate sono state cedute.

Marco Magrini

Architetto

Inoltre le quote di possesso dei sigg. [redacted] e [redacted] sono state acquisite per successione ereditaria dai figli [redacted] ed [redacted]

Allo stato attuale le aree, evidenziate con il colore verde nell'immagine che precede, sono così descritte

Catasto Terreni
Comune di Montevarchi

F	Part	Classamento	CI	Cons.
1	606	Orto irriguo	1	9370
1	949	Orto irriguo	1	18994

e sono intestate a

- [redacted] per 2/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] Mirella per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà

1.2.2. 2007 – Atto [redacted] del 13.07.2007

Con l'atto a rogito del Notaio [redacted] del 11.07.2007, rep. 49081, trascritto il 13.07.2007 al part. 9862, furono acquisiti i seguenti terreni

Catasto Terreni
Comune di Montevarchi

F	Part	Classamento	CI	Cons.
1	77	Semin. arb.	2	1140
1	80	Semin. arb.	2	570
1	155	Bosco alto	2	130
1	157	Bosco ceduo	2	70
1	574	Semin. arb.	2	13948

da parte di

- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà

I terreni sono evidenziati con il colore celeste nell'immagine che precede.

I sigg. [redacted] ed [redacted] acquisirono i terreni come bene personale.

Marco Magrini

Architetto

1.3. L'abitazione - Levanella

Gli immobili che formano questo comparto furono acquisiti dalla [redacted] srl con atto a rogito del Notaio [redacted] del 15.12.1993, rep. 12544, trascritto il 20.12.1993 al part. 11126, e sono rappresentati nel modo che segue.

Catasto Fabbricati
Comune di Montevarchi

F	Part.	Sub	Classamento	CI	Cons	Rendita
20	674	7	Cat. A/2	02	7,5 vani	Euro: 658,48
20	674	8	Cat. C/6	04	62 m ²	Euro: 249,76

sono posti in Via 8 Marzo n. 33 e sono intestati a

- [redacted] [redacted] [redacted] Montevarchi 14.04.1962 proprietà 1/2
- [redacted] [redacted] [redacted] Montevarchi 23.01.1966 proprietà 1/2

All'epoca della stipula la sig.ra [redacted] [redacted] non era coniugata.

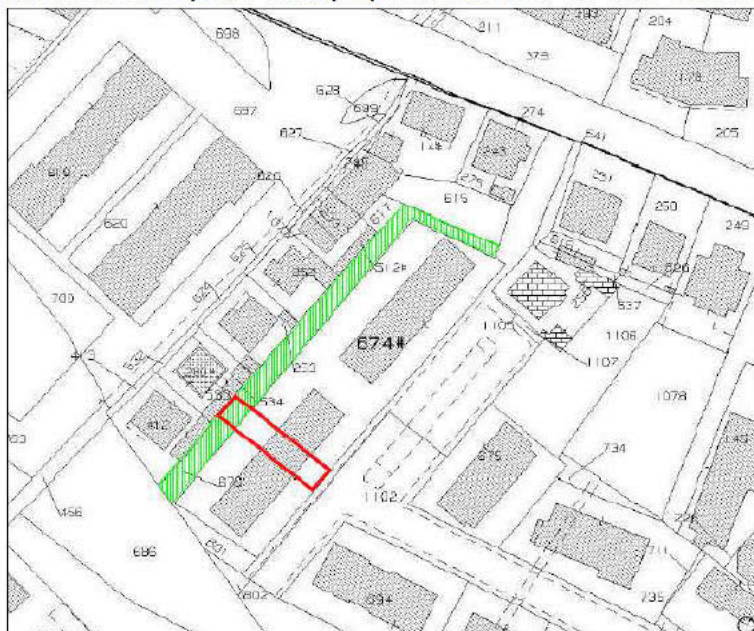
Il sig. [redacted] [redacted] dichiarò di essere in comunione legale con il coniuge [redacted] [redacted] e null'altro aggiunge in ordine all'acquisto; ne consegue che il bene fu acquisito in comunione legale.

Con l'atto anzidetto veniva trasferito, oltre ai beni di cui sopra, i diritti proporzionali su di un ente comune

costituito da un passaggio pedonale, a servizio di tutte le unità immobiliari che costituiscono la schiera, posto sul retro degli edifici; nella nota di trascrizione fu indicato che detto descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi al F. 20, part. 676.

In realtà il passaggio pedonale non è mai stato accampionato al Catasto Fabbricati ed è rimasto descritto al Catasto Terreni come F. 20, part. 676 di mq. 513; di conseguenza la voltura conseguente l'atto di trasferimento non è mai stata registrata e l'intestatario risulta ancor oggi la [redacted] srl che era la ditta costruttrice degli edifici.

Nell'immagine a fianco viene evidenziata con la campitura di colore verde il passaggio pedonale e con la polilinea di colore rosso i beni acquisiti dai sigg. [redacted]



In precedenza [redacted] srl aveva acquisito i beni dalla [redacted] srl con atto a rogito del Notaio [redacted] del 06.09.1993, rep. 11842.

All'epoca di detto atto l'appartamento ed il garage erano già ultimati ed accampionati e furono volturati correttamente.

Anche in questo atto l'ente comune, costituito dal passaggio pedonale identificabile con la part. 676, fu indicato come descritto al Catasto Fabbricati quando in realtà era descritto al Catasto Terreni.

Ancor prima la [redacted] srl aveva acquisito i terreni sui quali realizzò l'intervento edificatorio, nonché il passo pedonale identificato dalla part. 676, da [redacted] e dalla [redacted] srl che erano comproprietari delle aree.

All'epoca tutti i beni erano descritti al Catasto Terreni.

La realizzazione dell'intervento edilizio fu preceduta dalla stipula di una convenzione con il Comune di Montevarchi (rogito Notaio Taiti del 15.01.1991, rep. 66709) per la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione.

Il passaggio pedonale non era tra le aree che dovevano essere cedute al Comune.

Marco Magrini

Architetto

1.4. L'oliveta - Moncioni

Gli immobili che formano questo comparto sono stati acquisiti con atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 15.01.1996, rep. 17492, trascritto il 29.01.1996 al part. 1173, e sono rappresentati nel modo che segue.

Catasto Terreni
Comune di Montevarchi

F	Part	Classamento	CI	Cons.	Rendita
55	14	BOSCO CEDUO	02	3190	R.D. Euro: 1,98 R.A. Euro: 0,49
55	15	ULIVETO	04	5560	R.D. Euro: 5,74 R.A. Euro: 11,49
55	16	CAST FRUTTO	01	11180	R.D. Euro: 23,10 R.A. Euro: 5,77

e sono intestati a:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Montevarchi 14.04.1962 proprietà 1/2
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Montevarchi 27.11.1965 proprietà 1/2

Marco Magrini

Architetto

2. Iscrizioni e trascrizioni

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- **2500/2017 – Ipoteca volontaria – Part. 2500 del 27/11/2017**

Atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 22.11.2017, rep. 64790

TOTALE € 1.500.000,00

CAPITALE € 750.000,00

Durata 15 anni

Il debitore è la Società [REDACTED] società agricola.

Tutti i soggetti "CONTRO" sotto riportati sono terzi datori di ipoteca.

Unità negoziale 1

FAVORE	Banca Monte dei Paschi di Siena spa			Proprietà per 1/1
CONTRO	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 5/6
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/6
GRAVA	Catasto Fabbricati	Montevarchi	F. 7 Part.	511 sub. 4

Unità negoziale 2

FAVORE	Banca Monte dei Paschi di Siena spa			Proprietà per 1/1
CONTRO	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/3
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/3
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/6
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/6
GRAVA	Catasto Fabbricati	Montevarchi	F. 7 Part.	185 sub. 1
				511 sub. 2
				511 sub. 5
				511 sub. 6
				1656 sub. 2
				1229, 1292, 1676
GRAVA	Catasto Terreni	Montevarchi	F. 7 Part.	206, 208, 292, 356, 1288,
				1289, 1290, 1291, 1313,
				1314, 1316, 1317

Unità negoziale 3

FAVORE	Banca Monte dei Paschi di Siena spa			Proprietà per 1/1
CONTRO	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 5/6
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 176
GRAVA	Catasto Fabbricati	Montevarchi	F. 7 Part.	511 sub. 3

Unità negoziale 4

FAVORE	Banca Monte dei Paschi di Siena spa			Proprietà per 1/1
CONTRO	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/6
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/3
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/6
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/6
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà per 1/6
GRAVA	Catasto Fabbricati	Montevarchi	F. 7 Part.	1268, 1675
GRAVA	Catasto Terreni	Montevarchi	F. 7 Part.	606, 949, 27, 207, 1109,
				1285, 1286, 1287, 1293,
				1294, 1295, 1296, 1297

Unità negoziale 5

FAVORE	Banca Monte dei Paschi di Siena spa			Proprietà
CONTRO	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà
	[REDACTED]	[REDACTED]		Proprietà

Marco Magrini

Architetto

CONTO					
GRAVA	Catasto Fabbricati	Montevarchi	F. 7 Part.		Proprietà per 5/6 511 sub. 3 513 sub. 1

Unità negoziale 4

FAVORE	Massa creditori di			società agricola	Proprietà per 5/6
CONTO					Proprietà per 1/6
					Proprietà per 1/3
					Proprietà per 1/6
					Proprietà per 1/6
GRAVA	Catasto Fabbricati	Montevarchi	F. 7 Part.		1268, 1675
GRAVA	Catasto Terreni	Montevarchi	F. 1 Part.		606, 949
			F. 7 Part.		27, 207, 1109, 1285, 1286, 1287, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297

Unità negoziale 5

FAVORE	Massa creditori di			società agricola	Proprietà per 4/6
CONTO					Proprietà per 1/6
					Proprietà per 1/6
					Proprietà per 1/6
					Proprietà per 1/6
GRAVA	Catasto Terreni	Montevarchi	F. 1 Part.		77, 80, 155, 157, 574

Unità negoziale 6

FAVORE	Massa creditori di			società agricola	Proprietà per 1/1
CONTO					Proprietà per 1/2
					Proprietà per 1/2
GRAVA	Catasto Fabbricati	Montevarchi	F. 7 Part.		1226 sub. 3 1226 sub. 4 1226 sub. 7 1226 sub. 8

Unità negoziale 7

FAVORE	Massa creditori di			società agricola	Proprietà per 2/3
CONTO					Proprietà per 2/3
GRAVA	Catasto Fabbricati	Montevarchi	F. 7 Part.		1223

Unità negoziale 8

FAVORE	Massa creditori di			società agricola	Proprietà per 1/2
CONTO					Proprietà per 1/2
GRAVA	Catasto Terreni	Montevarchi	F. 55 Part.		14, 15, 16

Unità negoziale 9

FAVORE	Massa creditori di			società agricola	Proprietà per 1/2
CONTO					Proprietà per 1/2
GRAVA	Catasto Fabbricati	Montevarchi	F. 7 Part.		1224

Unità negoziale 10

FAVORE	Massa creditori di			società agricola	Proprietà per 1/3
CONTO					Proprietà per 1/9
					Proprietà per 1/9
					Proprietà per 1/18
					Proprietà per 1/18
GRAVA	Catasto Terreni	Montevarchi	F. 7 Part.		549, 555, 556

Unità negoziale 11

FAVORE	Massa creditori di			società agricola	Proprietà per 3/4
CONTO					Proprietà per 1/4
					Proprietà per 2/4
GRAVA	Catasto Fabbricati	Montevarchi	F. 20 Part.		674 sub. 7

• **Atti d'obbligo**

Sugli immobili gravano altresì alcuni atti d'obbligo assunti nei confronti del Comune di Montevarchi in occasione della realizzazione di interventi edilizi e furono stipulati ai sensi della normativa urbanistica regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Con detti impegni i proprietari si obbligavano nei confronti del Comune al rispetto dei piani agricoli aziendali propedeutici al rilascio dei titoli edilizi.

Gli atti d'obbligo furono trascritti il:

- 05.06.1981 al part. 5104
- 08/08/1984 al part. 8288
- 22.08.1985 al part. 5643
- 13.10.1989 al part. 9543

ed avevano durata decennale; peraltro le norme che disciplinano la realizzazione di edifici rurali sono state modificate dall'epoca della stipula degli atti d'obbligo.

3. Congruenza dei dati

La trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata è coerente con la rappresentazione catastale degli immobili coeva al momento dell'adozione del provvedimento.

La sentenza non è stata trascritta sull'ente comune dell'abitazione di Levanella (lotto 3), in quanto la part. 676 non è intestata ai sigg. ██████ per i difetti catastali e di trascrizione descritti al *par. 1.3*, e non è stata individuata al momento delle operazioni preliminari.

4. La situazione urbanistica

Gli immobili ricadono tutti nel territorio del Comune di Montevarchi.

Il Comune di Montevarchi rivisto i propri strumenti urbanistici.

Allo stato attuale sono superati:

- il Piano Strutturale già approvato il 30.09.2002, che ha subito modifiche successive;
- il Regolamento Urbanistico già approvato il 09.01.2004 e che è stato anch'esso modificato.

Il 29.01.2025 il Comune ha approvato:

- il nuovo Piano Strutturale che ha sostituito quello approvato nel 2002;
- il Piano Operativo che ha sostituito il Regolamento Urbanistico.

La successiva pubblicazione sul BURT dell'avviso previsto dalla norma regionale ha reso questi ultimi strumenti pienamente efficaci dal 28.02.2025.

Ne consegue che nel prosieguo della relazione sarà descritta la situazione degli immobili rispetto al:

- Piano Operativo

I riferimenti al Regolamento Urbanistico contenuti nell'originaria relazione sono da ritenersi superati.

4.1. La conformità edilizia e catastale

Sono stati acquisiti i titoli edilizi relativi alla costruzione degli edifici e degli impianti, secondo il percorso amministrativo che delinea il Comune di Montevarchi, cioè senza accesso diretto.

Le informazioni fornite dal Comune sono state analizzate in maniera critica e confrontate con quanto emerge dagli atti pubblici in ordine alle dichiarazioni rese dai soggetti intervenuti che, per le abitazioni, sono risultate congruenti con il materiale acquisito.

Per gli edifici sono stati rintracciati numerosi titoli edilizi che contribuiscono alla definizione dello "stato legittimo" ai sensi del DPR 380/2001.

Sono state inoltre svolte le consuete indagini catastali che hanno portato all'acquisizione delle schede di accampamento degli edifici.

Ai fini del corretto inquadramento urbanistico-edilizio e catastale, vengono in soccorso due questioni che emergono dalla documentazione acquisita.

La prima è l'accertamento promosso il 29.10.2013 dal Comune di Montevarchi, che operava verosimilmente sulla scorta dell'art. 336 della L. 311 del 30.12.2004, nonché degli accertamenti catastali avviati con comunicazione del 13.03.2012 dell'Agenzia del Territorio relativa alle procedure per l'emersione dei così detti "fabbricati fantasma" individuati con la fotointerpretazione di immagini aeree. L'attenzione degli uffici comunali e catastali si concentrò su di un annesso, che era stato realizzato sulla part. 185, e che non era né accampato, né legittimato da alcun titolo; nessun'altra considerazione fu rivolta ai numerosi e consistenti

Marco Magrini

Architetto

impianti e fabbricati che componevano l'azienda, nemmeno quelli che erano stati realizzati sui terreni in locazione. Il procedimento, a dimostrazione dell'impegno profuso da parte degli uffici, si svolse anche con la convocazione di assemblee pubbliche come viene documentato dalla corrispondenza rinvenuta all'interno del fascicolo.

La seconda è riferibile ai Piani di Miglioramento Agricoli ed Ambientali (PMAA) che erano lo strumento necessario, secondo la LR 10/79, per il rilascio di concessioni edilizie volte alla realizzazione di costruzioni agricole (annessi, serre stabili); con il PMAA venivano dimensionati i nuovi interventi necessari per l'azienda agricola documentando l'attività aziendale, le attrezzature, la manodopera impiegata ed anche la consistenza delle costruzioni e degli impianti. Già nel PMAA allegato alla richiesta per la realizzazione dell'annesso C_02 nel 1980, piuttosto che in quello per le serre stabili (S_02 e S_03), che ██████ agli anni 1984-85, si dava conto della presenza delle "serre metalliche" e degli altri edifici aziendali.

Da ciò consegue che il Comune ed il Catasto hanno, rispettivamente, monitorato la legittimità e la corretta rappresentazione delle costruzioni e degli impianti aziendali che, *ictu oculi*, non potevano sfuggire a nessun tipo di accertamento stante le loro dimensioni.

Nei successivi paragrafi, per gli edifici o per gli impianti assimilabili viene indicato se i manufatti sono conformi allo stato legittimo ed alla rappresentazione catastale, e gli eventuali rimedi alle situazioni di difformità.

In particolare per gli edifici di abitazione sono stati rintracciati tutti i titoli edilizi dichiarati dai proprietari nell'atto di divisione del 11.07.2005 a rogito del Notaio ██████ rep. 42715. All'epoca della stipula gli edifici erano descritti al Catasto Fabbricati nell'attuale consistenza planivolumetrica, ancorché la sequenza dei titoli edilizi non garantisse la realizzazione di tutte le quantità edificate; in particolare per l'edificio che comprende le abitazioni A_01 ed A_02 si rinvia a quanto descritto ai parr. 7.1.6.1 ed 7.1.6.2.

Le verifiche di conformità sono state svolte tenendo conto delle tolleranze previste dal DPR 380/2001.

Peraltro, dopo la stesura della relazione originaria, la Circolare del Ministero delle Infrastrutture del 29.01.2025, al punto D3.4.2.2 tratta dell'applicazione dell'art. 34-ter del DPR 380/2001 in ordine all'applicazione delle "tolleranze costruttive" per quelle opere che sono state accertate a seguito delle verifiche degli uffici comunali in sede di rilascio dell'abitabilità. La Circolare indica che *"È sufficiente che gli accertamenti in sede di sopralluogo o ispezione si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità."*

4.2. Gli impianti e le APE

All'interno dei fascicoli comunali non sono presenti certificazioni degli impianti. Fa eccezione l'abitazione di Levarella per la quale furono allegati i certificati degli installatori alla richiesta di agibilità presentata alla fine degli anni '90.

I proprietari non hanno fornito nessuna certificazione.

Non è stato rintracciato nessun Attesto di Prestazione Energetica.

La disciplina dell'APE è riferibile al D.Lgs. 192/2005 che:

- al 1° comma dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 richiede che l'APE sia *"... rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario ..."*;
- la lett. b) del comma 3 dell'art. 3 esclude dall'applicazione del decreto *"... gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo ..."*;
- la lett. c) del comma 3 dell'art. 3 esclude gli *"... edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione..."*

Ne consegue che, a sommo parere dello scrivente, le APE dovranno essere ottenute soltanto per le abitazioni, interpretando che le serre, anche se hanno una destinazione rurale, possano essere escluse in quanto riscaldate per esigenze produttive.

Gli edifici rurali (annessi e tettoia) sono privi di impianti di climatizzazione.

4.3. Le serre

Merita un approfondimento la questione delle serre, che sono suddivise tra "serre stabili" e "serre temporanee".

La maggior parte delle serre che compongono il corpo aziendale sono state realizzate sulla scorta della disciplina regionale.

L'art. 7 della LR 10/79 introdusse la distinzione tra le

- a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale;

Marco Magrini

Architetto

b) serre destinate a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali e quindi con copertura stabile.

Le serre di cui al punto a) non erano soggette a concessione né ad autorizzazione purché rispettassero i requisiti tipologici e dimensionali previsti dall'articolo stesso.

Le serre di cui al punto b) erano assimilate ad annessi agricoli ed occorreva il rilascio della concessione edilizia.

La possibilità di installare "serre temporanee" fu confermato anche dalla LR 64/95 e dal relativo Regolamento di attuazione n. 4/1997. L'installazione era soggetta a comunicazione (art. 3, 12° comma, LR 64/95).

Fu ████████ che la "stagionalità" del manufatto imponeva l'obbligo della rimozione della copertura al termine del ciclo produttivo che non poteva superare l'anno.

Con la LR 01/2005 ed il relativo Regolamento 5R/2007 le "serre temporanee" potevano essere realizzate nell'ambito dell'attività edilizia libera (art. 80 LR 1/05) da parte delle aziende agricole che ne documentassero la necessità in relazione al ciclo produttivo ancorché superiore all'anno.

Allo stato attuale la questione è disciplinata dall'art. 70 della LR 65/2014 e dall'art. 2 del Regolamento 63R/2016; le "serre temporanee" possono essere installate per periodi superiori ai due anni da parte degli imprenditori agricoli.

L'installazione è soggetta a permesso a costruire.

Le ondivaghe disposizioni normative hanno come comune denominatore l'uso del manufatto e gli aspetti dimensionali; da ultimo le norme sono rivolte anche ad escludere la realizzazione di opere murarie o di trasformazione permanente del suolo.

Sul fronte della rappresentazione catastale le serre possono essere rappresentate sia al Catasto Terreni, con la specifica categoria "serra", sia al Catasto Fabbricati nell'ambito della categoria D10.

Gli artt. 2 e 3 del DM 28 del 02.01.1998 individua i fabbricati che debbono essere oggetto di censimento; in particolare il comma 3 dell'art. 3, esclude dall'inventariazione le:

- le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- i manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Ai fini del corretto inquadramento urbanistico-edilizio e catastale, come detto in precedenza, viene in soccorso l'accertamento promosso il 29.10.2013 dal Comune di Montevarchi, che operava verosimilmente sulla scorta dell'art. 336 della L. 311 del 30.12.2004, nonché degli accertamenti catastali promossi con comunicazione del 13.03.2012 relativo alle procedure per l'emersione dei così detti "fabbricati fantasma" individuati con la fotointerpretazione di immagini aeree.

All'epoca dell'avvio del procedimento erano presenti tutte le serre e tutti gli edifici, come viene di seguito documentato con le foto aeree della Regione Toscana (*cf. par. 7.1.5 - La costituzione del complesso*).

L'attenzione degli uffici catastali e del Comune si concentrò esclusivamente su di un annesso agricolo che insisteva sull'area descritta al F. 7 part. 185.

La procedura si chiuse con la demolizione dell'annesso che fu ridotto a volume tecnico per l'alloggiamento delle pompe di un pozzo artesiano, mentre per tutte le altre costruzioni ed impianti non fu attivata nessun procedura.

E' quindi di palmare evidenza che gli uffici catastali ritennero che gli accampionamenti delle "serre stabili" al Catasto Fabbricati e delle "serre temporanee" al Catasto Terreni rispondessero alle relative norme.

Anche gli uffici comunali non obiettarono nulla, specialmente sulle "serre temporanee" per le quali non era stata presentata nessuna comunicazione né era stato richiesto titolo edilizio per la loro realizzazione; c'è peraltro da notare che alcune serre sono state realizzate sui terreni che l'Azienda Agricola deteneva in affitto per i quali non aveva titolo a richiedere autorizzazioni edilizie, avvalorando quindi che si trattava di impianti temporanei secondo le disposizioni regionali per le zone agricole.

L'analisi sin qui condotta porta a ritenere che tutte le "serre temporanee", cioè quelle che sono descritte con la sigla che va da S_04 ad S_13 furono realizzate in vigenza della LR 10/79; ai sensi dell'art. 7 della legge rammentata, la realizzazione le "serre temporanee" non era soggetta né a concessione né ad

Marco Magrini

Architetto

autorizzazione. Le serre dovevano rispettare i parametri previsti al 3° comma dello stesso art. 7 e cioè “... purché sussistano le seguenti condizioni:

- 1) il materiale adoperato consenta il passaggio della luce;
- 2) l'altezza massima non superi i metri 3 in gronda e metri 6 al culmine;
- 3) le distanze minime non siano inferiori a:
 - a) metri 5 dalle abitazioni esistenti nel fondo;
 - b) metri 10 da tutte le altre abitazioni. Questa distanza è ridotta a metri 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - c) metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 3; metri 1,5 se questa altezza è metri 3 o inferiore;
 - d) metri 3 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a metri 7;
 - e) metri 6 dal ciglio delle strade di larghezza compresa tra i metri 7 ed i metri 15;
 - f) metri 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a metri 15.”.

Ne consegue che la verifica della legittimità delle “serre temporanee” sarà svolta, nei successivi capitoli, verificando il rispetto di tali parametri.

4.3.1. La difformità delle serre temporanee

Talune delle serre non sono state realizzate nel rispetto delle distanze prescritte dalla norma anzidetta; in particolare, tenuto conto delle dimensioni delle serre, si tratta della distanza di 3 metri dai confini di cui al punto c).

Le serre sono costituite da una serie di centine metalliche e sono composte da una, due o tre campate; ne consegue che è possibile ricondurre le serre a distanza dal confine con operazioni relativamente semplici.

Infatti se non è rispettata la distanza in una delle testate sarà sufficiente smontare l'ultima centina, mentre se il difetto è su di un fronte laterale si dovrà smontare la campata posta a meno di 3 metri dal confine.

Non è possibile sanare la porzione di serra posta a distanza inferiore da quella prevista dalla norma anzidetta.

Come già detto, all'epoca in cui furono realizzate le serre non era richiesto il rilascio del titolo abilitativo.

In tal senso è utile ricordare che il comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/2004 dispone che “*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, ..., di cui sia dimostrata la provenienza*”.

Tale fatto, a sommosso parere dello scrivente, va a surrogare il rilascio del titolo urbanistico nel momento in cui deve essere applicato il principio statuito con la sentenza della Cass. Sez. Unite 8230/2019 circa la validità del contratto con il quale le serre, ancorché siano parzialmente difformi rispetto alla norma di riferimento, dovessero essere alienate.

In altre parole, “...il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.” (Cass. Sez. Unite 8230/2019) considerato che dalle immagini fotogrammetriche pubblicate dalla Regione Toscana, aventi data certa, emerge che la costruzione delle serre è avvenuta quando non era necessario il “titolo urbanistico”.

4.3.2. La rappresentazione catastale

Le serre temporanee sono descritte al Catasto Terreni e sono rappresentate da una o più particelle che hanno la destinazione “serra”. La necessità di rappresentarle con più particelle è conseguenza della diversa titolarità delle aree di sedime.

Fa eccezione la S_13 che non ha rappresentazione geometrica in planimetria ma è solo descritta al censuario.

Nel corso del rilievo metrico è stato accertato che le dimensioni di alcune serre non coincidono con le sagome planimetriche delle stesse in quanto hanno una superficie diversa, che va oltre le ordinarie tolleranze, oppure hanno una distanza diversa tra la rappresentazione geometrica e quella che è stata misurata rispetto ai confini materializzati sul terreno.

Peraltro la superficie della S_01 non coincide tra la superficie della particella del Catasto Terreni e la superficie della serra descritta al Catasto Fabbricati.

Nel quadro che segue sono evidenziate le serre che presentano differenze di superficie e difetti nelle distanze dai confini.

Marco Magrini Architetto

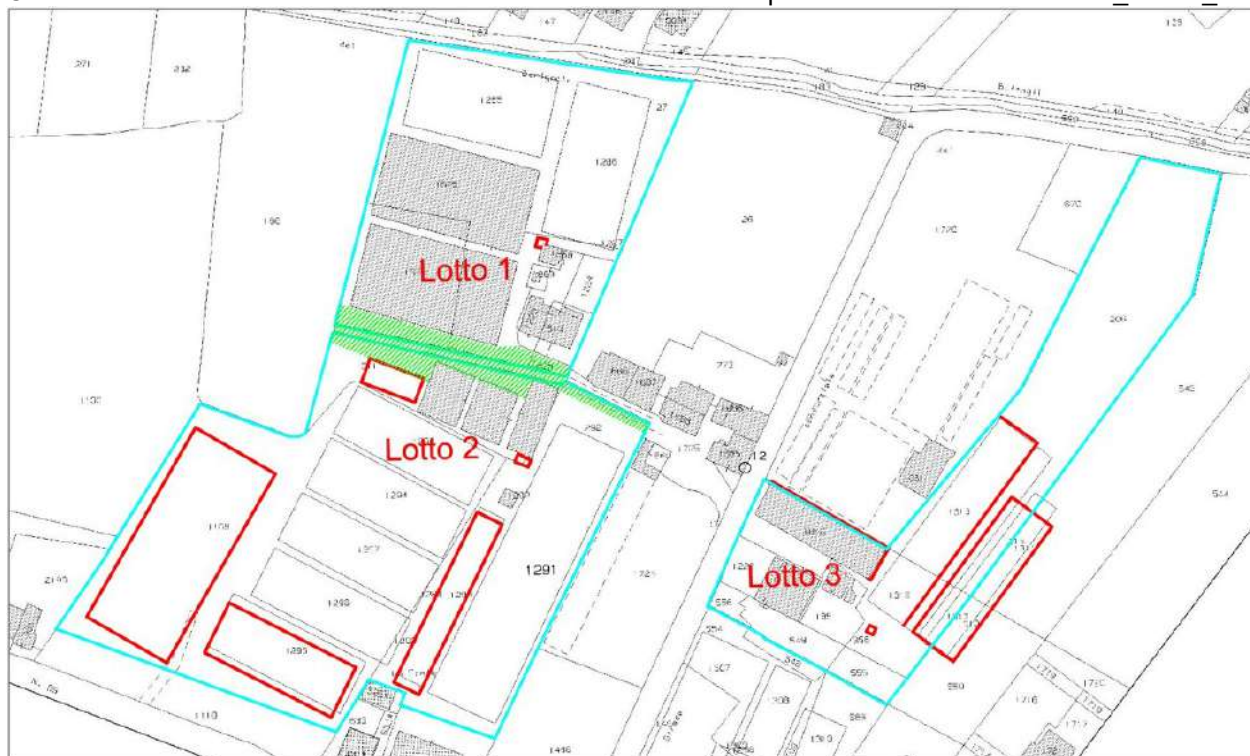
Serra	Particelle	Terreni	Fabbricati	Sup. misurata	differenza	DISTANZA
S_01	1656	511	667	655	144	
S_02	1675 1676	1673	1668	1.666	-7	
S_03	1675 1676	1707	1668	1.666	-41	
S_04	1285	1619	---	1.538	-81	X
S_05	1286 1287	1526	---	1.521	-5	X
S_06	1293	1103	---	1.109	6	
S_07	1294	1103	---	1.109	6	
S_08	1288 1297	1103	---	1.109	6	
S_09	1289 1296	1103	---	1.109	6	
S_10	1295	1240	---	1.020	-220	X
S_11	1290	680	---	680	0	X
S_12	1291	2904	---	2.930	26	X
S_13	1109	---	---	2.592	---	X
S_14	1313 1316	1837	---	1.335	-502	X
S_15	1314 1317 1311 1312	649	---	1.080	431	X

E' evidente che la descrizione catastale riportata nella relazione che segue sconta le imprecisioni descritte, tenuto conto della diversa posizione e della diversa consistenza delle serre che presentano difetti.

A parere dello scrivente occorre un rilievo topografico di tutto il complesso che verifichi la posizione di tutti i manufatti e che riposizioni quelli che presentano difetti, al fine di procedere alle opportune variazioni catastali; peraltro tale operazione è indispensabile per rappresentare correttamente alcuni edifici quali l'annesso C_02 e la centrale termica CT_02 che risultano ampliati.

Nella immagine che segue sono descritti con il colore rosso i difetti della rappresentazione catastale che è stato possibile accertare con il rilievo metrico; i difetti si riferiscono agli edifici descritti al Catasto Fabbricati ed alle serre descritte al Catasto Terreni.

Con il colore verde è individuata l'area che dovrebbe sostituire il piazzale a comune dei Lotti 1_a ed 1_b.



4.4. La normativa sismica

Il Comune di Monteverchi è stato classificato in “zona sismica 3” con Ordinanza della P.C.M- n. 3274 del 20.03.2003 e con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 604 del 16.06.2003.

5. La destinazione dei fabbricati

Tutti i fabbricati sono stati realizzati, utilizzati e classificati come “edifici rurali”; ne consegue che nell’eventualità di una futura utilizzazione o trasformazione, compreso gli edifici di abitazione, dovrà essere tenuto conto di tale situazione.

Per gli immobili che sono accampionati al Catasto Fabbricati è stata richiesta e riconosciuta la condizione di “ruralità”.

Ciò per dire che un diverso utilizzo degli edifici rispetto all’attività agricola, o alla residenza dell’imprenditore agricolo, dovrà essere legittimata con il cambio di destinazione d’uso da ottenere dal Comune, previo pagamento degli oneri dovuti.

Parimenti il cambio d’uso dovrà essere comunicato all’Ufficio del Territorio.

6. Le comproprietà

La stima di parte, allegata alla domanda di ammissione alla procedura, non fa cenno alla complessa situazione delle comproprietà che coinvolgono soggetti terzi (mogli di ██████████ e ██████████ in definitiva la relazione di parte, riferendosi all’intera proprietà, introduce implicitamente una valutazione di non comoda divisibilità.

E’ infatti di palmare evidenza che una divisione in natura è impraticabile nei comparti 1 e 3.

Infatti il “complesso aziendale” – comparto 1 - è costituito da numerosi immobili che sono utilizzati quali strumenti aziendali, compreso gli edifici di abitazione che sono stati autorizzati con norme urbanistico-edilizie che li riconducono a beni strumentali; anche la situazione catastale riconduce tutti gli edifici a tale condizione, considerato che è stata dichiarata la “sussistenza dei requisiti di ruralità”, fatta eccezione per quelli descritti alla part. 185 sub 1 (annesso) ed alle partt. 1656 e 1675 (serre).

L’intima connessione tra gli edifici di abitazione, gli edifici destinati alle lavorazioni, le serre e le sistemazioni esterne portano a ritenere che l’individuazione di quote in natura per i soggetti terzi, porterebbe ad una polverizzazione dell’azienda agricola con una significativa riduzione del valore di stima. Infatti la presenza di quote riconducibili a soggetti diversi da quelli titolari dei beni aziendali all’interno del complesso aziendale stesso porterebbe ad una limitazione nell’uso dei beni stessi.

Un’eventuale suddivisione in natura dei terreni relativi del “corpo aziendale separato” – comparto 2 –, ancorché non sia delineata nella relazione di parte, non è praticabile in ordine ai vincoli urbanistici che gravano su parte delle aree, ed in relazione alla loro morfologia dei terreni stessi in quanto la continuità degli appezzamenti agricoli costituisce un notevole pregio agronomico degli stessi.

Gli strumenti urbanistici prevedono un “corridoio infrastrutturale” che taglia longitudinalmente tutta l’area di maggior pregio; peraltro il Piano Operativo, che costituirà la futura disciplina urbanistica, ha ampliato la previsione del corridoio interessando la metà dell’area di maggior pregio. In concreto la previsione urbanistica consente al Comune di lasciarsi ampio margine per collocare una nuova struttura viaria che, nel caso fosse realizzata, impegnerà una superficie nettamente inferiore a quella vincolata, pur mantenendo attivo il vincolo su tutta l’area individuata nelle tavole urbanistiche.

Ne consegue che l’eventuale individuazione in natura dei soggetti terzi porterebbe ad una parcellizzazione dell’area con conseguente diminuzione del valore della stessa; d’altra parte l’attuale destinazione agricola ad orto risulta maggiormente apprezzata proprio per la continuità dell’area stessa anche in relazione all’approvvigionamento idrico che è puntuale, essendo costituito da un pozzo. L’escavazione di nuovi pozzi, nelle parti che ne risultassero sprovvisti a seguito di divisione, potrebbe essere soggetta a limitazioni in funzione del pozzo esistente e della vicinanza al Fiume Arno.

Per quanto riguarda l’abitazione, che costituisce il comparto 3, non vi sono le condizioni tecniche per la suddivisione in più unità immobiliari che mantengano la medesima destinazione e la medesima funzionalità del bene principale.

Per quanto riguarda l’ “oliveta” – comparto 4 -, l’eventuale suddivisione comporta l’individuazione e la realizzazione di nuovi accessi nonché i frazionamenti delle particelle che hanno diversa coltura.

Ne consegue che anche in questo caso le risorse che dovrebbero essere impegnate, a fronte di un limitato valore dell’area, sconsigliano una suddivisione in natura.

Si può pertanto concludere nel condividere l’atteggiamento mantenuto nella relazione proposta dai ricorrenti nel ritenere che i beni non siano comodamente divisibili secondo i principi di cui all’art. 720 del CC.

7. La descrizione

7.1. Il complesso aziendale – Montevarchi



7.1.1. La zona

Il complesso aziendale è posto nel Comune di Montevarchi lungo Via Marconi, ovvero la SR 69 del Valdarno, a margine dell'abitato principale.

L'abitato di Montevarchi dista circa 30 km da Arezzo ed è raggiungibile con la SR 69 o con l'Autostrada A1; il casello del Valdarno dista 3-4 km dal centro di Montevarchi. Da Firenze la distanza è di circa 50 km sia percorrendo la SR69 che l'A1.

La stazione ferroviaria di Montevarchi è posta sulla linea lenta della ferrovia Firenze-Roma ed è ottimamente collegata con la stazione di Firenze e con quella di Arezzo con treni che hanno la cadenza di 1 ora; il tempo di percorrenza provenendo sia da Firenze che da Arezzo è di circa 30 minuti.

L'area sulla quale è posto il complesso edilizio è fuori dall'abitato, ancorché prossima a diverse abitazioni; ed è storicamente destinata alla coltura ortoflorovivaistica con la presenza di numerose aziende del settore.

Una parte del complesso ha accesso da un parcheggio posto lungo la SR 69; il complesso aziendale è comunque servito da Via Croce del Ferragalli.

7.1.2. Il complesso edilizio

Il complesso edilizio è costituito da numerosi immobili ed è funzionalmente organizzato per un'azienda agricola dedicata all'ortoflorovivaismo.

Nell'ambito del complesso edilizio quasi tutti i terreni sono occupati da serre permanenti o provvisorie, da annessi agricoli, da strutture tecnologiche e da abitazioni rurali.

Il corpo aziendale si è costituito partendo da un nucleo riconducibile al capostipite ██████████ nel corso del tempo i figli ██████████ e ██████████ hanno acquisito le aree contermini al vecchio nucleo.

I fratelli ██████████ oltre ad aver acquisito per successione gli immobili del babbo hanno acquistato le aree con vari atti ai quali sono intervenute progressivamente le rispettive mogli dopo che i fratelli stessi hanno contratto matrimonio.

Tutte le aree sono state considerate facenti parti dell'azienda agricola al punto che diverse serre sono state realizzate su terreni che hanno una diversa titolarità, in funzione delle differenti quote che sono state acquisite a causa del progressivo intervento delle mogli.

Anche gli edifici di abitazione furono realizzati o destinati all'alloggio dei titolari della azienda agricola in funzione delle norme urbanistiche statali e regionali dedicate all'attività rurale.

Il 30.06.2005 le famiglie dei fratelli ██████████ hanno stipulato un atto pubblico (Notaio ██████████ - rep. 42715) con il quale si sono intestate le rispettive abitazioni che tutt'oggi mantengono la "ruralità", riconosciuta dagli uffici catastali.

In definitiva fanno parte del complesso aziendale serre permanenti e stagionali, centrali termiche industriali, annessi agricoli ed edifici di abitazione corredati di accessori; all'interno delle aree aziendali trova posto anche una cabina elettrica realizzata dai titolari dell'azienda agricola, verosimilmente quale dotazione strumentale, e ceduta all'ENEL nel 1985.



Il complesso aziendale è costituito da 3 corpi, di cui due separati da un passo e l'altro posto oltre la Via Croce del Ferragalli.

L'accesso al corpo 1 avviene da Via Croce del Ferragalli per tramite di un passo sulla proprietà dell'azienda [redacted] (a), ed anche dalla viabilità interna al corpo 2.

L'accesso al corpo 2 avviene dal varco posto sul parcheggio posto lungo la SR 69 (c); il sedime del parcheggio fu ceduto dagli [redacted] al Comune di Montevarchi.

L'accesso al corpo 3 avviene da Via Croce del Ferragalli per tramite di una area deputata (b), detenuta dagli [redacted] per la quota di 1/3 e rappresentata dalle partt. 549, 555, 556.

All'interno del complesso i percorsi sono pavimentati in ghiaia o cemento per facilitare il movimento di autoveicoli e mezzi agricoli.

Gli immobili saranno di seguito trattati in relazione alle strutture che vi sono state realizzate stante che, come detto in precedenza, alcune serre sono state realizzate su aree a diversa titolarità.

7.1.3. I diritti di passo

Quanto viene di seguito ricordato ed ulteriormente descritto, prescinde da considerazioni circa l'aggravio delle servitù di passo in relazione al diverso utilizzo dei terreni o alle variazioni che hanno subito le aree oggetto dei diritti di passo.

La costituzione delle originarie servitù di passo, fatta con l'atto notarile del 1929, faceva riferimento ad una situazione dei terreni che erano liberi dalla maggior parte degli edifici e degli impianti oggi esistenti (serre) e si riferiva a veicoli sicuramente diversi da quelli che sono oggi utilizzati.

Allo stesso tempo è stato possibile rilevare che i percorsi oggetto dei diritti di passo sono sistemati per il transito di veicoli agricoli, veicoli per il trasporto di persone e di veicoli commerciali.

Il corpo 1

L'accesso al corpo 1, con l'eccezione della part. 27, è garantito dal diritto di passo (a piede e veicolare) che fu costituito con l'atto di acquisto dei terreni del 1929 (cfr. par. 1.1.1).

Sempre con lo stesso atto fu costituita servitù di passo sui terreni acquisiti dai sigg. [redacted] in prosecuzione del percorso che costituisce il loro accesso.

E' stato descritto in precedenza che le indicazioni contenute nell'atto del 1929 potevano ricondurre ad una proprietà [redacted] delle aree sulle quali gravava la servitù di passo costituita; tale situazione non è stata poi trasposta nelle descrizioni del Catasto Terreni che fu impiantato dopo la stipula dell'atto anzidetto.

La definizione del diritto di passo è stata poi trattata in occasione dell'acquisto di una parte dei terreni che costituiscono il corpo 2 (cfr. par. 1.1.3) allorché i dante causa dei sigg. [redacted] trasferirono l'impegno di realizzare un percorso largo 7 metri a confine con la proprietà dei sigg. [redacted] sul costituendo percorso i venditori si riservarono il diritto di passo a favore delle loro residue proprietà; ciò comportava, evidentemente, che la proprietà [redacted] fosse oggetto di servitù passiva di passo a favore dei venditori.

I sigg. [redacted] hanno poi ceduto all'ENEL il diritto di passo, anche sulla proprietà dei sigg. [redacted] per l'accesso alla cabina che costituisce un'enclave all'interno del corpo 1.

Marco Magrini

Architetto

Gli [redacted] acquisirono la part. 27 dalle cugine [redacted] [redacted] ed [redacted] quest'ultime l'avevano acquisita dalla madre nel 1955; detta particella non era coinvolta nell'atto del 1929 e, verosimilmente, aveva accesso dalla strada posta a nord del complesso aziendale.

E' verosimile che da quando le sigg.re [redacted] [redacted] ed [redacted] entrarono nel possesso della part. 27 abbiano utilizzato il passo costituito con l'atto del 1929 considerato che la part. 27 era posta in continuità con il resede della loro abitazione che usufruiva del passo anzidetto.

Le sistemazioni attuali e le foto aeree della Regione Toscana che vengono proposte di seguito, depongono a favore di tale ricostruzione, ancorché il diritto di passo non sia formalizzato in nessun documento reperito durante le operazioni peritali.

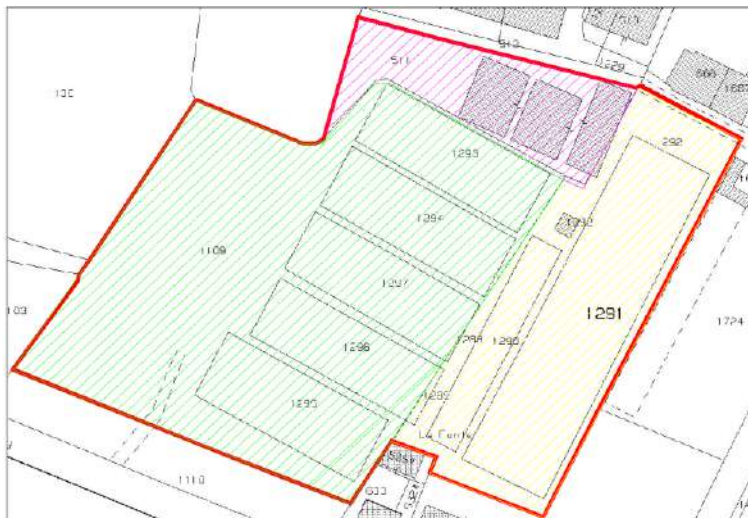
Il corpo 2

Il corpo 2 è costituito terreni di diversa provenienza.

Alcuni edifici sono stati realizzati sul sedime delle aree acquisite dagli [redacted] nel 1929 e che godevano del diritto di passo allora istituito (colore viola).

Alcuni impianti sono stati realizzati sul sedime di terreni acquisiti nel 1970, che godevano del diritto di passo istituito nel 1929 e rivisto nel 1970 (colore giallo).

Altri impianti sono stati realizzati su terreni acquisiti nel 1980 (cfr. par. 1.1.4) che furono in parte ceduti al Comune di Montevarchi per realizzare il parcheggio lungo la Strada Regionale; detti terreni (colore verde) avevano accesso dalla Strada Regionale ed oggi hanno accesso dal parcheggio comunale.



Quest'ultimo percorso di accesso, ancorché formalmente diverso, si ricongiunge con il percorso oggetto dei diritti di passo del 1929, con la conseguenza che l'Azienda Agricola [redacted] ha confuso i percorsi.

Il corpo 3

L'accesso al corpo 3 (b) è definito nell'atto di acquisto degli immobili e le aree che costituiscono l'accesso stesso sono detenute dai sigg. [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà.

E' di palmare evidenza che le aree, oltre a costituire l'accesso al corpo 3, siano l'accesso alle aree che l'azienda agricola detiene in affitto ed anche ad altre proprietà riconducibili a terzi che sono, verosimilmente, gli aventi causa dei sigg. [redacted] che acquisirono gli immobili nel 1929 (cfr. par. 1.1.1) che, in un secondo momento, vendettero i terreni che costituiscono il corpo 3 ai sigg. [redacted] (cfr. par. 1.1.3) che si impegnarono a realizzare la "stradella" e a destinarla a passo per la residua proprietà dei venditori.

7.1.4. Le aree in affitto

Il corpo aziendale era integrato da alcuni terreni in affitto, adiacenti al corpo n. 3.

Anche su buona parte di dette aree erano state realizzate delle serre.

L'ultimo contratto di affitto fu stipulato il 10.11.2023 con un canone annuo di € 12.528,00 che veniva corrisposto in rate mensili di € 1.044,00.

Le aree in affitto sono perimetrate dalla polilinea di colore giallo nell'immagine che segue.



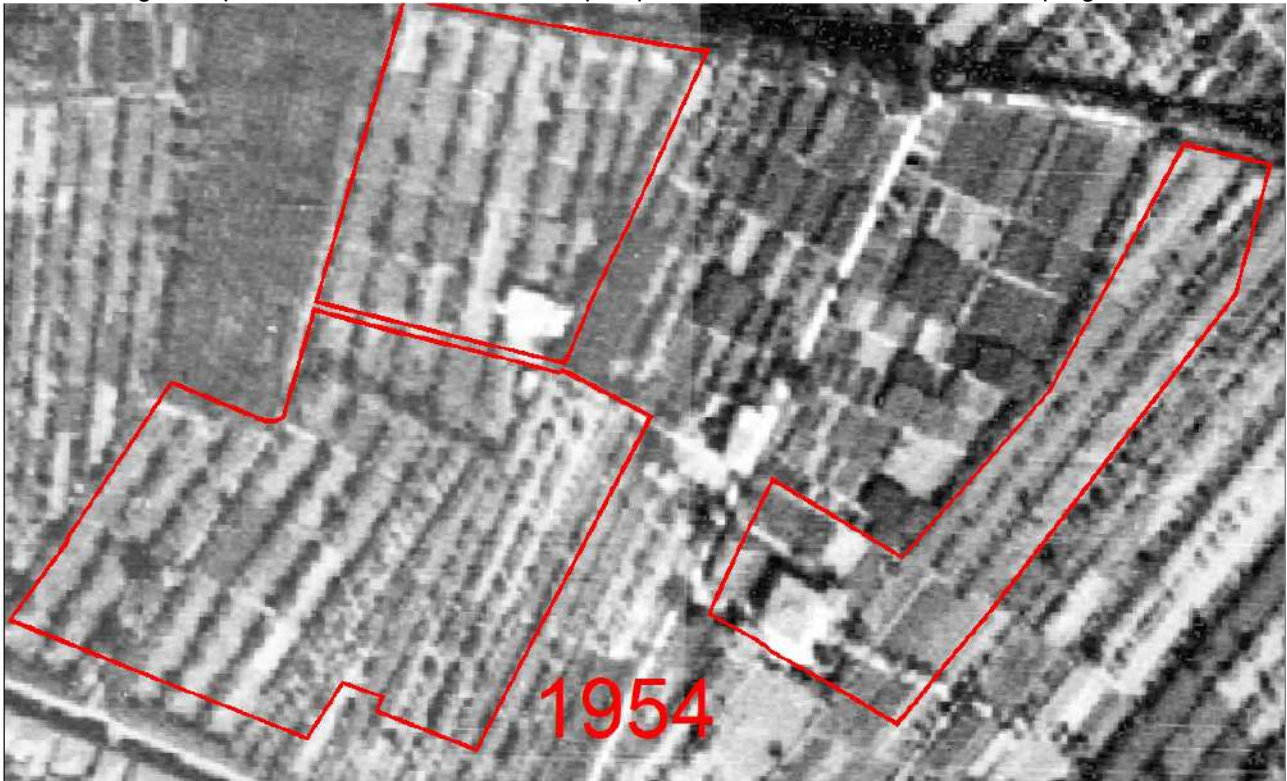
Marco Magrini

Architetto

7.1.5. La costituzione del complesso

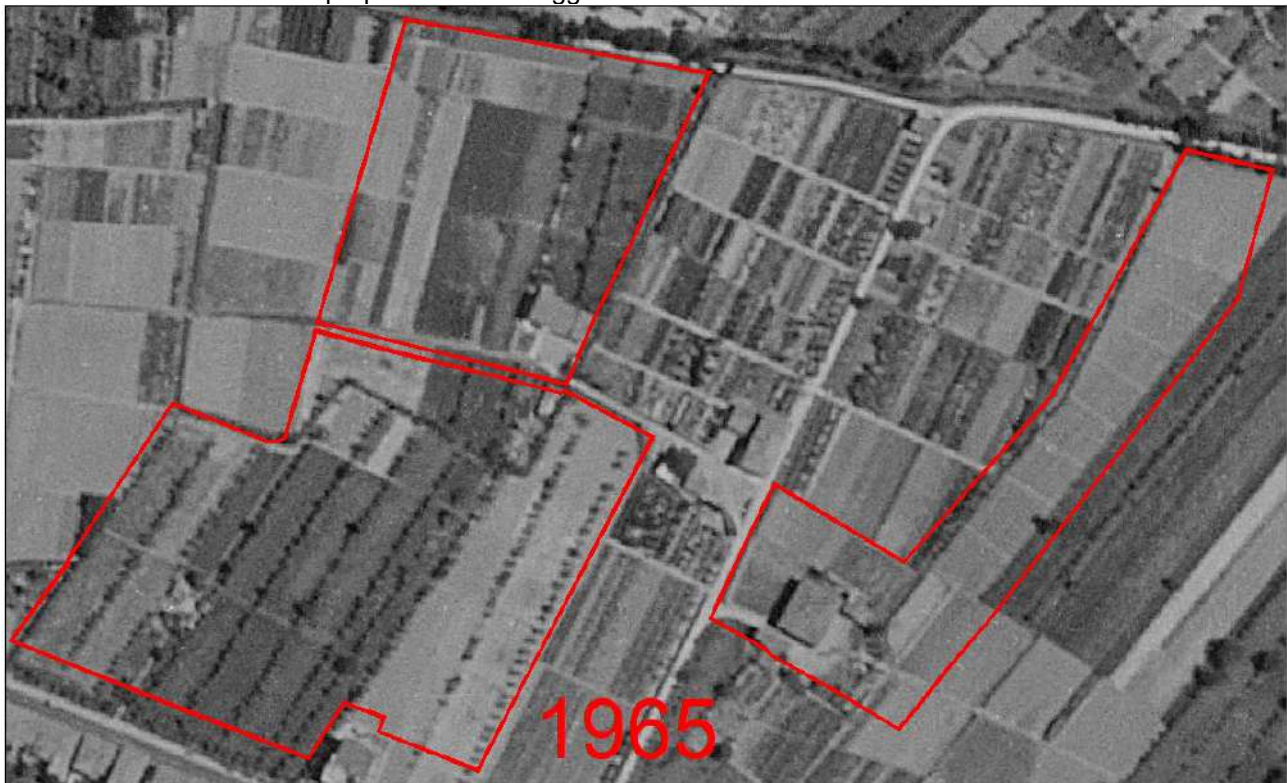
La costituzione del complesso edilizio è documentata nella serie di foto aeree mutate dall'archivio della Regione Toscana.

L'azienda agricola passa da colture ortive su campo aperto a colture in serra in maniera progressiva.



Nel 1954 sono già presenti gli edifici di abitazione.

Quello del corpo 1 era in corso di realizzazione da parte di [redacted] e delle cugine [redacted] e Livia, mentre l'altro era ancora di proprietà di terzi soggetti.



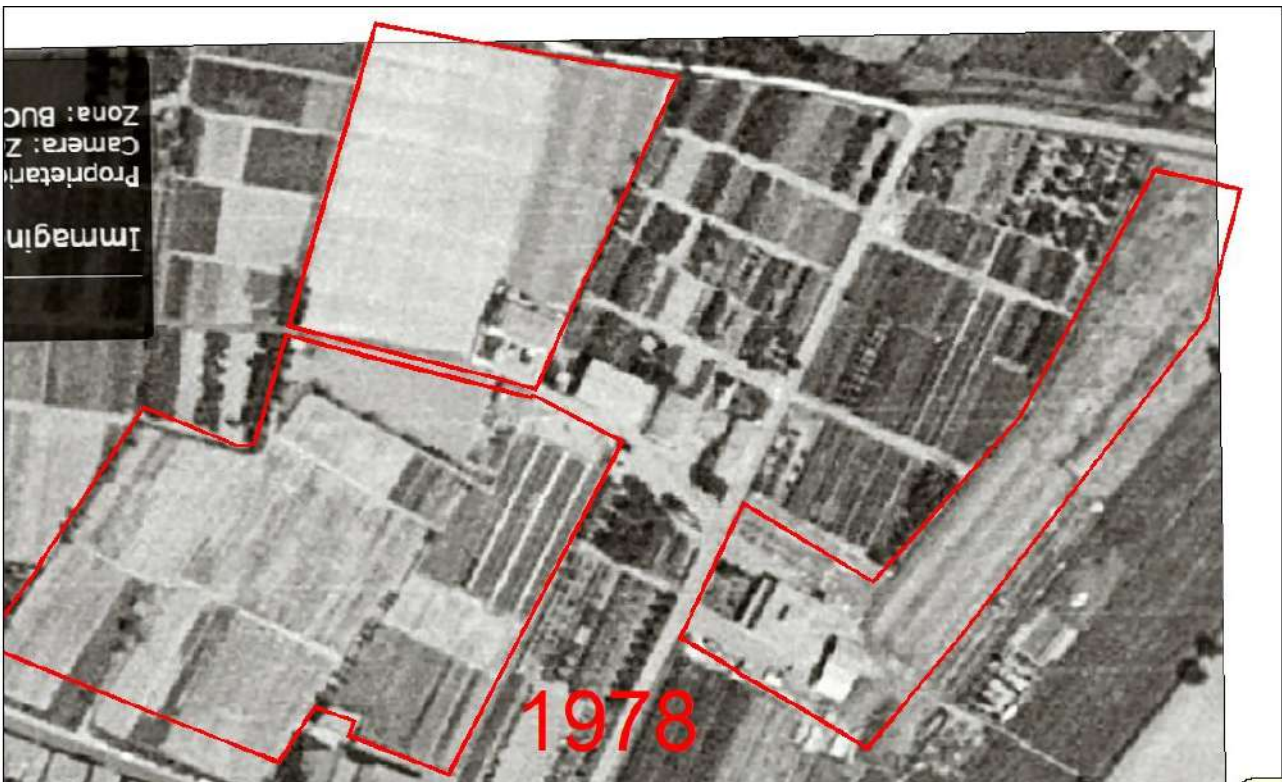
La foto del 1965 è nettamente più definita. Le costruzioni sono le medesime di quelle esistenti al 1954.

Marco Magrini

Architetto



Nel 1976 comincia la realizzazione delle serre nei terreni del Corpo 3.



Analoga situazione è documentata dalla foto del 1978, con un modesto incremento delle serre sempre nel Corpo 3.

Marco Magrini
Architetto



Nel 1981 sono già state realizzate alcune serre anche nel Corpo 2 e la serra stabile del Corpo 3.



Nel 1987 sono state realizzate gran parte delle serre ed i primi due annessi agricoli del Corpo 2.

Marco Magrini

Architetto



Nel 1990 erano state realizzate tutte le serre del Corpo 1 e 3, gli annessi del Corpo 2, mentre manca la serra S-13 del Corpo 2.



Nel 1998 erano stati già realizzati tutti gli edifici e le serre che costituiscono il corpo aziendale.

7.1.6. Le abitazioni

Le abitazioni sono inserite nei corpi aziendali alla stregua degli edifici produttivi con i quali sono intimamente connesse.

L'edificio dove trovano posto le abitazioni A1 ed A2 fu realizzato nel 1954 da ██████████ e dalle cugine ██████████ e ██████████ quest'ultime cedettero la loro porzione di edificio ed i terreni annessi con l'atto del 10.01.1985 (cfr. par. 1.1.5) ai sigg. ██████████

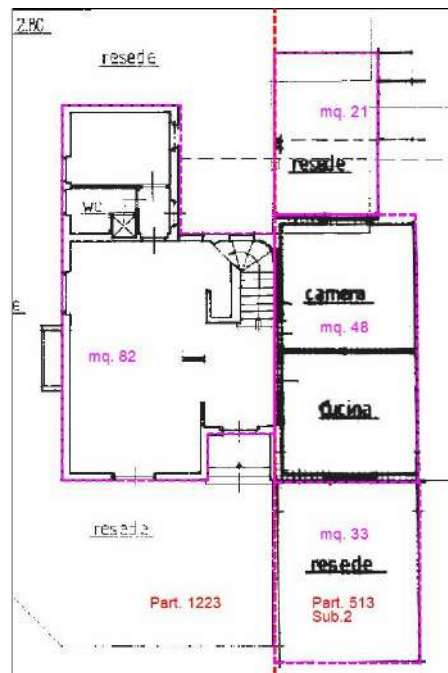
L'edificio dove trovano posto le abitazioni A3 ed A4 è di remota costruzione, al punto che compare nel Catasto Leopoldino ██████████ alla metà del XIX secolo, come documentato nell'immagine che segue.

L'edificio fu acquisito dai sigg. ██████████ con l'atto del 11.04.1970 (cfr. par. 1.1.2), e poi ristrutturato ed ampliato.



Marco Magrini Architetto

7.1.6.1. Abitazione ed accessori – A 1



L'edificio è posto nell'ambito del corpo 1 e comprende due abitazioni; quella in oggetto interessa parte dell'edificio ed è riconducibile ad uno dei titolari dell'azienda agricola e della sua famiglia composta, oltre che dal titolare, dalla moglie convivente e comproprietaria e da due figli maggiorenni.

L'abitazione è disposta su due livelli fuori; a piano terra si trova un ampio ingresso soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno; è altresì presente un locale legittimato come cantina dove è stata installata una cucina che viene verosimilmente utilizzata per incontri organizzati nel portico posteriore dell'edificio.

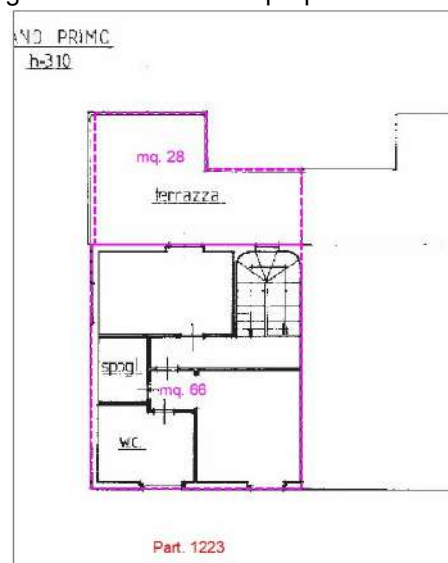
Al primo piano sono presenti due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

L'alloggio è corredato da un resede posto su tre lati; sul resede posteriore è presente un portico coperto da un'ampia terrazza che ha accesso da una delle camere del primo piano.

Lo stato di manutenzione è mediocre ancorché le finiture siano conseguenza dell'ultima ristrutturazione di circa 15 anni fa quando erano di fascia medio-alta. Ad oggi l'alloggio necessita di revisione degli impianti, di nuove tinteggiature e della levigatura del parquet del primo piano.

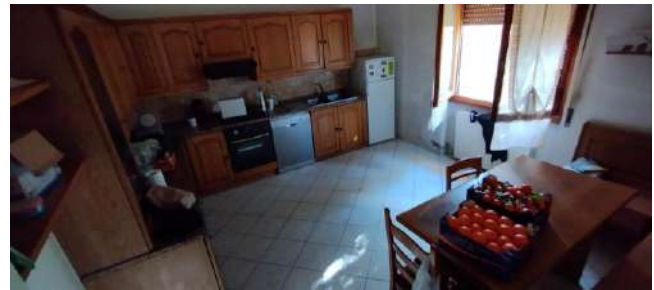
Sono visibili tracce di umidità di [REDACTED] a livello del piano terra e di condensa al primo livello.

L'accesso avviene, tramite il resede, dal piazzale aziendale sul quale prospettano anche gli annessi; l'edificio è posto a ridosso delle serre e della cabina elettrica.



Marco Magrini

Architetto



L'edificio è collegato alla rete elettrica ed alla fognatura pubblica.

Non è collegato all'acquedotto né alla rete del gas metano.

L'impianto idraulico è alimentato da un pozzo artesiano, mentre la climatizzazione invernale è affidata ad un caminetto a legna che è collegato all'impianto di riscaldamento che è comunque dotato di caldaia alimentata a gasolio; il deposito è posto fuori terra in prossimità della cabina elettrica.



Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi nel modo seguente

F	part	sub	qualità	cons
7	513	2	A/3	2

e sono intestati a

- [redacted] per 5/6 proprietà
- [redacted] per 1/6 proprietà

Marco Magrini

Architetto

ed in parte come

F	part	sub	qualità	cons
7	1223		A/2	6,52

intestata a

- [redacted] per 2/3 proprietà
- [redacted] per 1/3 proprietà

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

Titoli edilizi

L'abitazione fa parte di un edificio che comprende anche l'abitazione descritta come A_02.

L'intero edificio fu autorizzato con provvedimento del 26.10.1954, ed era limitato al solo piano terra comprendente due alloggi. L'edificio fu reso abitabile con certificazione del 31.01.1958.

Con licenza del 16.09.1957 fu autorizzata la sopraelevazione dell'intero edificio.

L'edificio era suddiviso da cielo a terra; la parte ovest era costituita da due appartamenti sovrapposti, così come la parte est.

La sopraelevazione fu realizzata soltanto per la porzione ovest come documentato nell'immagine fotografica allegata al fascicolo del successivo intervento e riprodotta a fianco.

Con licenza del 15.04.1967 fu autorizzato il completamento della sopraelevazione anche per la porzione est.

Le opere in cemento armato furono comunicate alla Prefettura di Arezzo all'epoca competente.

Con l'autorizzazione del 20.09.1986 fu autorizzato il rifacimento della porzione di copertura della porzione che fu sopraelevata per prima. Le opere furono comunicate al Genio Civile.

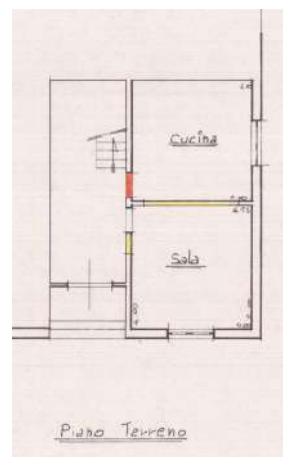
Con la comunicazione del 10.09.1987, inviata ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, furono legittimate alcune variazioni sulla zona giorno del piano terra, come evidenziato nell'elaborato grafico proposto a fianco.

Gli interventi si riferiscono all'unità descritta come A_02 nella presente relazione.

Con la concessione 90 del 23.06.1998 fu autorizzata la ristrutturazione e l'ampliamento dell'alloggio descritto come A_01.

Lo stato ante-operam comprendeva alcune difformità rispetto ai precedenti titoli che non furono contestate in sede istruttoria.

Il Comune di Montevarchi richiede che i titoli edilizi siano verificati per tutto il territorio comunale a far data dall'entrata in vigore della L. 1150 del 1942; c'è da rilevare che a fronte dell'art. 31 della L.1150/42 che prevedeva il rilascio della "licenza edilizia" il Comune, nel corso degli anni, ha rilasciato vari tipi di titoli edilizi



Marco Magrini

Architetto

che sono riconducibili con fatica allo specifico atto amministrativo che era richiesto dalla legge anzidetta. Comunque nella prospettiva del Comune possono essere qualificati come difformità:

- il passaggio di due locali del piano terra dall'alloggio A_01 all'alloggio A_02 rispetto al "nulla-osta" del 26.10.1954;
- la maggior sagoma planimetrica del primo piano rispetto al "nulla-osta" del 16.09.1957 ed alla "licenza" del 15.04.1967;
- la realizzazione degli ampliamenti sul retro dell'edificio;

Le difformità di cui ai punti a) e b) sono state verosimilmente realizzate in corso d'opera e sono state oggetto rispettivamente oggetto delle certificazioni di abitabilità del 1954 e del 1967; poiché dette certificazioni sono rilasciate all'esito delle verifiche eseguite dall'ufficio tecnico.

Peraltro anche la consistenza planivolumetrica dell'alloggio A_01, con riferimento al punto c), parrebbe ricondotta nell'alveo dello "stato legittimo" con la concessione 90/1998 che, partendo da un elaborato dello stato attuale che rappresenta tutte le difformità anzidette, autorizza un intervento di ristrutturazione; in tal caso potrebbe essere applicabile il comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 modificato anch'esso dal DL 69/2004.

Le modifiche al DPR 380/2001 introdotte dal DL 69/2004, sono in fase di prima applicazione; gli uffici comunali che tendono ad una rigida applicazione del disposto normativo che stride con le verosimili vicende edificatorie.

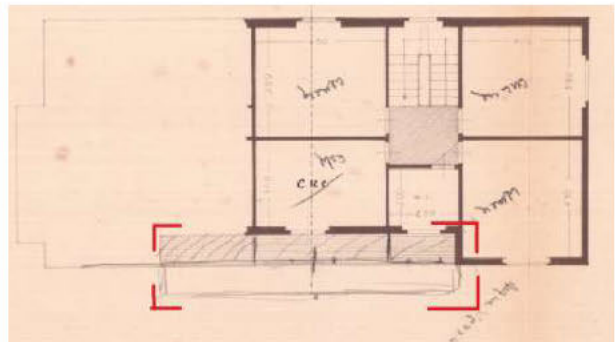
Nel caso della licenza del 1967 si rileva che:

- negli elaborati grafici è annotata la maggior sagoma planimetrica del primo piano, peraltro parzialmente documentata con una fotografia per la parte di edificio che era stata già sopraelevata;
- durante il sopralluogo del 04.07.1967 viene riferito "copertura conforme al progetto. n.o. - Non è stato eseguito l'incasso su prospetto principale piano primo - V° che anche l'esistente è a corpo unico n.o.".
- nell'istruttoria della domanda di abitabilità, il 26.02.1968, si dichiara l'intervento conforme con una nota a margine che recita: "conforme - salvo quanto ha rilevato in facciata al momento del controllo della copertura."

Tali annotazioni porterebbero a ricondurre la difformità nell'alveo delle tolleranze, in quanto pare documentato che siano state accertate all'esito di sopralluogo come richiesto al 4° comma dell'art. 34-ter del DPR 380/01; viene in soccorso a tale interpretazione la Circolare Ministeriale del 29.01.2025 rammentata in precedenza.

Nel caso che sia necessario aderire all'interpretazione del Comune, tenendo conto delle difformità di cui ai punti a), b) e c), per l'abitazione A_01, si dovrà chiedere un accertamento di conformità.

La sanatoria può essere richiesta anche tenendo conto di quanto previsto dal Piano Operativo all'art. 82 che consente un aumento di volume di 100 mc per ogni abitazione. Lo spostamento dei due locali da un'abitazione all'altra può essere inserito in detta procedura. I costi dell'eventuale procedura di sanatoria sono compresi nella valutazione che segue.



Pratica Edilizia N. _____ Anno _____

NOTE D'UFFICIO

Sopralluogo effettuato il giorno 4/7/67

Esito delle osservazioni: copertura conforme al progetto n.o.

Non è stato eseguito l'incasso su prospetto principale piano primo - V° che anche l'esistente è a corpo unico n.o.

Non è stato eseguito l'incasso su prospetto principale piano primo - V° che anche l'esistente è a corpo unico n.o.

M.o. [Signature]

COMUNE DI FOLLIGNO	
UFFICIO TECNICO	
Piccoli lavabi	L. _____
Acc. ped.	" _____
" car.	" _____
Imm. fogge	" _____
Acc. strada	" _____

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Si dichiara che la costruzione risultava

di cui alla presente richiesta è stata eseguita in conformità del progetto presentato all'atto della richiesta del permesso di costruzione ed osservando le prescrizioni contenute in detto permesso n. 4532 del 19.4.1967

Si trasmette all'ufficio sanitario per gli ulteriori accertamenti e relativo nulla-osta.

Il 26.2.1968

Il Direttore dell'Ufficio Tecnico [Signature]

VERBALE SUL SOPRALUOGO FATTO DALL'UFFICIALE SANITARIO

1) I metri sono accertati _____

Marco Magrini

Architetto

Stima

La stima viene approssciata per comparazione, tenendo conto dell'eventuale sanatoria descritta in precedenza, dell'ubicazione dell'alloggio nell'ambito del complesso aziendale con particolare riferimento alla vicinanza delle serre, nonché del mediocre stato di manutenzione.

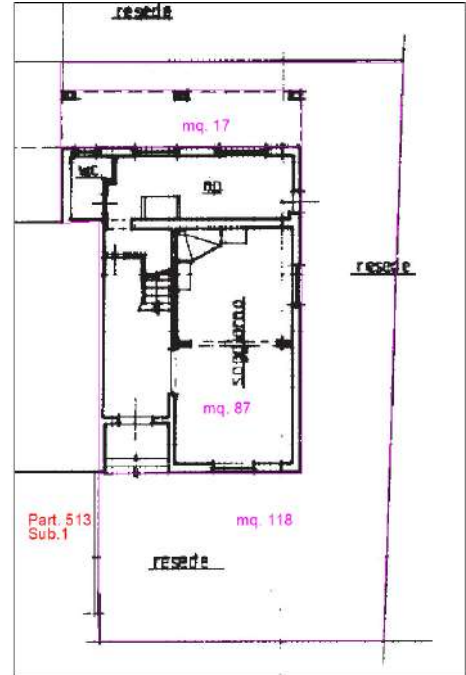
Le superfici dell'abitazione e degli accessori sono paramtrate alla superficie commerciale.

Ne consegue che l'alloggio può essere stimato nel modo che segue.

		A_01			
		sup	par	€/mq	€
Terra	Resede	200,00	0,10	600,00	12.000,00
	Resede	21,00	0,10	600,00	1.260,00
	Resede	33,00	0,10	600,00	1.980,00
	Abitazione	82,00	1,00	600,00	49.200,00
	Abitazione	48,00	1,00	600,00	28.800,00
Primo	Abitazione	66,00	1,00	600,00	39.600,00
	Terrazza	28,00	0,15	600,00	2.520,00
					135.360,00

Marco Magrini Architetto

7.1.6.2. Abitazione ed accessori – A 2

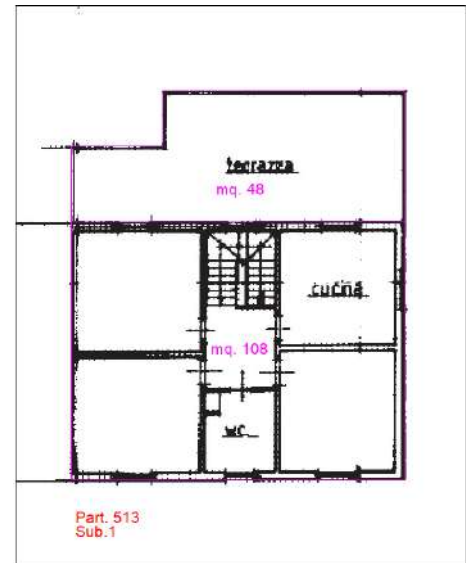


L'edificio è posto nell'ambito del corpo 1 e comprende due abitazioni; quella in oggetto interessa parte dell'edificio ed è riconducibile ad uno dei titolari dell'azienda agricola e della sua famiglia composta, oltre che dal titolare, dalla moglie convivente e comproprietaria. L'abitazione è disposta su due livelli fuori; a piano terra si trova un ingresso, il soggiorno, un wc ed un ripostiglio; al primo piano si trovano la cucina, un altro soggiorno, due camere da letto ed un bagno.

L'alloggio è corredato da un resede posto su tre lati; sul resede posteriore è presente un portico coperto da un'ampia terrazza che ha accesso dalla cucina e da una delle camere.

Lo stato di manutenzione è buono e le finiture sono state verosimilmente rinnovate all'epoca della divisione delle abitazioni, cioè nel 2005.

L'accesso avviene, tramite il resede, dal piazzale aziendale sul quale prospettano anche gli annessi; l'edificio è posto a ridosso delle serre e della cabina elettrica.



Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi nel modo seguente

Fg	part	sub	qualità	cons
7	513	1	A/3	8

e sono intestati a

- [redacted] per 5/6 proprietà
- [redacted] per 1/6 proprietà

Il resede dell'abitazione è esteso anche all'area descritta al Catasto Fabbricati come

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1224		F/1	240

intestata a

- [redacted] per 1/2 proprietà
- [redacted] per 1/2 proprietà

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

Marco Magrini

Architetto



Titoli edilizi

La situazione dello “stato legittimo” dell’abitazione è definita al par. 7.1.6.1.

In aggiunta c’è da riferire che la parte posteriore del piano terra, che comprende il ripostiglio, il wc ed il portico, non risulta legittimata.

Nel caso che sia necessario aderire all’interpretazione del Comune, tenendo conto delle difformità di cui ai punti a), b) e c) rammentati nella trattazione generale, per l’abitazione A_02, si dovrà chiedere un accertamento di conformità.

La sanatoria può essere richiesta tenendo conto di quanto previsto dal Piano Operativo all’art. 82 che consente un aumento di volume di 100 mc per ogni abitazione. Lo spostamento dei due locali da un’abitazione all’altra può essere inserito in detta procedura.

I costi dell’eventuale procedura di sanatoria sono compresi nella valutazione che segue.



Marco Magrini

Architetto



Stima

La stima viene approssciata per comparazione, tenendo conto dell'eventuale sanatoria descritta in precedenza, dell'ubicazione dell'alloggio nell'ambito del complesso aziendale con particolare riferimento alla vicinanza delle serre, nonché del buono stato di manutenzione. Le superfici dell'abitazione e degli accessori sono parametrare alla superficie commerciale.

Ne consegue che l'alloggio può essere stimato nel modo che segue.

		A_02			
		sup	par	€/mq	€
Terra	<i>Resede</i>	118,00	0,10	700,00	8.260,00
	<i>Resede</i>	240,00	0,10	700,00	16.800,00
	<i>Abitazione</i>	87,00	1,00	700,00	60.900,00
	<i>Portico</i>	17,00	0,20	700,00	2.380,00
Primo	<i>Abitazione</i>	108,00	1,00	700,00	75.600,00
	<i>Terrazza</i>	48,00	0,15	700,00	5.040,00
					168.980,00

Marco Magrini

Architetto

7.1.6.3. *Abitazione ed accessori – A 3 – A 4*

L'edificio è posto nell'ambito del corpo 3 ed ha accesso dall'area che i sigg. ██████ posseggono per la quota di 1/3 e che è destinata espressamente a stradello sulla scorta dell'atto a rogito del Notaio Signorini, rep.27077, del 11.04.1970 (partt. 549, 555 e 556).

Il fabbricato è composto da due alloggi che occupano il primo piano dell'edificio, mentre a piano terra sono posti i locali accessori.

L'accesso (1) avviene dal portico che affaccia sul resede di pertinenza dell'annesso C_01 (part. 185), mentre l'accesso al garage (2) avviene da un'area che costituisce il resede della S_01 e delle S_14 e S_15 (part. 356).

Il resede catastale dell'edificio è limitato al fronte della strada pubblica, mentre sul fronte nord ed est è limitato ad un marciapiede perimetrale. Sul fronte sud l'edificio è posto sul confine dello stradello a comune; peraltro il marciapiede perimetrale è stato realizzato sulla zona del passo a comune posseduta per 1/3.

A piano terra trova il portico di ingresso, dal quale si accede alla scala che conduce al primo piano, un ampio garage, le centrali termiche, una lavanderia, un soggiorno che, verosimilmente viene usato saltuariamente ed un servizio igienico che ha accesso dal portico esterno.

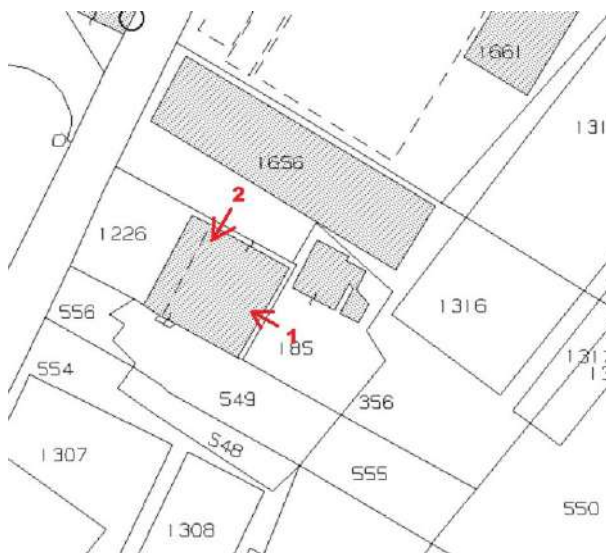
Al primo piano si trovano i due appartamenti che hanno accesso dal medesimo pianerottolo.

Il primo alloggio è composto da una sala da pranzo con angolo cottura, da un soggiorno, due camere, un ripostiglio ed un bagno; l'appartamento ha finiture recenti ed è utilizzato dal figlio di ██████ quale abitazione.

Il secondo appartamento è composto da cucina, soggiorno, tre camere ed un bagno.

Entrambe le zone giorno si affacciano su di un ampio terrazzo posto verso ovest che costituisce la copertura di un portico giustapposto alla facciata opposta a quella dove si trova il portico di ingresso.

È altresì presente una mansarda che costituisce la prosecuzione del vano scala, e che è priva di divisori.



Marco Magrini

Architetto

Le due centrali termiche poste a piano terra servono entrambi gli appartamenti; una è alimentata a gasolio e l'altra a residuo vegetale (pellet o nocciolino). Il deposito del gasolio è posto all'esterno dell'edificio sulla part. 356.

L'edificio è collegato alla rete fognaria alla rete elettrica e telefonica. L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzi artesiani.

Le finiture degli alloggi sono state verosimilmente rinnovate al momento della stipula dell'atto di assegnazione delle abitazioni (2005); il primo alloggio ha subito opere di manutenzione in epoca più recente. Il secondo alloggio presenta problemi di condensa sulle pareti esposte a nord, verosimilmente dovute ai ridotti spessori delle murature esterne ed alla mancanza di [REDACTED]



Salone piano terra



Garage



Ingresso centrale termica

Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi nel modo seguente

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1226	3	C/6	55
7	1226	4	C/6	41
7	1226	7	A/3	7
7	1226	8	A/3	7

e sono intestati a

- [REDACTED] per 1/2 proprietà

- [REDACTED] per 1/2 proprietà

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto, ad eccezione dell'abbattimento del divisorio tra la sala da pranzo ed il cucinotto del primo alloggio.



Alloggio 01

Marco Magrini

Architetto

Titoli edili

L'impianto dell'edificio è antecedente alla metà del XIX secolo, in quanto compare nelle mappe del Catasto Leopoldino riportate per stralcio nei precedenti paragrafi.

Con la licenza edilizia n. 4289 del 08.10.1973 fu autorizzata la ristrutturazione dell'edificio anche con la realizzazione della piccionaia centrale.

A piano terra erano previsti locali aziendali, mentre al primo piano erano previsti due appartamenti destinati ai conduttori dell'azienda agricola.

Con la autorizzazione del 28.11.1973 fu variata l'originaria licenza in quanto viene riferito che l'edificio crollò durante i lavori di ristrutturazione;

Pertanto con il nuovo titolo edilizio fu assentita la ricostruzione dell'intero edificio.

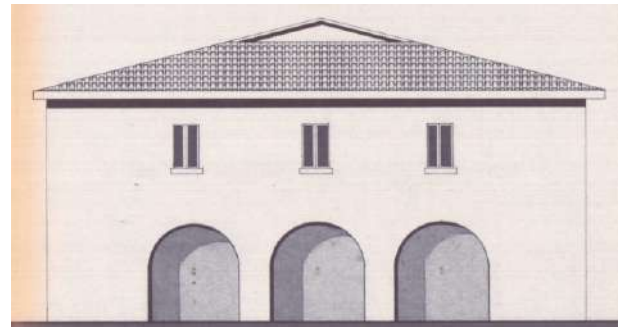
Con la autorizzazione 6356 del 12.09.1974 fu autorizzata un'ulteriore variante con la quale, tra le opere variate, fu aggiunto un portico al fronte ovest che prospetta verso Via Croce del Ferragalli.

Il progetto strutturale fu depositato al Genio Civile ed il relativo collaudo fu certificato il 01.04.1984

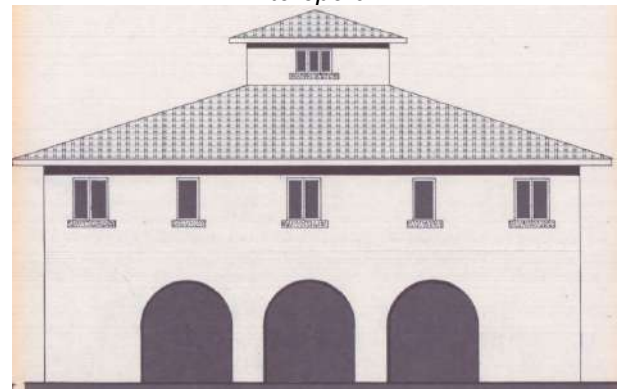
Con la concessione n. 1386 del 24.03.1988, rilasciata per una richiesta di condono ex L. 47/85, furono sanate diverse difformità realizzate in sede di ricostruzione dell'edificio.

Con la DIA del 21.08.2008 furono eseguite delle opere interne agli appartamenti posti al primo piano, che prevedevano anche che un locale passasse da un appartamento all'altro.

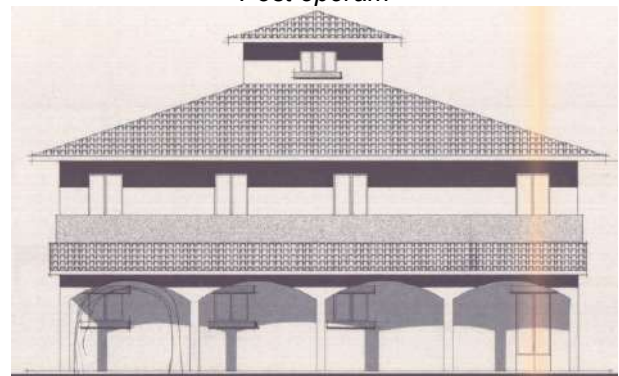
La costruzione è conforme allo stato legittimo, ad eccezione dell'abbattimento del divisorio tra la sala da pranzo ed il cucinotto del primo alloggio.



Ante-operam



Post operam



Variante

Marco Magrini Architetto

Stima

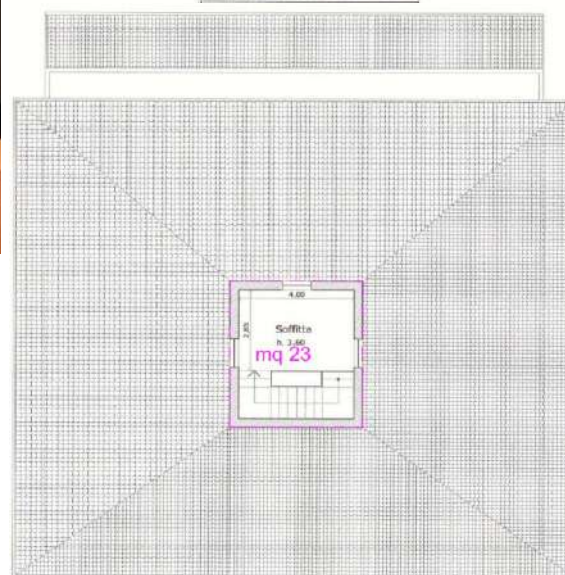
La stima viene approssciata per comparazione, tenendo conto dell'eventuale sanatoria descritta in precedenza, dell'ubicazione dell'alloggio nell'ambito del complesso aziendale con particolare riferimento alla vicinanza delle serre, nonché del mediocre stato di manutenzione.

Le superfici dell'abitazione e degli accessori sono parametrate alla superficie commerciale.

Ne consegue che l'alloggio può essere stimato nel modo che segue.

		A_03 - A_04			
		sup	par	€/mq	€
Terra	Resede	348,00	0,10	1.100,00	38.280,00
	Portico	42,00	0,25	1.100,00	11.550,00
	Portico	46,00	0,25	1.100,00	12.650,00
	Garage	186,00	0,50	1.100,00	102.300,00
	scala	20,00	0,80	1.100,00	17.600,00
Primo	Abitazione	133,00	1,00	1.100,00	146.300,00
	Abitazione	99,00	1,00	1.100,00	108.900,00
	Terrazza	37,00	0,15	1.100,00	6.105,00
Secondo	Soffitta	23,00	0,50	1.100,00	12.650,00
				443.685,00	

Mansarda

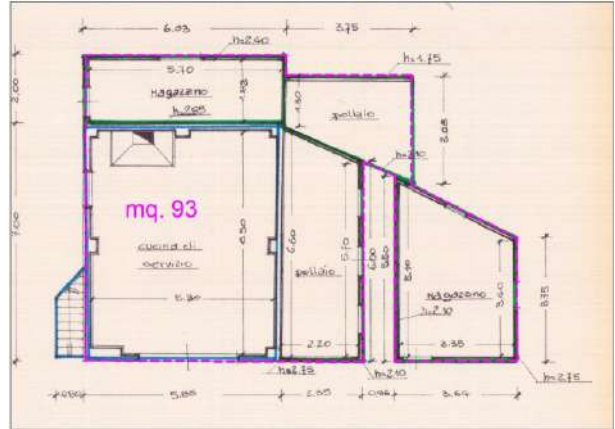


Alloggio 02



7.1.7. Gli annessi

7.1.7.1. Annesso e rimessa - C1



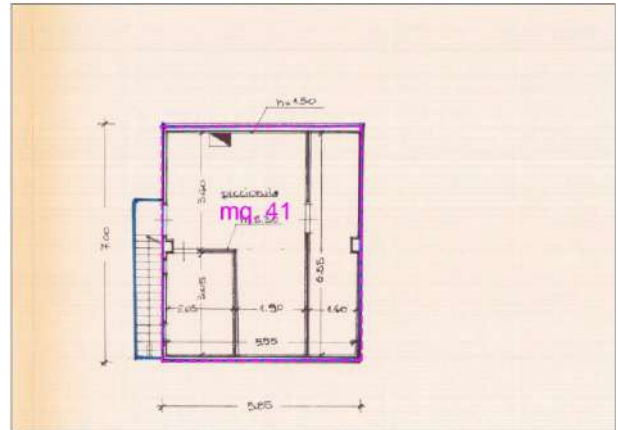
L'edificio è posto nell'ambito del corpo 3 ed ha accesso dall'area che i sigg. ██████ posseggono per la quota di 1/3 e che è destinata espressamente a stradello sulla scorta dell'atto a rogito del Notaio Signorini, rep.27077, del 11.04.1970.

Il fabbricato è costituito da un annesso agricolo il cui impianto originario ██████ almeno al XIX secolo in quanto compare nelle carte del Catasto Leopoldino. L'edificio è stato poi trasformato ed ampliato con una serie di interventi recenti, realizzati con materiali eterogenei, fino ad arrivare alla consistenza attuale.

A piano terra è presente una cucina di servizio che, verosimilmente, veniva utilizzata dal personale dell'azienda agricola; gli altri locali sono destinati a magazzini e sono stati aggregati al nucleo originario.

Il primo piano è servito da una scala esterna in metallo che sbarca sul terrazzino di accesso; tutto il piano è destinato a magazzino.

Lo stato di manutenzione è mediocre, specialmente nelle parti aggiunte che presentano fessurazioni alle strutture verticali nonché con problemi di stabilità alla scala che conduce al primo piano.



Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Monteverchi nel modo seguente

Fg	part	sub	qualità	cons
7	185	1	C/2	115

e sono intestati a

- ██████ ██████ per 1/3 di proprietà
- ██████ ██████ per 1/3 di proprietà
- ██████ ██████ per 1/6 di proprietà
- ██████ ██████ per 1/6 di proprietà

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto

Titoli edilizi

L'impianto dell'edificio è antecedente alla metà del XIX secolo, in quanto compare nelle mappe del Catasto Leopoldino riportate per stralcio nei precedenti paragrafi.

Con la concessione n. 575 del 12.09.1991, furono sanati gli ampliamenti dell'annesso che, *ictu oculi*, erano successivi all'originario impianto e vennero dichiarati come realizzati nel 1974.

Marco Magrini

Architetto

La costruzione è conforme allo stato legittimo.

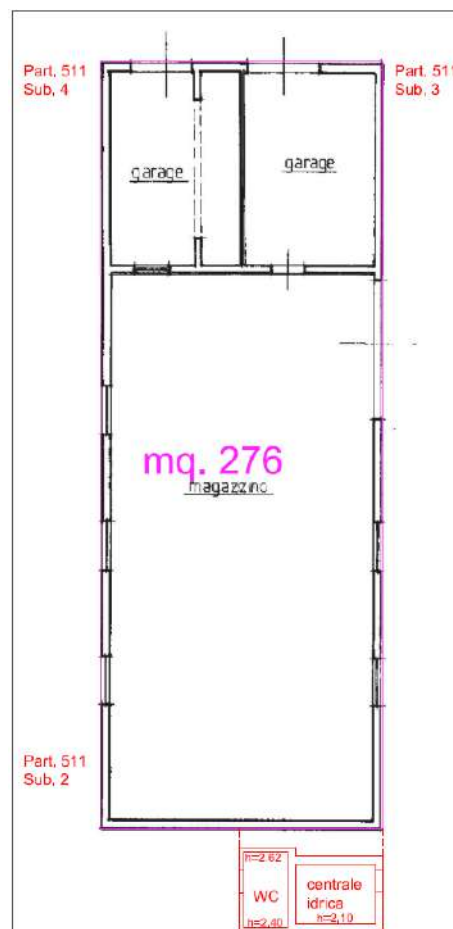
Stima

La stima viene approssciata per comparazione tenendo conto del mediocre stato di manutenzione, nonché della possibilità di poter trasformare la costruzione considerate le caratteristiche e le dimensioni.

Ne consegue che l'immobile può essere stimato nel modo che segue.

	C_01		€/mq	€
	sup	par		
<i>piano terra</i>	93	1,00	300,00	27.900,00
<i>piano primo</i>	41	0,30	300,00	3.690,00
				<u>31.590,00</u>

7.1.7.2. Magazzino – C2



L'edificio è posto nell'ambito del corpo 2 ed è stato realizzato con una serie di interventi che ne hanno progressivamente incrementato la volumetria.

La parte nord, che prospetta direttamente sul piazzale aziendale, fu realizzata alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed era originariamente destinata ad annesso agricolo; ad oggi ospita due garages che sono utilizzati come pertinenza delle abitazioni A_01 ed A_02. La parte sud, che consiste in un unico ampio locale, fu realizzata all'inizio degli anni 80, è controsoffittata con un solaio a lastre di cemento e coperta con una struttura leggera, verosimilmente in eternit. Durante i lavori di stima non è stato possibile analizzare il materiale di copertura e nemmeno verificarne lo stato di conservazione per motivi di accessibilità.

Il locale è destinato all'alloggiamento di macchinari per le preparazioni delle vasche di semina.

Nella zona soprastante i garages è presente un sottotetto, accessibile con una scala a pioli, con altezze e funzioni proprie del sottotetto.

Sul retro sono state realizzate delle strutture in muratura coperte con un solaio in travetti e pignatte e manto in lastre di eternit; una parte della struttura è destinata all'alloggiamento dei quadri elettrici e delle pompe dei pozzi artesiani posti nelle vicinanze, mentre nell'altra è stato ricavato un WC.

I garages hanno accesso dal piazzale aziendale, mentre il magazzino ha accesso dal piazzale antistante la serra S_12 descritta al Catasto Terreni dalla part. 292.

Il pavimento è realizzato con un battuto di cemento, gli infissi sono in metallo e l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi in parte come

Fg	part	sub	qualità	cons
7	511	2	C/2	187

intestati a

-	██████	██████		per 1/3 di proprietà
-	██████	██████		per 1/3 di proprietà
-	██████	██████		per 1/6 di proprietà
-	██████	██████		per 1/6 di proprietà

in parte come

F	part	sub	qualità	cons
7	511	4	C/6	33

intestato a

-	██████	██████		per 5/6 proprietà
-	██████	██████	██████	per 1/6 proprietà

ed in parte come

Fg	part	sub	qualità	cons
7	511	3	C/6	33

intestato a

-	██████	██████		per 5/6 proprietà
-	██████	██████		per 1/6 proprietà

La rappresentazione catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto non è descritta la superfetazione posta sul fronte sud che ricade in parte della part. 292 ed in parte sul resede a comune della part. 511.

Titoli edilizi

L'impianto originario dell'annesso fu autorizzato con licenza del 11.08.1966 prot. 12090.

All'epoca l'annesso aveva dimensioni nettamente più contenute e corrispondeva alla sagoma planimetrica dei due garage posti sulla parte nord dell'attuale edificio.

Con la concessione n. 89 del 18.07.1981 fu autorizzato l'ampliamento dell'originario annesso.

Con la concessione 221 del 017.12.1982 fu variato il precedente titolo edilizio.

L'annesso non è conforme ai titoli autorizzativi in quanto:

- sul fronte nord sono stati realizzati due garage che sono stati posti a corredo delle abitazioni descritte come A_01 ed A_02, anziché il magazzino descritto nei titoli autorizzativi;
- sul fronte sud sono presenti delle superfetazioni destinate a servizio igienico ed al ricovero dell'impianto di sollevamento acqua di un pozzo artesiano;

Quale rimedio alle difformità edilizie potrà essere richiesto un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014, che preveda di sanare l'incremento volumetrico relativo all'ampliamento del WC e delle volumetrie tecnologiche, mentre i garage dovrebbero essere ricondotti alla destinazione di magazzini aziendali. Peraltro per il WC è sicuramente più conveniente la demolizione.

La stima che segue tiene conto delle sanzioni e delle spese tecniche relative alla procedura anzidetta.

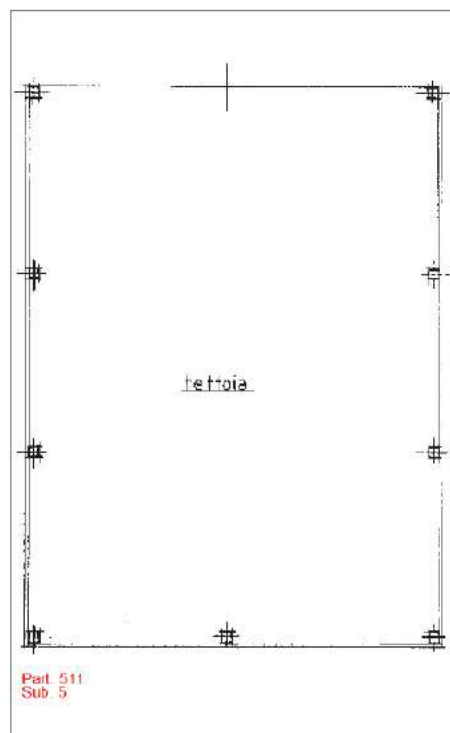
Stima

La stima viene approssciata con il metodo comparativo, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua collocazione nell'ambito del complesso aziendale e del grado di finitura.

In tal senso può essere preso a riferimento il valore di mercato minimo dei capannoni industriali esposto dall'OMI, giungendo al valore indicato nella sottostante tabella

	C_02			
	sup	par	€/mq	€
Magazzino	276	1,00	400,00	<u>110.398,90</u>
				110.398,90

7.1.7.3. Tettoia – C3



L'edificio è posto nell'ambito del corpo 2

Si tratta di un edificio realizzato con struttura prefabbricata destinato al ricovero dei mezzi agricoli e dei materiali utilizzati nell'ambito dell'attività aziendale.

La struttura portante è realizzata in pilastri collegati da travi orizzontali e sormontati da una copertura a lastre leggera; sui fronti laterali e quello tergale sono installati pannelli prefabbricati dell'altezza di 2.00 metri. I pannelli sono sormontati da finestrate metalliche che non erano previste nei titoli edilizi.

Viene riferito, ancorchè non sia stato possibile accertarlo direttamente, che le lastre di copertura non contengono amianto.

Il pavimento è realizzato con un battuto di cemento e l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale.



Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi nel modo seguente

Fg	part	sub	qualità	cons
7	511	5	C/7	289

e sono intestati a

- [redacted] per 1/3 di proprietà
- [redacted] per 1/3 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà

Marco Magrini

Architetto

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

Titoli edilizi

L'edificio fu autorizzato con concessione n. 139 del 26.09.1984.

L'originaria concessione fu poi variata con atto n. 62 del 13.05.1985.

I titoli autorizzativi furono rilasciati previa approvazione del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della LR 10/79 e stipula di atto d'obbligo alla stregua di un annesso agricolo.

Il collaudo dell'edificio fu depositato al Genio Civile il 12.09.1985.

L'edificio fu reso agibile con certificazione del 13.06.1986, anche a seguito della visita da parte dei tecnici comunali.

Non sono stati rintracciati progetti per gli impianti.

Sui fronti laterali e tergale sono state installate delle finestre in metallo e vetro che non erano previste nei titoli autorizzativi.

Le difformità dovranno essere rimosse o sanate con un'attestazione di conformità in sanatoria o con una SCIA in sanatoria; la sanzione amministrativa può essere stimata in € 1.000,00.

Sono altresì presenti alcune tettoie provvisorie interposte tra il presente annesso, quello descritto come C_02 e quello descritto come C_04 che dovranno essere smontate in quanto prive di titolo edilizio e difformi alla normativa sismica.



Stima

La stima viene approssciata con il metodo comparativo, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua collocazione nell'ambito del complesso aziendale e del grado di finitura.

In tal senso può essere preso a riferimento il valore di mercato minimo dei capannoni industriali esposto dall'OMI, giungendo al valore indicato nella sottostante tabella

	<i>sup</i>	<i>par</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
<i>Tettoia</i>	300	1,00	300,00	<u>90.000,00</u>
				90.000,00

7.1.7.4. Invasamento piante – C4

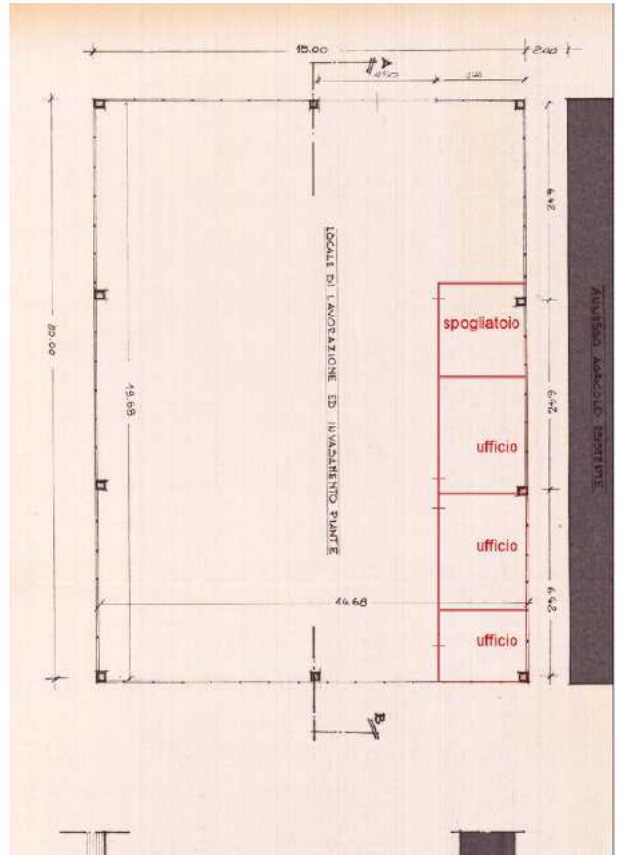


L'edificio è posto nell'ambito del corpo 2
E' una costruzione destinata al ricovero dei mezzi e dei materiali aziendali che prospetta sulla piazzale centrale dell'azienda. La struttura portante è realizzata in pilastri in cemento armato sormontati da travi anche in c.a. e da una copertura a lastre leggera; i tamponamenti sono anch'essi realizzati in pannelli di cemento e gli infissi sono realizzati in metallo e vetro, ad esclusione del portone di accesso che è completamente in metallo.

Viene riferito, ancorchè non sia stato possibile accertarlo direttamente, che le lastre di copertura non contengono amianto.

All'interno sono stati montati alcuni box che sono utilizzati quali uffici e spogliatoio.

Il pavimento è in battuto di cemento e l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi nel modo seguente

Fg	part	sub	qualità	cons
7	511	6	C/3	288

e sono intestati a

- [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] per 1/6 di proprietà

La rappresentazione catastale non è conforme in quanto non è presente la serie di box destinati ad ufficio.



Titoli edilizi

L'edificio fu autorizzato con concessione n. 2 del 26.07.1989.

Fu poi rilasciata la concessione 70 del 22.05.1990 per le varianti in corso d'opera.

I titoli autorizzativi furono rilasciati previa approvazione del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della LR 10/79 e stipula di atto d'obbligo alla stregua di un annesso agricolo.

Per la parte strutturale fu depositato collaudo al Genio Civile il 05.06.1990.

Non sono stati rintracciati progetti per gli impianti.

L'edificio fu reso agibile il 23.06.1990 anche sulla scorta della visita dei tecnici comunali.

Le difformità dovranno essere rimosse o sanate con un'attestazione di conformità in sanatoria o con una SCIA in sanatoria; la sanzione amministrativa può essere stimata in € 1.000,00. La stima che segue tiene conto delle spese tecniche e della sanzione.

È altresì presente una tettoia interposta tra il presente annesso, quello descritto come C_03 che dovrà essere smontata in quanto prive di titolo edilizio e difforme alla normativa sismica.

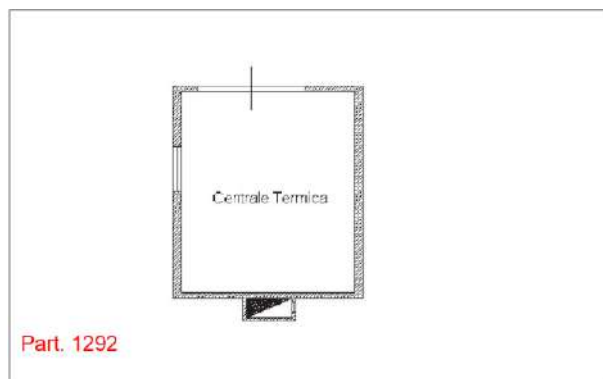
Stima

La stima viene approssciata con il metodo comparativo, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua collocazione nell'ambito del complesso aziendale e del grado di finitura.

In tal senso può essere preso a riferimento il valore di mercato medio dei capannoni industriali esposto dall'OMI, giungendo al valore indicato nella sottostante tabella

	sup	par	€/mq	€
<i>Magazzino</i>	300	1,00	400,00	<u>119.998,80</u>
				119.998,80

7.1.7.5. Centrale Termica CT 1



L'edificio è posto nell'ambito del corpo 2.
La centrale termica alimenta l'impianto di climatizzazione delle S_06, S_11 e S12.
La Struttura è realizzata in muratura di laterizio e la copertura in travetti e laterizio e sovrastante getto in cemento impermeabilizzato.
All'interno del locale si trovano due caldaie, ognuna dotata di bruciatore alimentato a metano.
Al momento della visita uno dei bruciatori era stato smontato a seguito del tentativo di alimentare l'impianto in maniera alternativa all'epoca dell'aumento del gas metano.



Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi nel modo seguente

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1292		C/2	24

e sono intestati a

- [redacted] per 1/3 di proprietà
- [redacted] per 1/3 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.

Marco Magrini

Architetto

Titoli edilizi

Il titolo edilizio che definisce lo stato legittimo è la concessione di condono n. 575 del 12.09.1991, peraltro estesa ad altri edifici.

L'edificio è conforme al titolo anzidetto tenendo conto delle ordinarie tolleranze previste dal DPR 380/2001.



La stima

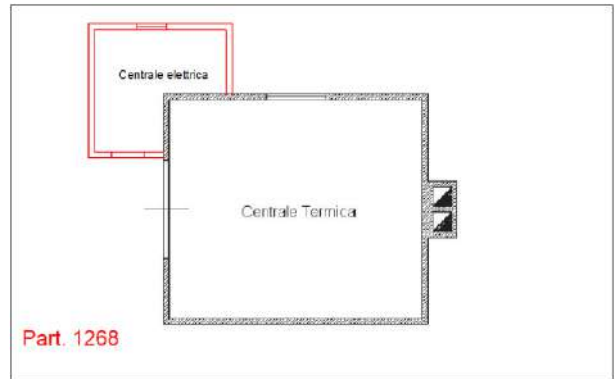
La centrale è un edificio a stretto servizio delle serre con la conseguenza che il suo valore deve essere ricompreso nel valore di stima delle serre.

Non è nemmeno stimabile un riuso della volumetria considerato che viene espressamente definita "volume tecnico" nell'ambito della normativa regionale con la conseguenza di non poter essere trasformata in "quantità edificata" da riutilizzare.

Infatti il 3° comma dell'art. 63 del regolamento 39/R del 24.07.2018 della Regione Toscana recita *"Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici vani, spazi e manufatti quali: ... vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento"*.

Da ciò consegue che il manufatto non possiede valore proprio.

7.1.7.6. Centrale Termica CT 2



L'edificio è posto nell'ambito del corpo 3.
 La centrale termica alimenta l'impianto di climatizzazione delle S_02, S_03, S_04 ed S_05.
 La Struttura è realizzata in muratura di laterizio e la copertura in travetti e laterizio e sovrastante getto in cemento impermeabilizzato.
 All'interno del locale si trovano due caldaie, ognuna dotata di bruciatore alimentato a metano.
 La struttura è stata ampliata dopo l'originario impianto per realizzare un locale destinato a centrale elettrica e magazzino; il nuovo locale impegna parte del fronte principale e del fronte sinistro dell'edificio.



Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi nel modo seguente

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1268		C/2	29

e sono intestati a

- [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

Marco Magrini

Architetto

La rappresentazione catastale non è conforme in quanto non è presente l'ampliamento destinato a magazzino ed a ricovero dei quadri elettrici che interessa la part. 1675 intestata sempre ai soggetti di cui sopra.

Titoli edilizi

Il corpo centrale della centrale termica fu autorizzato con concessione n. 241 del 04.12.1985.

L'ampliamento è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Stante la specifica destinazione la volumetria in ampliamento può essere legittimata con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014.

I costi della sanatoria sono compresi nell'ambito del valore complessivo del lotto a cui si riferisce la centrale.



Stima

La centrale è un edificio a stretto servizio delle serre con la conseguenza che il suo valore deve essere ricompreso nel valore di stima delle serre.

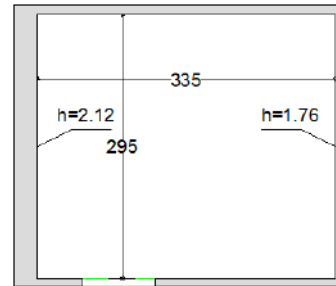
Non è nemmeno stimabile un riuso della volumetria considerato che viene espressamente definita "volume tecnico" nell'ambito della normativa regionale con la conseguenza di non poter essere trasformata in "quantità edificata" da riutilizzare.

Infatti il 3° comma dell'art. 63 del regolamento 39/R del 24.07.2018 della Regione Toscana recita *"Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici vani, spazi e manufatti quali: ... vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento"*.

Da ciò consegue che il manufatto non possiede valore proprio.



7.1.7.1. Il Volume Tecnico VT 01



L'edificio è posto nell'ambito del corpo 3.
 E' volume tecnico destinato al ricovero del sistema di pompaggio di un pozzo artesiano.
 La struttura è stata realizzata in muratura di forati di laterizio e la copertura inclinata con travetti e laterizi.
 La costruzione è la parte rimanente dell'annesso agricolo che fu demolito a seguito dell'accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate e del Comune (cfr. par.4.1 - La conformità edilizia e catastale).



Descrizione catastale

Il bene è compreso nella particella descritta al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi nel modo seguente

Fg	part	sub	qualità	cons
7	356		Orto	1078

Che è intestata a

- [redacted] per 1/3 di proprietà
- [redacted] per 1/3 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà

e non ha una propria rappresentazione.

Ne consegue che la rappresentazione catastale non è conforme in quanto dovrebbe essere descritto al Catasto Fabbricato in relazione alle sue dimensioni planivolumetriche, previo aggiornamento della mappa catastale.

Titoli edilizi

Il volume è privo di titolo edilizio.

Marco Magrini

Architetto

Stante la specifica destinazione può essere legittimata con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014.

I costi della sanatoria sono compresi nell'ambito del valore complessivo del lotto a cui si riferisce il volume tecnico.

Stima

Il volume tecnico è un edificio a stretto servizio delle serre e dell'abitazione con la conseguenza che il suo valore deve essere ricompreso nel valore di stima delle serre.

Non è nemmeno stimabile un riuso della volumetria considerato che viene espressamente definita "volume tecnico" nell'ambito della normativa regionale con la conseguenza di non poter essere trasformata in "quantità edificata" da riutilizzare.

Infatti il 3° comma dell'art. 63 del regolamento 39/R del 24.07.2018 della Regione Toscana recita *"Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici vani, spazi e manufatti quali: ... vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento"*.

Da ciò consegue che il manufatto non possiede valore proprio.

Marco Magrini

Architetto

7.1.8. Le serre

Ai fini della stima è opportuno applicare il criterio utilizzato dalla Commissione Provinciale che definisce i Valori Agricoli Medi per le regioni agrarie; in particolare la Commissione individua un valore per il terreno, uguale a quello delle colture ortive a campo pieno, ed indica di valutare a parte le attrezzature e gli impianti fissi.

Le aree oggetto della presente stima sono vocate allo specifico utilizzo per le colture in serra e sono valutabili in 50.000 €/ha, ovvero di 5 €/mq, in linea con i Valori Agricoli Medi.

A tale valore andranno sommate le attrezzature costituite dalle serre per le quali non è stato possibile svolgere nessun tipo di verifica sull'efficienza degli impianti considerato che l'impianto elettrico non è alimentato. E' peraltro evidente, *ictu oculi*, che gli impianti sono in pessimo stato di manutenzione e, in alcuni casi sono stati vandalizzati.

Un approccio per la valutazione delle serre discende dal prontuario dell'Ufficio del Territorio di Arezzo dell'Agenzia delle Entrate pubblicato nel 2019.

In tale prontuario sono definiti i costi delle costruzioni e degli impianti riferiti al periodo censuario 1988-89.

Il valore di costruzione "a nuovo" delle serre viene definito in:

- 130 €/mq per le serre con struttura in acciaio e vetro;
- 100 €/mq per le serre con struttura in acciaio e plexiglass.

Sempre il prontuario definisce il periodo di "vita utile medio" degli impianti in 20 anni; dopo tale periodo gli impianti mantengono un valore residuo pari al 20% del valore di costruzione.

Dall'esame delle immagini aeree della Regione Toscana è stato accertato che tutte le "serre fisse" sono state realizzate prima del 1988 (*cf. par. 7.1.5 - La costituzione del complesso*).

E' peraltro evidente che il valore di costruzione al 1988 debba essere aggiornato con gli indici ISTAT che nel periodo 1988-2024 che hanno registrato una variazione in aumento del 261% e sia ricondotto al "valore residuo" tenuto conto della vetustà e della mancanza di manutenzione degli impianti.

Ne consegue che il valore delle serre possa essere calcolato, ed arrotondato, nel modo che segue:

CC-1988	ISTAT	residuo	
130,00 x	261% x	20% =	65,00 €/mq vetro
100,00 x	261% x	20% =	50,00 €/mq plexiglass

La presenza delle serre stabili potrebbe ridurre la platea dei possibili acquirenti in quanto le aziende che sono orientate alle colture ortoflorovivaistiche in campo aperto (alberi da frutto o piante da esterno) potrebbero non apprezzare l'impianto fisso.

C'è da tener conto che le "serre stabili" sono state autorizzate in vigore della LR 10/79 che le assimilava agli annessi agricoli; ciò potrebbe portare, nell'ambito dell'ondivaga normativa regionale, alla conversione delle "serre fisse" in "volumi edificati" riutilizzabili per altri usi.

Per le serre temporanee sono da escludere ipotesi di riutilizzo ed il valore è limitato alla struttura metallica ed all'impiantistica da revisionare e/o ripristinare.

Ciò detto si ritiene di poter valutare le "serre stabili" nella misura indicata nel prospetto che precede ed in 10 €/mq le serre coperte con film plastico.

7.1.8.1. La serra S 01



La serra è posta nell'ambito del corpo 3, ha dimensioni di ml. 13.50 x 48.50 ed ha caratteristiche di stabilità. L'altezza in gronda è di 2.50 metri mentre il colmo delle campate è alto 4,05 metri.

La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in materiale plastico rigido.

La struttura verticale è ancorata sui muretti perimetrali in calcestruzzo che hanno un'altezza di circa 50 cm e che possiedono, verosimilmente, una sottostante fondazione considerata l'assenza di lesioni strutturali o di evidenti assestamenti.

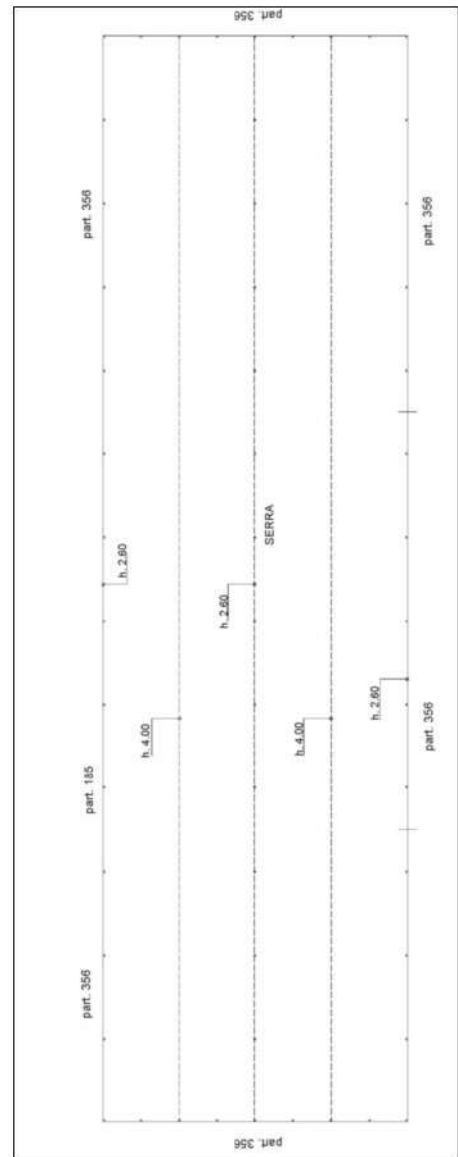
Le pareti laterali e la parte sommitale della copertura sono apribili con sistemi elettromeccanici.

I due accessi sono posti sul fronte laterale dell'edificio e prospettano verso sud.

All'interno sono presenti dei pancali in cemento per l'appoggio dei vasi o dei vassoi.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con generatori ad aria calda, nonché di un sistema di ventilazione ed umidificazione per il periodo estivo.

Lo stato di manutenzione è mediocre.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi nel modo seguente

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1656	2	D/10	

e sono intestati a

-	████████	████████	per 1/3 di proprietà
-	████████	████████	per 1/3 di proprietà
-	████████	████████	per 1/6 di proprietà
-	████████	████████	per 1/6 di proprietà

La rappresentazione del Catasto Fabbricati è conforme.

La rappresentazione al Catasto terreni presenta una differenza di circa 145 mq con quella del Catasto Fabbricati e con il rilievo, in quanto la serra deborda sulla part. 356 che possiede la medesima intestazione della part. 1656.

Titoli edilizi

Per la serra fu richiesto titolo edilizio con istanza presentata il 13.11.1973.

Al termine dell'istruttoria il Comune chiese che fosse prodotto impegno registrato e trascritto per la rimozione.

La documentazione non fu mai prodotta ed il Comune non rilasciò nessun titolo.

Poiché la serra è di tipo permanente ne consegue che è priva di titolo autorizzativo e non è legittima.

Non sono preventivabili sanatorie in quanto la serra non rispetta le distanze minime dai confini richieste dalle norme regionali.

Stima

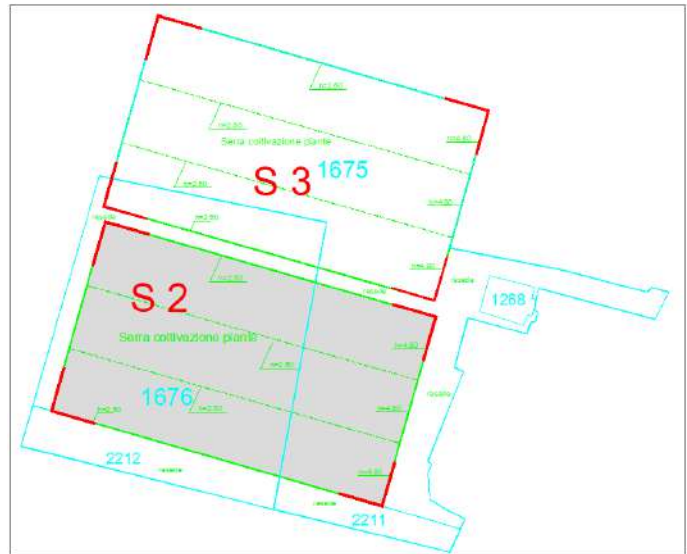
Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra potrebbe essere stimata nel modo che segue.

	sup	par	€/mq	€
Serra	655	1,00	50,00	<u>32.737,50</u>
				32.737,50

Il sedime del manufatto libero dalla struttura, e quindi nel caso di totale demolizione, è da stimare nell'ordine di 5 €/mq, come per gli altri terreni costituenti l'azienda; in totale si giunge ad un valore di circa **3.200 €**.

La spesa per la demolizione della struttura è sovraordinata al valore del terreno.

7.1.8.2. La serra S 02



La serra è posta nell'ambito del corpo 1, ha dimensioni di ml. 30.90 x 53.90 ed ha caratteristiche di stabilità. L'altezza in gronda è di 2.60 metri mentre il colmo delle campate è alto 4,80 metri. La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in materiale rigido trasparente. Le pareti laterali e la parte sommitale della copertura sono apribili con sistemi elettromeccanici. Sono presenti anche delle reti parasole sopra la copertura. I tre accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est dell'edificio. All'interno sono presenti dei pancali per l'appoggio dei vasi o dei vassoi. La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con generatori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT2". Lo stato di manutenzione è mediocre. La serra è identica alla S_03.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi in parte dall'unità immobiliare

Fg	part	sub	qualità	cons	
7	1676	1	D/10		in parte

intestata a

-	████████	████████		per 1/3 di proprietà
-	████████	████████		per 1/3 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà

ed in parte dall'unità immobiliare

Fg	part	sub	qualità	cons	
7	1675	1	D/10		in parte

intestata a

-	████████	████████		per 1/3 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà

La rappresentazione catastale è conforme allo stato di fatto.



Marco Magrini

Architetto



Titoli edilizi

La serra fu autorizzata con concessione 173 del 23.09.1985.

Fu poi rilasciata variante con concessione 241 del 04.12.1985.

La serra fu oggetto di PMAA, approvato ai sensi della LR 10/79, e di atto d'obbligo, cioè con la medesima procedura per l'autorizzazione degli annessi agricoli

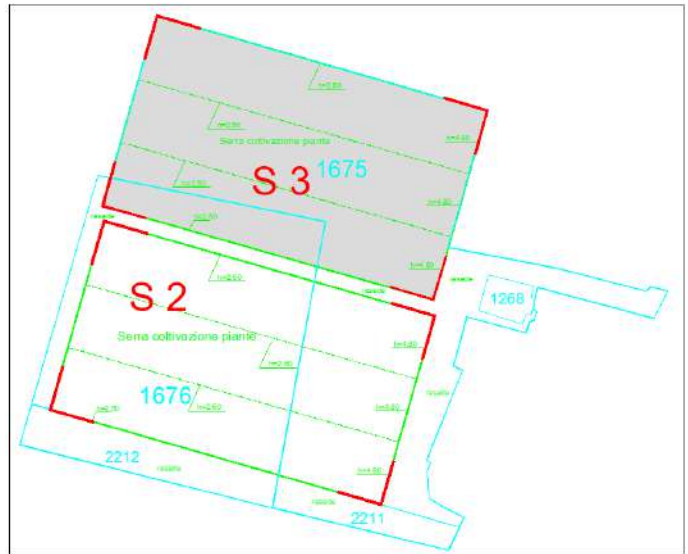
La serra è conforme al titolo autorizzativo

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.

	<i>sup</i>	<i>par</i>	€/mq	€
Serra vetro	1.666	1,00	70,00	<u>116.585,70</u>
				116.585,70

7.1.8.3. La serra S_03



La serra è posta nell'ambito del corpo 1, ha dimensioni di ml. 30.90 x 53.90 ed ha caratteristiche di stabilità. L'altezza in gronda è di 2.60 metri mentre il colmo delle campate è alto 4,80 metri. La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in materiale rigido trasparente. Le pareti laterali e la parte sommitale della copertura sono apribili con sistemi elettromeccanici. Sono presenti anche delle reti parasole sopra la copertura. I tre accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est dell'edificio. All'interno sono presenti dei pancali per l'appoggio dei vasi o dei vassoi. La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con generatori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT2". Lo stato di manutenzione è mediocre. Il resede è oggetto del diritto di passo a favore dell'ENEL che è proprietaria della cabina elettrica che costituisce una enclave del resede stesso. La serra è identica alla S_02.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi in parte dall'unità immobiliare

Fg	part	sub	qualità	cons	
7	1675	1	D/10		in parte

intestata a

-	████████	████████		per 1/3 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà

ed in parte dall'unità immobiliare

Fg	part	sub	qualità	cons	
7	1676	1	D/10		in parte

intestata a

-	████████	████████		per 1/3 di proprietà
-	████████	████████		per 1/3 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà
-	████████	████████		per 1/6 di proprietà

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto.



Marco Magrini

Architetto



Titoli edilizi

La serra fu autorizzata con concessione 173 del 23.09.1985.

Fu poi rilasciata variante con concessione 241 del 04.12.1985.

La serra fu oggetto di PMAA, approvato ai sensi della LR 10/79, e di atto d'obbligo, cioè con la medesima procedura per l'autorizzazione degli annessi agricoli

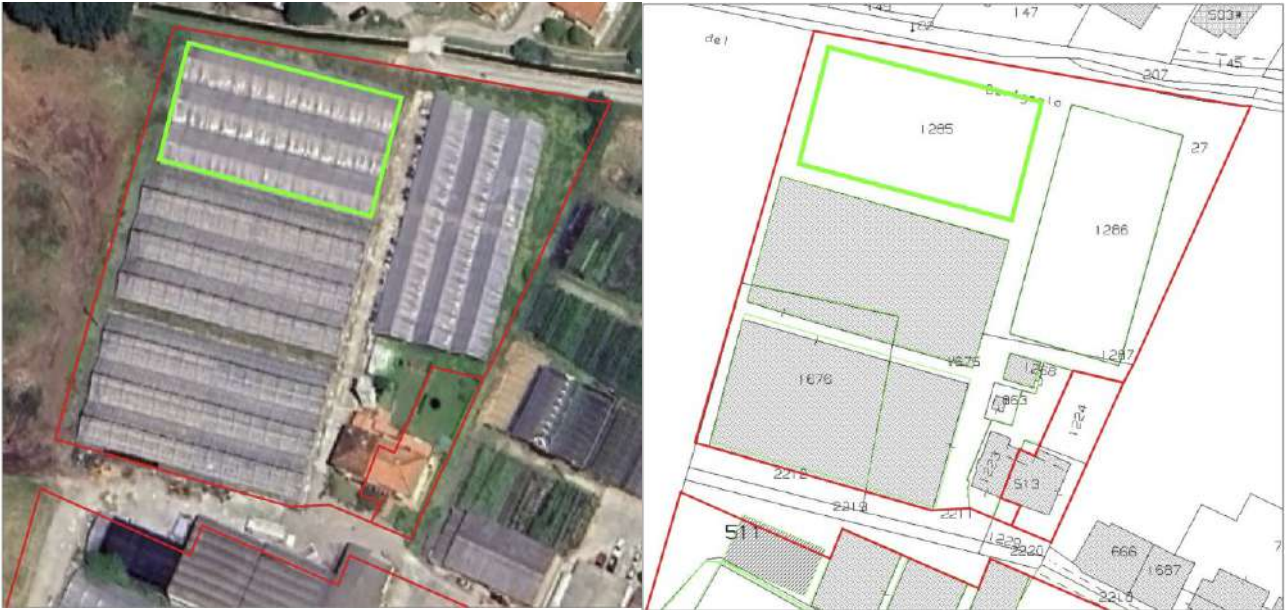
La serra è conforme al titolo autorizzativo

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.

	<i>sup</i>	<i>par</i>	€/mq	€
Serra vetro	1.666	1,00	70,00	<u>116.585,70</u>
				116.585,70

7.1.8.4. La serra S 04



La serra è posta nell'ambito del corpo 1, ha dimensioni di ml. 29.96 x 51.35.
 L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3,80 metri.
 La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente.
 Il fronte principale ed il retro sono tamponati con pannelli di plastica rigidi.
 I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.
 I tre accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est dell'edificio.
 All'interno sono presenti dei pancali per l'appoggio dei vasi o dei vassoi.
 La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con generatori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT2".
 Lo stato di manutenzione è mediocre.
 I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalla particella

Descrizione catastale

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1285		serra	1619

intestata a

- [redacted] per 1/3 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà

Le dimensioni misurate sono inferiori di circa 80 mq rispetto alla particella del Catasto Terreni.

Marco Magrini
Architetto



Marco Magrini

Architetto



Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo (cfr. par. 4.3-Le serre).

Ne consegue che può essere considerata legittima, ad eccezione della porzione nord considerato che la distanza misurata tra i confini di proprietà materializzati sul terreno ed il fronte della serra è pari a mt. 2.20, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta (cfr. par.4.3.1).

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.



	sup	par	€/mq	€
Serra	1.538	1,00	10,00	<u>15.384,46</u>
				15.384,46

7.1.8.5. La serra S_05



La serra è posta nell'ambito del corpo 1, ha dimensioni di ml. 27.50 x 55.30.
L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 4.00 metri.
La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente.
Le testate sono tamponate con pannelli di plastica rigidi.
I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.
L'accesso è posto sul fronte laterale orientato ad ovest.
All'interno sono presenti dei pancali metallici per l'appoggio dei vasi o dei vassoi.
La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con generatori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT2".
L'impianto elettrico è stato vandalizzato con il taglio dei fili in corrispondenza del quadro.
Lo stato di manutenzione è mediocre.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1286		serra	1523
7	1287		serra	3

intestata a

- [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto.



Marco Magrini

Architetto

Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo (cfr. par. 4.3-Le serre).

Ne consegue che può essere considerata legittima ad eccezione della porzione est considerato che la distanza misurata tra i confini di proprietà materializzati sul terreno ed il fronte della serra è pari a mt. 2.20, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta (cfr. par.4.3.1).

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.



	sup	par	€/mq	€
Serra	1.521	1,00	10,00	15.207,50
				<u>15.207,50</u>

7.1.8.6. La serra S_06



La serra è posta nell'ambito del corpo 2, ha dimensioni di ml. 19.80 x 56.00.

L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri.

La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali, le testate e la copertura sono in film plastico trasparente.

I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.

Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est.

Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento a pavimento ad acqua calda alimentato dalla centrale termica "CT1".

Lo stato di manutenzione è pessimo.

La serra è identica per dimensioni alle serre S07-S08_S09.



Marco Magrini

Architetto



Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1293		serra	1103

intestata a

- [redacted] [redacted] per 1/3 di proprietà
- [redacted] [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] [redacted] per 1/6 di proprietà

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto.

Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all'art. 7, 3° comma (cfr. par. 4.3-Le serre).

Ne consegue che può essere considerata legittima.

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.

	sup	par	€/mq	€
<i>Serra</i>	1.109	1,00	10,00	<u>11.088,00</u>
				11.088,00

7.1.8.7. La serra S 07



La serra è posta nell'ambito del corpo 2, ha dimensioni di ml. 19.80 x 56.00.

L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri.

La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali, le testate e la copertura sono in film plastico trasparente che in gran parte sono divelte o mancanti.

I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.

Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est.

Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento ad aria calda costituito da un generatore alimentato a metano e posizionato a terra in posizione baricentrica.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

La serra è identica per dimensioni alle serre S06-S08_S09.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1294		serra	1103

intestata a

- [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto.



Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all'art. 7, 3° comma (cfr. par. 4.3-Le serre).

Ne consegue che può essere considerata legittima.

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.

	sup	par	€/mq	€
Serra	1.109	1,00	10,00	<u>11.088,00</u>
				11.088,00

7.1.8.8. La serra S 08



La serra è posta nell'ambito del corpo 2, ha dimensioni di ml. 19.80 x 56.00.

L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri.

La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali, le testate e la copertura sono in film plastico trasparente che in gran parte sono divelte o mancanti.

I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.

Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est.

Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento ad aria calda costituito da un generatore alimentato a metano e posizionato a terra in posizione baricentrica.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

La serra è identica per dimensioni alle serre S06-S07_S09.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1297		serra	1096

intestata a

-	██████	██████	per 1/3 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà

e dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1288		serra	7

intestata a

-	██████	██████	per 1/3 di proprietà
-	██████	██████	per 1/3 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto.



Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all'art. 7, 3° comma (cfr. par. 4.3-Le serre).

Ne consegue che può essere considerata legittima.

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.

	sup	par	€/mq	€
Serra	1.109	1,00	10,00	11.088,00
				11.088,00

7.1.8.9. La serra S_09



La serra è posta nell'ambito del corpo 2, ha dimensioni di ml. 19.80 x 56.00.

L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri.

La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali, le testate e la copertura sono in film plastico trasparente che in gran parte sono divelte o mancanti.

I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.

Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est.

Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento ad aria calda costituito da un generatore alimentato a metano e posizionato a terra in posizione baricentrica.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

La serra è identica per dimensioni alle serre S06-S07_S08.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1296		serra	1063

intestata a

-	██████	██████	per 1/3 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà

e dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1289		serra	40

intestata a

-	██████	██████	per 1/3 di proprietà
-	██████	██████	per 1/3 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà
-	██████	██████	per 1/6 di proprietà

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto.



Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all'art. 7, 3° comma (cfr. par. 4.3-Le serre).

Ne consegue che può essere considerata legittima.

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.

	sup	par	€/mq	€
Serra	1.109	1,00	10,00	11.088,00
				11.088,00

7.1.8.10. La serra S 10



La serra è posta nell'ambito del corpo 2, ha dimensioni di ml. 20.05 x 50.87.

L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri.

La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente mentre le testate sono in lastre di plastica rigida. Gran parte della copertura è divelta o mancante.

I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.

Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte est.

Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento ad aria calda costituito da un generatore alimentato a metano e posizionato a terra in posizione baricentrica.

Lo stato di manutenzione è pessimo.



Marco Magrini Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1295		serra	1295

intestata a

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

per 1/3 di proprietà
per 1/6 di proprietà
per 1/6 di proprietà
per 1/6 di proprietà
per 1/6 di proprietà

Le dimensioni misurate sono inferiori di circa 220 mq rispetto alla particella del Catasto Terreni e le distanze dai confini indicate nella planimetria sono inferiori a quelle rilevate tra la serra ed i confini materializzati sul terreno.



Marco Magrini

Architetto

Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all'art. 7, 3° comma (cfr. par. 4.3-Le serre).

Ne consegue che può essere considerata legittima, anche se la serra è stata verosimilmente ridimensionata dopo l'impianto.

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.

	<i>sup</i>	<i>par</i>	€/mq	€
<i>Serra</i>	1.020	1,00	10,00	<u>10.199,44</u>
				10.199,44

Marco Magrini Architetto

7.1.8.11. La serra S 11



La serra è posta nell'ambito del corpo 2, ha dimensioni di ml. 10.00 x 67.90.

L'altezza in gronda è di 2.00 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.75 metri.

La struttura, organizzata su un'unica campata, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali, le testate e la copertura sono in film plastico trasparente.

I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.

L'accesso è posto sul fronte nord.

Vasi e vassoi venivano appoggiati sui pancali posti all'interno della serra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con diffusori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT1".

Lo stato di manutenzione è pessimo.



Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1290		serra	680

intestata a

- [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

Marco Magrini Architetto

- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto.



Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo (cfr. par. 4.3-Le serre). Ne consegue che può essere considerata legittima, ad eccezione dell'ultima porzione sul fronte sud considerato che la distanza misurata tra i confini di proprietà materializzati sul terreno ed il fronte della serra è pari a mt. 1.47, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta (cfr. par.4.3.1).



Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.

	sup	par	€/mq	€
Serra	679	1,00	10,00	<u>6.787,00</u>
				6.787,00

7.1.8.12. La serra S 12



La serra è posta nell'ambito del corpo 2, ha dimensioni di ml. 27.00 x 108.50.
 L'altezza in gronda è di 2.10 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 3.80 metri.
 La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. Le testate sono in lastre di plastica rigida.
 I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.
 Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte nord.
 Vasi e vassoi venivano appoggiati sui pancali posti all'interno della serra.
 La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento con diffusori ad aria calda alimentati dalla centrale termica "CT1".
 Lo stato di manutenzione è pessimo.



Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons
7	2213		serra	2861

intestata a

- ████████ ████████ per 1/3 di proprietà
- ████████ ████████ per 1/3 di proprietà
- ████████ ████████ per 1/6 di proprietà
- ████████ ████████ per 1/6 di proprietà

Marco Magrini

Architetto

La rappresentazione è conforme allo stato di fatto.



Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo (cfr. par. 4.3-Le serre).

Ne consegue che può essere considerata legittima, ad eccezione della porzione sul fronte est considerato che la distanza misurata tra i confini di proprietà materializzati sul terreno ed il fronte della serra è variabile tra 1.80 e 2.03 mt, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta (cfr. par.4.3.1).

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.



	sup	par	€/mq	€
Serra	2.930	1,00	10,00	<u>29.295,00</u>
				29.295,00

7.1.8.13. La serra S 13



La serra è posta nell'ambito del corpo 2 ed ha dimensioni di ml. 33.10 x 78.30.
L'altezza in gronda è di 2.60 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 4.76 metri.
La struttura, organizzata su tre campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. Le testate sono in lastre di plastica rigida.
Parte della copertura è divelta e mancante.
I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.
Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte nord.
Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra all'interno della serra.
La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento costituito da 3 generatori ad aria calda alimentati a metano ed installati sul fronte nord sopra gli accessi.
Lo stato di manutenzione è pessimo.

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalla particella

Fg	part	sub	qualità	cons	
7	1109		serra	2605	parte

intestata a

- [redacted] [redacted] per 1/3 di proprietà
- [redacted] [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] [redacted] per 1/6 di proprietà

La serra non ha rappresentazione geometrica nella planimetria del Catasto Terreni ma è soltanto inserita nella descrizione censuaria.

Marco Magrini

Architetto

Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo (cfr. par. 4.3-Le serre). Ne consegue che può essere considerata legittima, ad eccezione della porzione sul fronte sud considerato che la distanza minima misurata tra il confine di proprietà materializzato sul terreno ed il fronte della serra è pari a 1.90 mt, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta (cfr. par.4.3.1).

Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.



	sup	par	€/mq	€
Serra	2.590	1,00	10,00	<u>25.901,64</u>
				25.901,64

7.1.8.14. La serra S 14

La serra è posta nell'ambito del corpo 3.



La serra è posta nell'ambito del corpo 3 ed ha dimensioni di ml. 16.30 x 81.90.

L'altezza in gronda è di 2.00 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 4.15 metri.

La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. Le testate sono in lastre di plastica rigida.

I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.

Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte sud.

Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra all'interno della serra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento costituito da 2 generatori ad aria calda alimentati a metano ed installati sul fronte sud sopra gli accessi.

Lo stato di manutenzione è pessimo.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalle particelle

Fg	part	sub	qualità	cons	
7	1313		serra	1368	
7	1316		serra	469	

intestate a

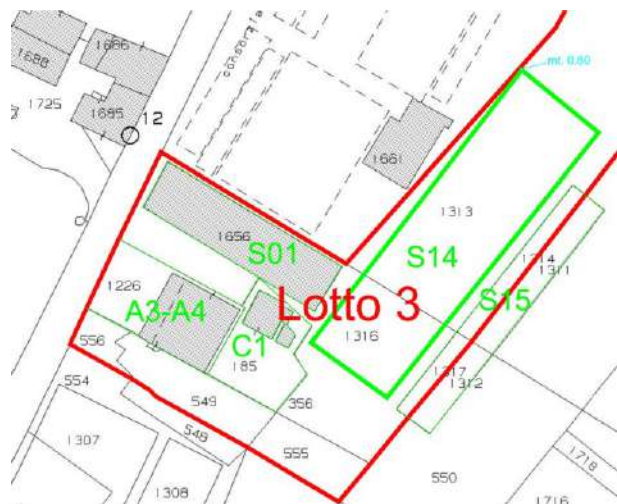
- [redacted] per 1/3 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà
- [redacted] per 1/6 di proprietà

La rappresentazione al Catasto Terreni non coincide con la sagoma planimetrica della serra, verosimilmente a causa di un ridimensionamento avvenuto nel tempo; la differenza di superficie è dell'ordine di 500 mq.



Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 che al 2° comma dell'art. 7 indicava che non occorre il rilascio di titolo autorizzativo (cfr. par. 4.3-Le serre). Ne consegue che può essere considerata legittima, ad eccezione della porzione sul fronte ovest considerato che la distanza minima misurata tra il confine di proprietà materializzato sul terreno ed il fronte della serra è pari a 0.80 mt, inferiore ai 3 mt previsti dalla legge anzidetta (cfr. par.4.3.1).



Marco Magrini

Architetto

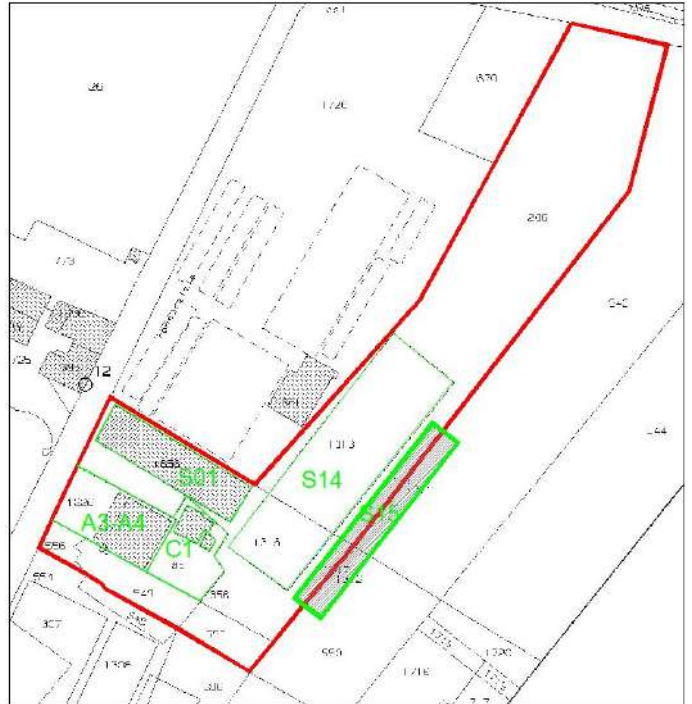
Stima

Tenuto conto dei criteri adottati (cfr. par. 7.1.7.1), la serra è stimabile nel modo che segue.

	<i>sup</i>	<i>par</i>	€/mq	€
Serra	1.335	1,00	10,00	<u>13.349,70</u>
				13.349,70



7.1.8.15. La serra S 15



La serra è posta nell'ambito del corpo 3 ed ha dimensioni di ml. 18.00 x 60.00.

L'altezza in gronda è di 3.00 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 4.75 metri.

La struttura, organizzata su due campate, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente. Le testate sono in lastre di plastica rigida.

I teli laterali sono avvolti da un meccanismo elettrico.

Gli accessi, uno per campata, sono posti sul fronte sud.

Vasi e vassoi venivano appoggiati a terra all'interno della serra.

La serra è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico per l'irrigazione e di impianto di riscaldamento costituito da 2 generatori ad aria calda alimentati a metano ed installati sul fronte sud sopra gli accessi.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

La serra è realizzata per metà sul terreno riconducibile ai soggetti coinvolti nella procedura e per metà sui terreni che l'Azienda deteneva in affitto.

Ne consegue che una volta che fosse risolto il contratto di affitto la serra dovrà essere smontata in quanto l'Azienda non avrà più titolo, mentre la parte sui terreni in proprietà non sarà alle distanze dai confini previste Né dalla LR 10/79, verosimilmente vigente al momento dell'installazione, né dell'art. 2 del regolamento regionale approvato con il DPGR 63 del 23.08.2016.



Marco Magrini

Architetto

Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi dalle particelle

Fg	part	sub	qualità	cons	
7	1314		serra	174	
7	1317		serra	90	

intestate a

- [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] per 1/6 di proprietà

La porzione est della serra è stata realizzata su terreni riconducibili a soggetti terzi e cioè sulle particelle

Fg	part	sub	qualità	cons	
7	1311		serra	248	
7	1312		serra	137	

intestate a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in vigenza della LR 10/79 nel rispetto dei parametri di cui all'art. 7, 3° comma (cfr. par. 4.1.1-Le serre).

Al momento attuale la serra è legittima in quanto realizzata su terreni di proprietà e su terreni di cui l'Azienda aveva la disponibilità in forza di contratti di affitto.

Al momento della risoluzione del contratto di affitto la serra non sarà più conforme né alla LR 10/79 né al DPGR 63 del 23.08.2016, per mancanza delle minime distanze dai confini, ovvero per "mancanza del titolo" per quanto riguarda la parte su proprietà di soggetti terzi (art. 11 DPR 380/2001).

Stima

Non viene attribuito nessun valore alla serra, ritenendo che il recupero della struttura e degli accessori possa compensare le operazioni di rimessa in pristino dell'area agricola.

	<i>sup</i>	<i>par</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Serra	1.080	1,00	0,00	<u>0,00</u>
				0,00

Marco Magrini

Architetto

7.1.8.16. La serra S 16



La serra è posta nell'ambito del corpo 2 ed ha dimensioni di ml. 9.20 x 20.60.

L'altezza in gronda è di 3.20 metri mentre al centro della centina di copertura è alto 5.50 metri.

La struttura, organizzata su una campata, è in profilati di acciaio ed è composta da pilastri, capriate reticolari semicircolari e controventamenti. Le chiusure laterali e la copertura sono in film plastico trasparente.

La serra è pavimentata in battuto di cemento ed è prospiciente il piazzale aziendale.

La struttura viene utilizzata per la rimessa di macchine agricole e come magazzino.

Lo stato di manutenzione è buono.

All'interno sono depositati materiali che, per la loro natura, possono essere qualificati come rifiuti.

Descrizione catastale

La serra non ha una rappresentazione propria né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati ed è stata realizzata sul resede descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Monteverchi come

Fg	part	sub	qualità	cons	
7	511	7	BCNC		

non intestata ma riconducibile a

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

senza individuazione di quote.

Ciò detto la rappresentazione catastale non è conforme allo stato di fatto.

Titoli edilizi

La serra è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

L'attuale normativa regionale (art. 70 LR64/2015) richiede che le serre, ancorché temporanee, siano legittimate con il rilascio di un "permesso a costruire" che può essere richiesto dagli imprenditori agricoli.

Ne consegue che, a modesto avviso dello scrivente, le procedure di sanatoria, che richiedono la conformità all'attuale normativa, non siano compatibili con la procedura di Liquidazione Controllata.

D'altra parte la posizione baricentrica della struttura non depone nemmeno a favore dell'abbandono.

Ne consegue che per poter giungere ad un atto di alienazione occorra ricondurre l'impianto a struttura ombreggiante, le cui dimensioni sono compatibili rispetto all'estensione aziendale, con l'eliminazione della copertura impermeabile.

Stima

La struttura è stimabile con i medesimi criteri delle serre temporanee; ne consegue che il valore di stima può essere calcolato nel modo che segue.

	<i>sup</i>	<i>par</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Serra	190	1,00	10,00	<u>1.895,20</u>
				1.895,20

Marco Magrini

Architetto

7.1.9. I terreni

Il comparto produttivo, oltre agli edifici ed alle serre descritte nei precedenti paragrafi, è corredato da aree scoperte che sono funzionali all'utilizzo delle costruzioni in quanto sistemati all'uso deputato.

In tal senso sono presenti corselli pavimentati in cemento nelle zone antistanti gli accessi delle serre, piuttosto che percorsi carrabili che giungono nella parte centrale dell'azienda dove si trovano i magazzini.

Come accennato in precedenza tutti i terreni sono da valutare quali terreni agricoli (cfr. par.7.1.7.1), con l'eccezione delle pertinenze dei fabbricati di abitazione e di quelle dei magazzini.

Fa eccezione una porzione di terreno compresa nel Corpo 3 che sarà di seguito descritta.

7.1.9.1. Corpo 1 - Terreni

Nell'ambito del Corpo 1 i resede che sono integrati con gli edifici sono quelli descritti al Catasto Fabbricati come:

Fg	part	sub	qualità	Cons
7	513	2	A/3	2
7	513	1	A/3	8
7	1223		A/2	6,5

Il sedime delle unità immobiliari di seguito descritte

Fg	part	sub	qualità	Cons
7	1676	1	D/10	
7	1675	1	D/10	

che rappresentano le serre S_02 e S_03, saranno valutati tra i terreni agricoli

I terreni che compongono tale parte dell'azienda possono essere valutati attribuendo un valore unitario di 5 €/mq in quanto destinati a colture ortoflorovivaistiche; nel prospetto che segue sono elencati detti terreni ed il loro valore di stima.



F.	part.	sup	par	€/mq	€
7	27	1.957		5,00	9.782,57
7	1285	1.619		5,00	8.095,00
7	1286	1.523		5,00	7.615,00
7	1287	3		5,00	15,00
7	1675	2.578		5,00	12.890,00
7	1676	1.810		5,00	9.050,00
					47.447,57

Marco Magrini

Architetto

7.1.9.2. Corpo 2 - Terreni

Nell'ambito del Corpo 2 parte del resede degli edifici ricadenti sulla part. 511, è descritto come BCNC al Catasto Fabbricati e cioè

Fg	part	sub	qualità	cons
7	511	7	bcnc	

è integrato nella stima dei fabbricati di cui il resede è pertinenza.

I terreni che compongono tale parte dell'azienda possono essere valutati attribuendo un valore unitario di 5 €/mq in quanto destinati a colture ortoflorovivaistiche; nel prospetto che segue sono elencati detti terreni ed il loro valore di stima.

F.	part.	sup	par	€/mq	€
7	1109	5.790		5,00	28.950,00
7	1288	7		5,00	35,00
7	1289	40		5,00	200,00
7	1290	680		5,00	3.400,00
7	1293	1.103		5,00	5.515,00
7	1294	1.103		5,00	5.515,00
7	1295	1.240		5,00	6.200,00
7	1296	1.063		5,00	5.315,00
7	1297	1.096		5,00	5.480,00
7	2213	2.861		5,00	14.305,00
7	2214	19		5,00	95,00
7	2215	24		5,00	120,00
7	2216	1115		5,00	5.575,00
7	2217	348		5,00	1.740,00
					82.445,00



Con le variazioni catastali è stato riposizionato il fronte nord della Serra 12 e l'area antistante è stata definita con due particelle autonome (Part. 2215 e 2217).

L'individuazione è funzionale a definire l'area che è destinata a piazzale e che è confusa con la zona del passo carraio; su tale area è verosimile che abbia acquisito diritti di passo la confinante Azienda agricola [redacted] tenuto conto della mancanza di delimitazioni fisiche, della presenza di accessi carrabili sugli edifici dei confinanti e della costante manovra di mezzi che è stata riscontrata in occasione dei rilievi.

Marco Magrini Architetto

7.1.9.3. *Corpo 3 - Terreni*

Nell'ambito del Corpo 3 alcuni resede sono integrati nelle schede di accampionamento degli edifici descritti al Catasto Fabbricati come:

Fg	part	sub	qualità	cons
7	185	1	C/2	115
7	1226	1	bcnc	

Il valore di tali resede è integrato nel valore degli edifici a cui afferiscono.

I terreni che compongono tale parte dell'azienda possono essere valutati attribuendo un valore unitario di 5 €/mq in quanto destinati a colture ortoflorovivaistiche; nel prospetto che segue sono elencati detti terreni ed il loro valore di stima.

F.	part.	sup	par	€/mq	€
7	208	45		5,00	225,00
7	206	4.558		5,00	22.790,00
7	356	1.078		5,00	5.390,00
7	1656	511		5,00	2.555,00
7	1313	1.368		5,00	6.840,00
7	1316	469		5,00	2.345,00
7	1314	174		5,00	870,00
7	1317	90		5,00	450,00
41.465,00					



Le aree, evidenziate in celeste nella foto a fianco, e descritte al Catasto Terreni dalle particelle

Fg	part	sub	qualità	cons
7	549		orto	135
7	555		orto	270
7	556		orto	140

costituiscono l'accesso ai beni costituenti il Corpo 3 e ad altri fabbricati di soggetti terzi; peraltro sono nella disponibilità dei sigg. ██████ soltanto per la quota di 1/3 di proprietà.

Le aree non hanno un valore economico e debbono mantenere l'attuale destinazione.

7.2. La formazione dei Lotti

Le caratteristiche dei beni e la loro posizione depongono a favore della formazione di 3 Lotti da proporre per le operazioni di vendita; i lotti corrispondono ai Corpi definiti nei precedenti paragrafi e sono descritti nel modo che segue.

La formazione dei lotti, con particolare riferimento a quelli che costituiscono la sede aziendale di Via Campo del Ferragalli ed i terreni de La Gruccia, è conseguenza della complessiva sistemazione dei beni stessi, ed è funzionale a delineare procedure che consentano maggiori possibilità di realizzo in fase di alienazione.

La vendita dell'intero complesso di Via Campo del Ferragalli appare complicata per le dimensioni e per la presenza di 4 appartamenti (e relativi accessori) intimamente connessi con gli edifici e le strutture agricole per tramite delle sistemazioni degli spazi aperti e degli impianti. Peraltro anche la destinazione degli edifici, in relazione alle norme edilizie regionali, sono da intendersi come edifici ed abitazioni rurali volte a soddisfare le esigenze aziendali e degli imprenditori agricoli. La vendita di un complesso così articolato ridurrebbe sensibilmente la platea dei potenziali acquirenti.

Occorre peraltro tener conto che i terreni che costituiscono il corpo aziendale sono stati acquisiti con quote diverse, e gli edifici e le strutture sono stati realizzati su aree a diversa titolarità (in particolare le serre), in quanto tutti gli immobili sono sempre stati considerati come beni dell' "azienda agricola" ed in tal senso utilizzati e gestiti.

Dal 30.06.2005 non rispondono più a tale principio gli edifici di abitazione in quanto con atto di divisione e permuta a rogito del Notaio ██████ - rep. 42715 – le abitazioni ed i loro accessori furono assegnati ai gruppi familiari di ██████ e ██████ (poi ██████ e ██████ anche se c'è da tener conto che i proprietari degli edifici di abitazione continuano a frequentare i percorsi di accesso ed i piazzali dell'azienda agricola e continuano ad utilizzare gli impianti aziendali, come ad esempio i pozzi per l'approvvigionamento idrico.

Sempre per il principio dell'unitarietà dell'azienda agricola sono stati realizzati impianti e percorsi che sono a comune di più strutture ed edifici.

La plastica rappresentazione è costituita dalle due centrali termiche, una realizzata nel Lotto 1a ed una nel Lotto 1b, che servono alcune serre comprese nel perimetro dei lotti dei quali fanno parte. Analoghe considerazioni possono essere svolte per l'impiantistica e per le sistemazioni dei percorsi di servizio delle serre, pavimentati con mattonelle e/o battuto in cemento, che sono funzionali al transito di mezzi d'opera.

I lotti formati mantengono, per quanto possibile, l'unitarietà delle sistemazioni anzidette, comprendendo anche le abitazioni in ragione dell'intima connessione con le strutture aziendali.

Nel caso che si proceda all'alienazione dei lotti per come sono stati formati, ovvero che si vada a modificarne la consistenza, si dovrà tener conto della variegata situazione delle quote di proprietà e della situazione delle servitù di passo ed impiantistiche, nonché di eventuali situazioni di condominio che potrebbero delinearsi.

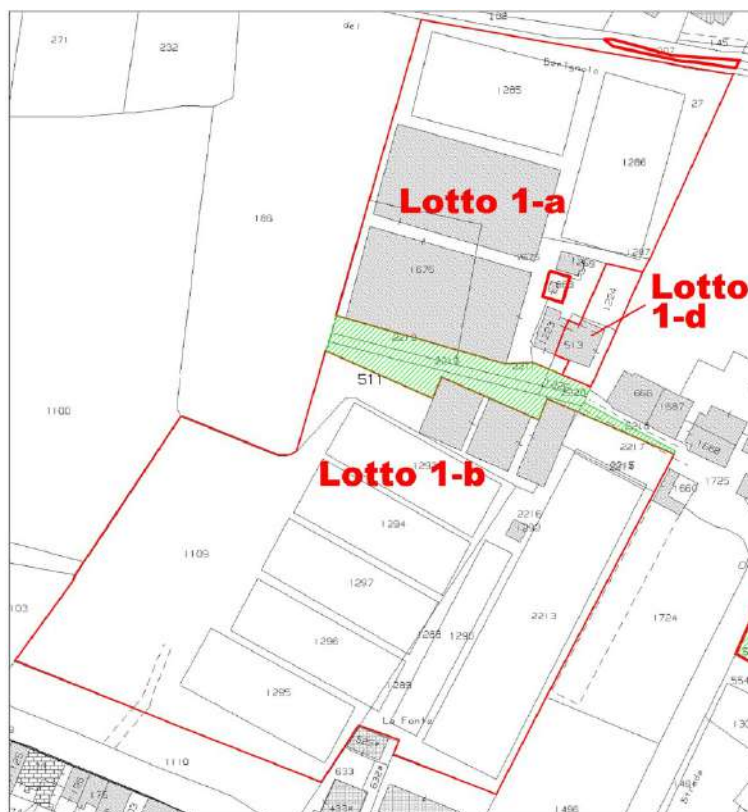
7.2.1. Le variazioni della parte Ovest

Nell'originaria relazione, per la parte Ovest del corpo aziendale era stata delineata la formazione di due lotti (1-a ed 1-b) e la costituzione di un piazzale in comproprietà corrispondente all'attuale area che riveste tale uso.

L'individuazione del piazzale è stata definita con le variazioni catastali che sono state apportate nel Novembre 2025; detto piazzale è individuato dalla campitura di colore verde nell'immagine a fianco ed è descritto nel prosieguo della relazione.

Agli organi della procedura è pervenuta un'offerta per l'acquisto di una porzione dell'originario lotto 1-a. La proposta riguarda una unità abitativa che è marginale alle aree che costituiscono il lotto stesso.

Nel prosieguo l'oggetto di tale proposta è descritto nell'ambito del Lotto 1-d ed è individuato in maniera schematica nell'immagine a fianco.

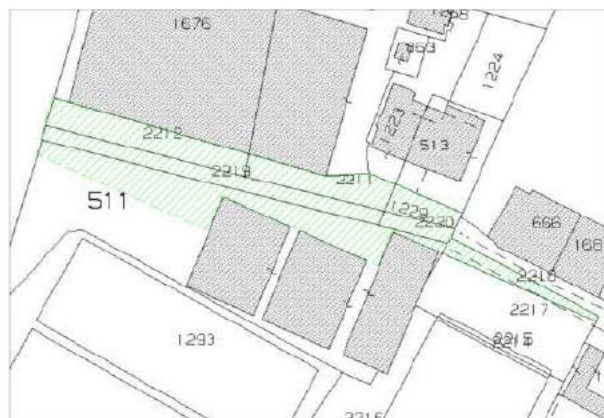


7.3. Il piazzale a comune

Nell'immagine a fianco è evidenziato con il tratteggio di colore verde il piazzale che dovrebbe essere assegnato in comproprietà agli acquirenti dei lotti 1-a ed 1-b.

Il piazzale è rappresentato come segue:
Catasto Terreni - Comune di Montevarchi

F	Part	Sub	Classamento	CI	Cons
7	2211		Relitto EU		142 m ²
7	2212		Relitto EU		218 m ²
7	2218		semin arbor	01	69 m ²
7	2219		passo		214 m ²
7	2220		passo		46 m ²



Catasto Fabbricati - Comune di Montevarchi

Fg	part	sub	qualità	cons
7	1229		F/1	60 m ²
7	511	8	BCNC	

Le partt. 2219 e 2220, originate dal frazionamento della part. 512, non sono intestate in quanto furono definite come "passo" a favore delle partt. 227,510,511 e 513.

L'area era stata comunque acquisita nei termini indicati nei precedenti paragrafi.

La part. 511, sub. 8, rappresenta un BCNC riconducibile a:

- ██████████ ██████████
- ██████████ ██████████
- ██████████ ██████████
- ██████████ ██████████
- ██████████ ██████████
- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

senza individuazione di quote.

Eventuali ulteriori operazioni catastali propedeutiche al trasferimento della proprietà di quest'ultimi beni dovranno essere concertati con il Pubblico Ufficiale che redigerà l'atto di alienazione.

7.4. Lotto 1-a

Il lotto è formato dagli immobili descritti ai seguenti paragrafi

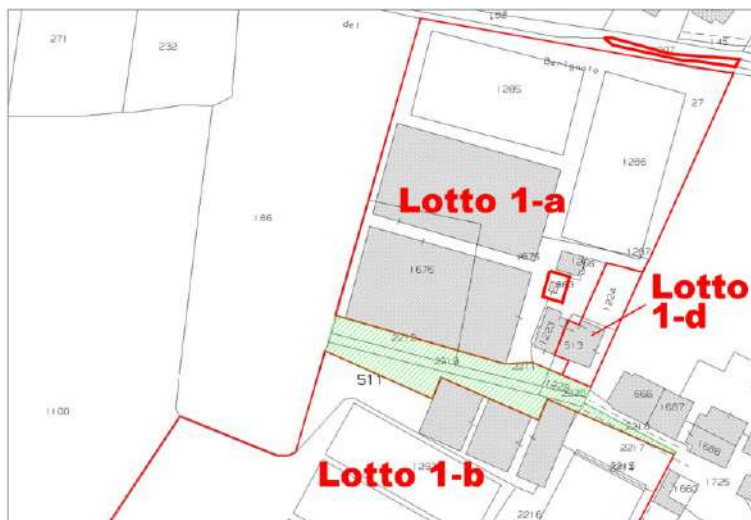
- 7.1.6.1 - *Abitazione ed accessori – A_1;*
- 7.1.8.2 - *La serra S_02;*
- 7.1.8.3 - *La serra S_03;*
- 7.1.8.4 - *La serra S_04;*
- 7.1.8.5 - *La serra S_05;*
- 7.1.9.1 - *Corpo 1 - Terreni*

L'accesso avviene dalla Via Campo dei Ferragalli per tramite della servitù di passo a carico dell'adiacente proprietà ██████████

Il lotto è corredato dal piazzale a comune con il lotto 1-b funzionale alla manovra dei mezzi ed anche per garantire l'esercizio della servitù passiva di passo a servizio di soggetti terzi.

Nell'ambito del lotto è compresa una cabina elettrica di proprietà dell'ENEL che può vantare il diritto di passo per l'accesso da Via del Campo Ferragalli e la servitù di elettrodotto.

Parte delle aree, e più ██████████ le Partt. 1229, 2218 e 2220 saranno gravate da servitù di passo e da servitù di sottoservizi a favore del Lotto 1-d.



7.4.1. La descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto del Comune di Montevarchi nel modo che segue:

Catasto Fabbricati

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
F	7	513	2	A/3	2

intestati a:

- ██████████ ██████████ per 5/6 proprietà
- ██████████ ██████████ ██████████ per 1/6 proprietà

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
F	7	1223		A/2	6,5

intestati a:

- ██████████ ██████████ per 2/3 proprietà
- ██████████ ██████████ ██████████ per 1/3 proprietà

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
F	7	1676	1	D/10	

intestati a:

- ██████████ ██████████ per 1/3 di proprietà
- ██████████ ██████████ per 1/3 di proprietà
- ██████████ ██████████ per 1/6 di proprietà
- ██████████ ██████████ per 1/6 di proprietà

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
F	7	1268		C/2	29
F	7	1675	1	D/10	

intestati a:

- ██████████ ██████████ per 1/3 di proprietà
- ██████████ ██████████ per 1/6 di proprietà

Marco Magrini

Architetto

- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

Catasto Terreni

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
T	7	27		orto	1598
T	7	207		bosco	130
T	7	1285		serra	1619
T	7	1286		serra	1523
T	7	1287		serra	3
F	7	1675	1	D/10	

intestati a:

- [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

7.4.2. Il riepilogo della stima

Il riepilogo del valore di stima è il seguente:

A_01	135.360,00
S_02	116.585,70
S_03	116.585,70
S_04	15.384,46
S_05	15.207,50
Terreni	47.447,57
	446.570,93

Il valore di stima, ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose e poi arrotondato è pari ad €. **379.000,00**

7.5. Lotto 1-b

Il lotto è formato dagli immobili descritti ai seguenti paragrafi

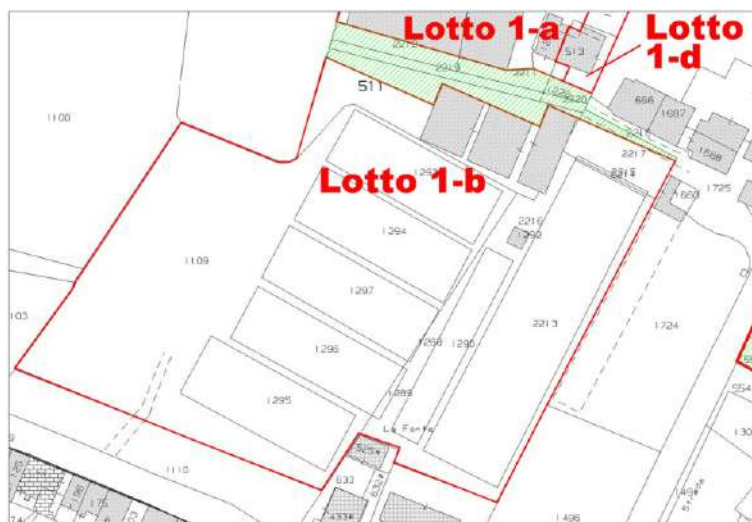
- 7.1.7.2 - Magazzino – C2
- 7.1.7.3 - Tettoia – C3
- 7.1.7.4 - Invasamento piante – C4
- 7.1.7.5 - Centrale Termica CT_1
- 7.1.8.6 - La serra S_06
- 7.1.8.7 - La serra S_07
- 7.1.8.8 - La serra S_08
- 7.1.8.9 - La serra S_09
- 7.1.8.10 - La serra S_10
- 7.1.8.11 - La serra S_11
- 7.1.8.12 - La serra S_12
- 7.1.8.16 - La serra S_16
- 7.1.9.2 - Corpo 2 - Terreni

L'accesso avviene dalla Via Campo dei Ferragalli per tramite della servitù di passo a carico dell'adiacente proprietà [REDACTED]

Il lotto è corredato dal piazzale a comune con il lotto 1-a funzionale alla manovra dei mezzi ed anche per garantire l'esercizio della servitù passiva di passo a servizio di soggetti terzi.

L'accesso avviene dalla Via Campo dei Ferragalli per tramite della servitù di passo a carico dell'adiacente proprietà [REDACTED]

Il lotto è corredato dal piazzale a comune con il lotto 1-b funzionale alla manovra dei mezzi ed anche per garantire l'esercizio della servitù passiva di passo a servizio di soggetti terzi.



7.5.1. La descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto del Comune di Montevarchi nel modo che segue:

Catasto Fabbricati

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
F	7	511	2	C/2	187
F	7	511	5	C/7	289
F	7	511	6	C/3	288
F	7	511	7	BCNC	
F	7	1292		C/2	24

intestati a

- [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] per 1/6 di proprietà

Fg	part	sub	qualità	cons
7	511	4	C/6	33

intestato a

- [REDACTED] [REDACTED] per 5/6 proprietà
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per 1/6 proprietà

Fg	part	sub	qualità	cons
----	------	-----	---------	------

Marco Magrini

Architetto

7	511	3	C/6	33
---	-----	---	-----	----

intestato a

- [REDACTED] per 5/6 proprietà
- [REDACTED] per 1/6 proprietà

Catasto Terreni

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
T	7	1288		serra	7
T	7	1289		serra	40
T	7	1290		serra	680
T	7	2213		serra	2861
T	7	2214		serra	19
T	7	2215		serra	24
T	7	2216		sem.arb.	1115
T	7	2217		sem.arb.	348

intestati a

- [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
T	7	1109			
T	7	1293		serra	1103
T	7	1294		serra	1103
T	7	1295		serra	1240
T	7	1296		serra	1063
T	7	1297		serra	1096

intestati a

- [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

7.5.2. Il riepilogo della stima

Il riepilogo del valore di stima è il seguente:

C_02	110.398,90
C_03	90.000,00
C_04	119.998,80
S_06	11.088,00
S_07	11.088,00
S_08	11.088,00
S_09	11.088,00
S_10	10.199,44
S_11	6.787,00
S_12	29.295,00
S_16	1.895,20
Terreni	82.445,00
	495.371,33

Il valore di stima, ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose e poi arrotondato è pari ad €. **421.000,00**

Marco Magrini

Architetto

Catasto Terreni

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
T	7	206		sem.arb.	4558
T	7	208		bosco	45
T	7	356		orto	1078
T	7	1313		serra	1368
T	7	1314		serra	174
T	7	1316		serra	469
T	7	1317		serra	90

intestate a

- [REDACTED] per 1/3 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà
- [REDACTED] per 1/6 di proprietà

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
T	7	549		orto	135
T	7	555		orto	270
T	7	556		orto	140

intestati a:

- [REDACTED] per 1/9 di proprietà
- [REDACTED] per 1/9 di proprietà
- [REDACTED] per 1/18 di proprietà
- [REDACTED] per 1/18 di proprietà

7.6.2. Il riepilogo della stima

Il riepilogo del valore di stima è il seguente.

A_03 - A_04	443.685,00
S_01	32.737,50
S_14	13.349,70
S_15	0,00
C_01	31.590,00
Terreni	41.465,00
	<u>562.827,20</u>

Il valore di stima, ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose e poi arrotondato è pari ad €. **478.000,00**.

7.7. Lotto 1-d

Il lotto è formato dagli immobili descritti ai seguenti paragrafi

- 7.1.6.2 - *Abitazione ed accessori* – A_2

Il lotto è costituito dall'abitazione A_2 descritta nei precedenti paragrafi.

La procedura ha ricevuto un'offerta di acquisto ritenuta conveniente.

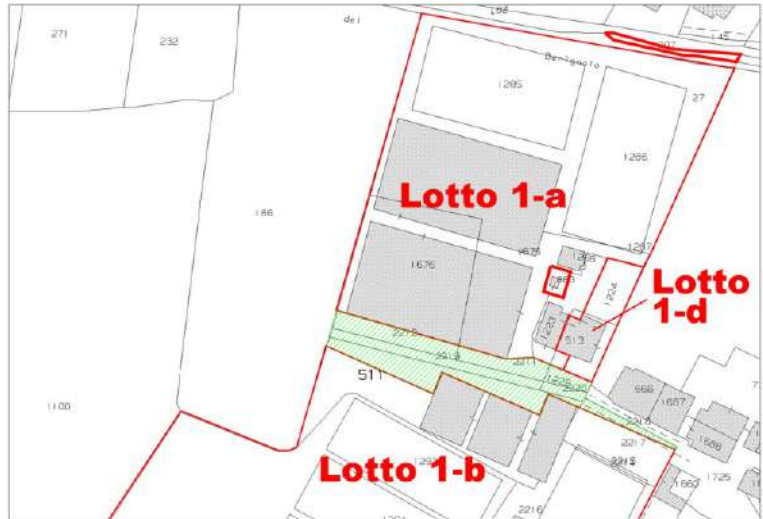
La posizione marginale degli immobili rispetto al corpo aziendale ha favorito il distacco del lotto da quello originariamente costituito considerato anche che può essere agevolmente separato dai terreni e dagli edifici produttivi.

L'accesso avviene dalla Via Campo dei Ferragalli per tramite della servitù di passo a carico dell'adiacente proprietà ██████████

Dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore dell'abitazione costituente il lotto sulle particelle 1229, 2218 e 2220.

Sulle aree anzidette sarà inoltre costituita idonea servitù per gli allacciamenti ai sottoservizi.

Al momento della cessione dovranno essere risolte tutte le servitù di allacciamento agli impianti aziendali, ad eccezione di eventuali allacciamenti che dovessero conferire nella pubblica fogna.



I beni sono descritti al Catasto del Comune di Montevarchi nel modo che segue:

7.7.1. La descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto del Comune di Montevarchi nel modo che segue:

Catasto Fabbricati

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
F	7	513	1	A/3	8

intestati a:

- ██████████ ██████████ per 5/6 di proprietà
- ██████████ ██████████ per 1/6 di proprietà

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
F	7	1224		F/1	240

intestati a:

- ██████████ ██████████ per 1/2 di proprietà
- ██████████ ██████████ per 1/2 di proprietà

7.7.2. Il riepilogo della stima

Il riepilogo del valore di stima è il seguente:

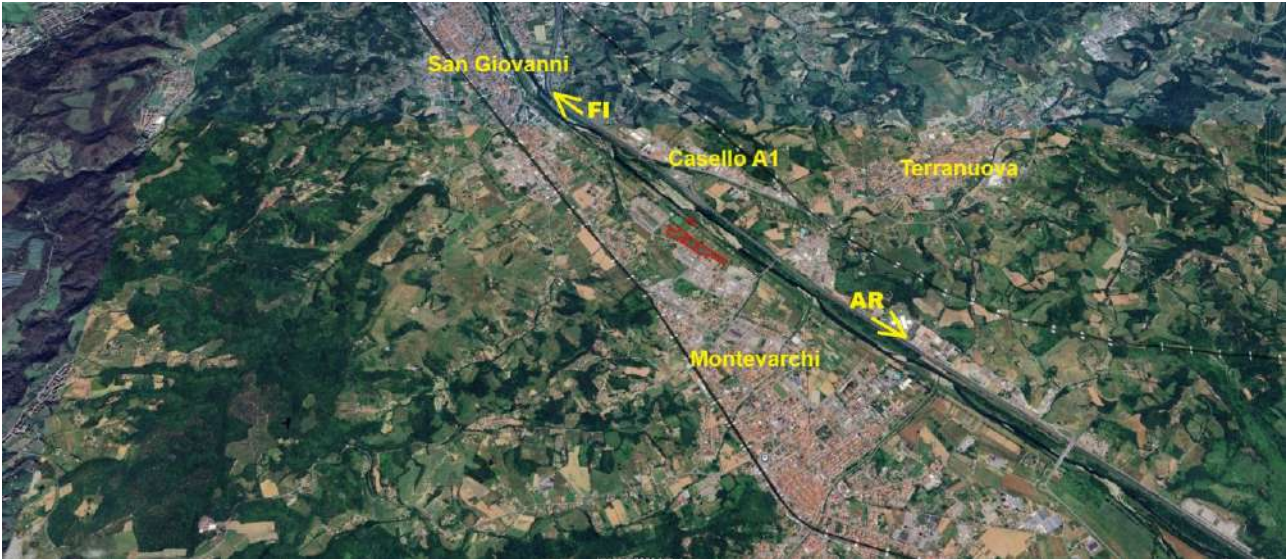
A_02	<u>168.980,00</u>
	168.980,00

Il valore di stima, ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose e poi arrotondato è pari ad €. **143.000,00**

I valori anzidetti corrispondono alla valutazione originaria; le valutazioni sull'offerta ricevuta sono state fatte in sede separata.

7.8. Lotto 2 – I terreni - La Gruccia

7.8.1. La zona



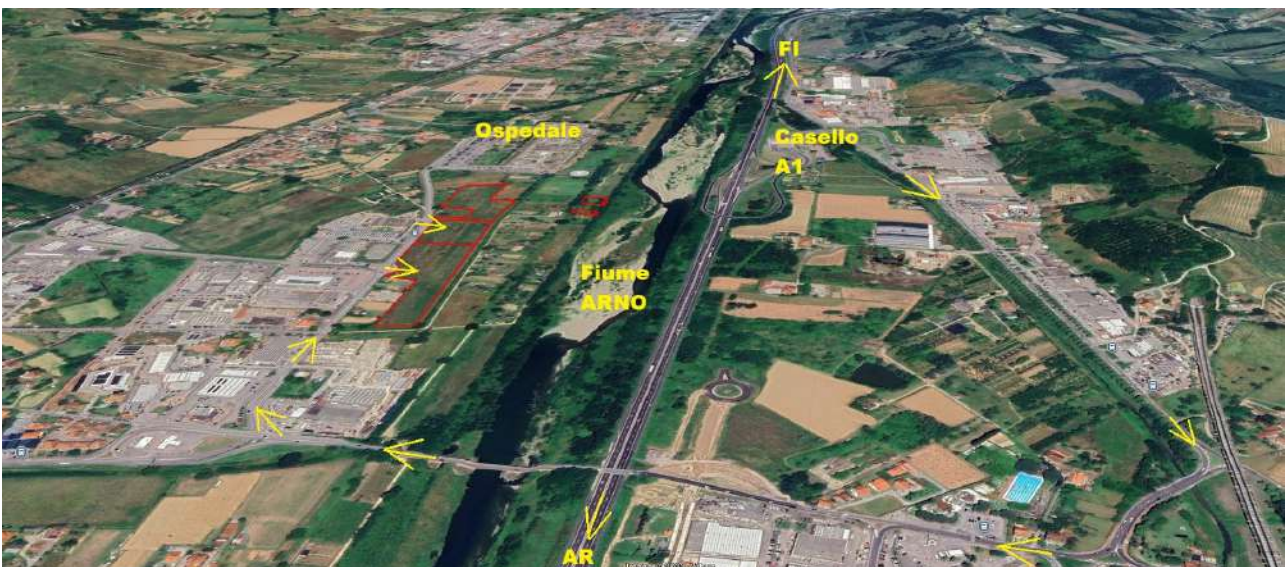
Il terreni sono posti nel Comune di Montevarchi a margine con il Comune di San Giovanni Valdarno, e sono adiacenti alla zona dell'Ospedale del Valdarno – Gruccia.

L'abitato di Montevarchi dista circa 30 km da Arezzo ed è raggiungibile con la SR 69 o con l'Autostrada A1; il casello del Valdarno dista 3-4 km dal centro di Montevarchi. Da Firenze la distanza è di circa 50 km sia percorrendo la SR69 che l'A1.

La stazione ferroviaria di Montevarchi è posta sulla linea lenta della ferrovia Firenze-Roma ed è ottimamente collegata con la stazione di Firenze e con quella di Arezzo con treni che hanno la cadenza di 1 ora; il tempo di percorrenza provenendo sia da Firenze che da Arezzo è di circa 30 minuti.

I terreni sono posti a poca distanza dall'area golenale del fiume Arno e sono protetti da un controargine che garantisce dall'esondazione del fiume stesso, benché siano soggetti a pericolosità idraulica considerato che sono depressi rispetto alle aree circostanti e potrebbero essere oggetto di allagamenti a causa dell'esondazione di corsi d'acqua minori.

I terreni sono posti a 3,5 km dall'uscita del casello Valdarno dell'A1 che corre sulla zona opposta dell'Arno.



7.8.2. La descrizione dei terreni



La maggior parte dei terreni costituiscono un unico corpo pianeggiante che costeggia la strada di accesso all'ospedale che proviene da sud, ovvero dall'abitato di Montevarchi.

I terreni hanno accesso direttamente da detta strada, con un varco in corrispondenza della rotatoria ed un altro posto più a nord, in prossimità dell'edificio di proprietà di soggetti terzi.

Alcuni dei terreni sono classificati quale "orto" al Catasto Terreni, ancorché non vi siano strutture od altre emergenze che riconducano a tale utilizzo. All'epoca di tale classificazione, richiesta dagli [REDACTED] viene riferito che era in funzione un pozzo che consentiva di irrigare le coltivazioni; il pozzo è stato poi dismesso e le aree sono state destinate a vivaio per la produzione di alberi di natale. Allo stato attuale i terreni sono incolti con la presenza di un centinaio di alberi di natale.

Sul confine verso l'autostrada scorre un canale di bonifica di proprietà del Comune di Montevarchi.

Gli appezzamenti più piccoli, descritti dalle partt. 77, 155, 80, 157 sono posti nell'area golenale dell'Arno e ne costituiscono, in parte le sponde; i terreni sono attraversati da una pista ciclo-pedonale che costeggia il fiume, in prossimità della sponda.

Detti appezzamenti, come riferito dalla proprietà, sono stati utilizzati in passato quale orti amatoriali da parte di soggetti terzi e, in effetti, non hanno una vocazione agricola-produttiva che possa essere di interesse per un'azienda agricola.

Sui terreni sono ancor oggi presenti alcune strutture fatiscenti ed altri materiali (serra, capanne in legno, tubi per irrigare ecc.) che riconducono all'utilizzo di orto amatoriale.

Detti materiali è opportuno che siano rimossi in quanto potrebbero essere qualificati come rifiuti.

Al momento dell'acquisto l'accesso avveniva tramite una strada campestre che è stata oggi sostituita dalla strada comunale che conduce all'ospedale.

I terreni sono oggetto di servitù passiva a favore dell'ENEL e delle FS per due elettrodotti ad alta tensione e sono anche attraversati da un elettrodotto a media tensione.



Marco Magrini

Architetto

7.8.3. Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Monteverchi nel modo seguente

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
T	1	606		orto	9370
T	1	949		orto	18994

intestati a:

- [REDACTED] per 1/3 proprietà
- [REDACTED] per 1/6 proprietà
- [REDACTED] per 1/6 proprietà
- [REDACTED] per 1/6 proprietà
- [REDACTED] per 1/6 proprietà

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
T	1	77		sem.arb.	1140
T	1	80		sem.arb.	570
T	1	155		bosco	130
T	1	157		bosco	70
T	1	574		sem.arb.	13948

intestati a:

- [REDACTED] per 1/6 proprietà
- [REDACTED] per 1/6 proprietà
- [REDACTED] per 1/6 proprietà
- [REDACTED] per 1/6 proprietà
- [REDACTED] per 1/6 proprietà
- [REDACTED] per 1/6 proprietà



7.8.4. Lo strumento urbanistico

7.8.4.1. Il Piano Operativo

Il Comune di Montevarchi ha approvato il Piano Operativo il 29.01.2025 che è pienamente efficace dal 28.02.2025.

Le aree prossime al Fiume Arno sono classificate come:

- territorio rurale: ambito dei corridoi fluviali (R7)

e sono disciplinate dagli articoli delle NTA

- Art. 4 Zone territoriali omogenee
- Art. 80 Ambiti dei corridoi fluviali (R7)

Le altre aree sono classificate come:

- territorio rurale: ambito del fondovalle e della pianura (R5)

e sono disciplinate dai seguenti articoli delle NTA

- Art. 4 Zone territoriali omogenee
- Art. 78 Ambito del fondovalle e della pianura (R5)

Un'ampia fascia che parte dalla rotatoria e si estende perpendicolarmente al Fiume Arno è interessata dal:

- corridoio di salvaguardia (nuove strade di interesse provinciale e interprovinciale)

ed è disciplinata dai seguenti articoli delle NTA:

- Art. 4 Zone territoriali omogenee
- Art. 78 Ambito del fondovalle e della pianura (R5)
- Art. 71 Viabilità principale



7.8.4.2. I vincoli

Le aree sono classificate a pericolosità idraulica elevata dal Piano Strutturale adottato.

Le aree sono oggetto di servitù di elettrodotto in quanto sono interessate dall'attraversamento di due linee ad alta tensione e di una a media tensione.



7.8.5. Possesso dei beni

I terreni sono nel possesso dei proprietari.



7.8.6. La stima degli immobili

L'attuale situazione edilizio-urbanistica esclude che le aree possano essere interessate da un'eventuale previsione di urbanizzazione.

Le aree sono poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato (art. 4 della LR 65/2014) e sono soggette a vincoli idraulici, servitù di elettrodotto e previsione di un corridoio infrastrutturale.

Ciò non consente di intravedere nemmeno nel medio e lungo periodo una diversa destinazione delle aree, benché la vicinanza dell'ospedale e della zona artigianale posta oltre la strada di scorrimento tendano ad attenuare apparentemente tale condizione.

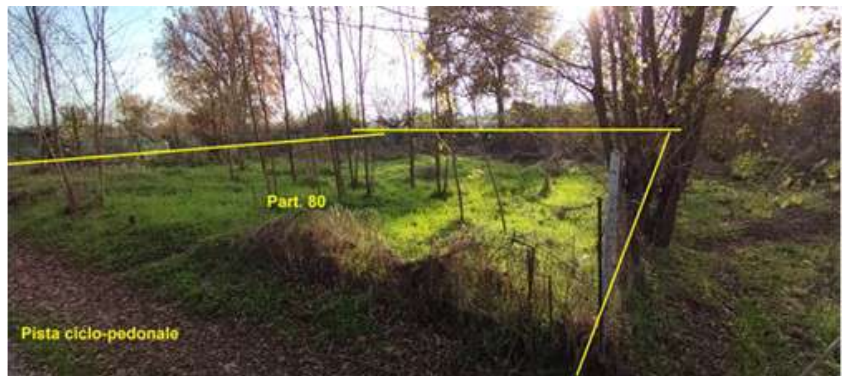
Al momento della visita non era nemmeno presente la minima dotazione agricola che corroborasse la destinazione di "orto" attribuita dalla descrizione catastale. In tal senso la proprietà riferisce l'abbandono di un pozzo che consentiva di irrigare i terreni mentre è evidente che il canale posto a margine della proprietà non sia nella condizione di fornire una risorsa idonea all'irrigazione considerata la scarsa e pessima qualità delle acque.

D'altra parte la continuità e le caratteristiche pianeggianti dei terreni costituiscono un pregio notevole dal punto di vista agronomico consentendo di apprezzarli rispetto ai Valori Agricoli Medi indicati dalla Provincia di Arezzo per i seminativi nudi intensivi (2,40 €/mq).

Gli appezzamenti nell'area golenale possono essere utilizzati come orti amatoriali, come peraltro è diffuso in detta area.

A ciò si aggiunga che la prospettiva di un uso diverso da quello agricolo, a dispetto dell'analisi appena svolta, contribuisce ad apprezzare il valore delle aree, anche in prospettiva delle indennità di esproprio che potrebbero essere conseguite nel caso che sia realizzata l'infrastruttura prevista dai piani urbanistici; in definitiva il valore dei terreni può essere stimato nell'ordine di 4,00 €/mq.

La stima è descritta nel prospetto che segue.



Marco Magrini Architetto

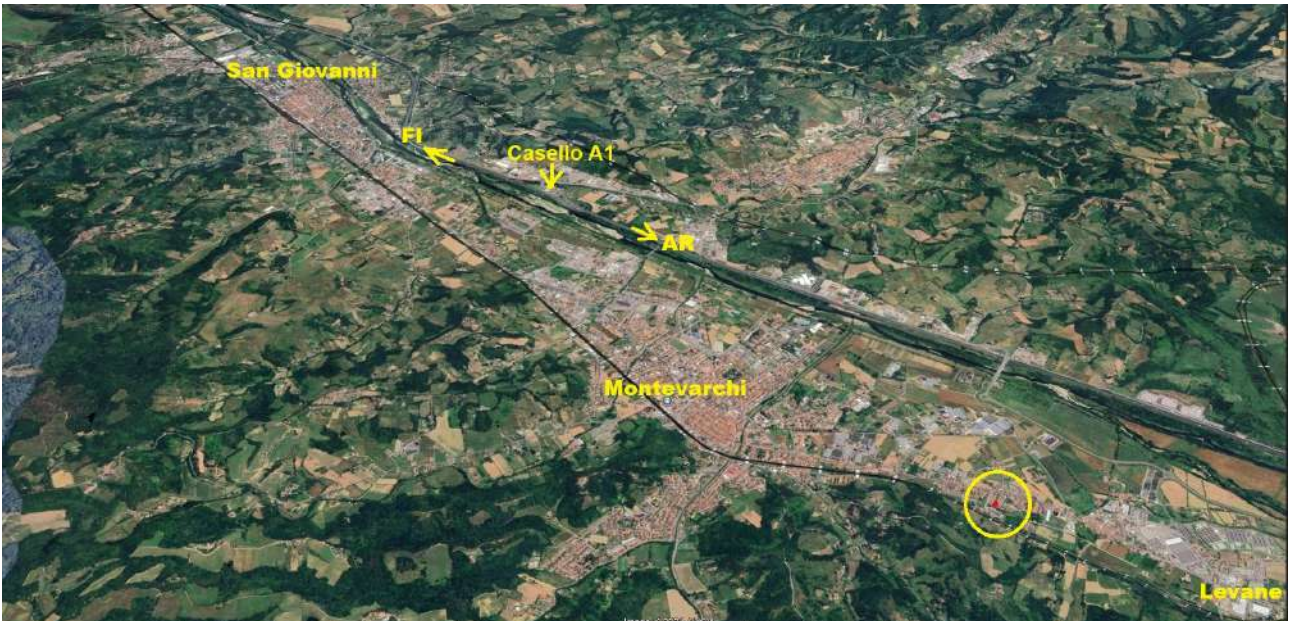
<i>part</i>	<i>sup</i>	<i>par</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
77	1.140	1,00	4,00	4.560,00
80	570	1,00	4,00	2.280,00
155	130	1,00	4,00	520,00
157	80	1,00	4,00	320,00
574	13.948	1,00	4,00	55.792,00
606	9.370	1,00	4,00	37.480,00
949	18.994	1,00	4,00	75.976,00
				176.928,00

Nel caso di vendita forzata è ragionevole che i beni del seguente paragrafo (7.8 - Lotto 2 – I terreni - La Gruccia) siano trattati come Lotto.

Il valore di stima, ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose e poi arrotondato è pari ad €. **150.000,00**

7.9. Lotto 3 - L'abitazione – Levanella

7.9.1. La zona



L'edificio è posto in Via 8 Marzo, nella zona di Levanella, nel Comune di Montevarchi.

La zona di Levanella dista circa 2 km dal centro di Montevarchi.

L'abitato di Montevarchi dista circa 30 km da Arezzo ed è raggiungibile con la SR 69 o con l'Autostrada A1; il casello del Valdarno dista 3-4 km dal centro di Montevarchi. Da Firenze la distanza è di circa 50 km sia percorrendo la SR69 che l'A1.

La stazione ferroviaria di Montevarchi è posta sulla linea lenta della ferrovia Firenze-Roma ed è ottimamente collegata con la stazione di Firenze e con quella di Arezzo con treni che hanno la cadenza di 1 ora; il tempo di percorrenza provenendo sia da Firenze che da Arezzo è di circa 30 minuti.

L'edificio è posto in una zona prettamente residenziale, al termine di una strada a fondo cieco, in posizione arretrata rispetto alla SR 69 del Valdarno che collega Arezzo a Montevarchi.

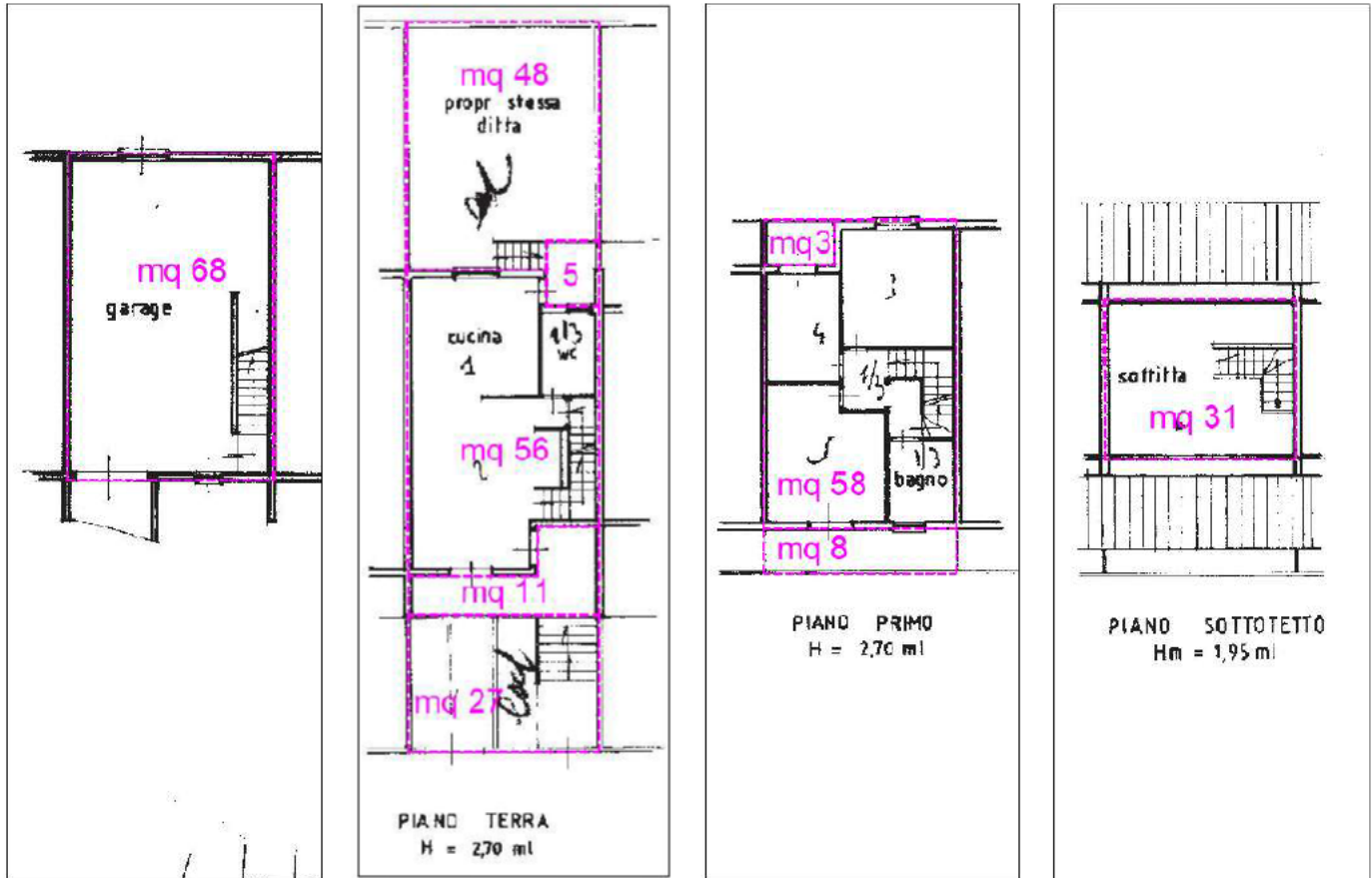


Marco Magrini Architetto

7.9.2. La descrizione dell'abitazione

L'abitazione è un elemento di una schiera; l'abitazione si sviluppa su quattro livelli di cui uno seminterrato e gli altri 3 fuori terra.

A piano seminterrato trova posto il garage, un locale cantina-taverna ed un piccolo servizio; a piano rialzato si trovano l'ingresso-soggiorno, la cucina ed un servizio igienico; al primo piano ci sono 3 camere ed un bagno, ed all'ultimo livello si trova la mansarda che è utilizzata come soffitta. Tutti i livelli sono collegati da scala interna. L'accesso avviene dal piccolo resede anteriore, prospiciente la strada pubblica; è altresì presente un resede posteriore accessibile dalla cucina del piano rialzato.



Le finiture sono di buona qualità, coeve con la realizzazione dell'edificio e ben mantenute, così come l'intero edificio.

L'abitazione è collegata all'acquedotto, alla fognatura, alla rete del gas metano, alla rete elettrica ed a quella telefonica.



Marco Magrini

Architetto

Il resede posto sul retro confina con un passaggio pedonale che doveva essere a comune dei due elementi della schiera; il passaggio pedonale collegava la zona nord e quella sud correndo sul retro dell'edificio.

La sua acquisizione presenta una serie di difetti in ordine alla rappresentazione catastale ed alle trascrizioni descritte al par. 1.3.

Il passaggio pedonale è stato recintato in corrispondenza degli accessi ed in diversi punti di confine tra gli elementi della schiera.

7.9.3. Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi nel modo seguente

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
F	20	674	7	A/2	7,5
F	20	674	8	C/6	62

e sono intestati a

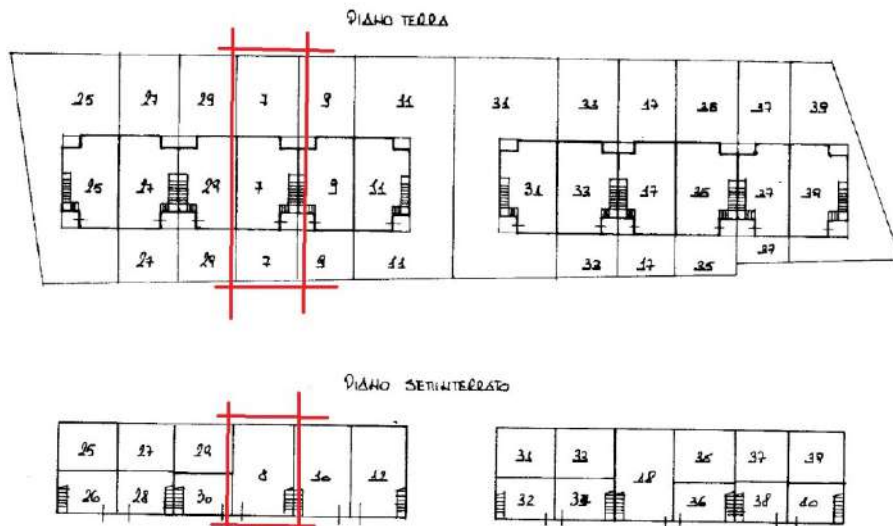
- [redacted] [redacted] per 1/2 proprietà
- [redacted] [redacted] per 1/2 proprietà

La sig.ra [redacted] [redacted] moglie di [redacted] [redacted] non risulta tra gli intestatari catastali, ma l'acquisto degli immobili da parte del marito avvenne in regime di comunione legale dei beni.

Il passaggio pedonale, acquisito come ente comune, è ancora intestato ai dante causa degli attuali proprietari a causa dei difetti di rappresentazione catastale, degli atti di trasferimento e/o delle trascrizioni descritti al par. 1.3.

La rappresentazione catastale non è conforme in quanto:

- tra gli intestatari non compare la moglie di [redacted] [redacted] che acquisì il bene in comunione con il coniuge [redacted] [redacted]
- il garage a piano seminterrato è stato suddiviso; sul retro è stata realizzata una taverna-cantina corredata da un ripostiglio in prosecuzione del sottoscala;
- i muri divisori dell'ultimo livello fuori terra sono stati arretrati verso le facciate in modo da aumentare la superficie;
- il passaggio pedonale non è correttamente rappresentato ancorchè tale fatto non incida sulla rendita catastale.



Piano seminterrato

Marco Magrini

Architetto



Piano terra



Piano primo



Mansarda

7.9.4. Lo strumento urbanistico

7.9.4.1. Il Piano Operativo

Il Comune di Monteverchi ha approvato il Piano Operativo il 29.01.2025 che è pienamente efficace dal 28.02.2025.

L'area è classificata quale

- territorio urbanizzato: quartieri recenti pianificati (U5)

- disciplina di intervento di tipo 4 (t4)
ed è disciplinata dai seguenti articoli delle NTA

- Art. 4 Zone territoriali omogenee
- Art. 20 Disciplina degli interventi nel Piano Operativo
- Art. 21 Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente
- Art. 25 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)
- Art. 55 Criteri di articolazione delle aree urbane
- Art. 56 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane
- Art. 61 I quartieri recenti pianificati (U5)



Marco Magrini

Architetto

7.9.5. I titoli edilizi e la conformità

Per l'edificio sono stati rintracciati i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia 123 del 05.07.1991;
- concessione in sanatoria 263 del 09.12.1992
- concessione per varianti in corso d'opera 165 del 04.12.1993.

Durante la realizzazione dell'edificio alcuni vicini avviarono un contenzioso presso il TAR per l'annullamento degli atti amministrativi relativi ai titoli edilizi; il Comune si costituì in giudizio ed il TAR negò il provvedimento cautelare (15.04.1994), nel frattempo il Comune rilasciò una concessione in sanatoria per alcune opere che erano state realizzate in difformità.

Il collaudo strutturale fu depositato al Genio Civile il 04.05.1993.

La richiesta di abitabilità fu presentata il 02.01.1998 ma non è mai stata rilasciata la certificazione.

L'edificio è conforme allo stato legittimo, ad eccezione della realizzazione dei divisori al piano seminterrato che hanno suddiviso l'originario garage in più locali, e della diversa posizione dei muri del piano mansarda.

Per dette opere dovrà essere richiesto accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014.

I costi della sanatoria, compreso le spese tecniche, sono compresi nella determinazione del valore di stima.

7.9.6. Possesso del bene

Il bene è nel possesso di [REDACTED] [REDACTED] che lo utilizza quale abitazione propria e della propria famiglia.

7.9.7. La stima degli immobili

La stima viene approssciata per comparazione, tenendo conto dell'eventuale sanatoria descritta in precedenza, dell'ubicazione dell'alloggio nell'ambito di una zona residenziale, nonché del buono stato di manutenzione.

Le superfici dell'abitazione e degli accessori sono parametrare alla superficie commerciale.

Ne consegue che l'alloggio può essere stimato nel modo che segue.

LOTTO 3					
		sup	par	€/mq	€
Seminterrato	garage	68,00	0,50	1.400,00	47.600,00
Terra	Resede	48,00	0,10	1.400,00	6.720,00
	Resede	27,00	0,10	1.400,00	3.780,00
	Abitazione	56,00	1,00	1.400,00	78.400,00
	Terrazza	11,00	0,15	1.400,00	2.310,00
	Terrazza	5,00	0,15	1.400,00	1.050,00
Primo	Abitazione	58,00	1,00	1.400,00	81.200,00
	Terrazza	8,00	0,15	1.400,00	1.680,00
	Terrazza	3,00	0,15	1.400,00	630,00
Sottotetto	Mansarda	31,00	0,20	1.400,00	8.680,00
					232.050,00

Il valore di stima, ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose e poi arrotondato è pari ad €. **198.000,00** .

7.10. Lotto 4 - L'oliveta – Moncioni

7.10.1. La zona



I terreni sono posti nel Comune di Montevarchi a circa 1,5 km dall'abitato di Moncioni. L'abitato di Moncioni dista circa 40 km da Arezzo e 9 km da Montevarchi, ed è posto sulle colline che dividono il Valdarno dal Chianti.

La zona è essenzialmente una zona agricola caratterizzata da numerosi oliveti.

Il percorso più conveniente per raggiungere i terreni è quello che parte da Montevarchi, rasenta l'abitato di Moncioni. La strada è asfaltata, con una carreggiata ridotta, ed ha le caratteristiche di strada di alta collina; l'ultimo tratto di circa 1 km è una strada bianca.

7.10.2. La descrizione dei terreni



I terreni sono classificati in parte quale oliveta, in parte bosco ed in parte castagneto e sono esposti sul versante nord della collina, in zona poco assolata.

L'oliveta versa in uno stato di abbandono che si protrae da diversi anni, con una vegetazione spontanea che ha inglobato le piante di olivo.

Nei terrazzamenti dell'oliveta sono installate alcune strutture prefabbricate metalliche, cioè un box in lamiera, un paio di tettoie ed una cisterna metallica che, secondo quanto riferito dal proprietario, erano attrezzature utilizzate per il ricovero ed il sostentamento di un cavallo di proprietà di soggetti terzi.

Le strutture sono inglobate nella vegetazione e debbono essere rimosse in quanto non compatibili con le norme edilizio-urbanistiche.

Il ripristino della produttività dell'oliveta è soggetto ad importanti opere di disboscamento da sottoporre alle procedure previste dalla Legge Regionale Forestale - LR 39/2000 – e del relativo Regolamento – 48R/2003 - per il ripristino dell'attività agricola.

Marco Magrini

Architetto

7.10.3. Descrizione catastale

I beni sono descritti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi nel modo seguente

F/T	Fg	part	sub	qualità	cons
T	55	14		bosco	3190
T	55	15		uliveto	5560
T	55	16		castagneto	11180



e sono intestati a

- [redacted] per 1/2 proprietà
- [redacted] per 1/2 proprietà

7.10.4. Lo strumento urbanistico

7.10.4.1. Il Piano Operativo

Il Comune di Montevarchi ha approvato il Piano Operativo il 29.01.2025 che è pienamente efficace dal 28.02.2025.

Una parte dell'area è classificata come:

- territorio rurale: ambito dell'alta collina e della Dorsale Chianti (R1)

ed è disciplinata dagli articoli delle NTA

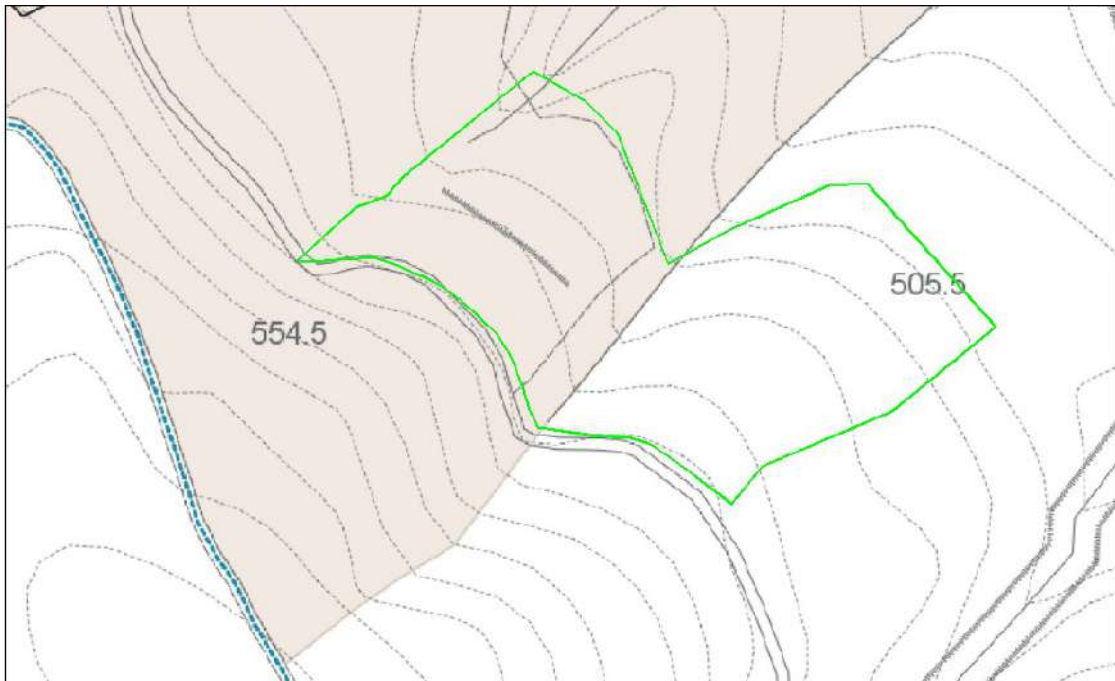
- Art. 4 Zone territoriali omogenee
- Art. 74 Ambito dell'alta collina e della Dorsale del Chianti (R1)

L'altra parte è classificata come:

- territorio rurale: ambito dell'alta collina e della Dorsale Chianti (R1)
area di pertinenza degli aggregati

ed oltre agli articoli anzidetti è disciplinata dal seguente articolo delle NTA

- Art. 48 Aree di pertinenza degli aggregati



Marco Magrini

Architetto



Marco Magrini

Architetto

7.10.5. Possesso del bene

Da quanto accertato i beni sono nel possesso degli attuali proprietari.

7.10.6. La stima degli immobili

La stima può essere approssciata tenendo a riferimento i Valori Agricoli Medi individuati dalla provincia di Arezzo; per l'oliveta debbono essere considerati gli importanti costi di ripristino che ne riducono sensibilmente il valore.

In definitiva il valore dei terreni può essere stimato nel modo che segue:

	sup	par	€/mq	€
Oliveto	5.560	0,30	1,70	2.835,60
Bosco	3.190	1,00	0,40	1.276,00
Castagneto	11.180	1,00	0,45	5.031,00
				<u>9.142,60</u>

Nel caso di vendita forzosa è ragionevole che i beni del seguente paragrafo (7.10 - Lotto 4 - L'oliveta – Moncioni) siano trattati come Lotto.

L'importo anzidetto viene ridotto del 15% sulla scorta dei criteri indicati dal Tribunale di Arezzo per le vendite forzose giungendo, con l'arrotondamento, ad € **7.800,00**.



8. Il riepilogo delle stime

Di seguito viene proposto il riepilogo dei valori di stima dei singoli lotti arrotondati ed al netto della riduzione del 15% richiesta dal Tribunale di Arezzo in occasione delle vendite forzose.

Lotto 1_a	<i>Montevarchi</i>	379.000,00
Lotto 1_b	<i>Montevarchi</i>	421.000,00
Lotto 1_c	<i>Montevarchi</i>	478.000,00
Lotto 1_d	<i>Montevarchi</i>	143.000,00
Lotto 2	<i>Gruccia</i>	150.000,00
Lotto 3	<i>Levanella</i>	198.000,00
Lotto 4	<i>Moncioni</i>	7.800,00
		1.776.800,00