



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. R.G. 350/2022

Promosso da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E: Dott.ssa Patrizia Pompei

PERIZIA DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

10 luglio 2025

C.T.U.: Arch. Valentina Masoni

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze n. 9021

via B. Bagnoli 3, Montelupo f. no - FI,
Tel./Fax 0571- 913275 cell. 3406488583

masonivalentina648@gmail.com

valentina.masoni@pec.architettifirenze.it

C.F: MSNVNT67M51D403Y

P.IVA: 05918860486



INDICE

1. PREMESSA	3
2. MANDATO	3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
4. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	8
4.01 Ubicazione	8
4.02 Descrizione.....	12
4.03 Individuazione catastale	41
4.04 Confini	45
5. PROPRIETA'	45
5.01 Estremi Atto di Provenienza.....	45
5.02 Attuale proprietario	45
5.03 Precedenti proprietari	45
6. POSSESSO	46
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	46
7.01 Estremi atto di Pignoramento	46
7.02 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	46
7.03 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	47
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	49
9. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	49
9.01 Pratiche edilizie	49
9.02 Situazione Urbanistica	51
10. GIUDIZI DI CONFORMITA'	56
10.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)	56
10.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)	59
10.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)	59
11. POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DEL BENE	60
12. STIMA DEGLI IMMOBILI	60
12.01 Criteri di stima.....	60
12.02 Stima LOTTO 1	61
12.03 Stima LOTTO 2	68
12.04 Stima LOTTO 3	72
13. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 1	75
14. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 2	77
15. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 3	77
17. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA	78
18. CONCLUSIONI	78
ALLEGATI	80



1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Valentina Masoni, iscritta all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 7356, CTU del Tribunale di Firenze n. 9021, con studio professionale in Montelupo f.no, via B. Bagnoli 3, depositava Giuramento di rito in data 24.03.2023 presso la Cancelleria telematica a mezzo PCT al fine di espletare, come da incarico affidatogli dal Sig. Giudice Esecutore, l'accertamento immobiliare, analizzando e dando risposte ai vari punti descritti e richiesti nel "**verbale di giuramento dell'esperto**".
(Cfr.: **Allegato "A"** – Giuramento del CTU, 24.04.2023)

2. MANDATO

(OMISSIS...) Il Giudice pone all'esperto il seguente **quesito**:

“Provveda a

- 1. identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 2.** riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
- 3.** indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 4.** fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
- 5.** provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di



scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**
10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa



tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;** in caso di pignoramento **di quota/e di bene indiviso**:
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. **effettuare un riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione: una **tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta**;
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali);
15. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. **Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**
16. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..”

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver acquisito la documentazione ipo – catastale presso gli Enti preposti, è stato presentato presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Rignano sull' Arno, una Richiesta di Accesso agli Atti amministrativi, prot. n. 0016680-14.1 del 02.11.2023 (Cfr.: **Allegato “B”** – Richiesta di Accesso agli Atti, 02.11.2023) per la consultazione e acquisizione delle seguenti pratiche edilizie:



- ✓ **1° Licenza edilizia - Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori, n. 532 prot. n. 3043 del 17.06.1969**, per *“eseguire lavori di trasformazione e miglioramento di un complesso agricolo”* in Località “Le Lame”, Frazione Le Valli n. 23 (Cfr.: **Allegato “C”** – 1° Licenza edilizia n. 532/1969);
- ✓ **Autorizzazione di Abitabilità n. 253 del 7.11.1970** rilasciata dal Sindaco allora vigente del Comune di Rignano (Cfr.: **Allegato “D”** – Abitabilità n. 253/1970);
- ✓ **Concessione edilizia in sanatoria CE n. 795 del 18.03.1998** relativamente al **Condono n. 110/94 prot.n. 02652 del 28.02.1995** ai sensi della L. 724/94 *“per ampliamento fondo rurale”* in Via delle Lame n. 23, Località “Le Lame”, Fg. **50**, p. lla **37** a nome di xxxxxxxxxxxx (Cfr.: **Allegato “E”** – CE n. 795/1998);
- ✓ **Concessione edilizia in sanatoria CE n. 14 del 02.02.1998** relativamente al **Condono n. 312/96 prot.n. 18149 del 02.12.1996** ai sensi della L. 724/94 *“per ristrutturazione al grezzo di due annessi agricoli”* in Località “Le Lame”, Fg. **50**, p. lla **38** a nome di xxxxxxxxxxxx (Cfr.: **Allegato “F”** – CE n. 14/1998);
- ✓ **Autorizzazione edilizia n. 47 del 23. 07.1998** relativa alla pratica edilizia n 73/98 prot. n. 9520, del 12.08.1998 per *“installazione deposito GPL”* (Cfr.: **Allegato “G”** – Autorizzazione n. 47/1998);
- ✓ **Piano di Miglioramento Agricolo (P.M.A.A)**, prot. 24 del 04.02.1999 che ad oggi non risulta più valido essendo già decorso il termine di 10 anni dalla sua approvazione (Cfr.: **Allegato “H”** – P.M.A.A., prot. 24 /1999);
- ✓ **CE n. 73 del 5.12.2002** relativamente alla Pratica edilizia n. 165/02, prot. n. 07408 del 6.06.2002 per *“realizzazione di nuovo attraversamento sul fosso delle formiche ...in Località Case Le Lame”* (Cfr.: **Allegato “I”** – CE n. 73/02).

Dalle indagini catastali del 27.10.2023 è emerso che alcuni beni immobili, in origine di tipo rurale, nel 2011 sono passati da Catasto Terreni a Catasto Fabbricati. Il passaggio è stato eseguito d'ufficio dall' Ente Catasto mediante Costituzione del 28.12.2011, senza provvedere al deposito delle planimetrie catastali e con *“attribuzione di RC presunta”* ai sensi dell'Art. 19, comma 10, del DL 78/210. Con il passaggio da Catasto Terreni a Catasto Fabbricati detti beni sono stati catastalmente identificati al Fg. **50**, part. **359**, sub. **1** e sub. **2**; Fg. **50**, part. **358**, sub. **1**; Fg. **50**, part. **357**, sub. **1**; al conferimento dell'incarico le planimetrie catastali di detti beni risultavano assenti (Cfr.: **Allegato “L”** – Planimetrie catastali assenti – RC presunta).

A seguito di quanto emerso è stata fatta Istanza al Giudice delle Esecuzioni per poter procedere all'aggiornamento catastale e alla **redazione delle planimetrie mancanti** mediante procedura Docfa come richiesto nel Verbale di Giuramento di seguito riportato testualmente: *“previo assenso del creditore ...proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”* Il Giudice ha autorizzato quanto richiesto rinviando l'udienza all' 8.10.2024 (Cfr.: **Allegato “M”** – Istanza di Autorizzazione a procedere e proroga dei termini del 7.03.2024).



Quindi è stato presentato il preventivo alla parte procedente sia per redigere la restituzione grafica in 2D del rilievo ai fini dell'aggiornamento catastale che per poter procedere al deposito delle planimetrie e del tipo Mappale e il 4.07.2024 sono stati firmati da parte ricorrente i preventivi come richiesto (Cfr.: **Allegato "N"** – Preventivi firmati del 4.07.2024).

SOPRALLUOGHI

Terminata la fase di acquisizione documentale (ipo-catastale/notarile e comunale) è stata fatta comunicazione scritta alle parti in data 28.10.2023 per un primo Sopralluogo presso il compendio immobiliare posto nel Comune di Rignano sull' Arno (FI), via Le Lame n. 23, Località Le Lame, Frazione Le Valli. La comunicazione è stata inviata alla parte procedente via pec, alla eseguita a mezzo di Raccomandata AR e all' IVG tramite mail ordinaria con allegazione della documentazione richiesta come da procedura (Cfr.: **Allegato "O"** – Avviso di Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR del 28.10.23).

- ✓ Il **1° Sopralluogo** previsto in data 16.11.2023 non è stato eseguito per assenza dell'esecutata, per cui non avendo avuto la possibilità di accedere all' interno degli immobili la CTU congiuntamente all' ISVEG hanno lasciato avviso in busta chiusa affisso alla porta del civico n. 23 e nella cassetta da lettere comunicando che il nuovo accesso si sarebbe svolto con l'ausilio della Forza Pubblica in data ed ora da comunicare via AR (Cfr.: **Allegato "O1"** – Verbale di Sopralluogo del 16.11.23);
- ✓ Il **2° Sopralluogo** si è svolto in data 5.12.2023 dopo aver dato preavviso alla eseguita a mezzo pec del 18.11.2023 e senza bisogno di forza pubblica in quanto l'esecutata si è resa disponibile ad aprire i locali di sua proprietà. Durante questa sessione è stato verificato congiuntamente all'I.V.G lo stato di occupazione, fatti rilievi metrici e fotografici del fabbricato principale al PT e P1° e dei locali annessi circostanti. Contestualmente è stato chiesto al debitore copia di tutte le Certificazioni di Conformità impiantistiche in suo possesso. La proprietà ha riferito di non avere documentazione specifica in tal senso, in quanto gli impianti sono stati manomessi dall'ultima affittuaria. Vista la mole del compendio si è deciso di rinviare le operazioni peritali ad altra sessione per completare i rilievi strumentali dei locali non ancora visitati. (Cfr.: **Allegato "O2"** – Avviso di Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR del 18.11.23, **Allegato "O3"** – Verbale di Sopralluogo del 05.12.23);
- ✓ Il **3° Sopralluogo** del 26.07.2024 per il completamento dei rilievi strumentali è stato fatto a seguito di comunicazione scritta all' eseguita a mezzo pec del 10.07.2024 e dopo aver ottenuto dalla Banca il consenso all'aggiornamento catastale. I rilievi effettuati che si sono resi necessari sono stati effettuati per poter portare a compimento la restituzione grafica degli immobili in previsione dell'aggiornamento catastale previsto (Cfr.: **Allegato "O4"** – Avviso di Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR del 10.07.24)

Infine per completare le indagini e tutti i rilievi strumentali necessari alla produzione del tipo mappale e delle planimetrie catastali (ad oggi mancanti) è stata richiesta una proroga dei termini di circa 100 gg, con scadenza a decorrere dal 09.09.2024 (Cfr.: **Allegato "O5"** – Istanza di Proroga del 9.09.24)



PROCEDURA RGE 350/2022

LOTTI 3

BENI UBICATI NEL COMUNE DI RIGNANO SULL' ARNO

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DEL COMPENDIO

4.01 Ubicazione

I beni oggetto di stima sono parte integrante di una azienda agricola dismessa, denominata “LE LAME” e ricadono nel Comune di RIGNANO SULL' ARNO (FI), Località Le Valli, Strada Vicinale delle Lame n. 23, nei pressi della chiesa di San Quirico alla Felce.

Alla proprietà si accede dalla Strada Provinciale Aretina per San Donato, lasciando questa poco dopo l'abitato di “Le Valli” in direzione Arezzo, per imboccare la Vicinale di San Quirico, dopodiché via delle Lame.

La Strada Vicinale va a confluire con Via Fiorentina – SP1 in prossimità del raccordo della SP1 con l'Autostrada A1. Ci troviamo ai margini del centro abitato di Rignano sull' Arno, a circa 10 min (7,2 km) passando per Via Pian dell'Isola e Strada Comunale di Salceto.

Ci troviamo in aperta campagna e la zona risulta servita da autobus di linea con fermate lungo la strada provinciale SP1.

Il compendio immobiliare è costituito da corpi di **fabbrica di tipologia rurale** di vetusta edificazione e da edifici di fabbricazione più recente, posti nei pressi di un mulino dismesso costruito sul fosso denominato “*delle formiche*”. Quest' ultimo è invaso da rovi ed erbe infestanti ed attraversato da due ponti, di cui uno di più recente edificazione (2002).

Tutti i fabbricati oggetto di stima al momento al tempo dei sopralluoghi di CTU erano serviti da un **indefinito resede cortilizio** trattato a verde, attraversato da viabilità pubblica apparentemente inutilizzata in quanto sostituita da un percorso alternativo. Risultavano al tempo compresi tra i beni anche **terreni agricoli** per una superficie complessiva di **ha 02.are 96.ca 90**.

Morfologia clima e terreno

Il compendio immobiliare suddetto è ubicato alla quota media di m 148 s.l.m, in un'area caratterizzata da morfologia lievemente collinare. Comprende una porzione di fondovalle del “Rio delle Formiche” e una porzione declive con esposizione sud -est. Il “Rio delle Formiche” si getta poi nel Fosso di Salceto, affluente di sinistra dell'Arno.

Complessivamente il terreno su cui sorge il compendio immobiliare è molto argilloso e rientra in una zona di tipo umido con precipitazioni accentrate soprattutto nel periodo primavera – autunno.





FOTO 1 -Vista Satellitare della azienda agricola denominata “LE LAME” e il suo contesto



FOTO 2 – Atra vista satellitare del Compendio





FOTO 3 – Inquadramento della posizione con rotazione di 90° rispetto agli scatti precedenti.



FOTO 4 – Strada Vicinale delle Lame. L'immagine evidenzia il tratto stradale nel punto in cui attraversa per metà l'area su cui insiste il compendio immobiliare - percorso alternativo alla viabilità pubblica originaria apparentemente inutilizzata.





FOTO 5 – Strada Vicinale vista dalla parte opposta con proseguimento verso l’attraversamento del fosso



FOTO 6 – L’attraversamento del fosso di più recente realizzazione (2002)



4.02 Descrizione

Il Complesso immobiliare oggetto di stima meglio qualificabile come “fondo rustico”, ha un nucleo originario molto antico (probabilmente un convento) che risale al 1600. Interventi successivi a questo periodo sono stati fatti nel 1772 per ampliare e modificare l’impianto originario e nella prima metà del 1900. I fabbricati ricompresi nel compendio non risultano vincolati.

Il compendio de quo è costituito da un edificio principale in muratura di origine rurale (Fabbricato **A**), da un annesso agricolo distaccato (Fabbricato **B**), posto frontalmente al fabbricato principale, sempre in muratura, da una tettoia in ca e copertura in eternit, da un annesso prefabbricato in legno (Manufatto **C**) in posizione marginale rispetto agli altri blocchi, da una piscina sul lato opposto della strada vicinale, da un terreno agricolo, ad oggi catastalmente censito come orto irriguo, di complessivi mq 12.567 e da un’ altro appezzamento più piccolo censito a seminativo di superficie mq 902. Sono ricompresi nel compendio ulteriori terreni incolti in prossimità dei fabbricati e trattati a resede. Il fabbricato principale è un ampio edificio costituito da due piani fuori terra con annessi e pertinenze un tempo a servizio dell’azienda agricola denominata “*Le Lame*” ad oggi non più attiva. La porzione abitativa occupa totalmente il piano primo del fabbricato principale e la torretta con soppalco al piano secondo; le cantine, invece, sono ubicate al piano terra. L’ uso rurale esclusivo a cui l’azienda era stata destinata in origine si è perso nel tempo, in quanto all’ interno della struttura è stata svolta in tempi più recenti e per diversi anni una attività prevalentemente agriturismo/ricettiva. Questa attività è stata mantenuta almeno fino al 2011.

ATTIVITA’ AGRITURISTICA

Come si evince dalla Relazione tecnica allegata al Piano di Miglioramento Agricolo (PMA), presentato con prot. n. 24 del 04.02.1999, ed oggi decaduto per decorrenza di termini, i fabbricati non più necessari alla gestione agricola dell’azienda avrebbero dovuto essere destinati secondo le previsioni della proprietà ad una nuova attività agrituristica mediante la realizzazione di n. 5 unità abitative. Gli interventi di ristrutturazione previsti avrebbero comportato la realizzazione diintonaci, pavimentazioni e la realizzazione di nuovi impianti di tipo idraulico, termico e sanitario. L’ attività ricettiva è stata svolta abusivamente fino a tempi recenti nonostante il PMA decaduto. Successivamente tutti gli edifici sono passati d’ ufficio da Catasto Terreni a Catasto fabbricati e fino ad oggi hanno mantenuto la stessa identificazione catastale che gli è stata attribuita nel 2011 come avremo modo di approfondire in seguito nei capitoli dedicati (TAV. Unica – Restituzione grafica dei beni del compendio immobiliare – 11.2024)

IL COMPENDIO È COSTITUITO DAI SEGUENTI EDIFICI E MANUFATTI:

- **Fabbricato A - Corpo di fabbrica principale:** -Appartamento 1, al p1, p2, oltre annessi a pt
-Appartamento 2, al p1, oltre annessi a pt
- Fondo rustico /Magazzino a pt adibito a struttura ricettiva
- **Fabbricato B – ex annesso agricolo**
- **Tettoia – Rimessa macchine e attrezzi**
- **Manufatto C – Struttura in legno**
- **Piscina**
- **Terreno agricolo incolto** (ad oggi con qualità orto irriguo) e terreno agricolo incolto (con qualità seminativo);

(Cfr: **TAV. Unica** – Restituzione grafica dei beni– 11.2024 e **TAV. U1** – Schema fabbricati)



• **Fabbricato A - Corpo di fabbrica principale**

Edificio a forma di “ELLE” ruotata a 90°, avente superficie complessiva di circa **800 mq** di epoca remota anteriormente al 1942. E' costituito da una parte originaria molto antica - forse parte integrante di un complesso conventuale ampliato e modificato nel tempo - disposta su due piani sopra terra con torretta soppalcata, dotata di tetto a padiglione e travi lignee a vista. Nella porzione più antica è compreso anche un sottopasso ad arco ribassato con ghiera in mattoni che consente il passaggio del fosso retrostante “Delle formiche”. L'edificio conserva ancora la funzione residenziale con locali annessi agricoli tipici al piano terra. Dal sottopasso l'edificio prosegue con una propaggine allungata di più recente edificazione che si sviluppa parallelamente al fosso. Questa porzione aggiunta al fabbricato originario è stata costruita per essere adibita a magazzini e accessori un tempo necessari alla conduzione del fondo agricolo, poi ulteriormente modificata in appartamenti abusivi in tempi più recenti per poter svolgere una attività di ricezione agrituristica non autorizzata.

Tutto il piano primo del fabbricato ha funzione prevalentemente abitativa, mentre il piano terra è costituito da locali cantine e magazzini. Ad oggi risulta cessata ogni forma di attività e il complesso versa in stato di forte degrado.

La distribuzione dello spazio interno è stata rivista prima del 2000 proprio in funzione della attività ricettiva; infatti dai sopralluoghi di ctu è emerso che il fabbricato è costituito da circa 18 camere da letto oltre servizi nella porzione di edificio più antica, mentre la parte di più recente edificazione è stata suddivisa in quattro piccoli appartamenti con soppalco in legno, dotati di camere da letto e servizi. Gli interventi edilizi effettuati ai fini ricettivi non sono stati denunciati in quanto in Comune non esistono pratiche edilizie depositate relative a tali opere.

- Divisione in più unità

Il fabbricato principale può essere diviso in più unità distinte. Al **piano primo**, mediante tamponatura di una porta interna che collega la porzione di edificio allungata con quella più corta e ortogonale alla prima, si possono ricavare due unità ad uso abitativo essendo la destinazione di piano già residenziale per l'intero. Dalla divisione del piano primo si possono ricavare pertanto due appartamenti: **Appartamento 1** di circa **273 mq** di superficie utile (SU) calpestabile con accessori, magazzini e cantine (a piano terra), oltre resede di **mq 1.260,00**; **Appartamento 2** di circa **74,50 mq** di SU con accessori, magazzini e cantine (a piano terra), oltre resede di **mq 698,00**. E' possibile ricavare una porzione di terreno **a comune** tra i due appartamenti di **mq 150**.

Si giunge all' appartamento n. 1 da una loggia a comune a piano terra; da qui, attraverso una scala esterna, con gradini in cotto ricavata all' interno della loggia, si sbarca in un ampio soggiorno cucina che fa anche da ingresso all' abitazione. L'appartamento n. 1 è dotato di quattro camere, due cucine, tre servizi, oltre spazi disimpegno al piano primo e al piano secondo da una soffitta soppalcata, accessibile dal piano sottostante mediante scala interna in legno. Si può giungere all' appartamento anche da un'altra scala secondaria, sempre in muratura, posta lungo il prospetto principale, a circa metà di esso.

L' appartamento n. 2 è accessibile solo da scala esterna di collegamento tra il resede esclusivo e la terrazza a livello la quale ha una superficie calpestabile di circa 70 mq. Dalla terrazza si passa all' interno dell'alloggio organizzato nel seguente modo: camera, cucina abitabile, servizi, disimpegni, oltre a piccolo balcone con affaccio sulla copertura della loggia sottostante. Tutto il piano terra del Fabbricato A è costituito da locali accessori, cantine, magazzini a servizio esclusivo degli appartamenti al piano primo e ad essi non direttamente comunicanti in quanto raggiungibili solo dall' esterno.



La porzione più distale del piano terra che prosegue oltre l'arco, sempre a destinazione magazzino è di fatto adibita a struttura ricettiva abusiva e potrebbe essere vista come unità indipendente in quanto non dialoga con il piano superiore perché ad esso non direttamente comunicante e neppure con gli altri locali del piano terra, tuttavia a seguito dell'ultimo aggiornamento catastale l'accesso a questa porzione di edificio è stata garantita solo ed esclusivamente passando attraverso il resede esclusivo del lotto 1.

Quanto descritto trova un supporto grafico nello schema di riferimento allegato alla perizia dove vengono riportati tutti i fabbricati e manufatti del compendio. (TAV. U1 – Schema grafico dei fabbricati – novembre 2024).

Nel 2011 i fabbricati e manufatti oggetto di stima sono stati accatastati d'ufficio e passati da catasto terreni a fabbricati con attribuzione di rendita presunta, ma senza deposito di planimetrie e nell'aggiornamento catastale redatto dal CTU ai fini della vendita, è stato tenuto conto delle **potenzialità di divisione** sopra descritte per la presentazione delle planimetrie mancanti.

- Caratteristiche costruttive

Il corpo di fabbrica principale ha struttura verticale in muratura a mattoni pieni e copertura a capanna con travi e travetti lasciati a vista in gran parte dei locali. La porzione di edificio più antica conserva ancora i connotati della struttura originaria con conci di pietra a vista in alcuni punti del fronte principale, mentre le restanti porzioni di edificio sono ad intonaco civile tinteggiate prevalentemente di colore giallo ocra sia all'interno che all'esterno.

Gli infissi sono quasi tutti in legno di colore scuro (solo alcuni di recente sostituzione sono in metallo), il vetro è semplice, non camerale e senza imposte. L'accesso principale all'abitazione al piano primo è dotato di una grata in ferro battuto, così come alcune finestre e porte finestre. La pavimentazione è per lo più in cotto originario sia nei locali interni che nelle pertinenze tipo loggiati, terrazzi e scale ad eccezione della parte di edificio di edificazione più recente con pavimentazione, scale, soppalchi e travi a vista tutti in legno. Internamente, il piano primo ad uso abitativo ha pareti intonacate a civile con rivestimenti e pavimentazione in ceramica per cucine e bagni.

- Stato manutentivo

Il piano primo ad uso abitativo (Appartamenti 1 e 2) risulta in **buono stato**, ma necessita quanto meno di un ammodernamento con rifacimento di impianti secondo le norme vigenti e dei servizi igienici, sostituzione degli infissi, mentre i locali al piano terra destinati a cantine/magazzini ad uso esclusivo degli appartamenti, versano in **mediocre stato di manutenzione** per la presenza diffusa di tracce di umidità in più punti, distacco di intonaco, infiltrazioni e crepe di varia grandezza ed entità come è stato rilevato durante i vari sopralluoghi. Anche la parte di più recente edificazione a destinazione magazzino e adibita fino a poco fa ad attività ricettiva, mostra segni di degrado in quanto l'esercizio ricettivo non risulta più attivo. All'esterno si notano sul fronte principale diverse macchie di umidità da risalita a piano terra e distacchi di intonaco e di coloritura in più punti soprattutto sul fronte retrostante. La scala esterna in muratura per l'accesso al piano primo, quella lungo il fronte principale **versa in pessimo stato di conservazione**. I costi stimati per sole opere di risanamento dei locali al piano terra in uso all'**Appartamento 1** ammontano ad € **12.062,43** circa, mentre i costi di risanamento di locali a piano terra dell'**Appartamento 2** sono circa € **17.446,10**. Per quanto concerne il risanamento dei locali ad uso ricettivo, catastalmente individuati a magazzino, i costi di risanamento sono di circa € **22.897,18** (Cfr: Doc.1 - **Computo metrico CTU** del 03.12.2024).



- Dotazione impiantistica

L'**impianto elettrico** è sottotraccia, ma da adeguare alla vigente normativa. Riguardo all'impianto di **riscaldamento** nel 1998 è stata rilasciata dal Comune di Rignano una Autorizzazione per l'installazione del deposito a **GPL** secondo un progetto a cui forse non è mai stato dato seguito. Dalla relazione tecnica allegata alla pratica comunale -**Autorizzazione edilizia n. 47 del 23. 07.1998** relativa alla pratica edilizia n 73/98 – si evince che il serbatoio GPL in acciaio con capienza di 3000 LT ad uso abitazione, del tipo “natura”, avrebbe dovuto essere “*verificato*” secondo le allora normative vigenti “*per la realizzazione degli apparecchi a pressione*”. L'impianto prevedeva anche l'installazione di una CT (centrale termica) con due caldaie a tiraggio forzato da posizionare sotto la tettoia, una cucina domestica all' interno dell'Edificio **B** (annesso agricolo) e n. 7 cucine sempre ad uso domestico all' interno dell'Edificio **A** (edificio principale), oltre contatori e tubi interrati “*pead*”. Di fatto oggi esiste a piano terra dell'edificio principale una **centrale termica** con impianto a comune ma non è stato possibile verificarne la sua funzionalità, ne è dato sapere quali sono le unità immobiliari da essa servite. I corpi scaldanti in alluminio sono solo negli ambienti ad uso abitativo al piano primo e nei quattro piccoli appartamenti abusivi ricavati nella porzione di edificio di più recente edificazione (a destinazione magazzino). L'**impianto idraulico** è funzionante secondo la normativa vigente al momento della sua installazione per cui se ne prevede quanto meno un adeguamento alla normativa attuale. Durante il secondo sopralluogo del 05.12.23 la ctu ha chiesto alla proprietà di fornire copia di tutte le Certificazioni degli impianti in suo possesso (certificato di conformità e/o rispondenza di acqua, luce e gas), ma l' esecutata ha dichiarato di non esserne in possesso.

- Consistenza

Gli **appartamenti 1 e 2** oltre pertinenze e/o accessori e il **magazzino** a piano terra di più recente edificazione sono tutti parte integrante dello stesso **Fabbricato A** di cui la Sig.ra xxxxxxxxxxxx ne è proprietaria per la quota di **1/1** sull' intero. La consistenza di tutte le porzioni di fabbricato è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi peritali e precisamente: riguardo ai vani principali viene calcolata secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari), mentre per tutte le superfici accessorie secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso (Cfr: (**TAV. Unica** – Restituzione grafica dei beni del compendio immobiliare – novembre 2024 e **TAV. U1** – Schema grafico dei fabbricati e manufatti – novembre 2024)

✓ Appartamento 1 a p1°, p2° + annessi al pt:

Piano primo

Sup principale ab. mq. 298,50 x Coef. Omog. 1,00 = Sup. Rag **mq 298,50**

Sup. loggia. mq. 10,66 x Coef. Omog. 0,30 = Sup. Rag **mq 3,19**

Piano Secondo soppalcato:

Sup. soffitta. mq 27,32 x Coef. Omog. 0,50 = Sup. Rag. **mq 13,66**

Sup. soppalco mq 11,57 x Coef. Omog. 0,50 = Sup. Rag. **mq 5,78**

Piano Terra cantine e magazzini:

Sup accessoria mq. 124,90 x Coef. Omog. 0,25 = Sup. Rag **mq 31,22**

Resede:

Sup mq. 1.260 x Coef. Omog. 0,10 fino alla sup principale + 2% eccedenza = Sup. Rag mq 28,85 + mq 19,23 = Sup. ragg. **mq 49,08**



TOTALE SUP RAGGUAGLIATA: mq 401,43; Arr.mq 400,00

Destinazione d' uso	Sup. utile Lorda (SEL) mq	Coefficiente di ragguaglio	Sup. convenzionale mq su 1/1 di proprietà
Sup. principale App.n.1 al p.1	298,50	100%	298,50
loggia	10,66	30%	3,19
soffitta al p2	27,32	50%	13,66
soppalco	11,57	50%	5,78
Cant. + magazz. a p t	124,90	25%	31,22
resede	1.260,00	10% di sup princip.+2% eccedenza	49,08
TOTALE.			401,43
TOTALE arrotondato			400,00

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**

✓ Appartamento 2 al p1 + annessi al pt:Piano primoSup principale ab. mq. 97,50 x Coef. Omog. 1,00 = Sup. Rag **mq 97,50**Sup. balcone mq. 0,75 x Coef. Omog.0,30 = Sup. Rag **mq 0,22**Sup. terrazza mq. 67,00 x Coef. Omog.0,30 (fino a 25 mq e 0,10 per la quota eccedente) = Sup. Rag mq 7,5 + mq 4,2 = Sup. ragg. **mq 11,70**Piano Terra cantine e magazzini:Sup accessoria mq. 190,20 x Coef. Omog. 0,25 = Sup. Rag **mq 47,55**Sup. porticato mq. 25,85 x Coef. Omog.0,30 = Sup. Rag **mq 7,75**Resede:Sup mq. 698,00 x Coef. Omog. 0,10 fino alla sup principale + 2% eccedenza = Sup. Rag mq 9,75 + mq 12,01 = Sup. ragg. **mq 21,76****TOTALE SUP RAGGUAGLIATA: mq 186,48, Arr.mq 190,00**

Destinazione d' uso	Sup. utile Lorda (SEL) mq	Coefficiente di ragguaglio	Sup. convenzionale mq su 1/1 di proprietà
Sup. principale App.n.2 al p.1	97,50	100%	97,50
balcone	0,75	30%	0,22
terrazza	67,00	30% +10%	11,70
Cant. + magazz. a p t	190,20	25%	47,55
porticato	25,85	30%	7,75
resede	698,00	10% di sup principale + 2% eccedenza	21,76
TOTALE			186,48
TOTALE arrotondato			190,00

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R.



138/98).

Il **resede a comune** tra i due appartamenti al piano 1 con magazzini e cantine al piano terra misura in superficie **mq 150** circa e a seguito dell'aggiornamento catastale corrisponde al Fg. **50**, part. **574** (ex part. **37**), sub. **509**. Detto resede è parte integrante della stima e ne sarà preso atto nel capitolo dedicato.

**

✓ **Fondo rustico ad uso ricettivo a pt (catastalmente censito come deposito/magazzino):**

Piano Terra cantine e magazzini:

Sup principale mq. 204,58 x Coef. Omog. 1,00 = Sup. Rag **mq 204,58**

Sup. soppalco mq 50,54 x Coef. Omog. 0,50 = Sup. Rag. **mq 25,27**

TOTALE SUP RAGGUAGLIATA: mq 229,85, Arr.mq 230,00

Destinazione d' uso	Sup. utile Lorda (SEL) mq	Coefficiente di ragguglio	Sup. convenzionale mq su 1/1 di proprietà
Sup. principale Magazzino al p.t	204,58	100%	204,58
soppalco	50,54	50%	25,27
TOTALE			229,85
TOTALE arrotondato			230,00

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**

• **Fabbricato B – Manufatto agricolo libero su 4 lati**

Trattasi di un fabbricato libero su quattro lati e ad un solo piano fuori terra, costruito in epoca remota anteriormente al 1942 e parte integrante del complesso immobiliare oggetto di stima. Dalla consultazione delle carte tecniche regionali si evince, infatti, che l'immobile era già esistente nel 1939. La destinazione d' uso originaria è presumibilmente a 'magazzino', invece ad oggi l'immobile risulta predisposto internamente per essere civile abitazione in quanto al suo interno sono compresi soggiorno, due camere, wc, cucina, ripostiglio. Gli impianti e parte dei sanitari sono già stati allestiti, ma l'immobile risulta di fatto disabitato. Con la redazione del nuovo tipo mappale del CTU all' edificio è stato attribuito **resede** esclusivo di circa **mq 212**

- Divisione in più unità

Il fabbricato B per sue dimensioni e morfologia costruttiva **non può essere divisibile**.

- Caratteristiche costruttive

L' edificio in oggetto ha struttura verticale in muratura e tetto "a capanna" con orditura lignea caratterizzata da travetti a vista. Il manto di copertura del tetto è infatti costituito da uno scempiato di tavolato in legno con soprastante manto di copertura a coppi ed embrici in cotto.

Internamente la muratura è ad intonaco civile verniciata di bianco, all' esterno invece la coloritura è di colore giallo ocra. Gli infissi sono di alluminio senza camerale, la pavimentazione trattata a parquet; l'accesso principale è ad arco con archivolto in cotto e porta in legno, la gronda e pluviale in rame. Esternamente al fabbricato è stato realizzato un camminamento perimetrale pavimentato di



circa un metro di profondità che corre intorno a tutto il perimetro del fabbricato.

- Stato manutentivo

Mediocre stato di conservazione per il prolungato stato d' abbandono in cui versa da anni l'immobile. Oltre alla presenza di tracce di umidità e crepe diffuse, sono presenti detriti e calcinacci in più punti, specie in cucina dove tra l'altro il rivestimento ceramico si è in gran parte ammalorato per incuria e parti dell'impianto elettrico sono state rimosse o non concluse già all' epoca dell'ultima ristrutturazione del '98; infatti sono stati lasciati a vista cavi elettrici e tubazioni idrauliche. La copertura è invece in buono stato. I costi stimati per opere di risanamento dei locali ammontano ad € **10.074,94** circa (Cfr: Doc.1 - **Computo metrico CTU** del 03.12.2024).

- Dotazione impiantistica

L' impianti **non sono funzionanti** in quanto l'immobile non risulta abitato da anni

- Consistenza

La consistenza del **Fabbricato B** – nato in origine come annesso agricolo di cui la Sig.ra Lisa Marcucci ne è proprietaria per la quota di **1/1** sull' intero, viene calcolata sulla base delle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi peritali e precisamente viene calcolata secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari), mentre per tutte le superfici accessorie secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso (Cfr: (**TAV. Unica** – Restituzione grafica dei beni del compendio immobiliare – novembre 2024 e **TAV. U1** – Schema grafico dei fabbricati e manufatti – novembre 2024)

✓ **Fabbricato B, manufatto agricolo al pt con ingresso indipendente:**

Piano Terra:

Sup principale mq. 92,16 x Coef. Omog. 1,00 = Sup. Rag **mq 92,16**

Resede:

Sup mq. 212 x Coef. Omog. 0,10 fino alla sup principale + 2% eccedenza = Sup. Rag mq 9,21 + mq 2,39 = Sup. ragg. **mq 11,60**

TOTALE SUP RAGGUAGLIATA: mq 103,76; **Arr.mq 104,00**

Destinazione d' uso	Sup. utile Lorda (SEL) mq	Coefficiente di ragguglio	Sup. convenzi. mq su 1/1 di proprietà
Sup. principale al p.t	92,16	100%	92,16
resede	212,00	10% di sup princ+2% eccedenza	11,60
TOTALE.			103,76
TOTALE. arrotondato			104,00

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

• **Tettoia**

Trattasi di una struttura prefabbricata semiaperta, libera su quattro lati e posta di fianco al fabbricato B, con altezza in gronda circa **5,20 mt** e altezza di colmo circa **6,40 mt**. La struttura interamente abusiva era stata costruita per essere adibita a rimessa di macchinari e attrezzature utili all' azienda



agricola. Con la redazione del nuovo tipo mappale del CTU all' edificio è stato attribuito circa **375 mq di resede a comune** con altro prefabbricato in legno poco distante.

- Caratteristiche costruttive

La struttura portante è in c.a con n. 8 pilastri alti circa 5 mt ciascuno. La copertura è a capanna con capriate a vista in c.a e manto di copertura a 'onduline' in cemento vibrato (eternit).

- Stato manutentivo

Lo stato di conservazione è **mediocre**. La struttura dovrà essere rimossa in quanto non conforme urbanisticamente e non sanabile, oltretutto dovrà essere rimosso quanto meno il manto di copertura in eternit.

- Consistenza

La superficie coperta della struttura è di circa **76,44 mq**

**

• **Manufatto C: struttura prefabbricata in legno**

Trattasi di una struttura prefabbricata con loggia su fronte principale, libera su quattro lati e poco distante dalla tettoia. La struttura è abusiva ed era stata costruita per la lavorazione e trasformazione del miele. Con la redazione del nuovo tipo mappale del CTU all' edificio è stato attribuito circa **375 mq di resede a comune** con la tettoia.

- Caratteristiche costruttive

La struttura è completamente in legno: solaio e pavimentazione a listelli di legno incollati, pareti interne in cartongesso ed esternamente di tamponamento con pannelli modulari sempre in legno, manto di copertura con coppi ed embrici in cotto.

- Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è **mediocre**.

- Consistenza

Piano Terra:

Sup principale mq. 106,45 x Coef. Omog. 1,00 = Sup. Rag **mq 106,45**

Sup. loggia mq. 7,80 x Coef.. Omog. 0,30 = Sup. Rag **mq 2,34**

TOTALE SUP RAGGUAGLIATA: mq 108,79; Arr.mq 109,00

Destinazione d' uso	Sup. utile Lorda (SEL) mq	Coefficiente di ragguaglio	Sup. convenzi. mq su 1/1 di proprietà
Sup. principale al p.t	106,45	100%	106,45
loggia	7,80	30%	2,34
TOTALE.			108,79
TOTALE. arrotondato			109,00

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**



• **Piscina**

Trattasi di una piscina a forma di rettangolo, completamente interrata e a sfioro, dotata di locale tecnico per contenimento degli impianti di filtrazione e depurazione dell'acqua. La struttura è abusiva perché presso l'Ente comunale non esistono pratiche edilizie depositate. La struttura è invasa da erbe infestanti che rendono inaccessibile anche il camminamento nell'area limitrofa, infatti non è stato facile condurre i rilievi di sopralluogo per definirne le dimensioni effettive. Inoltre non rispetta la distanza minima dal fabbricato principale che deve essere inferiore a 30 mt come previsto dalla normativa locale, pertanto dovrà essere demolita e ripristinare lo stato dei luoghi.

- Caratteristiche costruttive

La struttura è in c.a con rivestimento in pvc e immissione dell'acqua all'interno della vasca dalle pareti laterali.

- Stato manutentivo

Lo stato di conservazione è **pessimo** in quanto la piscina non è attiva, è lasciata all'incuria; sono presenti ovunque erbe infestanti che la rendono praticamente inaccessibile **contribuendo al deterioramento progressivo della struttura.**

- Consistenza

L'area complessiva comprensiva di piscina e camminamento è di circa **269,15 mq**, la superficie dello scavo circa **75,00 mq**.

**

• **Appezzamenti agricoli**

Quello più grande è un terreno agricolo posto oltre la strada vicinale e già catastalmente censito come terreno seminativo (ha 1, are 33, ca 40) e in parte come serra (are 15, ca 00). Dopo l'aggiornamento catastale del CTU del 4.12.2024 è stato censito come orto irriguo al **Fg. 50, part. 378**. Quello più piccolo, invece ha catastalmente mantenuto la qualità di seminativo al **Fg. 50, part. 375**.

- Stato manutentivo

Di fatto trattasi di due **terreni incolti**, invasi da erbe infestanti, come si evince dallo stato di completo abbandono.

- Consistenza

Dopo l'aggiornamento catastale, il terreno più grande ha subito una restrizione in quanto è stato frazionato per identificare la piscina con il relativo resede e pertanto ad oggi risulta avere una superficie di complessivi mq **12.567,00**.

L'altro terreno di dimensioni più piccole derivante da frazionamento della ex particella 35 risulta avere una superficie di **mq 902,00**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO 'A'



FOTO 7 – Il fabbricato principale 'A' con vista della torretta e del nucleo originario molto antico risalente al 1600.



FOTO 8 – Porzione del prospetto principale con sottopasso ad arco ribassato per il collegamento con il fosso "Delle formiche".





FOTO 9 – Altra porzione del prospetto principale con sviluppo allungato parallelo al fosso retrostante.



FOTO 10 – porzione aggiunta al fabbricato originario costruita per essere adibita a magazzini e accessori necessari alla conduzione del fondo agricolo, poi ulteriormente modificata in appartamenti abusivi in tempi più recenti per l'attività agrituristica non autorizzata.





FOTO 11 – Prospetto retrostante del fabbricato 'A'

APPARTAMENTO n. 1 del Fabbricato 'A' – PIANO 1°



FOTO 12 – Accesso principale all' appartamento 1 al piano primo passando dalla loggia a comune





FOTO 13 – Immagine della cucina/soggiorno, parte più antica dell' edificio con camino e soffitto a capriate lignee.



FOTO 14 – Altra immagine del soggiorno/ cucina con la porta di accesso per il collegamento alla torretta posta al p. 2





FOTO 15 – Scale di collegamento tra piano primo e secondo con soffitta soppalcata

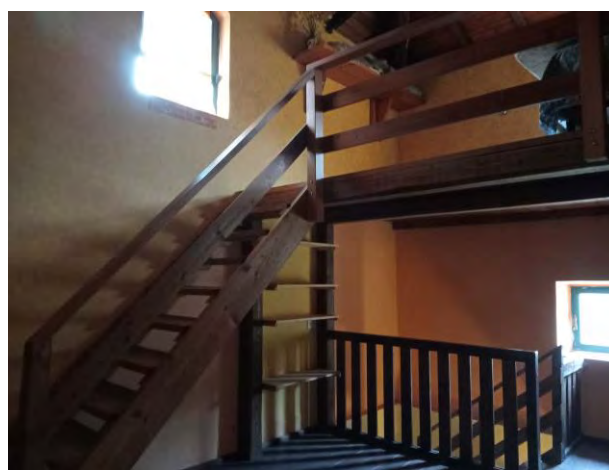


FOTO 16 - 17 – La soffitta al piano secondo e le scale che salgono al soppalco





FOTO 18– La copertura a padiglione della torretta con travi e capriate lignee a vista

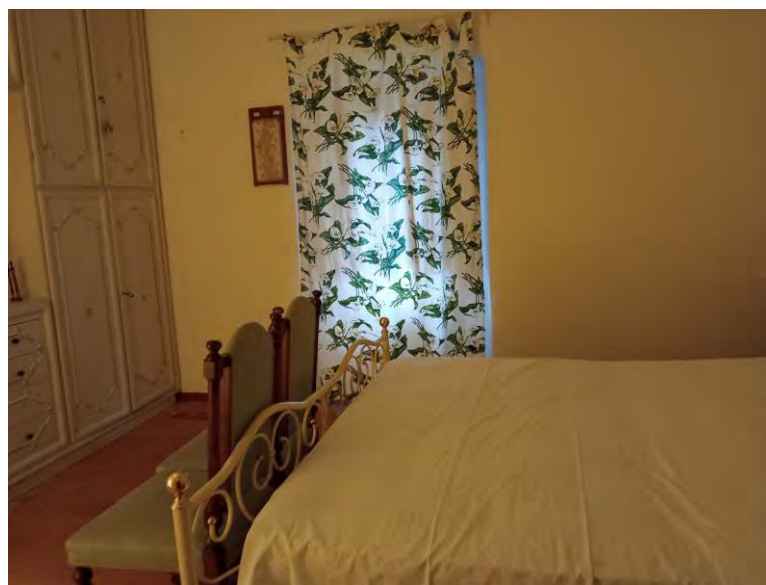


FOTO 19– Parte del corridoio a servizio delle camere; **FOTO 20** – Una delle camere adibite alla struttura ricettiva





FOTO 21 – La seconda cucina allestita per l’attività ricettiva, in prossimità delle scalette che garantiscono il secondo accesso al piano primo.



FOTO 22 – Secondo accesso all’ appartamento da scala in muratura



ANNESI DELL' APPARTAMENTO n. 1- PIANO TERRA



FOTO 23 – Locale cantina a piano terra con accesso dalla loggia

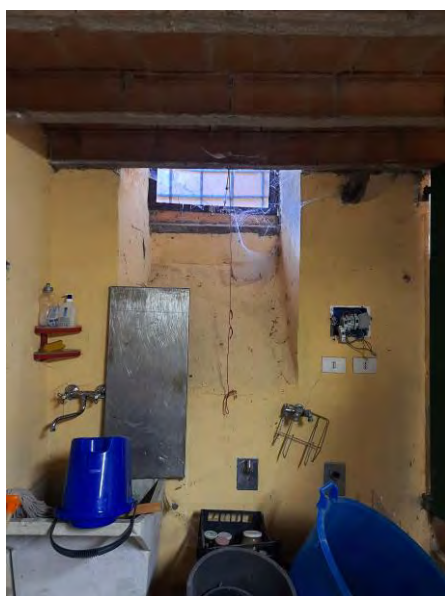


FOTO 24 – Uno dei locali deposito



FOTO 25 – Una cantina con accesso da resede





FOTO 26 – Accesso alla centrale termica a comune

APPARTAMENTO n. 2 del Fabbricato 'A' – PIANO 1°



FOTO 27 – Prospetto principale con inquadramento dell'appartamento n. 2 al p1 e locali accessori di pertinenza al pt





FOTO 28 – Terrazza a livello di pertinenza esclusiva dell'appartamento n. 2 da cui si accede ai locali interni



FOTO 29 – Altra immagine della terrazza con vista panoramica sulla campagna circostante





FOTO 30 – Ingresso /cucina



FOTO 31 – Camera



FOTO 33 – Ingresso visto dalla camera



FOTO 33 – Soggiorno



ANNESI DELL'APPARTAMENTO n. 2- PIANO TERRA



FOTO 34- L' accesso alle cantine



FOTO 35- Una delle cantine



FOTO 36- Una dei locali magazzino/deposito



STRUTT. RICETTIVA ABUSIVA A PT (MAGAZZINO)



FOTO 37– locali a piano terra a destinazione magazzino indipendenti dagli appartamenti 1 e 2



FOTO 38– locale a piano terra a destinazione magazzino adibito per attività ricettiva



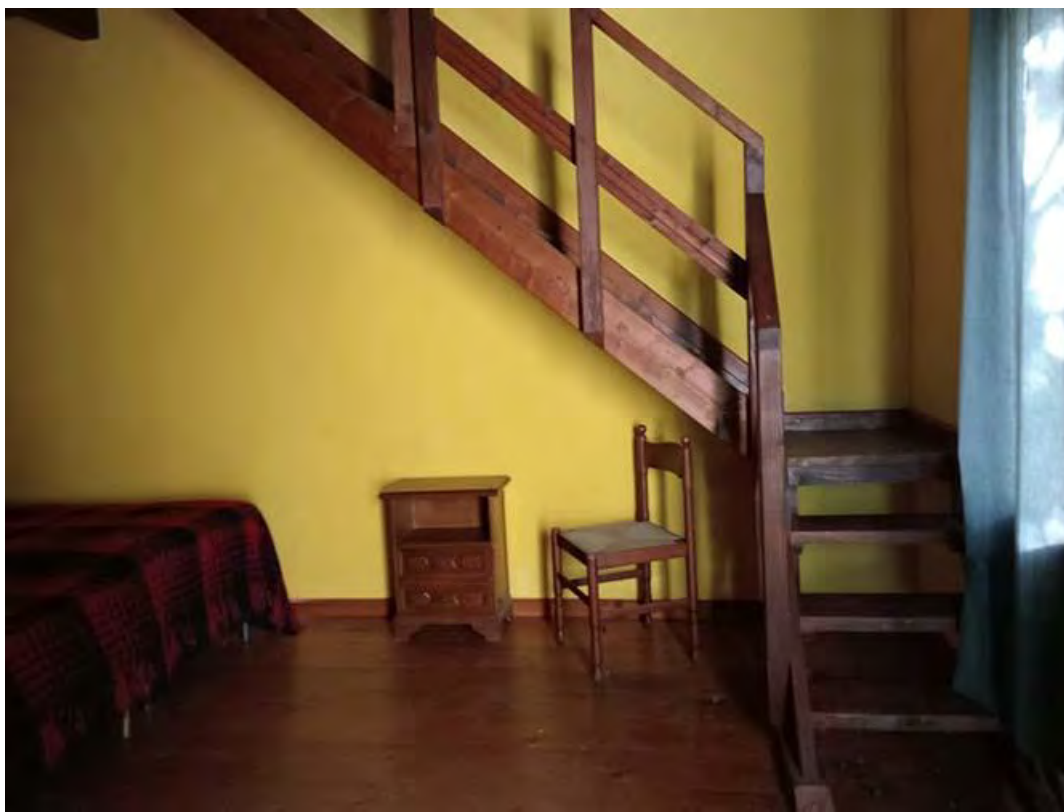


FOTO 39– Altro locale con soppalco. La destinazione è a magazzino, ma usato impropriamente per attività ricettiva



FOTO 40– Un soppalco della struttura ricettiva abusiva ricavata nei locali magazzino



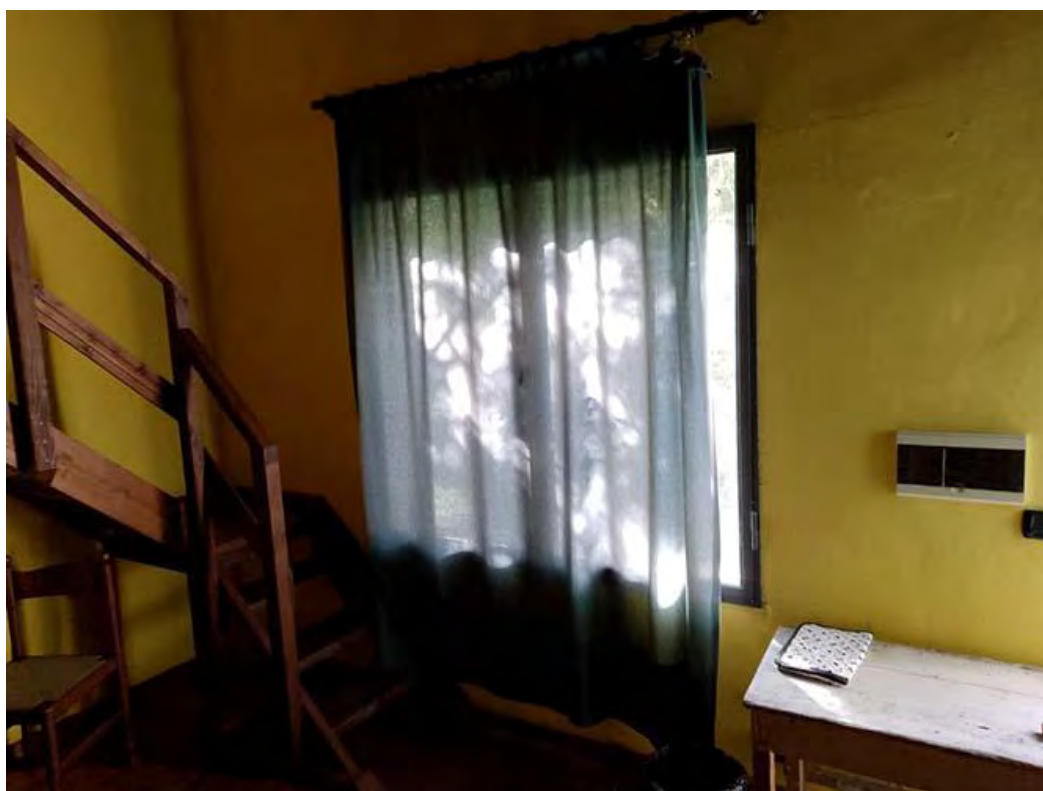


FOTO 41– Altre immagini di appartamento per attività agrituristica non autorizzata nei locali a destinazione magazzino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO ‘B’



FOTO 42– Fabbricato indipendente originariamente annesso agricolo, oggi adibito impropriamente ad uso abitazione





FOTO 43– 2°Accesso laterale



FOTO 44– La cucina non finita e con evidenti segni di incuria **FOTO 45**– Il soggiorno





FOTO 46– Altro scorcio dell'interno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI TETTOIA



FOTO 47– Tettoia per rimessa macchine e attrezzi



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA MANUFATTO C



FOTO 48– Manufatto in legno per allevamento api – fronte principale prospiciente la strada vicinale



FOTO 49– Fronte retrostante



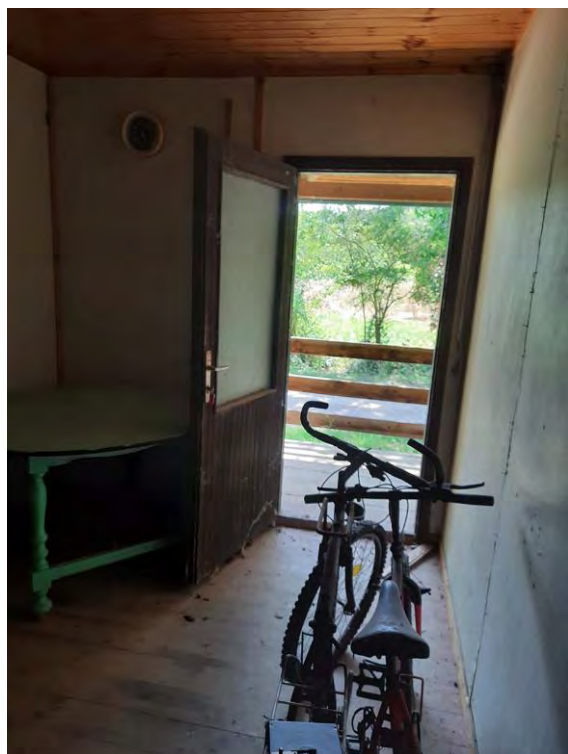


FOTO 50– Ingresso



FOTO 51– Interno con pareti in cartongesso

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI PISCINA + TERRENO AGRICOLO INCOLTO CIRCOSTANTE



FOTO 52– Piscina. L'impianto non è attivo come si deduce dall' acqua stagnante





FOTO 53– Altra immagine della Piscina completamente invasa da erbe infestanti dovute allo stato di abbandono



FOTO 54– Altra immagine in prossimità del vano tecnico



4.03 Individuazione catastale

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali quanto oggetto di perizia alla data del 27.10.2023 e fino al 3.12.2024 risultava così censito:

Al CATASTO TERRENI di **Rignano sull' Arno - FI** al Fg **50**, Part. **35**, Qualità **Seminativo**, Classe **3**, Sup. **are 16, ca 90**, Reddito dominicale **Euro 6,11**, Reddito agrario **Euro 6,11**, in ditta a **XXXXXXXXXXXXXX** (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà piena di **1/1** dal 28.07.2000 mediante Compravendita del 28.07.2000 Rep. 6684, rogante Notaio ERSOCH Massimo di Firenze.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20.06.1969;

Al CATASTO TERRENI di **Rignano sull' Arno - FI** al Fg **50**, Part. **37**, Qualità **FU D ACCERT**, Sup. **are 10, ca 40**, in ditta a **XXXXXXXXXXXXXX** (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà piena di **1/1** dal 28.07.2000 mediante Compravendita del 28.07.2000 Rep. 6684, rogante Notaio ERSOCH Massimo di Firenze.

Dati derivanti da: Variazione d' Ufficio del 28.12.2011, pratica n. FI0354069 in atti dal 28.12.2011 (n.14049.1/2011).

Annotazioni: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010

- Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

N.B: La particella restava provvisoriamente in carico con tale dicitura alla partita ordinaria del catasto terreni, in attesa di essere trasferita in qualità di ente urbano ed essere quindi accatastata al NCEU come fabbricato.

Al CATASTO TERRENI di **Rignano sull' Arno - FI** al Fg **50**, Part. **38**, Qualità **FU D ACCERT**, Sup. **are 04, ca 70**, in ditta a **XXXXXXXXXXXXXX** (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà piena di **1/1** dal 28.07.2000 mediante Compravendita del 28.07.2000 Rep. 6684, rogante Notaio ERSOCH Massimo di Firenze.

Dati derivanti da: Variazione d' Ufficio del 28.12.2011, pratica n. FI0354071 in atti dal 28.12.2011 (n.14050.1/2011).

Annotazioni: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010

- Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

N.B: La particella restava provvisoriamente in carico con tale dicitura alla partita ordinaria del catasto terreni, in attesa di trasferimento all' NCEU come sopra

Al CATASTO TERRENI di **Rignano sull' Arno - FI** al Fg **50**, Part. **39**, **Porzione A** Qualità **Seminativo**, Classe **2**, Sup. **ha 1, are 33, ca 40**, Reddito dominicale **Euro 65,45**, Reddito agrario **Euro 55,12**, **Porzione B** Qualità **Serra**, Classe **U**, Sup., **are 15, ca 00**, Reddito dominicale **Euro 61,97**, Reddito agrario **Euro 27,11** in ditta a **XXXXXXXXXX** (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà piena di **1/1** dal 28.07.2000 mediante Compravendita del 28.07.2000 Rep. 6684, rogante Notaio ERSOCH Massimo di Firenze.

Dati derivanti da: Variazione d' Ufficio del 28.12.2011, pratica n. FI0354073 in atti dal 28.12.2011 (n.14051.1/2011).

Annotazioni: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010

- Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.



N.B: La particella restava provvisoriamente in carico con tale dicitura alla partita ordinaria del catasto terreni, in attesa di trasferimento a Catasto Fabbricati idem come sopra

Al CATASTO FABBRICATI di **Rignano sull' Arno - FI** al Fg **50**, Part. **357**, sub. **1**, Cat. **A/3**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**, Rendita **206,58** in ditta a **xxxxxxxxxxxxxx** (C.F.: xxxxxxxxxxxxxx) per la proprietà piena di **1/1** dal 28.07.2000 mediante Compravendita del 28.07.2000 Rep. 6684, rogante Notaio ERSOCH Massimo di Firenze.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 28.12.2011, pratica n. FI0354068 in atti dal 28.12.2011 (n.4687.1/2011).

Annotazioni: RENDITA PRESUNTA attribuzione d' ufficio ai sensi dell'art.19, comma 10 del DL 78/2010

Al CATASTO FABBRICATI di **Rignano sull' Arno - FI** al Fg **50**, Part. **358**, sub. **1**, Cat. **A/3**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**, Rendita **413,17** in ditta a **xxxxxxxxxxxxxx** (C.F.: xxxxxxxxxxxxxx) per la proprietà piena di **1/1** dal 28.07.2000 mediante Compravendita del 28.07.2000 Rep. 6684, rogante Notaio ERSOCH Massimo di Firenze.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 28.12.2011, pratica n. FI0354070 in atti dal 28.12.2011 (n.4688.1/2011).

Annotazioni: RENDITA PRESUNTA attribuzione d' ufficio ai sensi dell'art.19, comma 10 del DL 78/2010

Al CATASTO FABBRICATI di **Rignano sull' Arno - FI** al Fg **50**, Part. **359**, sub. **2**, Cat. **A/3**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**, Rendita **537,12** in ditta a **xxxxxxxxxxxxxx** (C.F.: xxxxxxxxxxxxxx) per la proprietà piena di **1/1** dal 28.07.2000 mediante Compravendita del 28.07.2000 Rep. 6684, rogante Notaio ERSOCH Massimo di Firenze.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 28.12.2011, pratica n. FI0354072 in atti dal 28.12.2011 (n.4689.1/2011).

Annotazioni: RENDITA PRESUNTA attribuzione d' ufficio ai sensi dell'art.19, comma 10 del DL **78/2010**

NB: Si fa presente che con Costituzione del 28.12.2011 tutti gli immobili sono stati accatastati d' ufficio passando da Catasto Terreni a Catasto Fabbricati con Rendita presunta di cui all' art. 19 sopra citato, ma NON SONO MAI STATE PRODOTTE LE PLANIMETRIE CATASTALI E QUESTA SITUAZIONE E' RIMASTA INVARIATA FINO AD OGGI.

Pertanto, in previsione di una vendita giudiziale il Giudice ha autorizzato la scrivente CTU alla redazione delle planimetrie mancanti mediante procedimento Docfa e del Tipo Mappale (TM) previa consenso di parte procedente rilasciato il 4.07.2024 apponendo firma su preventivo emesso dal CTU (Cfr.: **Allegato "N"** – Preventivi firmati del 4.07.2024).

Questo ha comportato una variazione sui dati identificativo – catastali come di seguito verrà meglio esposta

In base alla nuova revisione catastale è stata aggiornata la mappa sulla base dello stato dei luoghi attraverso **Tipo Mappale del 4.12.2024 prot. n. 2024/18/3738** creando la **part. 378** a Catasto terreni (ex part. 39) con qualità orto irriguo e le **part. 374, 377** a Ente Urbano. La **part. 375**, derivante da frazionamento della ex particella 35, è rimasta a Catasto terreni con qualità seminativo.



All' NCEU del Comune di Rignano quanto sopra descritto ha assunto la seguente rappresentazione catastale:

Relativamente all' unità censita **al Fg. 50, part. 377**, loc. Le Valli Le Lame snc, **p T**, Zona Censuaria U, Cat **C/2**, Classe 1, cons. 87, sup. catastale 181, Rendita **305,54** per COSTITUZIONE del 18.12.2024, prat. n. **FI0196123**;

Relativamente all' unità censita **al Fg. 50, part. 374, sub. 500**, loc. Le Valli Le Lame snc, **p 1**, Zona Censuaria U, Cat **A/2**, Classe 4, cons. 5, sup. catastale 126, Rendita **348,61** per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**;

Relativamente all' unità censita **al Fg. 50, part. 374, sub. 501**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT,1,2,3**, Zona Censuaria U, Cat **A/7**, Classe 3, cons. 11,5, sup. catastale 357, Rendita **950,28** per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**;

Relativamente all' unità censita **al Fg. 50, part. 374, sub. 502**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT**, Zona Censuaria U, Cat **C/2**, Classe 4, cons. 184, sup. catastale 227, Rendita **1.045,31** per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**;

Relativamente all' unità censita **al Fg. 50, part. 374, sub. 503**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT**, Zona Censuaria U, Cat **C/2**, Classe 4, cons. 79, sup. catastale 67, Rendita **448,80** per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**;

Relativamente all' unità censita **al Fg. 50, part. 374, sub. 504**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT**, Zona Censuaria U, Cat **C/2**, Classe 4, cons. 176, sup. catastale 234, Rendita **999,86** per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**;

Relativamente all' unità censita **al Fg. 50, part. 374, sub. 505**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT**, Zona Censuaria U, Cat **C/2**, Classe 4, cons. 66, sup. catastale 105, Rendita **374,95** per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**;

Relativamente all' unità censita **al Fg. 50, part. 374, sub. 506**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT**, Zona Censuaria U, Cat **C/7**, Classe U, cons. 76, sup. catastale 76, Rendita **157,00** per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**;

Relativamente all' unità censita **al Fg. 50, part. 374, sub. 507**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT**, Zona Censuaria U, Cat **C/2**, Classe 4, cons. 99, sup. catastale 107, Rendita **562,42** per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**;

Relativamente all' unità censita **al Fg. 50, part. 374, sub. 508**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT**, Zona Censuaria U, Cat **C/2**, Classe 4, cons. 12, sup. catastale 19, Rendita **68,17** per



DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**;

Relativamente all' unità censita al **Fg. 50, part. 374, sub. 509**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT**, BENE COMUNE NON CENSIBILE per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**

- **DESCRIZIONE:** BENE A COMUNE TRA sub. **500, 501, 502, 503** (LOGGIA, RESEDE E SPAZI DI MANOVRA);

Relativamente all' unità censita al **Fg. 50, part. 374, sub. 510**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT**, BENE COMUNE NON CENSIBILE per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**;

- **DESCRIZIONE:** BENE A COMUNE TRA I SUB **500, 501, 502, 503, 504** (CENTRALE TERMICA);

Relativamente all' unità censita al **Fg. 50, part. 374, sub. 511**, loc. Le Valli Le Lame n. 23, **pT**, BENE COMUNE NON CENSIBILE per DICHIARAZIONE U.I.U (unità immobiliare urbana) ART. 19 DL 78/10 del 18.12.2024, prat. n. **FI0196124**

- **DESCRIZIONE:** BENE A COMUNE DEI SUB **506, 507** RESEDE E SPAZI DI MANOVRA

Le nuove unità immobiliari di cui all' elenco soprastante sono derivati dalla SOPPRESSESSIONE delle seguenti unità:

Fg. **50**, part. **357**, sub. **1**

Fg. **50**, part. **358**, sub. **1**

Fg. **50**, part. **359**, sub. **2**

Fg. **50**, part. **374**

(Cfr.: **Allegato "P"** – Documentazione Catastale al 27.11.2023 e al 10.01.2025)

A seguito di controlli nella FORMAZIONE DEI LOTTI sono emersi dei refusi non sostanziali nella redazione dell'Elaborato Planimetrico e dell'Elenco Subalterni per la parte riguardante l'indicazione del sub. 509 e 511. Detto refuso è stato corretto con pratica Docfa a variazione prot. n. FI0081999 del 11.04.2025.

Con detto Docfa è stato eliminato anche l'indicazione del sub. 7 (loggia con forno) indicato erroneamente nel primo Elaborato Planimetrico in quanto facente parte della consistenza del sub. 509.

(Cfr.: **Doc. 5** – Docfa a variazione prot. n. FI0081999 del 11.04.2025)



4.04 Confini

I confini del compendio immobiliare sono: Strada vicinale di San Quirico, Fosso delle Formiche, xxxxxxxxxxxx, s.s.a

5. PROPRIETA'

Ad oggi sussiste la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento per gli immobili oggetto di stima come si evince dalla Certificazione notarile sostitutiva del 12.12.22 in atti, redatta dal Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo incaricato per effettuare detta verifica ai sensi dell'art. 2650 c.c.

5.01 Estremi Atto di Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per Atto d'acquisto del 28.07.2000, rep. n. **66684/15440**, rogante ERSOCH Massimo Notaio in Firenze, trascritto presso la Conservatoria dei registri di Firenze il 10.08.2000 al n. 18250.1/2000, Reparto PI di Firenze (Pratica n.569074) in atti dal 19.10.2000, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxx il xxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per il diritto di piena proprietà 1/1 e da xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxx), per il diritto di usufrutto pari a 1/2.

Nell' Atto di COMPRAVENDITA si precisa che *"i beni ... sono stati costituiti in fondo patrimoniale"*, pertanto la Sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), coniugata in regime di separazione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx, è intervenuta al presente atto *"per prestare il necessario consenso alla vendita"*. Nell' Atto si dice anche che: *"I signori xxxxxxxxxxxx per la quota di proprietà, con il consenso della signora xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per l' usufrutto uxorio...ciascuno per i propri diritti ed in solido tra loro vendono alla signora xxxxxxxxxxxx che acquista: gli immobili costituenti l' azienda agricola denominata 'Le Lame', posti in Comune di Rignano sull' Arno (FI) località Le Lame e precisamente un fabbricato principale con due abitazioni coloniche e locali accessori tutti per uso agricolo, oltre terreni varie colture è compresa una vecchia 'gora' che permetteva di alimentare l'ex mulino ora non più in uso"* (Cfr.: **Allegato "Q"** – Atto di Compravendita notaio ERSOCH del 2000; **Allegato Q1** – Nota di trascrizione Atto di Costituzione Fondo Patrimoniale 1998).

5.02 Attuale proprietario

xxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx (FI) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 di proprietà piena

5.03 Precedenti proprietari

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di 1/1 di proprietà piena in regime di Separazione Legale dei beni e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per il diritto di **usufrutto pari a 1/2**.

Al Sig. xxxxxxxxxxxx e alla Sig.ra xxxxxxxx i beni erano pervenuti per SUCCESSIONE del padre e coniuge xxxxxxxx deceduto il xxxxxx, Denuncia di Successione registrata a Firenze il 14.04.1972 al n. 9 Volume 2212, Voltura n. 4369.1/1996 in atti dal 02.08.1996 come si evince dalle visure catastali e dall' Atto di Compravendita notaio Ersoch del 28.07.2000, rep. n. 66684/15440 sopra citato.



6. POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale del 05.12.2023 svolto congiuntamente con ISVEG, in qualità di custode dei beni pignorati, veniva constatato che dette beni **erano occupati dalla Sig. ra xxxxxxxxxxxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx) quale unica residente.

Dal CERTIFICATO CONTESTUALE DI ESISTENZA IN VITA E DI STATO DI FAMIGLIA rilasciato in data 02.11.2023 dall' Ufficio Anagrafico del Comune di Rignano sull' Arno sono, infatti, emerse le seguenti informazioni:

L' ufficiale di anagrafe comunale a norma dell'art. 33 del D.P.R.30.05.1989, n. 223 certifica che nell' Anagrafe Nazionale della popolazione residente xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxx in xxxxx (xxx), Atto n. **1197**, parte 1, serie A – anno **1974** – Comune di Firenze - FI, (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx) alla data del 02.11.2023 risultava **iscritta** nel Comune di Rignano sull'Arno, all' indirizzo LOCALITA' LE LAME n. 23 nella famiglia anagrafica unicamente da lei composta. Da recenti verifiche effettuate presso l'Ufficio comunale preposto la situazione **NON RISULTA INVARIATA**

(Cfr.: **Allegato "R"** – Certificato contestuale di Esistenza in vita e di Stato di Famiglia del 02.11.2023).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.01 Estremi atto di Pignoramento

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'**atto di pignoramento** del **19/10/2022** a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d' Appello di Firenze, numero di **repertorio 10313** trascritto a Firenze il 05.12.2022 al Registro Particolare n. 37205 e al Registro Generale n. 51648 a favore di xxxxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxx (xx), Via xxxxxxx P. Iva. xxxxxxx, **contro xxxxxxx** nata il xxxxxx in xxxxx (xx), C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx come risulta dalla documentazione in atti.

(Cfr.: **Allegato "S"** – Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento del 05.12.2022).

7.02 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- a) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**
- b) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **No**
- c) Atti di asservimento urbanistico: **No**
- d) Spese Condominiali: **No**
- e) Altre limitazioni d'uso: **Si**

Sulla Particella **39** del Foglio **50** del Catasto terreni grava **Servitù di passo carrabile non esclusivo** come meglio descritto nell' Atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 28.12.1996, rep. n. 104838, Trascritto a Firenze il 17.01.1997 al n. 1948 di registro generale e al n. 1488 del Registro Particolare. In particolare nella Nota di Trascrizione alla Sezione D si evidenzia:

*"I Signori xxxxxxxx e xxxxxxxxxxx hanno costituito a favore dei beni acquistati dal Sig. xxxxxxxx che ha accettato ed a carico dei terreni di loro proprietà rappresentati nel Foglio di mappa **50** dalla particella **39** e nel Foglio di mappa **51** dalla particella **10** (non oggetto di questa perizia) le seguenti servitù di passo carrabile non esclusivo per permettere l' accesso ai beni medesimi da esercitare sulla stradella poderale già esistente che attraversa il terreno rappresentato dalle*



suindicate particelle. Il titolo trovasi allegato alla Trascrizione n. 320 di R.G EN. 269 di R.P del 3 gennaio 1997.

(Cfr.: **Allegato "T"** – Nota di Trascrizione Atto di Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso del 17.01.1997).

Sulla stessa Particella **39** grava **Servitù di attraversamento condutture** come meglio descritto nell' Atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 28.12.1996, rep. n. 104838, Trascritto a Firenze il 17.01.1997 al n. 1949 di registro generale e al n. 1489 del Registro Particolare. In particolare nella Nota di Trascrizione alla Sezione D si evidenzia:

*"I Signori xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx hanno costituito a favore dei beni acquistati dal Signor xxxxxxxxxxxx che ha accettato ed a carico dei terreni di loro proprietà rappresentati nel foglio di mappa **50** dalla particella **39** e nel foglio di mappa **51** dalla particella **10** la seguente servitù: servitù di attraversamento mediante condutture interrato per la distribuzione del gas propano liquido che partono dall' attuale impianto di stoccaggio posto su proprietà dei Sig. ri xxxxxxxxxxxx individuata nel Fg di mappa **50** dalla part. **35**, che tale impianto di stoccaggio poter essere spostato dalla sua attuale distribuzione sempre in area di proprietà xxxxx qualora la medesima lo ritenga opportuno. La somministrazione potrà avvenire (...) mediante prelievo da detto impianto di stoccaggio e la misura del consumo di gas propano liquido da parte del Signor xxxxx sarà rilevata da apposito contatore che, al pari delle tubazioni di derivazione, sarà installato dai Signori xxxxxxxxxxxx sulla residua loro proprietà. Qualora il Signor xxx intenda in futuro allacciarsi alla rete di distribuzione del gas metano della Fiorentina gas i Signori xxxxxxxxxxxx si sono obbligati a mantenere il contatore del Signor xxxxxxxxxxxx nella sua attuale collocazione. Il Titolo trovasi allegato alla Trascrizione n. 320 di R.G. EN 269 di R.P del 3 gennaio 1997"*

(Cfr.: **Allegato "T1"** – Nota di Trascrizione Atto di Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso del 17.01.1997).

7.03 Elenco formalità riscontrate mediante ispezione ipotecaria per dati anagrafici

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata presso i registri della Conservatoria di Firenze in data 06.12.2024 e 07.12.2024 in capo alla Sig. ra xxxxxxxxxxxx risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 10/08/2000 - Registro Particolare **18250** Registro Generale **29384**. Pubblico ufficiale ERSOCH MASSIMO, Repertorio **66684** del 28/07/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Immobili siti in RIGNANO SULL'ARNO (FI) SOGGETTO ACQUIRENTE
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/08/2000 - Registro Particolare **6843** Registro Generale **29385**. Pubblico ufficiale ERSOCH MASSIMO Repertorio **66685** del 28/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Immobili siti in RIGNANO SULL'ARNO (FI) SOGGETTO DEBITORE
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/12/2001 - Registro Particolare **9034** Registro Generale **42412**. Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio **917/99** del 17/03/1999 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in RIGNANO SULL'ARNO (FI) SOGGETTO DEBITORE



- **ISCRIZIONE CONTRO** del 15/10/2002 - Registro Particolare **8652** Registro Generale **35554**. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio **4373/2002** del 15/10/2002.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in RIGNANO SULL'ARNO (FI)
SOGGETTO DEBITORE
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 02/04/2003 - Registro Particolare **8500** Registro Generale **13189**.Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio **2917/2003** del 14/03/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RIGNANO SULL'ARNO (FI)
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/05/2003 - Registro Particolare **12303** Registro Generale **18701**. Pubblico ufficiale GHINASSI SIMONE Repertorio **29079** del 02/05/2003
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in RIGNANO SULL'ARNO (FI)
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 31/07/2020 - Registro Particolare **4975** Registro Generale **27657**.Pubblico ufficiale ERSOCH MASSIMO Repertorio **66685** del 28/07/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in RIGNANO SULL'ARNO (FI)
SOGGETTO DEBITORE
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 05/12/2022 - Registro Particolare **37205** Registro Generale **51648**. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio **10313** del 19/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RIGNANO SULL'ARNO (FI)

(Cfr: **Allegato "T2"** – Elenco formalità per dati anagrafici al 06.12.2024).

7.03 Elenco formalità pregiudizievoli riscontrate mediante ispezione ipotecaria per Foglio e particella

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata presso i registri della Conservatoria di Firenze in data 07.12.2024 **i beni**, quali parte integrante del compendio immobiliare pignorato, **risultano al ventennio** oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 10/08/2000 - Registro Particolare **6843** Registro Generale **29385**. Pubblico ufficiale ERSOCH MASSIMO, sede Firenze, Repertorio **66685** del 28/07/2000.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Sede xxxxx, C.F.: xxxxxxxx contro xxxxxxxx nata il xxxxxxxx in xxxxx (xxx), C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Capitale **£. 1.500.000.000**, Totale **£. 3.000.000.000**, durata **anni 33**

Grava su Fg. 46, part. 76 Rignano sull' Arno; Fg. 50 , part. 35 , part. 37 , part. 38 , part. 39 Rignano sull' Arno; Fg. 51, part. 10 Rignano sull' Arno



- **ISCRIZIONE** del 31/07/2020 - Registro Particolare **4975** Registro Generale **27657**
Pubblico ufficiale ERSOCH MASSIMO Repertorio **66685** del 28/07/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Sede xxxxxx, C.F.: xxxxxx contro xxxxxx nata il xxxxx in xxxx (xx), C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **TRASCRIZIONE** del 02/04/2003 - Registro Particolare **8500** Registro Generale **13189**.
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, sede Firenze, Repertorio **2917/2003** del 14/03/2003.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx. Sede xxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxcontro xxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx in xxxx (xx), C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava su Fg. 46, part. 76 Rignano sull' Arno; Fg. 50, part. 29, part. 35, part. 37, part. 38, part. 39 Rignano sull' Arno; Fg. 51, part. 10 Rignano sull' Arno

- **TRASCRIZIONE** del 05/12/2022 - Registro Particolare **37205** Registro Generale **51648**.
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D' APPELLO DI FIRENZE, Repertorio **10313** del 19/10/2022.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx. Sede xxxxxx, C.F.: xxxxxxxx (Richiedente StudiLegale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, n. xxxxxx) contro xxxxxxxxxxxx nata il xxxxx in xxxx (xx), C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava su Fg. 50, part. 357, sub. 1; part. 358, sub. 1; part. 359, sub. 1; part. 359, sub. 2 Rignano sull' Arno; Fg. 50, part. 35, part. 37, part. 38, part. 39 Rignano sull' Arno

(Cfr: **Allegato “T3”** – Elenco formalità per foglio particella al 07.12.2024).

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Al tempo dei sopralluoghi di CTU i beni quali parte integrante del compendio immobiliare oggetto di stima non erano locati; il compendio era **OCCUPATO** dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx. Essendo l'esecutata persona fisica il trasferimento sarà **soggetto ad imposta di registro**.

9. PRATICHE EDILIZIE E STRUMENTI URBANISTICI

9.01 Pratiche edilizie

Come si evince dall' accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Rignano sull' Arno i beni oggetto di stima sono parte integrante di un complesso immobiliare edificato in epoca remota, di cui la parte più antica, (forse già porzione di un antico convento) potrebbe risalire addirittura al 1600. Gli interventi successivi sono stati effettuati per ampliare e modificare l'impianto originario a partire dal 1700 circa e successivamente nella prima metà del '900 (Cfr.: **Allegato “B”** – Richiesta di Accesso agli Atti, 02.11.2023).

I beni sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:



- **1° Licenza edilizia - Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori, n. 532 prot. n. 3043 del 17.06.1969**, per *"eseguire lavori di trasformazione e miglioramento di un complesso agricolo"* in Località "Le Lame", Frazione Le Valli n. 23 (Cfr.: **Allegato "C"** – 1° Licenza edilizia n. 532/1969);
- **Autorizzazione di Abitabilità n. 253 del 7.11.1970** rilasciata dal Sindaco allora vigente del Comune di Rignano (Cfr.: **Allegato "D"** – Abitabilità n. 253/1970);
- **Concessione edilizia in sanatoria CE n. 795 del 18.03.1998** relativamente al **Condono n. 110/94 prot.n. 02652 del 28.02.1995** ai sensi della L. 724/94 *"per ampliamento fondo rurale"* in Via delle Lame n. 23, Località "Le Lame", Fg. 50, p. lla 37 a nome di xxxxxxxxxxxxxxxx (Cfr.: **Allegato "E"** – CE n. 795/1998);
- **Concessione edilizia in sanatoria CE n. 14 del 02.02.1998** relativamente al **Condono n. 312/96 prot.n. 18149 del 02.12.1996** ai sensi della L. 724/94 *"per ristrutturazione al grezzo di due annessi agricoli"* in Località "Le Lame", Fg. 50, p. lla 38 a nome di xxxxxxxxxxxx (Cfr.: **Allegato "F"** – CE n. 14/1998);
- **Autorizzazione edilizia n. 47 del 23. 07.1998** relativa alla pratica edilizia n 73/98 prot. n. 9520, del 12.08.1998 per *"installazione deposito GPL"* (Cfr.: **Allegato "G"** – Autorizzazione n. 47/1998);
- **Piano di Miglioramento Agricolo (P.M.A.A)**, ai sensi della LR. n. 64/95 e successiva n. 25/97 su cui è stato espresso parere favorevole da parte della Provincia di Firenze, con prot. 24 del 04.02.1999. Il P.M.A. oggi non risulta più valido essendo già decorso il termine di 10 anni dalla sua approvazione (Cfr.: **Allegato "H"** – P.M.A.A., prot. 24 /1999);
- **CE n. 73 del 5.12.2002** relativamente alla Pratica edilizia n. 165/02, prot. n. 07408 del 6.06.2002 per *"realizzazione di nuovo attraversamento sul fosso delle formiche ...in Località Case Le Lame"* (Cfr.: **Allegato "I"** – CE n. 73/02).

Con rilascio delle Sanatorie relative ad un art. 13 L. 47/85 (Pratica edilizia n. 312/96) e ad un Condono edilizio art. 39 L.724/94 (Pratica n. 110 del 28.02.95) sono stati regolarizzati le seguenti opere:

- Ampliamento del fabbricato principale A;
- Ampliamento e modifiche interne dell'edificio antistante, fabbricato B;
- Realizzazione delle scale esterne del fabbricato principale, quelle adiacenti al corpo di fabbrica allungato.

In particolare con **Condono n. 312/96** (Art. 13L.47/85) viene sanata:

- Realizzazione ex novo della porzione più distale del fabbricato principale A e conseguente aumento di volume dello stesso;
- Opere interne al fabbricato B (magazzino/annesso agricolo antistante il fabbricato A)

Con **Condono n. 110/95** (Art. 39, L.724/94) vengono sanate:

- terrazza a livello del fabbricato A;
- scala esterna di accesso alla terrazza



9.02 Strumenti Urbanistici riferiti all' area di riferimento

Il **Piano Operativo (PO)** del Comune di Rignano sull' Arno – FI, in conformità al **Piano Strutturale (PS)** e ai Piani sovraordinati, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull' intero territorio comunale.

Il **PO** vigente è stato approvato con Delibera n. 12 del 26.04.2022 ed aggiornato alla Variante 1 adottata con Delibera di C.C n. 54 del 20.09.2022 con efficacia a decorrere dal 09.11.2022. Il **PS** è stato approvato con Delibera n. 11 del 26.04.2022 con efficacia dal 26.08.2022. Entrambi gli strumenti di pianificazione sono stati pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - N. 30 – Parte seconda – 27 luglio 2022.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) richiesto dalla scrivente presso l'Ufficio comunale preposto con Istanza presentata in data 31.10.2024, prot. n. 17584 ed assunta dall' ufficio quale pratica n. 60-2024-CDU, si evince che gli appezzamenti di terreno posti in Rignano sull'Arno località Salceto – Le Lame, distinti al foglio n. **50** mappali n. **35, 37, 39, 357, 358 e 359** risultano tutti classificati dal Piano Operativo vigente all' interno della **ZONA OMOGENEA “E”** (art. 4 delle NTA) e all' interno degli **Ambiti perifluviali** (art. 118 NTA) come segue:

FG	PART.	DESTINAZIONE URBANISTICA
50	35	AREE CON FUNZIONE AGRICOLA - AGR (ART. 106 NTA) IN PARTE (corrispondente alla ZONA OMOGENEA “E” ai sensi dell'art. 4 “Articolazione” delle NTA del PO) PAESAGGI AGRARI E PASTORALI DI INTERESSE STORICO – APS (ART. 107 NTA) IN PARTE AREE FORESTALI (ART. 109) IN PARTE AMBITI PERIFLUVIALI (ART. 118) IN PARTE
50	37	AREE CON FUNZIONE AGRICOLA - AGR (ART. 106 NTA) IN PARTE (corrispondente alla ZONA OMOGENEA “E” ai sensi dell'art. 4 “Articolazione” delle NTA del PO) PAESAGGI AGRARI E PASTORALI DI INTERESSE STORICO – APS (ART. 107 NTA) IN PARTE AMBITI PERIFLUVIALI (ART. 118) IN PARTE
50	39	AREE CON FUNZIONE AGRICOLA - AGR (ART. 106 NTA) IN PARTE (corrispondente alla ZONA OMOGENEA “E” ai sensi dell'art. 4 “Articolazione” delle NTA del PO) PAESAGGI AGRARI E PASTORALI DI INTERESSE STORICO – APS (ART. 107 NTA) IN PARTE AREE FORESTALI SOGGETTE A POSSIBILE RECUPERO PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA (ART. 108 NTA) IN PARTE AREE FORESTALI (ART. 109) IN PARTE AMBITI PERIFLUVIALI (ART. 118) IN PARTE
50	357	AREE CON FUNZIONE AGRICOLA - AGR (ART. 106 NTA) IN PARTE (corrispondente alla ZONA OMOGENEA “E” ai sensi dell'art. 4 “Articolazione” delle NTA del PO) PAESAGGI AGRARI E PASTORALI DI INTERESSE STORICO – APS (ART. 107 NTA) IN PARTE



		AREE FORESTALI SOGGETTE A POSSIBILE RECUPERO PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA (ART. 108 NTA) IN PARTE AREE FORESTALI (ART. 109) IN PARTE AMBITI PERIFLUVIALI (ART. 118) IN PARTE
50	358	AREE CON FUNZIONE AGRICOLA - AGR (ART. 106 NTA) IN PARTE (corrispondente alla ZONA OMOGENEA "E" ai sensi dell'art. 4 "Articolazione" delle NTA del PO) PAESAGGI AGRARI E PASTORALI DI INTERESSE STORICO – APS (ART. 107 NTA) IN PARTE AMBITI PERIFLUVIALI (ART. 118) IN PARTE
50	359	AREE CON FUNZIONE AGRICOLA - AGR (ART. 106 NTA) IN PARTE (corrispondente alla ZONA OMOGENEA "E" ai sensi dell'art. 4 "Articolazione" delle NTA del PO) PAESAGGI AGRARI E PASTORALI DI INTERESSE STORICO – APS (ART. 107 NTA) IN PARTE AREE FORESTALI SOGGETTE A POSSIBILE RECUPERO PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA (ART. 108 NTA) IN PARTE AREE FORESTALI (ART. 109) IN PARTE AMBITI PERIFLUVIALI (ART. 118) IN PARTE

(Cfr: **Allegato "U"** – CDU -60-2024- 06.11.2024; **Allegato "U1"** CDU estratto mappa).

Riguardo alla casistica degli **INTERVENTI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI** la Carta interattiva della Disciplina dei suoli e degli insediamenti del Piano Operativo ci consente di individuare il **Fabbricato principale A in classe B "Edifici/Complessi di alto valore storico architettonico"** ai sensi dell'**Art.78 NTA** e il **Fabbricato B**, manufatto agricolo antistante ad A, in **classe D "Edifici/Complessi architettonici costruiti antecedentemente al 1940"** ai sensi dell' **Art. 80 NTA**. Di seguito si riporta uno stralcio della versione integrale dei due articoli sopra citati:

Art. 78 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe B

"1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe B sono identificati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

Negli edifici o complessi edilizi di Classe B sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso, così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- Residenza;
 - Direzionale e servizi privati;
 - Commercio al dettaglio: limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - Servizi pubblici;
 - Agricola e funzioni connesse.
- con le sole sub-articolazioni:*

2. Gli interventi ammessi, nei limiti di seguito indicati, sono:

- a) manutenzione ordinaria MO;
- b) manutenzione straordinaria MS (limitatamente agli interventi di cui all'art. 135, comma 2 lettera b e ai frazionamenti solo interventi di cui all'art. 136 comma 2 lett. a);
- c) Restauro e risanamento conservativo RRC (Art.77);



- d) *Ristrutturazione conservativa RC1, nei limiti di seguito indicati;*
- e) *Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;*
- f) *Addizioni volumetriche nei limiti di seguito indicati AV;*
- g) *Interventi di nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso privato NE.*

3. Gli interventi di *Ristrutturazione conservativa RC1* sono disciplinati dal presente articolo con riferimento agli interventi ricadenti nel "Territorio rurale". Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe B, comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali, sono essenzialmente finalizzati alla conservazione e al recupero funzionale degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione alle generazioni future dei loro valori culturali.

Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio. Tali analisi devono essere supportate da idoneo rilievo storico-critico, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio, obbligatorio per gli interventi di cui al comma 2 lett. c) e d), volto ad assicurare:

- *la piena compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;*
- *la tutela e conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, garantendo, in particolare, la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive, degli elementi decorativi originari;*
- *la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio, nonché la salvaguardia dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico;*
- *la conservazione e il mantenimento dell'unitarietà degli spazi scoperti e delle pertinenze;*
- *il mantenimento e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna.*

4. Non sono consentiti:

- *gli incrementi di superficie utile (SU) e di volume complessivo (Vtot) ad esclusione di quella consentita dal successivo punto 5;*
- *le modifiche della sagoma;*
- *le modifiche alle coperture, tali comunque da determinare aumenti di volumetria complessiva e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato/SCal);*
- *le modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per il consolidamento e la realizzazione o modifica di collegamenti verticali secondari e di una modesta variazione del piano di calpestio del piano terra, che non potrà essere maggiore di 20 cm.;*
- *le modifiche significative agli elementi strutturali verticali principali;*
- *i cordoli strutturali in elevazione;*
- *le modifiche dei prospetti, salvo il ripristino di aperture o configurazioni prospettiche preesistenti, debitamente documentate, fatte salve modeste nuove aperture da valutate all'interno del rilievo storico-critico;*
- *il frazionamento, anche con opere a verde, delle aree di pertinenza edilizia storicizzate come definita dall'Art. 85 delle presenti Norme;*
- *la stonacatura, neanche parziale, delle facciate;*
- *i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;*
- *le demolizioni di volumi secondari e loro relativi accorpamenti costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione, salvo la demolizione, senza la ricostruzione, di superfetazioni;*
- *gli sbancamenti di terreno, volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati, tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio;*
- *l'abbattimento degli alberi e del complessivo disegno dei parchi storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Nei parchi e giardini storici sono ammessi interventi volti alla*



sostituzione degli individui arborei certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari adulti di identica specie;

- la riduzione delle aree di pertinenza agricola, che nel caso di frazionamento tale superficie non deve essere inferiore a 2000 mq.;

- La realizzazione di forni, gazebo e simili;

- la realizzazione di cappotti termici sulle facciate;

- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

5. Sono consentiti alle unità immobiliari abitative:

- un soppalco con superficie utile non superiore ad 1/3 della superficie utile del vano da soppalcare, riservando un'altezza minima di ml. 2,40 nella parte sottostante il soppalco e a condizione che non siano presenti decorazioni, soffitti a cassettoni o decorati o altre caratteristiche tipologiche da preservare e che il soppalco sia posizionato almeno a 20 cm sopra l'architrave delle aperture;

- una piscina e impianti sportivi ad uso privato quali campi da tennis e simili nelle aree di pertinenza edilizia a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni previste dall'art.87 delle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio;

- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.;

- un locale accessorio da realizzarsi nelle aree di pertinenza edilizia di superficie edificabile (SE) fino al 20% della superficie edificata esistente (SE) dell'unità abitativa e comunque non superiore a 25 mq di superficie edificabile (SE). E' ammessa la realizzazione del locale accessorio solo in presenza di una naturale differenza di quote tale da rendere il locale completamente seminterrato con un unico fronte fuori terra dotato di una unica apertura e con altezza utile (HU) di m. 2,40. Non sono ammesse rampe esterne di accesso, né sbancamenti o riporti di terreno tali da alterare la corografia dei luoghi, salvo l'abbassamento della quota del terreno antistante l'accesso fino a mt. 0,50. Tale superficie accessoria è realizzata in alternativa alla serra;

- una serra in ferro/legno e vetro nelle aree di pertinenza edilizia di mq 10 con altezza massima (HMax) di ml 2,20 semplicemente appoggiata a terra, finalizzata al solo ricovero di piante e attrezzi da giardino da realizzarsi in alternativa alla superficie accessoria sopra descritta;

- un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiore a 6 mq di (SU), solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso il volume tecnico deve essere collocato fuori dalla proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando quanto disposto dal successivo punto 10;

- un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da localizzare in aderenza al fabbricato o nell'area di pertinenza edilizia, in questo ultimo caso la sua localizzazione non deve occludere visuali e né deve assumere un ruolo preminente all'interno del complesso edilizio e in ogni caso deve sfruttare i dislivelli naturali del terreno, nel caso non ve ne siano, deve inserirsi in un sistema di verde che attenui gli impatti visivi;

- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering ";



- gli ampliamenti della superficie edificabile (SE) di mq. 50 nelle aree di pertinenza degli esercizi commerciali, a condizione che siano realizzati in ferro/legno e vetro, con i caratteri del giardino d'inverno, e che l'intervento sia accompagnato dal rilievo storico-critico come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

E' in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, recepite ai successivi punti 9 e 10 (...)"

(Cfr: **Allegato "V"** – PO, Disciplina dei suoli e degli insediamenti CLASSE B; **Allegato "V1"** Stralcio geolocalizzazione mappa interattiva immobile classe B).

Art. 80 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe D

"1. ...Negli edifici o complessi edilizi di Classe D sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso, così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- - Residenza;
- - Direzionale e servizi privati;
- - Commercio al dettaglio: limitatamente al commercio di vicinato;
- - Servizi pubblici;
- - Agricola e funzioni connesse.

2. Gli **interventi ammessi**, nei limiti di seguito indicati, sono:

- a) manutenzione ordinaria MO;
- b) manutenzione straordinaria MS;
- c) Restauro e risanamento conservativo RRC (Art. 77);
- d) Ristrutturazione conservativa RC1 (Art. 78);
- e) Ristrutturazione conservativa RC2 (Art. 79);
- f) Ristrutturazione edilizia conservativa REC3 nei limiti di seguito indicati;
- g) Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;
- h) Addizione Volumetrica AV1;
- i) Interventi di nuova edificazione NE, limitatamente alla realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso privato.

(...)

4. **Non sono consentiti:**

- - la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitati interventi di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- - la realizzazione di portici, balconi, terrazze, terrazze a tasca e verande;
- - la realizzazione di scale esterne, salvo i collegamenti diretti fra piano terra e giardino;
- - la riduzione delle aree di pertinenza agricola e comunque nel caso di frazionamento tale superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq.;
- - l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete

(...)

(Cfr: **Allegato "V2"** – PO, Disciplina dei suoli e degli insediamenti CLASSE D; **Allegato "V3"** Stralcio geolocalizzazione mappa interattiva immobile classe D).

9.03 Vincoli

L' area su cui insite il compendio oggetto di stima è in gran parte gravata dal **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del R.D.L. n. 326/1923. L'intero compendio ricade anche in "Area di rispetto pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico" ai sensi del D. lgs 152/1999. Il valore di Rischio Idraulico è **P1** (basso o nullo).

(Cfr: **Allegato "W"** – Vincolo Idrogeologico).



10. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

10.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

Tutti i fabbricati in origine in uso per alla gestione agricola di quella che era l'azienda di famiglia a partire dagli anni 2000 sono stati riadattati per diventare funzionali ad una attività agrituristica che avrebbe interessato tutto il compendio immobiliare. A tal proposito sono stati ricavati all' interno del fabbricato principale A cinque unità abitative mediante la realizzazione di una diversa distribuzione funzionale dello spazio e opere edili non regolarmente denunciate presso gli organi competenti (comune, catasto)

A seguito dell'ottenimento delle Concessioni edilizie in sanatoria ex art. 39 della L. 724/94 B. n. 110/95 e ex art. 13 della L. 47/85 B. n. 312/96 i fabbricati A e B sono stati regolarizzati sotto il profilo urbanistico ad eccezioni di ulteriori **opere abusive** eseguite successivamente come di seguito brevemente descritte.

All' interno del **Fabbricato principale A** le opere non denunciate sono:

- ✓ Realizzazione di n. 5 unità abitative all' interno del corpo allungato; per tale scopo è stata rivista la distribuzione interna dello spazio a piano terra già ad uso magazzino e ricavato n. 6 camere e servizi, oltre a due soppalchi in legno al fine di trasformare quella che era l'azienda di famiglia in una attività agrituristica non autorizzata in quanto ricavata all' interno di locali con destinazione "a magazzino";
- ✓ creazione di nuovi spazi per camere e cucina anche al piano primo per gli stessi scopi agrituristici;
- ✓ Creazione di un soppalco all' interno della torretta con soffitta;
- ✓ Aggiunta volumetrica a piano terra mediante parziale chiusura della loggia sotto la terrazza a livello.

All' interno del **Fabbricato B**, già annesso agricolo, si evidenziano i seguenti abusi:

- ✓ Diversa distribuzione interna del manufatto a destinazione "magazzino" da adibire a civile abitazione con cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno notte. Tutte le opere interne, finalizzate anche in questo caso all' uso ricettivo agro- turistico, non sono state denunciate presso l'ufficio edilizia e urbanistica del Comune di Rignano in quanto non esistono pratiche depositate riferite all' intervento;

Tettoia, struttura aperta su 4 lati in c.a e copertura amianto, adibita a rimessa macchine ed attrezzature. Il manufatto è completamente abusivo perché non esistono pratiche depositate presso i vari organi competenti (Comune, Genio civile, catasto)

Prefabbricato in legno adibito a magazzino. La struttura è completamente abusiva perché anche in questo caso non esistono pratiche presso gli organi competenti che ne legittimino la sua realizzazione.

Piscina. Ricade in zona su cui grava il vincolo idrogeologico, paesaggistico e sismico. Non esistono pratiche depositate presso Enti (Comune, Soprintendenza, Genio Civile) pertanto la struttura non essendo legittimata è completamente abusiva.



Visto gli abusi accertati in sede di sopralluogo possiamo dichiarare che tutti i fabbricati e manufatti del compendio immobiliare in oggetto ad oggi **NON SONO URBANISTICAMENTE CONFORMI**.

(Cfr.: **TU1** -Schema delle unità immobiliari; **TU2** - Difformità urbanistiche)

Per poter regolarizzare la situazione urbanistica si deve come prima cosa accertare se l'esecutata ha ancor i titoli d' imprenditorialità oppure se questi titoli sono decaduti.

Nel caso di un **oggetto imprenditore** agricolo la fattibilità di un intervento, tipo il cambio di destinazione da rurale a civile abitazione (deruralizzazione), l'aumento del carico urbanistico di volume, il frazionamento e ogni altra modifica a sanatoria sostanziale e/o strutturale va sempre analizzata per ogni singola unità immobiliare e richiesta dopo l'approvazione di un nuovo PMA; nel caso di specie il PMA in atti del 04.02.1999, prot. n.24, essendo ormai decorsi più di 10 anni ha perso di efficacia, quindi dovrebbe essere presentata una nuova richiesta.

Al contrario le modifiche interne possono essere anche effettuate senza previa approvazione di PMA.

Nel caso di un **oggetto non imprenditore**, invece, si può procedere in due modi:

1. MESSA IN PRISTINO di tutte le opere interne eseguite abusivamente (senza titolo) ai fini dell'attività ricettiva; quindi demolizione di tutte quelle opere murarie effettuate all' interno del Fabbricato A e B per la realizzazione di camere, servizi, cucina, soppalchi in legno non regolamentate perché in assenza di titoli edilizi;
2. Richiesta di CAMBIO DI DESTINAZIONE per poter passare da rurale a urbano. Per la deruralizzazione degli immobili è previsto il pagamento dei così detti ONERI VERDI. Il coefficiente moltiplicatore che il Comune di Rignano ha stabilito per il calcolo degli oneri è pari a **55,43 €/mc**. In base al tipo d' intervento andrà poi calcolato oltre agli oneri verdi anche il **COSTO DI COSTRUZIONE** e in questo caso il coefficiente moltiplicatore comunale è **23,01 €/mq**.

Il cambio di destinazione da rurale ad urbano può essere più o meno fattibile anche in rapporto alle potenzialità e alle caratteristiche del territorio. In questo caso ci troviamo in zona di **Rischio Idraulico** con pericolosità pari a **P1** (rischio basso o nullo) pertanto il cambio di destinazione è **AMMISSIBILE**

Dalla disamina sulla fattibilità degli interventi possibili per sanare le difformità urbanistiche riscontrate la soluzione più conveniente, soprattutto riguardo ai costi da sostenere, è il RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI come di seguito indicato:

Fabbricato A

MESSA IN PRISTINO di tutte quelle opere interne eseguite ai fini ricettivi come camere, servizi igienici, cucina, impianti e soppalchi al piano terra, piano primo e secondo piano, in quanto **NON SANABILI SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE**. In altre parole le opere abusive possono essere sanate solo se viene fatta la deruralizzazione degli immobili con costi molto onerosi da sostenere, quindi soluzione poco conveniente da un punto di vista economico.



- ✓ Per l'**Appartamento 1** di cui al paragrafo 4.02, pag. 13 di questa perizia si prevede il RIPRISTINO del corridoio al piano 1° e del piano soffitta al piano 2° con demolizione di soppalco in legno.

- **COSTI STIMATI** per opere di **demolizione e ripristino** dello stato dei luoghi come prima dell'intervento abusivo
➤circa € **2.195,61**
(Cfr.: Doc.1 - **Computo metrico CTU** del 03.12.2024; **TU2** - Difformità urbanistiche)

- ✓ Per l'**Appartamento 2** (paragrafo 4.02) si prevede il RIPRISTINO della loggia a piano terra, sotto la terrazza a livello, mediante demolizione di tramezzi interni e parete di tamponamento per eliminare il volume ricavato all' interno della loggia

- **COSTI STIMATI** per opere di **demolizione e ripristino** dello stato dei luoghicirca € **747,97**
(Cfr.: Doc.1 - **Computo metrico CTU** del 03.12.2024; **TU2** - Difformità urbanistiche)

- ✓ Per il **Fondo rustico/ magazzino a pt ad uso ricettivo** quale parte integrante del fabbricato A (paragrafo 4.02) **non direttamente comunicante con gli appartamenti**, si prevede il RIPRISTINO degli spazi interni eliminando gli alloggi ad uso ricettivo mediante demolizione di tramezzi, soppalchi e scale in legno e cartongesso.

- **COSTI STIMATI** per opere di **demolizione e ripristino** dello stato dei luoghi
➤circa € **12.791,40**
(Cfr.: Doc.1 - **Computo metrico CTU** del 03.12.2024; **TU2** - Difformità urbanistiche)

Fabbricato B

MESSA IN PRISTINO di tutte le opere interne realizzate per trasformare il manufatto agricolo originario in civile abitazione. Anche in questo caso si prevede la demolizione di tramezzi interni in cartongesso costruiti per ricavare locali ad uso abitativo (soggiorno, cucina, camera servizio igienico)

- **COSTI STIMATI** per opere di **demolizione e ripristino** dello stato dei luoghi
➤circa € **3.310,28**
(Cfr.: Doc.1 - **Computo metrico CTU** del 03.12.2024; **TU2** - Difformità urbanistiche)

Tettoia

La struttura non è legittimata da pratiche edilizie che ne attestano la regolare realizzazione. Pertanto è un manufatto completamente abusivo da DEMOLIRE vista anche la presenza di eternit in copertura



- **COSTI STIMATI** per demolizione tettoia compreso smaltimento amianto
-circa € **11.466,00**
(Cfr.: Doc.1 **Computo metrico CTU** del 03.12.2024; **TU2** - Difformità urbanistiche)

Prefabbricato in legno

Manufatto completamente abusivo in assenza di titoli che ne attestano la legittimità; se ne prevede la sua **DEMOLIZIONE** e il ripristino dello stato dei luoghi

- **COSTI STIMATI** per demolizione prefabbricato
-circa € **6.862,80**
(Cfr.: Doc. 1 **Computo metrico CTU** del 03.12.2024; **TU2** - Difformità urbanistiche)

Piscina

Manufatto abusivo perché costruito senza titoli.

Ricade in vincolo idrogeologico, paesaggistico e sismico. Secondo le normative locali lo scavo per essere legittimato deve stare ad una distanza dall' edificio principale inferiore a 30 mt, mentre nel caso di specie siamo a 60 mt dall' edificio principale A e a 40 mt dall' edificio B (annesso agricolo a piano terra). Pertanto se ne prevede la sua **DEMOLIZIONE** mediante smantellamento della struttura, riempimento dello scavo e ripristino dello stato dei luoghi

- **COSTI STIMATI** per opere di **demolizione e ripristino**
-circa € **22.534,06**
(Cfr.: Doc.1 - **Computo metrico CTU** del 03.12.2024; **TU2** - Difformità urbanistiche)

10.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

Le planimetrie catastali degli immobili, Pratica n. FI0196124 presentate presso l'A d T di Firenze il 17.12.2024, in atti dal 18/12/2024 **DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10** (n.196124.1/2024) sono le ultime planimetria depositata in banca dati e rappresentano l'attuale consistenza degli immobili.

La redazione delle planimetrie è stata redatta dal CTU ai fini della Vendita Giudiziaria poiché fino ad oggi non erano mai state prodotte planimetrie.

10.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)

Ad oggi possiamo solo attestare la funzionalità degli impianti al piano primo e parte del piano terra del fabbricato A, ma non la loro regolarità in quanto non esistono certificati di conformità



11. POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO IN LOTTI

E' stato deciso di frazionare il compendio immobiliare in 3 LOTTI anziché in 4 diversamente da quanto riportato nella prima stesura di relazione per le motivazioni di seguito esposte.

Si è ritenuto opportuno comprendere nel LOTTO 1 anche la porzione di fabbricato a PT a destinazione magazzino e impropriamente adibita a struttura ricettivo/agrituristica che nella precedente stesura di perizia era stata individuata come lotto a se stante (LOTTO 3). Tale scelta è stata motivata dal fatto che detta porzione posta a piano terra, nonostante sia indipendente dal resto del fabbricato - in quanto non direttamente comunicante con il piano superiore e neppure con gli altri locali del piano terra - a seguito dell'ultimo aggiornamento catastale, con cui è stato creato un frazionamento e la redazione di un nuovo Tipo Mappale, è stato garantito l'accesso a questa porzione di edificio solo attraverso il resede esclusivo del LOTTO 1. Quindi onde evitare interclusioni di lotti è stato ritenuto opportuno rivedere la numerazione degli stessi.

Ciò premesso i lotti individuati a seguito dell'ultimo aggiornamento catastale sono i seguenti:

LOTTO 1 - FABBRICATO A: Appartamento 1 pt, p1, p2, + piscina, tettoia, prefabbricato in legno tutti da demolire in quanto non sanabili. Sono compresi nel lotto anche il Fondo rustico/magazzino a pt impropriamente adibito ad uso ricettivo/ agrituristico e il terreno (catastalmente definito come orto irriguo, già seminativo) di mq **12.567,00** ad oggi incolto

LOTTO 2 - FABBRICATO A: Appartamento 2 pt, p1. E' compreso nel lotto anche il terreno (con qualità catastale a seminativo) di mq **902,00** e ad oggi incolto

LOTTO 3 – FABBRICATO B – Manufatto agricolo indipendente a pt (ex LOTTO 4)

(Cfr: **TAV. U3** –Schema grafico dei LOTTI da nuovo estratto mappa – aprile 2025; **TAV. U4** – Schema grafico dei LOTTI da nuovo elaborato planimetrico – aprile 2025)

12. STIMA DEGLI IMMOBILI

12.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dell'**unità immobiliari del compendio** ubicato lungo la Strada vicinale Le Lame n. 23, Località Le Lame, Comune di Rignano, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, concentrati prevalentemente nella zona di Trogi, Torre a Cona, Le Valli e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

In particolare sono stati considerati alcuni elementi quali: ambiente economico – sociale, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, funzionalità e stato di manutenzione, salubrità o insalubrità dell'immobile, efficienza energetica, possibilità di parcheggio. Nel contempo è stato fatto esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente e previgente in relazione alle zone considerate e sono state esaminate le destinazioni ed i limiti previsti nella



pianificazione, gli interventi ammissibili e non ammissibili per la zona secondo il Piano Operativo vigente e il Piano strutturale, nonché i limiti dettati dal vincolo idrogeologico.

E' stata, quindi, analizzata la situazione del mercato attuale per giungere alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati.

In particolare si è determinato prima il valore unitario, dopodiché il valore di mercato mediante moltiplicazione algebrica tra la misura della consistenza (espressa in mq) e lo stesso valore unitario (espresso in €/mq) e infine siamo giunti alla stima dei beni applicando una percentuale di abbattimento sul valore di mercato calcolato.

La determinazione della superficie lorda ai fini della stima è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998 (con particolare riferimento all'allegato C).

Detta stima tiene conto senza dubbio delle oggettive e reali condizioni di conservazione in cui si trovano attualmente gli immobili, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché del fattore ambientale e delle infrastrutture viarie anche di grande comunicazione (A1) che collegano la Località Le Lama sia con il comune di Rignano e con le altre località, (Troghi, Palazzolo), sia con la città metropolitana di Firenze ed altre città di provincia.

**

12.02 FABBRICATO A: APPARTAMENTO N°1, PT, P1, P2. + FONDO RUSTICO/MAGAZZINO AD USO RICETTIVO OLTRE TETTOIA, PREF. LEGNO, PISCINA E TERRENO AGRICOLO - LOTTO n. 1

Come già indicato in premessa al cap. 11 la stima del lotto 1 è data dalla stima dell'Appartamento n. 1 al pt, p1, p2 oltre accessori + la stima del Fondo rustico/magazzino a pt ad uso ricettivo + stima del terreno agricolo:

APPARTAMENTO + ACCESSORI : Caratteristiche estrinseche ed intrinseche favorevoli/ sfavorevoli

- ✓ **Ambiente economico–sociale:** Gli immobili ricadono tutti in territorio aperto, decentrato rispetto al centro abitato di Rignano. Detto territorio è classificato dal Piano Operativo vigente all' interno della **Zona omogenea "E"**, zona rurale (art. 4 delle NTA) e all' interno degli **Ambiti perifluviali** (art. 118 NTA).
- ✓ **Collegamenti stradali:** Come già detto nei precedenti capitoli la Strada Vicinale Le Lama va a confluire con Via Fiorentina – SP1 in prossimità del raccordo della SP1 con l'Autostrada A1. Ci troviamo distanti dal centro abitato di Rignano a circa 10 min (7,2 km) passando per Via Pian dell'Isola e Strada Comunale di Salceto. La zona, anche se in aperta campagna, è comunque ben servita da autobus di linea che percorrono la SP 1 da cui si può facilmente raggiungere la A1, oppure proseguire verso Rignano passando appunto dalla frazione di Salceto.
- ✓ **Accessibilità:** buona. Agli immobili si accede dalla Strada Vicinale Le Lama collegata con le vie principali (SP1).
- ✓ **Stato manutentivo dell'appartamento n.1:** BUONO/ABITABILE al P1. L' abitazione, quale porzione di colonica, si presenta al piano primo in buono stato di manutenzione, ma necessita di opere di ammodernamento (rifacimento impianti, sanitari ecc...). Invece al PT dove si trovano cantine e magazzini lo stato di conservazione è MEDIOCRE per la presenza di macchie di muffa



diffuse in più punti, distacco di intonaco, infiltrazioni e crepe di varia grandezza ed entità come è stato rilevato durante i vari sopralluoghi. Al riguardo si prevedono quanto meno opere di risanamento di gran parte dei locali con costi stimati di circa € **12.062,43**.

- ✓ **Grado di finitura:** di tipo ordinario in tutti i vani. Si evidenzia che le finestre non hanno vetri camerali e che la pavimentazione è prevalentemente in cotto tipica dell'epoca di costruzione. Ovunque sono presenti evidenti segni della ruralità.
- ✓ **Parcheggio:** All'interno del resede di pertinenza.
- ✓ **Impianti:** elettrico e idraulico funzionanti al piano 1° ad uso abitativo. In sede di sopralluogo però non è stato possibile controllare le fosse settiche. L'impianto di riscaldamento è a gpl ma non è stato possibile verificarne la sua funzionalità.

A. Fonti di riferimento per stima Appartamento + accessori

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, dal "borsinoimmobiliare.it" e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (**agenzie immobiliari**¹, banche dati relative ad annunci immobiliari di zona, ecc.).

¹ La scrivente ha preso in esame gli annunci immobiliari per immobili simili per tipologia e consistenza, epoca di costruzione, ubicazione e quant'altro necessario ai fini della stima. Gran parte degli edifici individuati sono già stati ristrutturati e di questo ne è stato tenuto conto durante la stima applicando ulteriore abbattimento del valore unitario in quanto i locali cantina a piano terra dell'oggetto di stima non sono ristrutturati. Il prezzo medio di offerta dei comparabili riportati qui di seguito decurtato l'abbattimento del 10% è di €/mq **1.800,00**, arrotondato (Cfr.: **Doc. 2 – ANALISI MEDIA DI MERCATO** – porzioni coloniche)

Trattandosi di annunci di pubblicità immobiliare, non riconducibile ad un dato certo come quello ricavato nei rogiti di compravendita, i prezzi indicati negli annunci pubblicitari esprimono esclusivamente un valore di proposta quale richiesta economica per la vendita. Quindi, la differenza tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore può contenersi ad oggi in una percentuale di circa il **10%**. Detta percentuale è stata ricavata analizzando la tavola 5 pubblicata a pagina 10 del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia riferito al primo trimestre 2024 quale statistica della Banca D'Italia:

<https://www.immobiliare.it/annunci/107913739/>

Comparabile A - Annuncio immobiliare n°1. Agenzia di riferimento Immobiliare Firenze Habitat **Rif. Annuncio 6VDA** – aggiornato al 27/06/2024: trattasi di porzione di colonica con ingresso indipendente di **190 mq** San Donato in Collina pressi Torre A Cona, Rignano sull'Arno composto da cucina abitabile, 5 locali, due bagni, terrazza abitabile. Completa la proprietà giardino, oliveta di mq 5.000, posti auto all'aperto, riscaldamento autonomo a gpl Anno di costruzione 1800. Efficienza energetica classe G 301.3 kWh/m² anno, Indice di prestazione energetica 1.89kWh/m² anno. Stato manutentivo: BUONO/ABITABILE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 380.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = **Euro 342.000,00 - €/mq 1.800**

<https://www.immobiliare.it/annunci/116335183/>

Comparabile B - Annuncio immobiliare n°2. Agenzia di riferimento Autentica Immobiliare Firenze **Rif. Annuncio Bus3** – aggiornato al 21/11/2024: trattasi di porzione di casale di circa **mq 400**, nei pressi dell'abitato di Troghi, frazione di Rignano sull'Arno, composto da cucina abitabile, 5 locali, 3 bagni, terrazza abitabile, balcone, oltre resede, giardino ed oliveta di proprietà. Posti auto all'aperto e nel box. Anno di costruzione **1700**. Efficienza energetica classe A2 3,51 kWh/m² anno, Riscaldamento autonomo. Stato manutentivo: BUONO/ABITABILE. L'intera struttura è stata oggetto in passato di una ristrutturazione conservativa, volta a mantenere tutte le caratteristiche di storicità dell'immobile, con elementi predominanti quali cotto, listoni di legno e travi a vista. Il prezzo indicato in offerta è pari a **Euro 795.000,00** + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = **Euro 715.500,00 - €/mq 1.800**

<https://www.immobiliare.it/annunci/112586349/>

Comparabile C - Annuncio immobiliare n°3. Agenzia di riferimento Immobiliare Bianchi Alessandro Bagno a Ripoli **Rif. Annuncio V450BIST** aggiornato al 29/08/2024 trattasi di porzione di casale di circa **mq 240** in Via di Bisticci a Rignano sull'Arno, composto da cucina abitabile, 5 locali, 3 bagni, terrazza, oltre resede oltre taverna al piano interrato di 60 mq e giardino di 2.000,00 mq. Posti auto all'aperto e nel box. Anno di costruzione **1800**. Efficienza energetica classe G 0.68 kWh/m² anno, Riscaldamento autonomo a gpl. Stato manutentivo: BUONO/ABITABILE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 450.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = **Euro 405.000,00 - €/mq 1.700**



Banca dati dell'Agencia del territorio, primo semestre 2024

In Comune di **Rignano sull' Arno - FI**, zona Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO:

- per Abitazioni civili A/2 in stato conservativo normale: €/mq 1.300,00/1.900,00;
- per Ville e villini in stato conservativo normale: €/mq 1.700,00/2.400,00

B. Valore unitario Appartamento n. 1 (compreso accessori e subalterni al pt)

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa dell'**Appartamento 1** posto al p1, p2, pt del Fabbricato A, di circa **mq 400,00** di superficie convenzionale conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 4.02, p.12-16 di questa perizia è il seguente:

Valore unitario medio / superficie utile = **€/mq 1.500,00**

C. Valore di Mercato Appartamento n. 1 (compreso accessori e subalterni al pt)

Immobile ad uso abitativo situato nel Comune di Rignano, località Le Lame, Strada Vicinale Le Lame n. 23, Fg. 50 p.la 374, sub. 501, cat. A/7, sub. 503, cat. C/2, sub. 508, cat. C/2, oltre a sub. 506, cat C/7 (tettoia), sub. 507, cat. C/2 (prefabbricato in legno); Fg. 50, p. lla 377 (piscina)

Superficie lorda ragguagliata (DPR 138/98) in mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato in €
400,00 (circa)	1.500,00	600.000,00

Inoltre, tenuto conto delle spese di risanamento e ripristino dello stato dei luoghi di cui al Computo metrico in allegato e alla sezione urbanistica dedicata di questa perizia, visto le spese da sostenere per la demolizione di alcuni manufatti quali tettoia in eternit, prefabbricato in legno e piscina in quanto non sanabili, si effettua un abbattimento del valore stimato nella misura del 9,17 %, percentuale ottenuta dalla sommatoria di tutti i coefficienti correttivi applicati al valore di mercato del bene per criticità rilevate come da sottostante tabella.

<https://www.immobiliare.it/annunci/113671051/>

Comparabile D - Annuncio immobiliare n°4. Agenzia di riferimento Next Immobiliare S.A.S. Rignano Rif. **Annuncio 3/65** aggiornato al 31/07/2024 trattasi di fienile su due livelli di circa **mq 160** in Via Roma a Rignano, composto da cucina abitabile, 5 locali, 2 bagni, no terrazza, oltre giardino. Posti auto all' aperto e nel box. Anno di costruzione **1900**. Efficienza energetica classe G ≥ 175 kWh/m² anno, Riscaldamento autonomo a gpl. Stato manutentivo: BUONO/ABITABILE. Recentemente ristrutturato. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 270.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 243.000,00 - €/mq 1.500**

<https://www.immobiliare.it/annunci/110934357/>

Comparabile E - Annuncio immobiliare n°5. Agenzia di riferimento Privato Rif. **Annuncio EK-110934357** aggiornato al 15/10/2024 trattasi di porzione di casale di circa **mq 380** tra San Donato in Collina e Torre a Cona fraz di Rignano, si sviluppa su due livelli ed è composta da cucina abitabile, 5 locali, 3 bagni, terrazza, garage al pt di 130 mq adibito a magazzino e giardino privato. Posti auto all' aperto e nel box. Anno di costruzione **1500**. L' ultimo restauro circa 25 anni fa conservando lo stile originario della colonica con uso di cotto, travi a vista, archi, pareti con pietre a faccia vista. Al suo interno si trovano il focolare e il forno a legna originario. Efficienza energetica certificazione in produzione, Riscaldamento autonomo. Stato manutentivo: BUONO/ABITABILE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 890.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 800.000,00 - €/mq 2.200**



D. Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione delle criticità dell'immobile e delle condizioni di mercato vengono indicati nella tabella di riferimento sottostante:

DESCRIZIONE	coefficiente
Spese per opere di RISANAMENTO di pareti ammalorate al piano terra per la presenza di muffe diffuse in gran parte dei locali. Costi stimati circa Euro 12.062,43 come da Computo metrico allegato (Doc. 1 - Computo metrico del 3.12.2024). L' importo stimato dei lavori ha un'incidenza sul valore di stima dell'2,01 %	- 2,01%
Spese di RIPRISTINO dello stato dei luoghi. Importo complessivo stimato € 2.1950,61 (Doc. 1 - Computo metrico del CTU) con incidenza sul valore di mercato del 0,36 %	- 0,36%
Costo di DEMOLIZIONE Tettoia non sanabile. Importo stimato € 11.466,00 (Cfr: Doc. 1) con incidenza sul valore di mercato del 1,91 %	- 1,91%
Costo di DEMOLIZIONE prefabbricato in legno non sanabile. Importo stimato € 6.862,80 (Cfr: Doc. 1) con incidenza sul valore di mercato del 1,14 %	- 1,14%
Costo di DEMOLIZIONE Piscina non sanabile. Importo stimato € 22.534,06 (Cfr: Doc. 1) con incidenza sul valore di mercato del 3,75 %	- 3,75%
TOTALE	- 9,17%

E. Valore attribuito all' Appartamento + accessori

La scrivente, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, ha proceduto alla comparazione con beni analoghi in vendita nella stessa zona tenendo conto sia dei fattori positivi che negativi, ovvero:

- del valore a metro quadrato commerciale;
- dell'esposizione geografica dell'immobile;
- della accessibilità e distanza con le principali viabilità;
- dello stato di conservazione dell'immobile BUONO/ABITABILE, ma DA AMMODERNARE per quanto riguarda il P1° e P2° soppalcato; MEDIOCRE/SCADENTE al PT dove si trovano locali accessori e magazzini DA RISTRUTTURARE;
- delle spese da sostenere per OPERE DI RISANAMENTO delle pareti umide all' interno dei locali al PT;
- delle SPESE DI RIPRISTINO dello stato dei luoghi per la regolarizzazione edilizio – urbanistica del P1 e P2 soppalcato;
- delle SPESE DI DEMOLIZIONE Tettoia, Prefabbricato in legno, Piscina in quanto NON DENUNCIATI E NON SANABILI.
- della distanza rispetto ai centri urbani principali (Rignano, Bagno a Ripoli, Firenze);
- della posizione a livello di collegamenti viari (A1, SP1);
- della situazione del mercato immobiliare attuale;

Si ritiene che il più appropriato valore di stima dell' **Appartamento 1 al P1 e al P2 soppalcato con annessi a PT e pertinenze** sia il seguente:

STIMA DELL' APPARTAMENTO 1= € 600.000,00 – 9,17% = € 545.000,00 arr.

+



FONDO RUSTICO/ MAGAZZINO AD USO RICETTIVO: Caratteristiche estrinseche ed intrinseche favorevoli/ sfavorevoli

Relativamente a:

- ✓ **Ambiente economico–sociale;**
- ✓ **Collegamenti stradali;**
- ✓ **Accessibilità;**
- ✓ **Parcheggio.**

Valgono le stesse considerazioni già fatte per l'appartamento

Inoltre, si evidenzia quanto segue:

- ✓ **Stato manutentivo del Magazzino a pt con soppalchi:** Il magazzino, quale porzione integrante del Fabbricato A ha accesso indipendente dagli appartamenti del Lotto 1 e Lotto 2 e si presenta in uno stato di conservazione MEDIOCRE per la presenza di macchie di muffa diffuse, specie all' esterno, in facciata principale, sulla scala esterna in muratura e lungo il fronte tergo con affaccio sul fosso. Al riguardo si prevedono OPERE DI RIPRISTINO dei locali già adibiti a funzione ricettiva abusiva, in quanto non regolarmente registrata presso l'Ente comunale. L' immobile è attualmente in stato di abbandono. Costi stimati di risanamento di circa € **22.897,18**.
- ✓ **Grado di finitura:** di tipo ordinario. La pavimentazione e le scale dei soppalchi sono in legno. Il fondo è stato ristrutturato abusivamente dopo il 2000 circa e rivista la distribuzione interna degli spazi per ricavare camere, soppalchi e nuovi bagni. L' attività attualmente è dismessa e la struttura è in stato di abbandono.
- ✓ **Impianti:** non è stato possibile controllarne la funzionalità.

A. Fonti di riferimento per la stima del Fondo rustico/magazzino

Sono le stesse già indicate per l'appartamento e suoi accessori di cui alla pag. 62, 63 di questa perizia. Nel caso di specie però sono stati scelti come comparabili di riferimento quegli immobili che versano in condizioni mediocri/scadenti (**Tabelle OMI, Agenzie immobiliari**², banche dati

² La scrivente ha preso in esame gli annunci immobiliari per immobili simili, in questo caso immobili che versano in stato manutentivo mediocre, rustici abitabili da ristrutturare o disabitati dai quali si evince che il prezzo medio di offerta decurtato l'abbattimento del 10% è di €mq **800,00**, arrotondato (Cfr.: **Doc. 3 – ANALISI MEDIA DI MERCATO** – coloniche con cantine da ristrutturare)

Trattandosi di annunci di pubblicità immobiliare, non riconducibile ad un dato certo come quello ricavato nei rogiti di compravendita, i prezzi indicati negli annunci pubblicitari esprimono esclusivamente un valore di proposta quale richiesta economica per la vendita. Quindi, la differenza tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore può contenersi ad oggi in una percentuale di circa il **10%**. Detta percentuale è stata ricavata analizzando la tavola 5 pubblicata a pagina 10 del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia riferito al primo trimestre 2024 quale statistica della Banca D'Italia:

<https://www.immobiliare.it/annunci/105521391/>

Comparabile A - Annuncio immobiliare n°1. Agenzia di riferimento Il Casale Immobiliare snc **Rif. Annuncio 1899** – aggiornato al 26/11/2024: trattasi di rustico al pt con annessi magazzini, cantine, rimesse da ristrutturare di **860 mq** Località Poggio Cherici, Rignano sull' Arno composto da 5 locali, tre bagni, Completa la proprietà giardino, posti auto 1 all' aperto, box.. Efficienza energetica in fase di elaborazione. Stato manutentivo: **NON BUONO, DA RISTRUTTURARE**. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 480.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 432.000,00 - €/mq 700**

<https://www.immobiliare.it/annunci/103886801/>

Comparabile B - Annuncio immobiliare n°2. Agenzia di riferimento Fiesoli Immobiliare Firenze **Rif. Annuncio VRCC158** – aggiornato al 15/10/2024: trattasi di rustico da ristrutturare di circa **mq 350**, Località Castiglionchio/



relative ad annunci immobiliari di zona, ecc.) *Banca dati dell'Agenzia del territorio, primo semestre 2024*

In Comune di **Rignano sull' Arno - FI**, zona Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO:

- per Abitazioni civili A/2 in stato conservativo normale: €/mq 1.300,00/1.900,00;
- per Ville e villini in stato conservativo normale: €/mq 1.700,00/2.400,00

B. Valore unitario del Fondo rustico

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa del Fondo rustico a PT del Fabbricato A, impropriamente adibito a struttura ricettiva di circa **mq 230** di superficie convenzionale conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 4.02, p.17 di questa perizia è il seguente:

Valore unitario medio / superficie utile = €/mq 800,00

Rivolte, frazione di Rignano sull' Arno, composto da 5 locali, 1 bagni, giardino. Posti auto all' aperto. Anno di costruzione **1800**. Efficienza energetica non classificabile. Stato manutentivo: NON BUONO, DA RISTRUTTURARE. Il prezzo indicato in offerta è pari a **Euro 288.000,00** + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 259.200,00 - €/mq 700**

<https://www.immobiliare.it/annunci/115508561/>

Comparabile C - Annuncio immobiliare n°3. Agenzia di riferimento ImmobiliSolutions Firenze Rif. **Annuncio IM-251** aggiornato al 04/12/2024 trattasi di rustico di circa **mq 190** in piazza della Resistenza antifascista, Troghi, composto al piano terra da quattro locali a cantina di cui uno interrato, ampio locale di sgombero con accesso autonomo, al piano primo cucina abitabile, salotto, studio, tre camere e bagno. Il tutto è rimasto autentico con dettagli originali. Completa la proprietà un resede con possibilità di parcheggio. Non è presente né metano, né acquedotto, l'acqua è garantita da un pozzo e il riscaldamento da camino e stufe a legna. Anno di costruzione **1300**. Efficienza energetica classe G, Stato manutentivo: NON BUONO/DA RISTRUTTURARE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 135.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 121.500,00 - €/mq 600**

<https://www.immobiliare.it/annunci/116227883/>

Comparabile D - Annuncio immobiliare n°4. Agenzia di riferimento SOGES ImmobiliARE Figline e Incisa Valdarno Rif. **Annuncio 47737** aggiornato al 02/12/2024 trattasi di porzione di colonica su due livelli di circa **mq 215** in Via della Pozza, Località Bombone nei pressi di Rignano. Si compone al piano terra da tre ampie cantine e stalle, finestrate e con ottime altezze, per cui valutare un recupero ad abitativo; al piano primo, con accesso da scala esterna, troviamo l'appartamento composto da in entrata da cucina abitabile con camino, servizio ed altri 4 vani che possono essere salotti o camere, oltre colombaia di mq. 15 sopra la cucina. Efficienza energetica classe G 240 kWh/m² anno, Riscaldamento autonomo a gpl. Stato manutentivo: NON BUONO/DA RISTRUTTURARE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 350.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 315.000,00 - €/mq 1.500**

<https://www.immobiliare.it/annunci/108350827/>

Comparabile E - Annuncio immobiliare n°5. Agenzia di riferimento PROMID Immobiliare Firenze Rif. **Annuncio C2585** aggiornato al 29/12/2023 trattasi di rustico completamente da ristrutturare con terreno. Il fabbricato ha una consistenza di circa **mq 300** ed è ubicato in Località Rosano/Castellonchio fraz di Rignano, si sviluppa al pt ed è composto da cucina abitabile, 5 locali, 3 bagni, terrazza. Posti auto all' aperto e nel box. Efficienza energetica certificazione non classificabile. Stato manutentivo: NON BUONO/DA RISTRUTTURARE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 280.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 252.000,00 - €/mq 800**



C. Valore di Mercato del Fondo

Immobile a destinazione magazzino (impropriamente ad uso ricettivo) situato nel Comune di Rignano, località Le Lame, Strada Vicinale Le Lame n. 23, Fg. **50**, p.lla **374**, sub.**504**, C/2.

Superficie lorda ragguagliata (DPR 138/98) in mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato in €
230,00 (circa)	800,00	184.000,00

Visto le spese di risanamento e ripristino dello stato dei luoghi - di cui al Computo metrico in allegato e al cap. 10 di questa perizia per quanto concerne la conformità urbanistica - si effettua **un abbattimento del valore stimato nella misura del 19,39%**, percentuale ottenuta dalla sommatoria dei coefficienti correttivi applicati al valore di mercato del bene per criticità rilevate come da sottostante tabella.

D. Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione delle criticità dell'immobile e delle condizioni di mercato vengono indicati nella tabella di riferimento sottostante:

DESCRIZIONE	coefficiente
Spese per opere di RISANAMENTO di pareti ammalorate al piano terra per la presenza di muffe sulle pareti interne dei locali e su quelle esterne. Costi stimati circa Euro 22.897,18 come da Computo metrico allegato (Doc. 1 - Computo metrico del 3.12.2024). L'importo stimato dei lavori ha un'incidenza sul valore di mercato del 12,44 %	- 12,44%
Spese di RIPRISTINO dello stato dei luoghi. Importo complessivo stimato € 12.791,40 (Doc. 1 - Computo metrico del CTU) con incidenza sul valore di mercato del 6,95%	- 6,95%
TOTALE	- 19,39 %

E. Valore attribuito al Fondo rustico

La scrivente, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, ha proceduto alla comparazione con beni analoghi in vendita nella stessa zona tenendo conto sia dei fattori positivi che negativi, ovvero:

- del valore a metro quadrato commerciale;
- dell'esposizione geografica dell'immobile;
- della accessibilità e distanza con le principali viabilità;
- dello stato di conservazione d **MEDIOCRE** visto lo stato di abbandono in cui versa l'immobile non essendo abitato, ne più adibito a struttura ricettiva. Le travi a vista del solaio si mantengono invece in buono stato;
- delle spese da sostenere per **OPERE DI RISANAMENTO** delle pareti umide all' interno e all' esterno dei locali al PT;
- delle **SPESE DI RIPRISTINO** dello stato dei luoghi per la regolarizzazione edilizio - urbanistica di cui al capitolo dedicato di questa perizia;
- della distanza rispetto ai centri urbani principali (Rignano, Bagno a Ripoli, Firenze);
- della posizione a livello di collegamenti viari (A1, SP1);
- della situazione del mercato immobiliare attuale.



Si ritiene che il più appropriato valore di stima del Fondo rustico a pt del Fabbricato A sia il seguente:

STIMA DEL FONDO = € 184.000,00 – 19,39% = € 148.000,00 arrotondato

+

STIMA DEL TERRENO (con qualità orto irriguo dopo agg catastale) ad oggi incolto Fg 50, part. 378

Superficie complessiva mq 12.567,00.

Valore unitario medio / superficie utile = €/mq **0,70**

VALORE DI STIMA = 12.567,00 mq x 0,70 = € 9.000,00 arrotondato

VALORE LOTTO 1

€ 545.000,00 + € 148.000,00 + €9.000,00 = Euro 700.000,00 arr.

12.03 FABBRICATO A–APPARTAMENTO N°2, PT, P1 + TERRENO AGRICOLO - LOTTO n. 2

APPARTAMENTO + ACCESSORI : Caratteristiche estrinseche ed intrinseche favorevoli/ sfavorevoli

- ✓ **Ambiente economico–sociale:** Gli immobili ricadono tutti in territorio aperto, decentrato rispetto al centro abitato di Rignano. Detto territorio è classificato dal Piano Operativo vigente all' interno della **Zona omogenea “E”**, zona rurale (art. 4 delle NTA) e all' interno degli **Ambiti perifluviali** (art. 118 NTA).
- ✓ **Collegamenti stradali:** Come già detto nei precedenti capitoli la Strada Vicinale Le Lame va a confluire con Via Fiorentina – SP1 in prossimità del raccordo della SP1 con l'Autostrada A1. Ci troviamo distanti dal centro abitato di Rignano a circa 10 min (7,2 km) passando per Via Pian dell'Isola e Strada Comunale di Salceto. La zona, anche se in aperta campagna, è comunque ben servita da autobus di linea che percorrono la SP 1 da cui si può facilmente raggiungere la A1, oppure proseguire verso Rignano passando appunto dalla frazione di Salceto.



- ✓ **Accessibilità:** buona. Agli immobili si accede dalla Strada Vicinale Le Lame collegata con le vie principali (SP1).
- ✓ **Stato manutentivo dell'appartamento n.2:** BUONO/ABITABILE al P1, ma necessita almeno di un ammodernamento generale come l'altro appartamento di cui sopra. Al PT si trovano cantine e magazzini. Lo stato di manutenzione è MEDIOCRE per la presenza di macchie di muffa diffuse in più punti, distaccamento d'intonaco, infiltrazioni e crepe di varia grandezza. Al riguardo si prevedono opere di risanamento dei locali cantina al pt con costi stimati di circa € 17.446,10.
- ✓ **Grado di finitura:** di tipo ordinario in tutti i vani. Si evidenzia, come nel caso dell'appartamento 1, che le finestre non hanno vetri camerali e che la pavimentazione è prevalentemente in cotto tipica dell'epoca di costruzione. Ovunque sono presenti evidenti segni della ruralità.
- ✓ **Parcheggio:** All'interno del resede di pertinenza.
- ✓ **Impianti:** elettrico e idraulico funzionanti al piano 1° ad uso abitativo. In sede di sopralluogo però non è stato possibile controllare le fosse settiche. L'impianto di riscaldamento è a gpl ma non è stato possibile verificarne la sua funzionalità.

A. Fonti di riferimento per stima Appartamento + accessori

Sono le stesse già indicate per il LOTTO 1 di cui alla pag. 62, 63 di questa perizia (**Tabelle OMI, Agenzie immobiliari**³, banche dati relative ad annunci immobiliari di zona, ecc.).

³ La scrivente ha preso in esame gli annunci di vendita di immobili simili per tipologia e consistenza, epoca di costruzione, ubicazione, ma come già detto sopra gran parte di essi sono già stati ristrutturati per cui verrà effettuato ulteriore abbattimento del valore unitario in quanto nel caso dell'immobile oggetto di stima i locali cantina a piano terra devono ancora essere ristrutturati.

Il prezzo medio di offerta dei comparabili riportati qui di seguito decurtato l'abbattimento del 10% è di €/mq **1.800,00**, arrotondato (Cfr.: **Doc. 2 – ANALISI MEDIA DI MERCATO** – porzioni coloniche).

Trattandosi di annunci di pubblicità immobiliare, non riconducibile ad un dato certo come quello ricavato nei rogiti di compravendita, i prezzi indicati negli annunci pubblicitari esprimono esclusivamente un valore di proposta quale richiesta economica per la vendita. Quindi, la differenza tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore può contenersi ad oggi in una percentuale di circa il **10%**. Detta percentuale è stata ricavata analizzando la tavola 5 pubblicata a pagina 10 del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia riferito al primo trimestre 2024 quale statistica della Banca D'Italia:

<https://www.immobiliare.it/annunci/107913739/>

Comparabile A - Annuncio immobiliare n°1. Agenzia di riferimento Immobiliare Firenze Habitat **Rif. Annuncio 6VDA** – aggiornato al 27/06/2024: trattasi di porzione di colonica con ingresso indipendente di **190 mq** San Donato in Collina pressi Torre A Cona, Rignano sull'Arno composto da cucina abitabile, 5 locali, due bagni, terrazza abitabile. Completa la proprietà giardino, oliveta di mq 5.000, posti auto all'aperto, riscaldamento autonomo a gpl Anno di costruzione 1800. Efficienza energetica classe G 301.3 kWh/m² anno, Indice di prestazione energetica 1.89kWh/m² anno. Stato manutentivo: BUONO/ABITABILE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 380.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = **Euro 342.000,00 - €/mq 1.800**

<https://www.immobiliare.it/annunci/116335183/>

Comparabile B - Annuncio immobiliare n°2. Agenzia di riferimento Autentica Immobiliare Firenze **Rif. Annuncio Bus3** – aggiornato al 21/11/2024: trattasi di porzione di casale di circa **mq 400**, nei pressi dell'abitato di Troghi, frazione di Rignano sull'Arno, composto da cucina abitabile, 5 locali, 3 bagni, terrazza abitabile, balcone, oltre resede, giardino ed oliveta di proprietà. Posti auto all'aperto e nel box. Anno di costruzione **1700**. Efficienza energetica classe A2 3,51 kWh/m² anno, Riscaldamento autonomo. Stato manutentivo: BUONO/ABITABILE. L'intera struttura è stata oggetto in passato di una ristrutturazione conservativa, volta a mantenere tutte le caratteristiche di storicità dell'immobile, con elementi predominanti quali cotto, listoni di legno e travi a vista. Il prezzo indicato in offerta è pari a **Euro 795.000,00** + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = **Euro 715.500,00 - €/mq 1.800**



Banca dati dell'Agenzia del territorio, primo semestre 2024

In Comune di **Rignano sull' Arno - FI**, zona Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO:

- per Abitazioni civili A/2 in stato conservativo normale: €/mq 1.300,00/1.900,00;
- per Ville e villini in stato conservativo normale: €/mq 1.700,00/2.400,00

B. Valore unitario Appartamento n. 2 (compreso accessori e subalterni al pt)

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa dell'**Appartamento 2** posto al PT e P1 del Fabbricato A, di circa **mq 190,00** di superficie convenzionale conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 4.02, p.12-16 di questa perizia è il seguente:

Valore unitario medio / superficie utile = **€/mq 1.500,00**

C. Valore di Mercato Appartamento n. 2 (compreso accessori e subalterni al pt)

Immobile ad uso abitativo situato nel Comune di Rignano, località Le Lame, Strada Vicinale Le Lame n. 23, Fg. **50** p. lla **734**, sub. **500**, **A/2**, sub. **502**, **C/2**.

Superficie lorda ragguagliata (DPR 138/98) in mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato in €
190,00 (circa)	1.500,00	285.000,00

<https://www.immobiliare.it/annunci/112586349/>

Comparabile C - Annuncio immobiliare n°3. Agenzia di riferimento Immobiliare Bianchi Alessandro Bagno a Ripoli Rif. **Annuncio V450BIST** aggiornato al 29/08/2024 trattasi di porzione di casale di circa **mq 240** in Via di Bisticci a Rignano sull' Arno, composto da cucina abitabile, 5 locali, 3 bagni, terrazza, oltre resede oltre taverna al piano interrato di 60 mq e giardino di 2.000,00 mq. Posti auto all' aperto e nel box. Anno di costruzione **1800**. Efficienza energetica classe G 0.68 kWh/m² anno, Riscaldamento autonomo a gpl. Stato manutentivo: BUONO/ABITABILE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 450.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = **Euro 405.000,00 - €/mq 1.700**

<https://www.immobiliare.it/annunci/113671051/>

Comparabile D - Annuncio immobiliare n°4. Agenzia di riferimento Next Immobiliare S.A.S. Rignano Rif. **Annuncio 3/65** aggiornato al 31/07/2024 trattasi di fienile su due livelli di circa **mq 160** in Via Roma a Rignano, composto da cucina abitabile, 5 locali, 2 bagni, no terrazza, oltre giardino. Posti auto all' aperto e nel box. Anno di costruzione **1900**. Efficienza energetica classe G ≥ 175 kWh/m² anno, Riscaldamento autonomo a gpl. Stato manutentivo: BUONO/ABITABILE. Recentemente ristrutturato. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 270.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = **Euro 243.000,00 - €/mq 1.500**

<https://www.immobiliare.it/annunci/110934357/>

Comparabile E - Annuncio immobiliare n°5. Agenzia di riferimento Privato Rif. **Annuncio EK-110934357** aggiornato al 15/10/2024 trattasi di porzione di casale di circa **mq 380** tra San Donato in Collina e Torre a Cona fraz di Rignano, si sviluppa su due livelli ed è composta da cucina abitabile, 5 locali, 3 bagni, terrazza, garage al pt di 130 mq adibito a magazzino e giardino privato. Posti auto all' aperto e nel box. Anno di costruzione **1500**. L' ultimo restauro circa 25 anni fa conservando lo stile originario della colonica con uso di cotto, travi a vista, archi, pareti con pietre a faccia vista. Al suo interno si trovano il focolare e il forno a legna originario. Efficienza energetica certificazione in produzione, Riscaldamento autonomo. Stato manutentivo: BUONO/ABITABILE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 890.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10%** = **Euro 800.000,00 - €/mq 2.200**



Tuttavia, tenuto conto delle spese di risanamento e ripristino dello stato dei luoghi di cui al Computo metrico in allegato e al capitolo sulla conformità urbanistica (Cap. 10) di questa perizia, si effettua **un abbattimento del valore stimato nella misura del 6,38 %**, percentuale ottenuta dalla sommatoria dei coefficienti correttivi applicati al valore di mercato del bene per criticità rilevate come da sottostante tabella.

D. Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione delle criticità dell'immobile e delle condizioni di mercato vengono indicati nella tabella di riferimento sottostante:

DESCRIZIONE	coefficiente
Spese per opere di RISANAMENTO di pareti ammalorate al piano terra per la presenza di muffe diffuse in gran parte dei locali. Costi stimati circa Euro 17.446,10 come da Computo metrico allegato (Doc. 1 - Computo metrico del 3.12.2024). L'importo stimato dei lavori ha un'incidenza sul valore di mercato del 6,12 %	- 6,12 %
Spese di RIPRISTINO dello stato dei luoghi. Importo complessivo stimato € 747,97 (Doc. 1 - Computo metrico del CTU) con incidenza sul valore di mercato del 0,26 %	- 0,26%
TOTALE	- 6,38%

E. Valore attribuito all' Appartamento + accessori

La scrivente, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, ha proceduto alla comparazione con beni analoghi in vendita nella stessa zona tenendo conto sia dei fattori positivi che negativi, ovvero:

- del valore a metro quadrato commerciale;
- dell'esposizione geografica dell'immobile;
- della accessibilità e distanza con le principali viabilità;
- dello stato di conservazione dell'immobile BUONO/ABITABILE, ma da AMMODERNARE per quanto riguarda il P1, MEDIOCRE/SCADENTE al PT dove si trovano locali accessori e magazzini DA RISTRUTTURARE;
- delle spese da sostenere per OPERE DI RISANAMENTO delle pareti umide all'interno dei locali al PT;
- delle SPESE DI RIPRISTINO dello stato dei luoghi per la regolarizzazione edilizio – urbanistica del P1e PT;
- della distanza rispetto ai centri urbani principali (Rignano, Bagno a Ripoli, Firenze);
- della posizione a livello di collegamenti viari (A1, SP1);
- della situazione del mercato immobiliare attuale.

Si ritiene che il più appropriato valore di stima per l'**Appartamento 2 al P1 con accessori e cantine a PT** sia il seguente:

STIMA DELL' APPARTAMENTO 2 = € 285.000,00 – 6,38% = € 267.000,00 arr.

+



STIMA DEL TERRENO (con qualità seminativo) ad oggi incolto
Fg 50, part. 375

Superficie complessiva mq 902,00.

Valore unitario medio / superficie utile = **€/mq 0,70**

VALORE DI STIMA = 902,00 mq x 0,70 = € 600,00 arrotondato

VALORE LOTTO 2

€ 267.000,00 + € 600,00 = Euro 267.600,00

**12.04 FABBRICATO B – MANUFATTO AGRICOLO LIBERO SU 4 LATI AD
USO ABITATIVO - LOTTO n. 3**

MANUFATTO AGRICOLO AD USO ABITATIVO : Caratteristiche estrinseche ed intrinseche favorevoli/ sfavorevoli

Relativamente a:

- ✓ **Ambiente economico–sociale;**
- ✓ **Collegamenti stradali;**
- ✓ **Accessibilità;**
- ✓ **Parcheggio.**

Valgono le stesse considerazioni fatte per i precedenti Lotti.

Inoltre si evidenzia quanto segue:

- ✓ **Stato manutentivo del Fabbricato B:** fabbricato con accesso indipendente dagli altri immobili del compendio. Lo stato di conservazione è MEDIOCRE per il prolungato stato d'abbandono in cui versa da anni l'immobile. Oltre alla presenza di tracce di umidità, sono presenti anche detriti e calcinacci in più punti, specie in cucina dove sono stati lasciati a vista cavi elettrici e tubazioni idrauliche. La copertura è invece in buono stato, così come le travi di legno a vista del solaio. Costi stimati di risanamento di circa **€ 10.074,94.**
- ✓ **Grado di finitura:** internamente l'immobile è stato lasciato in parte al grezzo, non finito.
- ✓ **Impianti:** elettrico e idraulico non funzionanti.



A. Fonti di riferimento per la stima del Manufatto agricolo e/o Fabbricato B

Sono le stesse già indicate per la stima del Fondo rustico ad uso ricettivo di cui alle pag. 65 - 68 di questa perizia. Sono stati scelti come comparabili di riferimento gli stessi immobili individuati per la stima di detto bene meglio indicato come fondo rustico (**Tablelle OMI, Agenzie immobiliari**⁴, banche dati relative ad annunci immobiliari di zona, ecc.).

⁴ La scrivente ha preso in esame gli annunci immobiliari per immobili similari, in questo caso immobili che versano in stato manutentivo mediocre, rustici abitabili da ristrutturare o disabitati dai quali si evince che il prezzo medio di offerta decurtato l'abbattimento del 10% è di **€/mq 800,00**, arrotondato (Cfr.: **Doc. 3 – ANALISI MEDIA DI MERCATO** – coloniche con cantine da ristrutturare)

Trattandosi di annunci di pubblicità immobiliare, non riconducibile ad un dato certo come quello ricavato nei rogiti di compravendita, i prezzi indicati negli annunci pubblicitari esprimono esclusivamente un valore di proposta quale richiesta economica per la vendita. Quindi, la differenza tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore può contenersi ad oggi in una percentuale di circa il **10%**. Detta percentuale è stata ricavata analizzando la tavola 5 pubblicata a pagina 10 del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia riferito al primo trimestre 2024 quale statistica della Banca D'Italia:

<https://www.immobiliare.it/annunci/105521391/>

Comparabile A - Annuncio immobiliare n°1. Agenzia di riferimento Il Casale Immobiliare snc Rif. **Annuncio 1899** – aggiornato al 26/11/2024: trattasi di rustico al pt con annessi magazzini, cantine, rimesse da ristrutturare di **860 mq** Località Poggio Cherici, Rignano sull' Arno composto da 5 locali, tre bagni, Completa la proprietà giardino, posti auto 1 all' aperto, box.. Efficienza energetica in fase di elaborazione. Stato manutentivo: NON BUONO, DA RISTRUTTURARE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 480.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 432.000,00 - €/mq 700**

<https://www.immobiliare.it/annunci/103886801/>

Comparabile B - Annuncio immobiliare n°2. Agenzia di riferimento Fiesoli Immobiliare Firenze Rif. **Annuncio VRCC158** – aggiornato al 15/10/2024: trattasi di rustico da ristrutturare di circa **mq 350**, Località Castiglionchio/Rivolte, frazione di Rignano sull' Arno, composto da 5 locali, 1 bagno, giardino. Posti auto all' aperto. Anno di costruzione **1800**. Efficienza energetica non classificabile. Stato manutentivo: NON BUONO, DA RISTRUTTURARE. Il prezzo indicato in offerta è pari a **Euro 288.000,00** + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 259.200,00 - €/mq 700**

<https://www.immobiliare.it/annunci/115508561/>

Comparabile C - Annuncio immobiliare n°3. Agenzia di riferimento Immobilsolutions Firenze Rif. **Annuncio IM-251** aggiornato al 04/12/2024 trattasi di rustico di circa **mq 190** in piazza della Resistenza antifascista, Troghi, composto al piano terra da quattro locali a cantina di cui uno interrato, ampio locale di sgombero con accesso autonomo, al piano primo cucina abitabile, salotto, studio, tre camere e bagno. Il tutto è rimasto autentico con dettagli originali. Completa la proprietà un resede con possibilità di parcheggio. Non è presente né metano, né acquedotto, l'acqua è garantita da un pozzo e il riscaldamento da camino e stufe a legna. Anno di costruzione **1300**. Efficienza energetica classe G, Stato manutentivo: NON BUONO/DA RISTRUTTURARE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 135.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 121.500,00 - €/mq 600**

<https://www.immobiliare.it/annunci/116227883/>

Comparabile D - Annuncio immobiliare n°4. Agenzia di riferimento SOGES Immobiliare Figline e Incisa Valdarno Rif. **Annuncio 47737** aggiornato al 02/12/2024 trattasi di porzione di colonica su due livelli di circa **mq 215** in Via della Pozza, Località Bombone nei pressi di Rignano. Si compone al piano terra da tre ampie cantine e stalle, finestrate e con ottime altezze, per cui valutare un recupero ad abitativo; al piano primo, con accesso da scala esterna, troviamo l'appartamento composto da in entrata da cucina abitabile con camino, servizio ed altri 4 vani che possono essere salotti o camere, oltre colombaia di mq. 15 sopra la cucina. Efficienza energetica classe G 240 kWh/m² anno, Riscaldamento autonomo a gpl. Stato manutentivo: NON BUONO/DA RISTRUTTURARE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 350.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 315.000,00 - €/mq 1.500**

<https://www.immobiliare.it/annunci/108350827/>

Comparabile E - Annuncio immobiliare n°5. Agenzia di riferimento PROMID Immobiliare Firenze Rif. **Annuncio C2585** aggiornato al 29/12/2023 trattasi di rustico completamente da ristrutturare con terreno. Il fabbricato ha una consistenza di circa **mq 300** ed è ubicato in Località Rosano/Castellonchio fraz di Rignano, si sviluppa al pt ed è composto da cucina abitabile, 5 locali, 3 bagni, terrazza. Posti auto all' aperto e nel box. Efficienza energetica certificazione non classificabile. Stato manutentivo: NON BUONO/DA RISTRUTTURARE. Il prezzo indicato in offerta è pari a Euro 280.000,00 + applicazione del coefficiente correttivo **10% = Euro 252.000,00 - €/mq 800**



Banca dati dell'Agenzia del territorio, primo semestre 2024

In Comune di **Rignano sull' Arno - FI**, zona Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO:

- per Abitazioni civili A/2 in stato conservativo normale: €/mq 1.300,00/1.900,00;
- per Ville e villini in stato conservativo normale: €/mq 1.700,00/2.400,00

B. Valore unitario del Fabbricato B

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa del Fabbricato B, di circa **mq 104** di superficie convenzionale conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 4.02, p.18 di questa perizia è il seguente:

Valore unitario medio / superficie utile = €/mq 800,00

C. Valore di Mercato del Fabbricato B

Immobile catastalmente censito a magazzino situato nel Comune di Rignano, località Le Lame, Strada Vicinale Le Lame n. 23, Fg. 50 p. lla 374, sub. 505, C/2 compreso resede esclusivo

Superficie lorda raggugliata (DPR 138/98) in mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato in €
104,00 (circa)	800,00	83.200,00

Visto le spese di risanamento e ripristino dello stato dei luoghi di cui al Computo metrico in allegato e al cap. 10 di questa perizia, si effettua un **abbattimento del valore stimato nella misura del 16,07%**, percentuale ottenuta dalla sommatoria dei coefficienti correttivi applicati al valore di mercato del bene per criticità rilevate come da sottostante tabella.

D. Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione delle criticità dell'immobile e delle condizioni di mercato vengono indicati nella tabella di riferimento sottostante:

DESCRIZIONE	coefficiente
Spese per opere di RISANAMENTO di pareti ammalorate per la presenza di muffe sulle pareti interne. Costi stimati circa Euro 10.074,94 come da Computo metrico allegato (Doc. 1 - Computo metrico del 3.12.2024). L' importo stimato dei lavori ha un'incidenza sul valore di mercato del 12,10 %	- 12,10 %
Spese di RIPRISTINO dello stato dei luoghi. Importo complessivo stimato € 3.310,40 (Doc. 1 - Computo metrico del CTU) con incidenza sul valore di mercato del 3,97 %	- 3,97%
TOTALE	- 16,07%



E. Valore attribuito al Manufatto agricolo ad uso abitativo – Fabbricato B

La scrivente, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, ha proceduto alla comparazione con beni analoghi in vendita nella stessa zona tenendo conto sia dei fattori positivi che negativi, ovvero:

- del valore a metro quadrato commerciale;
- dell'esposizione geografica dell'immobile;
- della accessibilità e distanza con le principali viabilità;
- dello stato di manutenzione **MEDIOCRE** in quanto edificio non abitato, non in uso;
- delle spese da sostenere per **OPERE DI RISANAMENTO** delle pareti umide all' interno dei locali;
- delle **SPESE DI RIPRISTINO** dei luoghi per la regolarizzazione edilizio – urbanistica di cui al capitolo dedicato di questa perizia;
- dello stato manutentivo di **COPERTURA** e del **SOLAIO** con travi a vista entrambi in buono stato;
- della distanza rispetto ai centri urbani principali (Rignano, Bagno a Ripoli, Firenze);
- della posizione a livello di collegamenti viari (A1, SP1);
- della situazione del mercato immobiliare attuale.

Si ritiene che il più appropriato valore di stima del Fabbricato B sia il seguente:

STIMA IMMOBILE = € 83.200,00 – 16,07% = € 70.000,00 arrotondato

VALORE LOTTO 3: Euro 70.000,00

13. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - LOTTO 1

Dall'applicazione del valore unitario come sopra ricavato alla effettiva consistenza del fabbricato ed il successivo adeguamento determinato dall' abbattimento per costi di risanamento e ripristino per criticità riscontrate in sede di analisi e valutazione, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del lotto

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
Consistenza Appartamento n. 1 + accessori all' interno del Fabbricato A , Fg 50 part. 374 sub. 501 Cat. A/7 , sub. 503 C/2 , sub. 508 C/2 .	mq	400,00
Valore unitario	€/mq	1.500,00
Valore di mercato	€	600.000,00



Consistenza tettoia Fig. 50, part. 374, sub. 506 C/7	mq	76,44
DA DEMOLIRE – NON DENUNCIATO E NON SANABILE I costi di demolizione € 11.466,00 sono già considerati ai fini della determinazione del valore di stima del Lotto		
Consistenza Manufatto C – prefabbricato in legno Fig. 50, part. 374, sub. 507 C/2	mq	109,00
DA DEMOLIRE – NON DENUNCIATO E NON SANABILE I costi di demolizione di € 6.862,80 sono già considerati ai fini della determinazione del valore di stima del Lotto		
Consistenza scavo Piscina Fig. 50, part. 377	mq	75,00
DA DEMOLIRE – NON DENUNCIATA E NON SANABILE I costi di demolizione di € 22.534,06 sono già considerati ai fini della determinazione del valore di stima del Lotto		
Abbattimento per costi di risanamento, ripristino e demolizione	%	9,17
Valore di Stima Appartamento 1	€	545.000,00
Consistenza Fondo rustico ad uso ricettivo , Fig. 50, p.lla 374, sub.504, C/2.	mq	230,00
Valore unitario	€/mq	800,00
Valore di mercato	€	184.000,00
Abbattimento per costi di risanamento, ripristino	%	19,39
Valore di Stima Fondo rustico ad uso ricettivo	€	148.000,00
Consistenza Terreno agricolo Fig. 50, part. 378, (con qualità orto irriguo)	mq	12.567,00
Valore unitario	€/mq	0,70
Valore di stima Terreno agricolo	€	9.000,00
STIMA LOTTO 1: App. 1 + Fondo rustico ad uso ricettivo + terreno agr.	€	700.000,00
Abbattimento a base d' asta in €	€	70.200,00
Abbattimento a base d' asta in %	%	- 10%
Valore di Vendita Giudiziaria LOTTO 1	€	630.000,00

Il valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € **630.000,00** (Euro seicentotrentamila /00).

**



14. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - LOTTO 2

Dall'applicazione del valore unitario come sopra ricavato alla effettiva consistenza del fabbricato ed il successivo adeguamento determinato dall' abbattimento per costi di risanamento e ripristino per criticità riscontrate in sede di analisi e valutazione, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
Consistenza Appartamento n. 2 + accessori all' interno del Fabbricato A, Fg. 50 p. lla 734, sub. 500, A/2. e sub. 502, C/2	mq	190,00
Valore unitario	€/mq	1.500,00
Valore di mercato	€	285.000,00
Abbattimento per costi di risanamento e ripristino	%	6,38
Valore di Stima Appartamento 2	€	267.000,00
Consistenza Terreno agricolo Fg. 50, part. 375, (con qualità seminativo)	mq	902,00
Valore unitario	€/mq	0,70
Valore di stima Terreno agricolo	€	600,00
STIMA LOTTO 2: App. 2 + terreno agr.	€	267.600,00
Abbattimento a base d' asta in €	€	26.760,00
Abbattimento a base d' asta in %	%	- 10%
Valore di Vendita Giudiziaria LOTTO 2	€	240.800,00 (arrotond.)

Il valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € **240.800,00** (Euro duecentoquarantamilaottocento /00).

**

15. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - LOTTO 3

Dall'applicazione del valore unitario come sopra ricavato alla effettiva consistenza del fabbricato ed il successivo adeguamento determinato dall' abbattimento per costi di risanamento e ripristino per criticità riscontrate in sede di analisi e valutazione, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
Consistenza Fabbricato B/ Manufatto agricolo ad uso abitativo, Fg 50, part. 374, sub. 505, C/2.	mq	104,00
Valore unitario	€/mq	800,00
Valore di mercato	€	83.200,00
Abbattimento per costi di risanamento e ripristino	%	16,07



STIMA LOTTO 3: Manufatto agricolo	€	70.000,00
Abbattimento a base d' asta in €	€	7.000,00
Abbattimento a base d' asta in %	%	- 10%
Valore di Vendita Giudiziaria LOTTO 3	€	63.000,00

Il valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € **63.000,00** (Euro sessantatremila /00).

16. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo per il passaggio di proprietà dei beni non è soggetto ad IVA

17. CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa del VALORE DI STIMA dell'intero Compendio immobiliare ubicato in via delle Lame n. 23, ex azienda agricola non più attiva, denominata "LE LAME", località Le Lame, in Comune di Rignano sull' Arno - FI, mediante metodo del confronto

Compendio immobiliare, via delle Lame n. 23, Località Le Lame, Comune di Rignano – FI	
LOTTO 1 – Fabbricato A : Appartamento 1 + cantine e annessi + resede +Fondo rustico ad uso ricettivo + terreno agricolo incolto	€ 700.000,00
LOTTO 2 – Fabbricato A : Appartamento 2 + cantine/magazzini + resede + terreno agricolo incolto	€ 267.600,00
LOTTO 3 – Fabbricato B : Manufatto agricolo ad uso abitativo con ingresso indipendente, libero su 4 lati + resede	€ 70.000,00

Si dichiara che il valore di stima all'attualità del Compendio Immobiliare ex azienda agricola "LE LAME" risulta complessivamente pari ad euro **1.037.600,00** (Euro unmillionetrentasettemilaseicento /00).

**

Tabella riepilogativa del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'intero Compendio immobiliare come sopra indicato.

Compendio immobiliare, via delle Lame n. 23, Località Le Lame, Comune di Rignano – FI	
LOTTO 1 – Fabbricato A : Appartamento 1 + cantine e annessi + resede +Fondo rustico ad uso ricettivo + terreno agricolo incolto	€ 630.000,00
LOTTO 2 – Fabbricato A : Appartamento 2 + cantine/magazzini + resede + terreno agricolo incolto	€ 240.800,00
LOTTO 3 – Fabbricato B : Manufatto agricolo ad uso abitativo con ingresso indipendente, libero su 4 lati + resede	€ 63.000,00

Si dichiara che il valore di vendita giudiziaria del Compendio risulta complessivamente pari ad euro **933.800,00** (Euro novecentotrentatremilaottocento /00).



Tuttavia, a seguito dell'atto d' invito al CTU “per un nuovo vaglio della questione” emesso dal Sig. Giudice Ill.mo delle Esecuzioni in data 07.07.2025 si integra quanto segue:

Vista l'appetibilità della suddivisione in più lotti suggerita anche dagli operatori di settore del mercato immobiliare, considerato che il compendio de quo è stato a lungo disponibile sul mercato come LOTTO UNICO e pubblicizzato non solo negli annunci immobiliari locali, ma anche in quelli di più ampio raggio senza tuttavia riscuotere alcun esito positivo - come già detto nella Istanza depositata dalla scrivente in data 08.05.2025 l'intero compendio immobiliare era stato messo in vendita come LOTTO UNICO per diverso tempo fino al 30 dicembre 2024 al prezzo d' offerta di € 980.000,00 restando invenduto (Cfr: **Allegato 6** -Annunci Immobiliari; **Allegato 7** – vendita Casale) – alla luce dei fatti la scrivente estimatrice ha ritenuto congruo proporre la vendita in LOTTI SEPARATI in quanto, dopo essersi confrontata anche con operatori di settore locali, è giunta alla conclusione che il compendio immobiliare potrebbe riscontrare maggiore appetibilità se venduto in Lotti singoli, rimandando comunque la vendita dell' intero compendio come LOTTO UNICO solo dopo i primi tentativi d' asta deserti.

Ciò nonostante facendo seguito alla richiesta della S.V. Ill.ma in alternativa alla vendita in LOTTI SEPARATI si propone anche una vendita del compendio come LOTTO UNICO il cui VALORE DI STIMA potrebbe essere presumibilmente pari ad € 1.037.600,00 da cui ne deriva, con l'abbattimento a base d' asta del **10%**, il VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA pari ad € 933.800,00, valore di poco inferiore al prezzo d' offerta che era stato proposto negli annunci immobiliari fino al 30.12.2024 e per cui si rimanda ai sopracitati **Allegato 6** e **Allegato 7**



Considerando le conclusioni di cui sopra, la sottoscritta ritiene di avere adempiuto all'incarico ricevuto e si sottoscrive, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Firenze, 10.07.2025

Il C.T.U.
Arch. Valentina Masoni



ALLEGATI

Documentazione acquisita durante le operazioni peritali:

- **Allegato "A"** – Giuramento del CTU, 24.04.2023;
- **Allegato "B"** – Richiesta di Accesso agli Atti, 02.11.2023;
- **Allegato "C"** – 1° Licenza edilizia n. 532/1969;
- **Allegato "D"** – Abitabilità n. 253/1970;
- **Allegato "E"** – CE n. 795/1998;
- **Allegato "F"** – CE n. 14/1998;
- **Allegato "G"** – Autorizzazione n. 47/1998;
- **Allegato "H"** – P.M.A.A., prot. 24 /1999;
- **Allegato "I"** – CE n. 73/02;
- **Allegato "L"** – Planimetrie catastali assenti – RC presunta;
- **Allegato "M"** – Istanza di Autorizzazione a procedere all' agg. catastale e richiesta di proroga del 7.03.2024;
- **Allegato "N"** – Preventivi firmati del 4.07.2024;



- **Allegato “O”** – Avviso di 1° Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR del 28.10.23;
- **Allegato “O1”** – Verbale di Sopralluogo del 16.11.23;
- **Allegato “O2”** – Avviso di 2° Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR del 18.11.23;
- **Allegato “O3”** – Verbale di Sopralluogo del 05.12.23;
- **Allegato “O4”** – Avviso di Sopralluogo a mezzo di Raccomandate AR del 10.07.24;
- **Allegato “O5”** – Istanza di Proroga del 9.09.24;
- **Allegato “P”** – Documentazione Catastale al 27.11.2023 e al 10.01.2025;
- **Allegato “Q”** – Atto di Compravendita notaio ERSOCH del 2000;
- **Allegato Q1** – Nota di trascrizione Atto di Costituzione Fondo Patrimoniale 1998;
- **Allegato “R”** – Certificato contestuale di Esistenza in vita e di Stato di Famiglia del 02.11.2023;
- **Allegato “S”** – Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento del 05.12.2022;
- **Allegato “T”** – Nota di Trascrizione Atto di Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso del 17.01.1997;
- **Allegato “T1”** – Nota di Trascrizione Atto di Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso del 17.01.1997;
- **Allegato “T2”** – Elenco formalità per dati anagrafici al 06.12.2024;
- **Allegato “T3”** – Elenco formalità per foglio particella al 07.12.2024;
- **Allegato “U”** – CDU -60-2024- 06.11.2024;
- **Allegato “U1”** CDU estratto mappa;
- **Allegato “V”** – PO, Disciplina dei suoli e degli insediamenti CLASSE B;
- **Allegato “V1”** Stralcio geolocalizzazione mappa interattiva immobile classe B;
- **Allegato “W”** – Vincolo Idrogeologico.

ELABORATI GRAFICI:

- **TAV. Unica** – Restituzione grafica dei beni del compendio immobiliare – novembre 2024;
- **TU1** -Schema dei fabbricati e manufatti;
- **TU2** - Difformità urbanistiche;
- **TAV. U3** – Schema grafico dei LOTTI da nuovo estratto mappa – aprile 2025
- **TAV. U4** – Schema grafico dei LOTTI da nuovo elaborato planimetrico – aprile 2025



DOCUMENTI

Documentazione prodotta dal CTU:

- **Doc.1** - Computo metrico CTU del 03.12.2024;
- **Doc. 2** – ANALISI MEDIA DI MERCATO – porzioni coloniche;
- **Doc. 3** – ANALISI MEDIA DI MERCATO – coloniche con cantine da ristrutturare.
- **Doc. 4** - APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO CATASTALE 18.12.2024
- **Doc. 5** – Docfa a variazione prot. n. FI0081999 del 11.04.2025

ULTERIORI ALLEGATI

- **Allegato 6** -Annunci Immobiliari;
- **Allegato 7** – vendita Casale

