



TRIBUNALE DI FIRENZE



TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nr.proc.208/2022 R.G.

Giudice Esecutore Dott.ssa Laura D'Amelio

PROMOSSO da

BERENICE SPV s.r.l. (c.f.10003140968)

Avv.Francesco Gambi di Firenze

CONTRO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con disposizione del G.E. del 03/08/2022 la sottoscritta Arch.Emanuela Tesi fu nominata Consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe e fissata l'udienza del **23/05/2023** per la comparizione delle Parti.

Al CTU vengono posti i seguenti **quesiti ed adempimenti**:

"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 conconi) 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*

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 (conl'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).

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

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

14. **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.."**

Indice relazione

1. Premessa
2. Inquadramento territoriale e descrizione
3. Identificativi catastali
4. Proprietà - Titoli di provenienza
5. Ispezioni e formalità
6. Inquadramento urbanistico e titoli edilizi
7. Stato di occupazione
8. Regime fiscale
9. Valutazione dei beni
10. Conclusioni

Indice allegati

1. Documentazione fotografica
2. Schede riepilogative lotti
3. Visure catastali
4. Estratti di mappa catastali
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Relazione notarile ventennale
7. Ricevuta comunicazione al Debitore

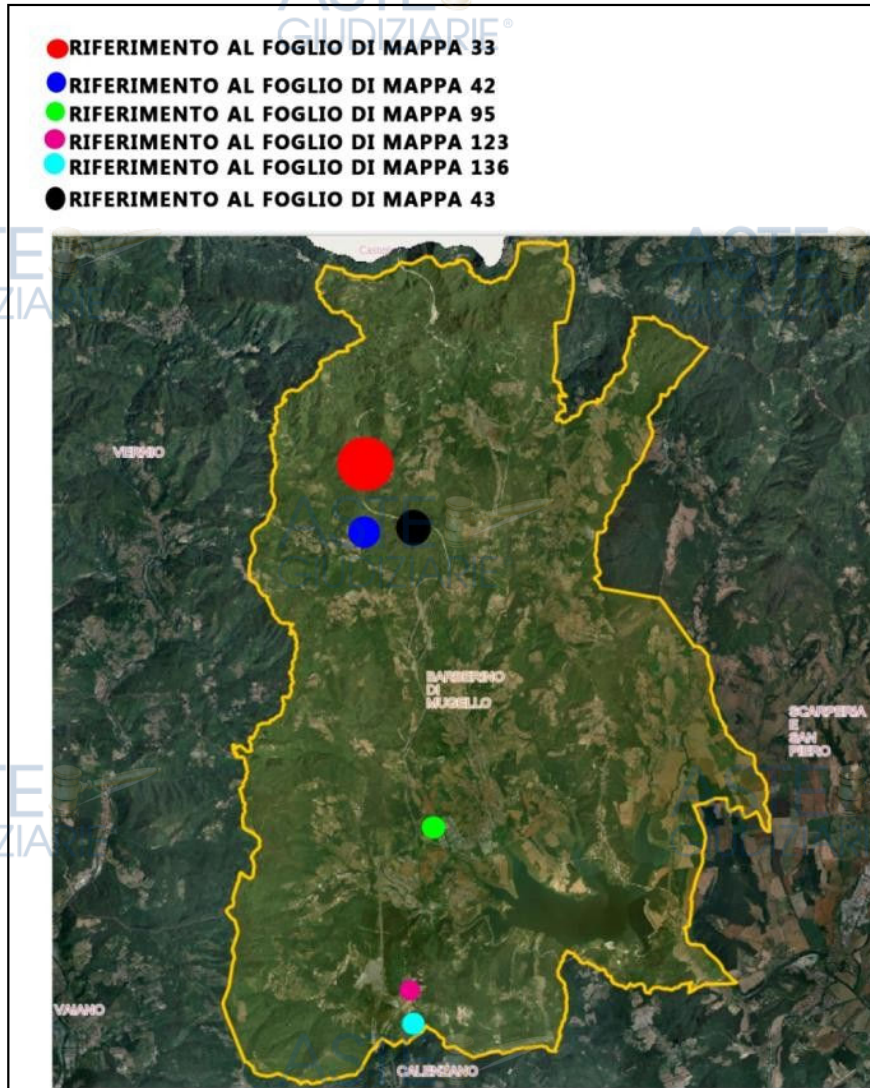
PREMESSA

La presente relazione peritale è relativa a vari appezzamenti di terreni agricoli/boschivi oltre a manufatti rustici e ad un posto auto scoperto.

I cespiti immobiliari sono ubicati in diverse e distinte località del territorio amministrativo del Comune di Barberino di Mugello in Provincia di Firenze. La sottoscritta ha provveduto a prendere visione diretta dei beni eseguiti mediante sopralluogo congiunto con il Custode ed indiretta mediante l'ausilio di cartografia satellitare per le porzioni ubicate in zone non raggiungibili con mezzi e condizioni di spostamento normali.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattandosi, in prevalenza, di vari terreni dislocati sul territorio comunale, al fine di una migliore loro individuazione, si riporta una mappa ricognitiva con riferimento ai fogli catastali nel quale ricadono i beni eseguiti di seguito descritti.



Riferimento Foglio di mappa 136

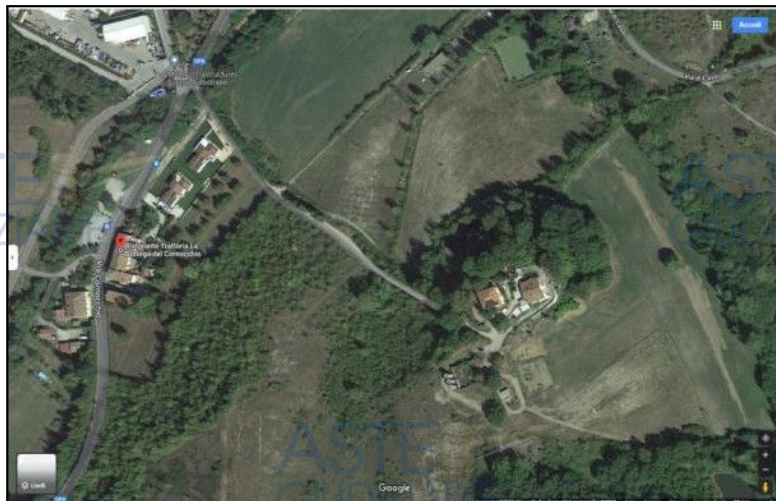
Trattasi di terreni e ruderi agricoli ubicati in via di Cornocchio civ.9, località Cornocchio ricompresi nel ex podere agricolo denominato Le Panche.

I beni si collocano nella zona sud del Comune di Barberino in prossimità del confine con il Comune di Calenzano.

Distano dall'uscita del cassello autostradale A1 per Barberino circa 4,1 Km percorrendo la strada provinciale

n.8.

I beni esecutati sono parte residuale dell'ex nucleo agricolo "Podere Le Panche" oggi trasformato in abitazioni. I manufatti sono costituiti da tre silos, un ex stalla ed una tettoia realizzati con strutture edilizie elementari nello stato di ruderi. Parte del terreno è ricompreso nella viabilità poderale d'accesso su cui grava servitù di transito e passaggio a favore delle proprietà adiacenti.



Riferimento Foglio di mappa 123

Posto auto scoperto collocato all'interno di un complesso residenziale sito in via di Cassi civ.2. Il bene dista dall'autostrada A1- casello di Barberino, 3,7 Km percorrendo la strada provinciale n.8. Il perimetro del posto auto non risulta individuato non

essendo tracciato con segni visibili.



Riferimento Foglio di mappa 95

Tre appezzamenti di terreno seminativo confinanti tra loro in località Lora-Molino della Costa.

Distano dal casello autostradale A1 di Barberino di Mugello circa 4,7 Km e si raggiungono tramite strada vicinale Molino della Costa che si dirama dalla via del Molinuccio.

La zona è limitrofa al centro abitato di Barberino. Alla data del sopralluogo del 9 novembre 2022 è stata rilevata la presenza di baraccamenti per il ricovero di animali da cortile e di cani da caccia custodi dal Sig. [REDACTED] occupante senza titolo scritto.



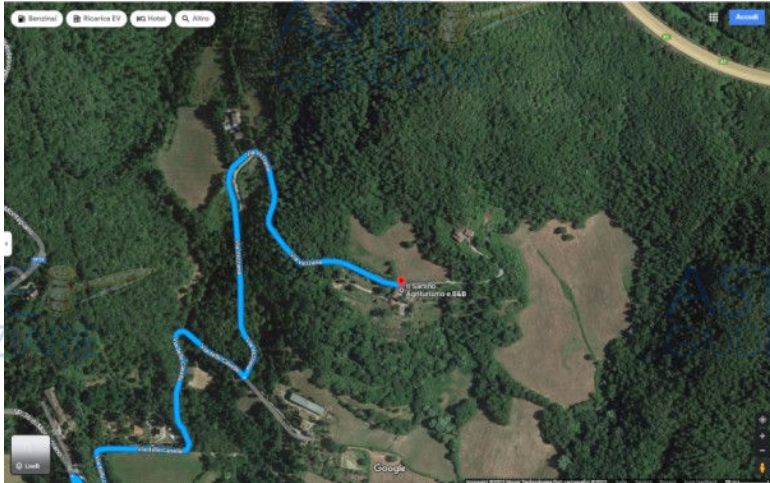
Riferimento Foglio di mappa 42

Terreni agricoli e boschivi ubicati in località Sartino (o Saltino) a 13,km dal Casello Barberino dell'Austrada A1.

Ordine Architetti Firenze n.5844 - TSEMNL66M69D612S - p.iva 01658110976
Viale Cardinale Leopoldo, 35 50125 Firenze tel.+39 338 7065649
Email architettotesi@tin.it pec emanuela.tesi@pec.architettifirenze.it
www.architettoemanuelatesi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si raggiungono percorrendo la strada provinciale n.8, la strada vicinale delle Caselle e via di Vezzana. Si evidenzia che l'ultimo tratto di viabilità vicinale risulta disagiato per dissesto del fondo stradale. Parte di questi terreni sono boschivi con percorrenza pedonale attraversando fondi di proprietà terze confinanti.



I beni risultano apparentemente liberi, non coltivati e non mantenuti. Non identificabili fisicamente i loro confini di proprietà.

Riferimento Foglio di mappa 33 e 43

Vari appezzamenti di terreno seminativo e boschivo posti nella zona nord ovest del territorio comunale. Risultano solo in parte raggiungibili con mezzi veicolari essendo posti in zone impervie ovvero in adiacenza ai tratti dell'autostrada A1 costituiti da viadotti e gallerie. Le località di riferimento sono Villanecchio, Mangona, Sartino e Vezzana.





IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni immobili eseguiti risultano identificati al catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Barberino di Mugello come riportato nella tabella sottostante.

F/T	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DESCRIZIONE					INTESTAZIONE catastale
				Qualità	Classe	Sup. /mq	Redd. D	Redd. A	
T	33	147		Semin arbor	4	19.000 mq	33,54	24,66	
T	33	213		Seminativo	5	1.890 mq	1,27	1,76	
T	33	251		Cast frutto	4	1.380 mq	0,29	0,21	
T	33	250		Semin arbor	5	9.860 mq	6,62	6,62	
T	33	260		Cast frutto	3	9.000 mq	4,18	1,39	
T	33	256		Cast frutto	3	4.740 mq	2,20	0,73	
T	33	257		Cast frutto	3	830 mq	0,39	0,13	
T	33	183		Cast frutto	4	28.990mq	5,99	4,49	
T	33	193		Cast frutto	4	2.940mq	0,61	0,46	
T	33	182		Seminativo	5	2.430 mq	1,63	2,26	
T	33	184		Pasc cespugl	2	1.090 mq	0,06	0,11	
T	33	185		Pascolo	2	3.390 mq	1,40	0,70	

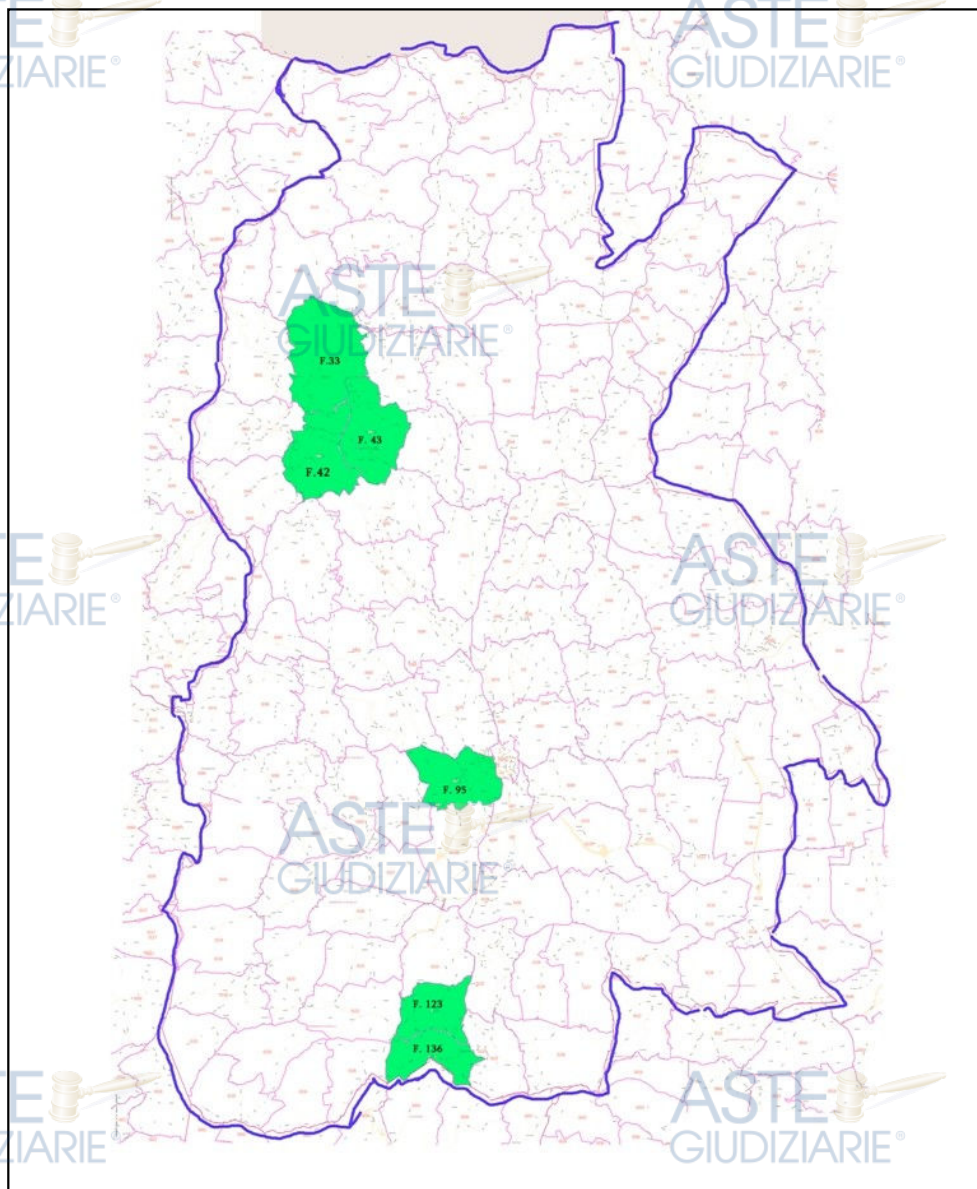


T	33	384	Cast frutto	2	40.850 mq	50,63	16,88	
T	33	245	Bosco ceduo	2	20.510 mq	15,89	3,18	
T	33	246	Seminativo	4	4.110 mq	7,22	6,37	
T	33	247	Bosco alto	2	2.190 mq	2,04	0,34	
T	33	248	Bosco alto	2	2.480 mq	2,31	0,38	
T	33	244	Seminativo	4	5.040 mq	8,85	7,81	
T	33	243	Seminativo	4	5.770 mq	10,13	8,94	
T	33	382	Semin arbor	5	13.820 mq	9,28	9,28	
T	42	1	Bosco misto	2	1.560 mq	1,37	0,24	
T	42	2	Seminativo	5	11.680 mq	7,84	10,86	
T	42	3	Bosco ceduo	3	810 mq	0,38	0,13	
T	42	186	Seminativo	5	21.760 mq	14,61	20,23	
T	42	6	Cast da frutto	4	1.890 mq	0,39	0,29	
T	42	274	Cast da frutto	3	12.984 mq	6,04	2,01	

T	42	21		Semin arbor	5	3.810 mq	2,56	2,56	
T	95	595		Semin arbor	2	2.500 mq	12,14	7,75	
T	95	635		Semin arbor	2	4.000 mq	19,42	12,39	
T	95	636		Semin arbor	2	2.000 mq	9,71	6,20	
F	123	96	518	Categoria F01 consistenza 12mq					
T	136	146		Seminativo	4	322 mq	0,57	0,50	
T	136	175		Seminativo	4	9.996 m	17,55	15,49	
T	136	169		Ente urbano		455 mq			
T	136	170		Ente urbano		12 mq			
T	136	171		ente urbano		12 mq			
T	136	172		Ente urbano		118 mq			
T	136	173		Ente urbano		12 mq			
T	136	174		Ente urbano		4 mq			
T	43	41		Bosco ceduo	2	25.160 mq	19,49	3,90	
T	43	37		Particella divisa in porzioni Tot.37.280 mq					
				AA_seminativ o	4	340 mq	0,60	0,53	
				AB_bosco ceduo	2	36.940 mq	28,62	5,72	
T	43	23		Bosco ceduo	3	7.530 mq	3,50	1,17	
T	43	63		Seminativo	4	4.380 mq	7,69	6,79	
T	43	157		Particella divisa in porzioni tot.5.020 mq					
				AA_seminativ o	4	14 mq	0,02	0,02	
				AB_pascolo arb	1	5.006 mq	3,36	1,81	
T	43	26		Pascolo	1	3.480 mq	2,16	1,26	

T	43	27		Seminativo	4	3.580 mq	6,29	5,55	
T	43	33		Cast da frutto	3	420 mq	0,20	0,07	
T	43	174		Seminativo	4	1.800 mq	3,16	2,79	
T	43	45		Pascolo	1	3.810 mq	2,36	1,38	
T	43	52		Pascolo	2	8.090 mq	3,34	1,67	
T	43	70		Bosco ceduo	2	17.800 mq	13,79	2,76	
T	43	55		Bosco ceduo	2	12.680 mq	9,82	1,96	
T	43	74		Bosco ceduo	2	1.130 mq	0,88	0,18	
T	43	80		Bosco ceduo	2	5.810 mq	4,50	0,90	
T	43	139		Seminativo	4	2.110 mq	3,71	3,27	

Per migliore rappresentazione della loro collocazione territoriale si inserisce, di seguito, quadro d'unione catastale con evidenziati i Fogli di mappa ove ricompresi i singoli cespiti.



Si allegano alla presente relazione peritale le visure catastali storiche svolte per singola particella/subalterno.

Si segnala che:

- nella relazione notarile ventennale, per mero refuso di digitazione, l'origine del subalterno 518 (mappale 96 del foglio 123) è indicata in 707-708-709 anziché in 507-508-509,
- parte dei beni risultano ancora intestati , per carenza di voltura catastale, alla [REDACTED] anziché alla società eseguita [REDACTED] come da atto Notaio L.Biagioli per trasformazione di società del 30.09.2005 rep.2416 trascritto a Prato il

22.11.2005 al n.51045/33139.

TITOLI DI PROVENIENZA

I beni esegutati sono pervenuti in piena proprietà al soggetto debitore in forza dei seguenti Titoli:

FOGLIO	PARTICELLE/SUB	ATTO DI PROVENIENZA
123	96 SUB.518 ⁽¹⁾	Atto di cv 29/07/2002 rep.10872/3619 Notaio E. Lanza trascritto a Prato il 09/08/2002 nn.29524/19655
33	147,182,183,184,185,193,213,243,244,245,246, 247,248,250,251,256, 257,260,382,384,	atto di decreto di trasferimento immobili del 16/04/2002 Trib. Di Firenze rep.57/2004 trascritto nn.16824/10430
42	1,2,3,6,21,186, 274	
43	23,26,27,33,37,41,45,52,55,63,70,74,80,139,157, 174	
136	146	Atto di cv del 24/01/2006 rep.147513/18401 notaio F. De Luca Prato trascritto il 07/02/2006 nn.5108/2847
95	595,635,636	Atto di cv del 13/10/2008 rep.5213/2672 Notaio L. Biagioli Prato trascritto il 15/10/2008 nn.43709/29191
136	175,169,170,171,172,173,174	Atto di cv del 24/01/2006 rep.147513/18401 notaio F. De Luca Prato trascritto il 07/02/2006 nn.5108/2847
(1) i subalterni da cui deriva il sub. 518 risultano erroneamente indicati nella relazione notarile ventennale per refuso di digitazione		

La sottoscritta ha provveduto a reperire copia dei seguenti Atti
Notarili di provenienza dei beni:

1. Atto di cv del 24/01/2006 rep.147513/18401 notaio F. De Luca Prato trascritto il 07/02/2006 nn.5108/2847
2. Atto di cv del 13/10/2008 rep.5213/2672 Notaio L. Biagioli

Ordine Architetti Firenze n.5844 - TSEMNL66M69D612S - p.iva 01658110976
Viale Cardinale Leopoldo, 35 50125 Firenze tel.+39 338 7065649
Email architettotesi@tin.it pec emanuela.tesi@pec.architettifirenze.it
www.architettoemanuelatesi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. atto di decreto di trasferimento immobili del 16/04/2002 Trib. Di Firenze rep.57/2004 trascritto nn.16824/10430 Prato trascritto il 15/10/2008 nn.43709/29191
4. Atto di cv 29/07/2002 rep.10872/3619 Notaio E. Lanza trascritto a Prato il 09/08/2002 nn.29524/19655
5. nell'atto costitutivo di "Consorzio per opere di urbanizzazione" del 27/07/2009 rep.13942 racc.1610 Notaio Liliana Schiappoli Pontassieve (Firenze)

A seguito della disamine degli Atti suddetti, risulta che i beni eseguiti di cui al :

- **Foglio di mappa 95 particelle 595, 635,363** sono ricompresi nell'atto costitutivo di "Consorzio per opere di urbanizzazione" del 27/07/2009 rep.13942 racc.1610 Notaio Liliana Schiappoli Pontassieve (Firenze) . La quota percentuale di partecipazione della [REDACTED] con i propri terreni è pari a 57,66%, Il Consorzio, denominato CONSORZIO LORA OVEST ha finalità di sottoscrizione di convenzioni urbanistiche con il Comune di Barberino di Mugello, ha sede in Barberino di Mugello frazione di Cavallina, piazza Ughi 7 presso lo studio dell'Ing. Antonio Mocali ed ha durata fino al 31 dicembre 2040. Si allega copia dell'Atto notarile.
- **Foglio di mappa 136 particella 146** grava una servitù di passo e transito venutasi a creare per destinazione del buon padre di famiglia

ISPEZIONI -FORMALITA'

Esaminata la documentazione depositata agli atti del presente procedimento esecutivo con particolare riferimento alla certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano, sui beni risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione nn.43710/8282 del 15/10/2008** - ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/10/2008 rep.5214/2673 notaio Biagioli Laura sede Prato a favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia s.p.a. sede Pistoia cf 00092220474 contro [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED] sede Calenzano capitale € 310.000,00 - Totale € 620.000,00 durata 10 anni gravante su beni Comune di Barberino di Mugello

- (Fi) Foglio di mappa 95 particelle 595-635-636.
- **Iscrizione nn.34931 del 20/11/2014** - ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 18/11/2014 rep.17574/2014 emesso da Tribunale di Firenze a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato s.p.a. sede San Miniato (Pi) cf 01217600509 contro [REDACTED] cf [REDACTED] sede Calenzano capitale € 926.111,62 - totale € 985.000,00 gravante sui beni in Barberino di Mugello (FI) Foglio di mappa 136 particella 123, Foglio di mappa 136 particelle 119-120-121-12-146-156, Foglio di mappa 33 particelle 147-182-183-184-185-193-213-243-244-245-246-247-248-250251-256-257-260-382-384, Foglio di mappa 42 particelle 1-186-2-21-3-6, Foglio di mappa 43 particelle 139-157-174-23-26-27-33-37-41-45-52-55-63-70-74-80, Foglio di mappa 95 particelle 595-635-636.
 - **Trascrizione nn.30116/21750 del 06/07/2022** nascente da verbale d pignoramento immobili del 15/06/2022 rep.6189/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario di Firenze a favore di [REDACTED] srl sede Milano cf 10003140968 contro [REDACTED] [REDACTED] sede Barberino di Mugello gravante sui beni in Barberino di Mugello (Fi) Foglio 12 particella 96 sub.518, Foglio 136 particelle 146-169-170-171-172-173-174-175, Foglio 33 particelle 147-182-183-184-185-193-213-243-244-245-246-247-248-250-251-256-257-260-382-384, Foglio 42 particella 1-186-2-21-274-3-6, Foglio 43 particelle 139-157-174-23-26-27-33-37-41-45-52-55-63-70-74-80, Foglio 95 particelle 595-635-636.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Barberino del Mugello sono:

- il Regolamento Urbanistico RUC approvato con DCC n.13 del 15.04.2009 e n.15 del 20.04.2009 e successive modifiche
- il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello approvato con DCC n.70 del 30.12.2020 e ratificato a seguito della conferenza paesaggistica con DCC n.72 del 30.12.2020.

Ordine Architetti Firenze n.5844 - TSEMNL66M69D612S - p.iva 01658110976
Viale Cardinale Leopoldo, 35 50125 Firenze tel.+39 338 7065649
Email architettotesi@tin.it pec emanuela.tesi@pec.architettifirenze.it
www.architettoemanuelatesi.com

I beni oggetto della procedura sono così inquadrati:

FOGLIO	P.LLA	DESTINAZIONE	PRESCRIZIONI (VINCOLI)
33	147	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (fiumi torrenti e corsi d'acqua) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	213	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (fiumi torrenti e corsi d'acqua) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica Art.37 viabilità vicinale
	251 250	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (fiumi torrenti e corsi d'acqua) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	260	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (fiumi torrenti e corsi d'acqua) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica Art.37 viabilità vicinale
	256 257	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (fiumi torrenti e corsi d'acqua) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate
	183	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	193	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	182	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	184	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	185	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico

33			Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	384	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) - parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	245	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) - parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	246	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	247		
	248		
	244	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) - parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
42	243	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	382	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate - parte Art.29 aree di tutela paesistica - parte
	1	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zona ai lati dell'autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate-parte Art.29 aree di tutela paesistica Art.37 viabilità vicinale
	2	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zona ai lati dell'autostrada del Sole)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate-parte Art.29 aree di tutela paesistica-parte Art.37 viabilità vicinale
	3	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate-parte Art.37 viabilità vicinale
	186	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica -parte
	6	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (fiumi torrenti e corsi d'acqua)- parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate- parte
	274	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (fiumi torrenti e corsi d'acqua)- parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate- parte Art.29 aree di tutela paesistica - parte

95	21	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	595	ART.66 AREE AD ECONOMIA AGRICOLA DEBOLE CONTIGUE AGLI AGGR.TI URBANI (Zona E)	Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica Art.33 risorse idriche
	635 636	ART.66 AREE AD ECONOMIA AGRICOLA DEBOLE CONTIGUE AGLI AGGR.TI URBANI (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (territori coperti da foreste e boschi)-parte Art.29 aree di tutela paesistica Art.30 aree di rispetto paesistico - parte
123	96	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (territori coperti da foreste e boschi)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate - parte Art.27- complessi, edifici e manufatti del territorio rurale-edificio n.39 Art.29 aree di tutela paesistica
136	146	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico
	175	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico
	169	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.27- complessi, edifici e manufatti del territorio rurale Scheda di rilev. Del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale n.5 (ex p.lla 119)
	170	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.27- complessi, edifici e manufatti del territorio rurale Scheda di rilev. Del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale n.5 (ex p.lla 121)
	171	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.27- complessi, edifici e manufatti del territorio rurale Scheda di rilev. Del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale n.5 (ex p.lla 123)
	172	ART.65 - AREE A PREVALENTE	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone

43		FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.27- complessi, edifici e manufatti del territorio rurale Scheda di rilev. Del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale n.5 (ex p.lla 120)
	173	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico Art.27- complessi, edifici e manufatti del territorio rurale Scheda di rilev. Del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale n.5 (ex p.lla 122)
	174	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole) Art.14 vincolo idrogeologico
	41	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	37	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica Art.37- viabilità vicinale
	23	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica Art.37- viabilità vicinale
	63	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate-parte Art.29 aree di tutela paesistica
	157	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate-parte Art.29 aree di tutela paesistica-parte
	26	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
	27	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E)	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica

33	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
174	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole)-
45	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
52	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
70	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate-parte Art.29 aree di tutela paesistica
55	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E	Art.13 vincolo paesistico ambientale (Zone ai lati dell'Autostrada del Sole)-parte Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate Art.29 aree di tutela paesistica
74	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate-parte Art.29 aree di tutela paesistica
80	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate-parte Art.29 aree di tutela paesistica
139	ART.65 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Zona E	Art.14 vincolo idrogeologico Art.15 aree boscate-parte Art.29 aree di tutela paesistica

I beni esecutati non hanno vocazione edificatoria ad eccezione di volumetrie accessorie consentite nell'ambito di attività agricole con i limiti dei numerosi vincoli sovraordinati e conseguenti prescrizioni.

La sottoscritta ha provveduto a fare istanza di Accesso agli Atti al Comune di Barberino di Mugello (prot.651 del 10/01/2023) estesa anche ai fabbricati e terreni limitrofi al fine di verificare se i beni in oggetto fossero ricompresi in Titoli Edilizi riferibili a

distinti interventi edilizi.

In data 31/01/2023 è stata presa visione della documentazione dalla quale risultano d'interesse le seguenti pratiche edilizie:

- per l'immobile di cui al Foglio 123 particella 96 subalterno 518 (ex posto auto) - Autorizzazione edilizia n.2440 del 10/09/2002 - pratica n.917284 del 16/08/2002 per il recupero di ex manufatti agricoli con trasformazione in unità immobiliari residenziali. Si rileva che lo stato dei luoghi non risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti in quanto il posto auto (oggi non tracciato da strisce a terra) era dedicato a persone disabili e quindi non pertinenza esclusiva connessa alle singole abitazioni.
- Per l'immobile di cui al Foglio 95 particella 595 (appezzamento di terreno) - Autorizzazione edilizia n.1834 del 07/02/1994, pratica n.102776 del 1993. Per quanto alle baracche precarie presenti non risultano titoli edilizi e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi a mezzo smantellamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i beni risultano apparentemente liberi ad eccezione dei terreni di cui al Foglio di Mappa 95 particelle 595-635-636 occupati senza titolo scritto dal Sig. [REDACTED] per ricovero animali e pertanto da ritenersi liberi.

REGIME FISCALE IMPOSITIVO

Il regime fiscale scaturisce dalla natura giuridica dell'esecutato (persona giuridica-società di capitali) e dalla natura dei beni eseguiti (terreni).

STIMA DEI BENI E COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Si tratta, in prevalenza, di vari appezzamenti di terreno, di considerevole consistenza complessiva, dislocati in più parti del territorio comunale e distanti dai principali centri urbani.

I beni eseguiti, come rilevato dalle visure catastali, sono destinati alla semina, al pascolo ed a bosco. Le aree sono lasciate incolte e talvolta invase da vegetazione mista ed arbustiva; alcune di esse sono adiacenti e sottostanti l'Autostrada del Sole A1, la giacitura dei terreni è varia caratterizzata talvolta da forti pendenze.

Marginale parte dei beni è invece rappresentata da aree urbane e ruderi agricoli.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse si ritiene che l'appetibilità dei beni, in regime di libero mercato, sia scarsa ma verosimilmente apprezzabile dai proprietari delle aree e degli immobili circostanti. Per tali ragioni la sottoscritta ritiene corretto procedere alla suddivisione in plurimi lotti.

Il prezzo di mercato dei terreni è stato valutato sulla base dei **Valori Agricoli Medi (V.A.M.)** determinati dalla Commissione provinciale per effettivo tipo di coltura praticato o di quello prevalente della zona. I valori ultimi disponibili sono quelli pubblicati dall'Agenzia del territorio per la Provincia di Firenze riferibili all'anno 2019, Regione n.3 Barberino di Mugello come da tabella sottostante

TIPO COLTURA	Val. €/ha
Bosco ceduo	1.704,00
Bosco d'alto fusto adulto	6.001,00
Bosco d'alto fusto giovane	4.297,00
Bosco misto	2.815,00
Castagneto da frutto	5.439,00
Pascolo-pascolo cespugliato-pascolo arborato	1.307,00
Seminativo	10.451,00
Seminativo arborato	11.638,00

Per la qualità bosco d'alto fusto, non essendo fattualmente rilevabile l'età, si assume il valore medio ossia €/ha 5.149.

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni eseguiti si ritiene opportuno e commercialmente vantaggioso raggrupparli per particelle catastali confinanti o limitrofe.

LOTTO N.1

Ex posto auto scoperto in area cortilizia condominiale. Foglio di mappa **123** particella 96 sub.518.

Trattasi di area urbana di 12 mq, il cui perimetro non risulta tracciato. Da considerarsi quindi bene comune alle unità immobiliari residenziali ricomprese nel fabbricato con ingresso da via di Cassi civ.2. Ciò sulla base degli elaborati progettuali a corredo del

Titolo edilizio di costruzione che prevede un posto auto dedicato a persone disabili .
Per tale ragione il **bene esecutivo risulta privo di interesse commerciale.**

LOTTO N.2

Ricoveri agricoli dismessi con terreno circostante in località Le Panche via di Cornocchio civ.9 Foglio di mappa **136** particelle 146-175-169-170-171-172-173-174. I manufatti sono costituiti da elementari strutture edilizie in stato di rudere. Si compongono di una ex stalla, una tettoia e tre silos un tempo di utilizzati per l'attività agricola del Podere le Panche (oggi trasformato in abitazioni). La specifica normativa urbanistica non consente interventi di trasformazione della loro destinazione d'uso ma solo il loro recupero edilizio. Nella fattispecie non si riscontrano perfettamente sul mercato beni comparativi in relazione alla natura composita del cespite (terreni, aree cortilizie e manufatti). Pertanto l'incidenza del valore dei corpi di fabbrica sarà determinata in addizione del valore del solo terreno applicando il metodo del valore di riproduzione (costo di costruzione a nuovo) opportunamente decurtato della vetustà e stato manutentivo.

Si precisa che le misurazioni dei copri di fabbrica non sono state effettuate considerato lo stato dei luoghi interessato da vegetazione arbustiva e sterpaglie; pertanto come superficie di riferimento per la valutazione si assume quella risultante dalla visura storica catastale ossia 455 mq ex stalla e 118 mq tettoia.

Considerato lo stato di rudere dei manufatti si ritiene assumere congruo il valore unitario di 200 €/mq per la ricostruzione ex novo con la medesima tipologia di materiali per la ex stalla ed €/mq 100 per la ex tettoia. Per quanto ai silos si ritiene che non abbiano valore commerciale in relazione alla modesta entità del terreno residuo coltivo.

Pertanto:

455mq x €/mq 200 = € 91.000,00

118mq x €/mq 100 = € 11.800,00

Totale € 102.800,00

Come già detto i manufatti sono in condizioni di rudere e pertanto si ritiene corretto valorizzarli come area fondiaria nella misura del 10% del valore di costruzione tenuto conto anche delle aree cortilizie

e del costo di demolizione laddove le strutture non fossero in parte recuperabili, quindi
10% di € 102.800,00 = € 10.280,00

Il terreno seminativo viene stimato sulla base dei Valori agricoli agricoli precedentemente indicati ossia,

$$10.996 \text{ mq} \times \text{€}/\text{ha} 10.451,00 = \text{€} 10.446,81$$

Di seguito si riepiloga il valore di stima del presente lotto

p.lle	descrizione	Valore €
146+174	322 mq aree pertinenziali (viabilità ed area cortilizia)	10.280,00
169	455 mq ex stalla	
172	118 mq ex tettiata	
170	12mq silos	Privi di valore di mercato
173	12mq silos	
171	12 mq silos	
175	9.996 mq seminativo	10.446,81
Totale	322 mq aree scoperte 609mq aree coperte 9.996mq terreno	€ 20.726,81 arrotondato a € 20.800,00

Sulla particella 146 grava una servitù di passo e transito venutasi a creare per destinazione del buon padre di famiglia. Si ritiene congruo applicare una decurtazione del 10% al valore di mercato stimato ai fini di individuare il prezzo base d'asta. Pertanto :

valore di mercato stimato € 20.800,00 (ventimilaottocento)
prezzo base d'asta € 18.720,00 arrotondato a € 18.700,00
(diciottomilasettecento)

LOTTO N.3

Tre appezzamenti di terreno attigui dotati di pozzo idrico posti in località Molinuccio. Risultano in parte occupati da baraccamenti per ricovero animali da cortile e cani.

L'occupante non ha titolo scritto e pertanto da ritenersi liberi. I terreni risultano ricompresi nel "Consorzio Lora Ovest" precedentemente descritto; la sottoscritta ha provveduto a reperire notizie, con esito negativo, in relazione alle eventuali attività svolte o programmate dal Consorzio.

F.95 particelle 595-636-635.

La stima viene effettuata sulla base dei valori agricoli medi come indicati precedentemente

p.lle	descrizione	Valore €
595	2.500mq seminativo arboreo	2.909,50
636	2.000mq seminativo arboreo	2.327,60
635	4.000mq seminativo arboreo	4.655,20
Totale 8.500 mq		€ 9.892,30 che si approssima a € 10.000,00

Si ritiene trascurabile il costo di smaltimento dei baraccamenti essendo costituito da materiale vario conferibile presso la discarica locale autorizzata laddove l'attuale occupante non provvedesse in tal senso.

Si ritiene congruo applicare una decurtazione del 10% al valore di mercato stimato ai fini di individuare il prezzo base d'asta.

Pertanto :

valore di mercato stimato € 10.000,00 (diecimila)

prezzo base d'asta € 9.000,00 (novemila)

LOTTO N.4

Vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo posti in località il Saltino /Le Caselle/ via di Vezzana snc

F.42 particelle 274-1-2-3-6-21-186

La stima viene effettuata sulla base dei valori agricoli medi com indicati precedentemente

p.lle	Descrizione	Valore €
274	12.984 mq castagneto da frutto	7.061,99
1	1.560 mq bosco misto	439,14
2	11.680 mq seminativo	12.206,76
3	810 mq bosco ceduo	138,02
6	1.890 mq castagneto da frutto	1.027,97
21	3.810 mq seminativo arboreo	4.434,07
186	21.760 mq seminativo	22.741,37
Totale 54.494mq		Tot.48.049,32 approssimato in € 48.000,00

Si ritiene congruo applicare una decurtazione del 10% al valore di mercato stimato ai fini di individuare il prezzo base d'asta.

Pertanto :

valore di mercato stimato € 48.000,00 (quarantaottomila)

prezzo base d'asta € 43.200,00 (quarantatremiladuecento)

LOTTO N. 5

Vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo in località Villanecchio/il Saltino/Mangona **F.43** particelle

23-26-27-33-37-41-45-52-55-63-70-74-80-139-157-174

	descrizione	Valore €
23	7.530 mq bosco ceduo	1.283,11
26	3.480 mq pascolo	454,83
27	3.580 mq seminativo	3.741,45
33	420 mq castagneto frutto	228,43
37	340 mq seminativo	355,33
	36.940 mq bosco ceduo	6.294,57
41	25.160 mq bosco ceduo	4.287,26
45	3.810 mq pascolo	497,96
52	8.090 mq pascolo	1.057,36
55	12.680 mq bosco ceduo	2.160,67
63	4.380 mq seminativo	4.577,53
70	17.800 mq bosco ceduo	3.033,12
74	1.130 mq bosco ceduo	192,55
80	5.810 mq bosco ceduo	990,02
139	2.110 mq seminativo	2.205,16
157	14 mq seminativo	14,63
	5.006 mq pascolo arb.	654,28
174	1.800 mq seminativo	1.881,18
Totale 140.080 mq		Totale € 33.909,44 arrotondato € 33.900,00

Si ritiene congruo applicare una decurtazione del 10% al valore di mercato stimato ai fini di individuare il prezzo base d'asta. Pertanto :

valore di mercato stimato € 33.900,00 (trentatremilanovecento)
prezzo base d'asta € 30.510 arrotondato € 30.500,00
(trentamilacinquecento)

LOTTO N. 6

Vari appezzamenti di terreno seminativo e boschivo in località
Le Caselle /Vezzana /Mangona

F.33 particelle

147-182-183-184-185-193-213-243-244-245-246-247-248-250-251-
256-257-260-382-384

p.lle	Descrizione	Valore €
147	19.100 seminativo arboreo	22.228,58
182	2.430 mq seminativo	2.539,59
183	28.990mq castagneto da frutto	15.767,66
184	1.090mq pascolo cespuglioso	142,46
185	3.390 mq pascolo	443,07
193	2.940 mq castagneto da frutto	1.599,06
213	1.890mq seminativo	1.975,23
243	5.770 mq seminativo	6.030,22
244	5.040 mq seminativo	5.267,30
245	20.510 mq bosco ceduo	3.494,90
246	4.110 mq seminativo	4.295,36
247	2.190mq bosco alto	1.127,63
248	2.480mq bosco alto	1.276,95
250	9.860mq seminativo arboreo	11.475,06
251	1.380mq castagneto da frutto	750,58
256	4.740 mq castagneto da frutto	2.578,08
257	830 mq castagneto da frutto	451,43
260	9.000 mq castagneto da frutto	4.895,10
382	13.820 mq seminativo arboreo	16.083,71
384	40.850 mq castagneto da frutto	22.218,31
Totale 180.410mq		Totale € 124.640,36 arrotondato a € 124.600,00

Si ritiene congruo applicare una decurtazione del 10% al valore di mercato stimato ai fini di individuare il prezzo base d'asta. Pertanto :

valore di mercato stimato € 124.600,00 (centoventiquattromilaseicento)
prezzo base d'asta € 112.140 arrotondato € 112.000,00 (centododicimila)

Ordine Architetti Firenze n.5844 - TSEMNL66M69D612S - p.iva 01658110976
Viale Cardinale Leopoldo, 35 50125 Firenze tel.+39 338 7065649
Email architettotesi@tin.it pec emanuela.tesi@pec.architettifirenze.it
www.architettoemanuelatesi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CONCLUSIONI

Il valore di mercato complessivo dei beni eseguiti , costituiti
da n.6 lotti, è stato stimato in **€ 237.300,00**
(duecentotrentasettemila)
ed un prezzo base di asta pari a
€ 213.400,00 (duecentotredicimilaquattrocento).



Si riepiloga di seguito una sommaria descrizione dei lotti che
viene altresì inclusa negli allegati in fogli distinti.

LOTTO 1

Comune di Barberino di Mugello via di Cassi civ.2
Foglio di mappa 123 particella 96 sub.518
posto auto scoperto
consistenza : 12 mq
Da ritenersi bene comunale condominiale
Valore : **privo di valore commerciale**



LOTTO 2

Comune di Barberino di Mugello (Fi), via di Cornocchio civ.9
,podere Le Panche
Foglio di mappa 136 particelle 146-175-169-170-171-172-173-174.
Ricoveri agricoli dismessi (ruderi e silos) con area cortilizia
e terreno agricolo terreno circostante .
Stato di occupazione : libero
Consistenza : 322 mq area cortilizia- 609 mq superfici coperte
9.996mq terreno agricolo
Valore di mercato stimato € 20.800,00
Prezzo base d'asta € 18.700,00



LOTTO 3

Comune di Barberino di Mugello (Fi), via Molino della Costa s.n.c.
Località Lora-Molinuccio
F.95 particelle 595-636-635
Tre (n.3) appezzamenti di terreno agricolo confinanti tra loro
Stato di occupazione : occupato senza titolo scritto e quindi da
ritenersi libero.
Consistenza : 8.500 mq
Valore di mercato stimato € 10.000,00
Prezzo base d'asta € 9.000,00





LOTTO 4

Comune di Barberino di Mugello (Fi)
Vari appezzamenti di terreni agricolo e boschivo posti in
località il Saltino/Le Caselle via di Vezzana snc
F.42 particelle 274-1-2-3-6-21-186
Stato di occupazione:libero
Consistenza: 54.494mq
Valore di mercato stimato € 48.000,00
Prezzo base d'asta € 43.200,00



LOTTO 5

Comune di Barberino di Mugello (Fi)località Villanecchio/Il
Saltino/Mangona
Vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo
F.43 particelle
23-26-27-33-37-41-45-52-55-63-70-74-80-139-157-174
Stato di occupazione:libero
Consistenza: 140.080 mq
Valore di mercato stimato € 33.900,00
Prezzo base d'asta € 30.500,00



LOTTO 6

Comune di Barberino di Mugello (Fi)in località Le Caselle
/Vezzana/Mangona
Vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo
F.33 particelle
147-182-183-184-185-193-213-243-244-245-246-247-248-250-251-
256-257-260-382-384
Stato di occupazione : libero
Consistenza: 180.410 mq
Valore di mercato stimato : € 124.600,00
Prezzo base d'asta : € 112.000,00



Tanto si doveva,



Firenze 17 febbraio 2023



L'Esperto
Arch. Emanuela Tesi

