



TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 332/2018 R.G.E.I. riunita alla N. 559/2018

promossa da

Creditore

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

- CF XXXXXXXXXXXXXXXX

EMPORIO DELL'AUTO EMPOLI SRL

- CF XXXXXXXXXXXXXXXX

Creditore intervenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

- CF n° XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

- CF n° XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

- CF n° XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

- CF XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

- CF XXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Dr.ssa Pasqualina PRINCIPALE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Giovanna BENVENUTI

Firenze, 02/09/2019



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  **CF XX**

ASTE
XXXXXXXXXX
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  **CF n°**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® C.F. n° 00000000000

ASTE
GIUDIZIARIE
meriamerambiente.it

1. Premessa

La sottoscritta Ing. Giovanna BENVENUTI, libero professionista con Studio in Firenze, Viale dei Mille 150, iscritta all'albo degli ingegneri di Firenze al n° 5760, veniva indicata dal Tribunale di Firenze di eseguire una valutazione del bene di cui si dirà meglio in seguito.

La sottoscritta nominata dall'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Pasqualina PRINCIPALE in data 04/02/2019 veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° Punto: *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° Punto: *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° Punto: *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° Punto: *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;*

5° Punto: *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° Punto: *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° Punto: *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° Punto: *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° Punto: *verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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° Punto: *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, specifichi 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° Punto: *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° Punto: *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° Punto: *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 11/02/2018, in data 04/07/2019 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, un secondo sopralluogo è stato effettuato in data 24/07/2019. Le operazioni peritali della sottoscritta C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore del bene di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

1° Punto: *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'intestataro 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;

I beni oggetto di stima sono identificati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, nota del 20/06/2018 Registro Particolare 7659 Registro Generale 11206 e nota del 07/12/2018 Registro Particolare 14917 Registro Generale 22203 sui seguenti beni censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Vinci (FI):

- Foglio 42 Particella 169 sub -- graffato con la Particella 170 (categoria catastale D/10)
- Foglio 42 Particella 164 sub 2 (categoria catastale C/2)
- Foglio 42 Particella 168 sub -- (categoria catastale C/2)
- Foglio 42 Particella 167 sub -- (categoria catastale C/2)
- Foglio 42 Particella 371 sub -- (categoria catastale C/2)
- Foglio 48 Particella 375 sub -- (categoria catastale C/6)
- Foglio 48 Particella 62 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 48 Particella 66 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 48 Particella 67 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 48 Particella 63 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 48 Particella 64 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 48 Particella 374 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 146 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 173 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 174 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 179 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 180 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 181 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 182 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 183 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 184 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 187 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 188 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 189 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 192 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 195 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 196 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 197 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 49 Particella 1 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 49 Particella 4 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 49 Particella 5 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 49 Particella 6 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 49 Particella 7 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 49 Particella 48 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 49 Particella 50 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 356 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 367 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 119 sub 1 (categoria catastale D/10)
- Foglio 42 Particella 119 sub 2 (categoria catastale A/3)
- Foglio 42 Particella 119 sub 3 (categoria catastale C/2)
- Foglio 42 Particella 119 sub 5 (categoria catastale C/2)
- Foglio 42 Particella 119 sub 500 (categoria catastale C/2)
- Foglio 42 Particella 119 sub 501 (categoria catastale C/2)
- Foglio 42 Particella 163 sub 3 graffato Particella 217 (categoria catastale D/10)

- Foglio 42 Particella 164 sub 1 (categoria catastale C/2)
- Foglio 42 Particella 314 sub 500 (categoria catastale D/10)
- Foglio 42 Particella 314 sub 501 (categoria catastale D/10)
- Foglio 42 Particella 314 sub 502 (categoria catastale C/2)
- Foglio 42 Particella 372 sub -- (categoria catastale C/2)
- Foglio 42 Particella 112 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 114 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 115 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 116 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 124 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 137 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 138 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 139 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 141 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 144 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 145 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 147 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 148 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 150 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 158 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 159 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 161 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 162 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 48 Particella 68 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 113 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 140 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 142 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 143 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 149 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 151 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 152 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 153 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 154 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 155 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 156 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 160 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 165 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 193 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 194 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 221 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 345 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 350 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 353 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 365 sub -- (categoria catastale TERRENO)
- Foglio 42 Particella 369 sub -- (categoria catastale TERRENO)

Immobile Identificativo catastale e indirizzo	Confini			
	quadrante Nord/Ovest	quadrante Sud/Ovest	quadrante Nord/Est	quadrante Sud/Est
LOTTO 1 Foglio 42 part 119 sub 2, 3 e 501	Con la Particella di terreno 502 quale BCNC	Con la Particella di terreno 502 quale BCNC	Con la Particella di terreno 502 quale BCNC	Con la Particella di terreno 502 quale BCNC
LOTTO 2 Foglio 42 part 119 sub 1	Parzialmente controterra e parzialmente con la Particella di terreno 502 quale BCNC	Con la Particella di terreno 502 quale BCNC con accesso diretto dalla Via di Collegonzi	Controterra	Parzialmente controterra e parzialmente con la Particella di terreno 502 quale BCNC
LOTTO 3 Foglio 42 part 119 sub 5	Con la Particella di terreno 502 quale BCNC	Con la Particella di terreno 502 quale BCNC	Con la Particella di terreno 502 quale BCNC	Con la Particella di terreno 502 quale BCNC
LOTTO 4 Foglio 42 part 314 sub 500	Con la Via di Collegonzi	Con la Particella di terreno 503 quale BCNC	Con la Particella di terreno 503 quale BCNC	Con la Particella di terreno 503 quale BCNC
LOTTO 5 Foglio 42 part 314 sub 501	Con la Via di Collegonzi	Con la Particella di terreno 503 quale BCNC	Con la Particella di terreno 503 quale BCNC	Con la Particella di terreno 503 quale BCNC
LOTTO 6 Foglio 42 part 164 sub 1, 2 e part 167	Con la part 163	Con la part 163	Con la part 163	Con la part 356
LOTTO 7 Foglio 42 part 169 sub – e part 168	Con la part 170 (demolita) e con la part 364	Con la part 364	Con la part 356	Con la part 163
LOTTO 8 Foglio 42 part 371 sub --	Con la part 365	Con la part 367	Con la part 364	Con la part 367 e con la part 163
LOTTO 9 Foglio 42 part 163 sub 3	Con la part 169 e con la part 364	Con la part 168, 169 e con la part 356	Con la part 356 e con la part 167	Con la part 164, 163 e con la part 162
LOTTO 10 Foglio 42 part 350, 116, 115, 114, 113, 112, 345 e 353	Con la part 228, 111, 230 e 383	Con la part 383	Con la part 85	Con la part 119 sub 502 (BCNC) e con la Via di Collegonzi
LOTTO 11 Foglio 42 part 152, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 147, 149, 150, 151, 153, 154, 155, 156, 193, 194, 158, 159, 160, 161, 162, 221, 369, 356 e 165	Con la part 134, 129, 392, 394, 396 e 163	Con la part 182, 184, 183, 192, 195, 197 e 146	Con il Foglio 44	Con la part 204 e 201
LOTTO 12 Foglio 42 part 365, 367, 173, 182, 174, 181, 184, 183, 192,	Con la Via di Collegonzi oltre part 124 e 314	Con la part 305	Con la part 271, 396, 371, 163, 162, 160, 159, 158, 193, 194 e	Con la part 145, 201, 200, 198, 191, 185, 186 e 178

195, 196, 197, 146, 179 e 180			148	
LOTTO 13 Foglio 48 part 68, 67, 66, 63, 62, 64, 374 e Foglio 49 part 50 e 48	Con il Rio di Sant' Ansano (Rio dei Marconcini)	Con la part 76, 77, 78, 197, 81, 82e 85	Con il Foglio 49 part 443, 42 e 47 e Foglio 48 part 29, 56, 57, 58, 130, 131, 59, 123 e 61	Con il Foglio 49 part 57, 56, 599, 597 e 51
LOTTO 14 Foglio 42 part 187, 189 e 188 Foglio 49 part 1, 4, 5, 6 e 7	Con il Foglio 42 part 178, 177 e 591 e con la Strada Comunale	Con la Strada Comunale e la part 591	Con il Foglio 42 part 191, 190, 199 e Foglio 49 part 8 e 10	Con il Foglio 49 part 11, 31 e 32

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

FOGLIO	PART	SUB	NOTA DI TRASCRIZIONE	CATASTO	PROPRIETA'	COMPROPRIETARI
42	164	2	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	1/1	---
42	167	---	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	1/1	---
42	168	---	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	1/1	---
42	169	---	7659 DEL 20/06/2018 e	F	1/1	---
42	170	---	14917 DEL 07/12/2018		1/1	---
48	375	---	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	1/1	---
42	371	---	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	1/1	---
42	119	1	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	119	2	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	119	3	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	119	5	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	164	1	7659 DEL 20/06/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	314	500	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	314	501	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	372	---	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	314	502	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	119	500	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

42	119	501	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	163	3	7659 DEL 20/06/2018 e 14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	217	---	14917 DEL 07/12/2018		2/3	
48	62	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
48	66	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
48	67	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
48	63	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
48	64	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
48	374	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	146	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	173	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	174	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	179	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	180	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	181	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	182	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	183	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	184	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	187	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	188	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	189	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	192	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	195	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	196	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	197	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
49	1	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
49	4	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
49	5	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
49	6	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
49	7	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
49	48	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
49	50	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	356	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	367	---	14917 DEL 07/12/2018	T	1/1	---
42	164	1	14917 DEL 07/12/2018	F	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	112	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	114	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	115	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	116	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	124	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	137	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	138	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	139	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	141	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	144	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	145	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

42	147	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	148	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	150	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	158	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	159	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	161	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	162	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
48	68	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	113	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	140	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	142	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	143	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	149	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	151	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	152	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	153	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	154	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	155	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	156	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	160	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	165	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	193	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	194	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	221	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	345	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	350	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	353	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	365	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
42	369	---	14917 DEL 07/12/2018	T	2/3	XXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3° Punto: *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;*



ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ATTO MORTIS CAUSA CON SUCCESSIONE TESTAMENTARIA CON ATTO NOTARILE DEL 20/02/2008 AI ROGITI NOTAIO MURITANO DANIELE DI EMPOLI REP 28512/6101 TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO AGENZIA PROVINCIALE DI PISA REGISTRO GENERALE 4780 REGISTRO PARTICOLARE 2910 DEL 03/03/2008 IL SIG. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, DE CUIUS, IN DATA 23/02/2007 HA DISPOSTO DELLE PROPRIE SOSTANZE CON TESTAMENTO PUBBLICO. GLI EREDI HANNO FATTO TOTALE ACQUIESCENZA DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE E HANNO RINUNCIATO ESPRESSAMENTE AD OGNI AZIONE O IMPUGNAZIONE IN PARTICOLARE ALL'AZIONE DI RIDUZIONE DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE STESSE

FOGLIO	PART	SUB	CATASTO	QUOTA
49	591	1	F	3/6
49	591	2	F	3/6
49	591	3	F	3/6
49	591	4	F	3/6
49	591	5	F	3/6
49	591	6	F	3/6
49	591	7	F	3/6
49	591	8	F	3/6
49	591	9	F	3/6
42	173	---	T	3/6
42	174	---	T	3/6
42	179	---	T	3/6
42	180	---	T	3/6
42	181	---	T	3/6
42	182	---	T	3/6
42	183	---	T	3/6
42	184	---	T	3/6
42	192	---	T	3/6
42	195	---	T	3/6
42	196	---	T	3/6
42	197	---	T	3/6
42	356	---	T	3/6
42	187	---	T	3/6
42	188	---	T	3/6
42	189	---	T	3/6
42	367	---	T	3/6
42	146	---	T	3/6
48	62	---	T	3/6
48	63	---	T	3/6
48	64	---	T	3/6
48	66	---	T	3/6
48	67	---	T	3/6
48	374	---	T	3/6
49	1	---	T	3/6
49	4	---	T	3/6

49	5	---	T	3/6
49	6	---	T	3/6
49	7	---	T	3/6
49	48	---	T	3/6
49	50	---	T	3/6
42	167	---	F	3/6
42	168	---	F	3/6
42	169	---	F	3/6
42	170	---	F	3/6
42	164	2	F	3/6
42	364	---	F	3/6
42	371	---	F	3/6
42	375	---	F	3/6
42	112	---	T	1/3
42	113	---	T	1/3
42	114	---	T	1/3
42	115	---	T	1/3
42	116	---	T	1/3
42	124	---	T	1/3
42	137	---	T	1/3
42	138	---	T	1/3
42	139	---	T	1/3
42	140	---	T	1/3
42	141	---	T	1/3
42	142	---	T	1/3
42	143	---	T	1/3
42	144	---	T	1/3
42	145	---	T	1/3
42	147	---	T	1/3
42	148	---	T	1/3
42	149	---	T	1/3
42	150	---	T	1/3
42	151	---	T	1/3
42	152	---	T	1/3
42	153	---	T	1/3
42	154	---	T	1/3
42	155	---	T	1/3
42	156	---	T	1/3
42	158	---	T	1/3
42	159	---	T	1/3
42	160	---	T	1/3
42	161	---	T	1/3
42	162	---	T	1/3
42	165	---	T	1/3
42	193	---	T	1/3
42	194	---	T	1/3
42	221	---	T	1/3

42	345	---	T	1/3
42	350	---	T	1/3
42	353	---	T	1/3
42	365	---	T	1/3
42	369	---	T	1/3
48	68		T	1/3
42	119	1	F	1/3
42	119	2	F	1/3
42	119	3	F	1/3
42	119	500	F	1/3
42	119	5	F	1/3
42	119	501	F	1/3
42	119	502	F	1/3
42	163		F	1/3
42	217		F	1/3
42	164		F	1/3
42	314	500	F	1/3
42	314	501	F	1/3
42	314	502	F	1/3
42	314	503	F	1/3
42	372	---	F	1/3

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' ATTO MORTIS CAUSA CON SUCCESSIONE TESTAMENTARIA CON ATTO NOTARILE DEL 21/02/2008 AI ROGITI UFFICIO DEL REGISTRO DI EMPOLI REP 22/994/8 TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO AGENZIA PROVINCIALE DI PISA REGISTRO GENERALE 27695 REGISTRO PARTICOLARE 17034 DEL 22/12/2008

FOGLIO	PART	SUB	CATASTO	QUOTA
49	591	1	F	3/6
49	591	2	F	3/6
49	591	3	F	3/6
49	591	4	F	3/6
49	591	5	F	3/6
49	591	6	F	3/6
49	591	7	F	3/6
49	591	8	F	3/6
42	167	---	F	3/6
42	168	---	F	3/6
42	169	---	F	3/6
42	170	---	F	3/6
48	375	---	F	3/6
42	173	---	T	3/6
42	174	---	T	3/6
42	179	---	T	3/6
42	180	---	T	3/6
42	181	---	T	3/6

42	182	---	T	3/6
42	183	---	T	3/6
42	184	---	T	3/6
42	192	---	T	3/6
42	195	---	T	3/6
42	196	---	T	3/6
42	197	---	T	3/6
42	356	---	T	3/6
42	187	---	T	3/6
42	188	---	T	3/6
42	189	---	T	3/6
48	62	---	T	3/6
48	63	---	T	3/6
48	64	---	T	3/6
48	374	---	T	3/6
48	66	---	T	3/6
48	67	---	T	3/6
49	1	---	T	3/6
49	4	---	T	3/6
49	5	---	T	3/6
49	6	---	T	3/6
49	7	---	T	3/6
49	48	---	T	3/6
49	50	---	T	3/6
42	146	---	T	3/6
42	164	2	F	3/6
42	371	---	T	3/6
42	367	---	T	3/6
42	119	1	F	6/18
42	119	2	F	6/18
42	119	3	F	6/18
42	119	500	F	6/18
42	119	5	F	6/18
42	163	---	F	6/18
42	164	1	F	6/18
42	314	500	F	6/18
42	314	501	F	6/18
42	148	---	T	6/18
42	158	---	T	6/18
42	193	---	T	6/18
42	112	---	T	6/18
42	113	---	T	6/18
42	114	---	T	6/18
42	115	---	T	6/18
42	116	---	T	6/18
42	124	---	T	6/18
42	137	---	T	6/18

42	138	---	T	6/18
42	139	---	T	6/18
42	140	---	T	6/18
42	141	---	T	6/18
42	142	---	T	6/18
42	144	---	T	6/18
42	145	---	T	6/18
42	147	---	T	6/18
42	149	---	T	6/18
42	150	---	T	6/18
42	151	---	T	6/18
42	152	---	T	6/18
42	153	---	T	6/18
42	154	---	T	6/18
42	155	---	T	6/18
42	156	---	T	6/18
42	159	---	T	6/18
42	160	---	T	6/18
42	161	---	T	6/18
42	162	---	T	6/18
42	165	---	T	6/18
42	194	---	T	6/18
42	221	---	T	6/18
48	68	---	T	6/18
42	345	---	T	6/18
42	350	---	T	6/18
42	353	---	T	6/18
42	143	---	T	6/18
42	365	---	T	6/18
42	369	---	T	6/18
42	372	---	F	6/18
42	314	502	F	6/18
42	119	501	F	6/18

NOTA DI TRACIRZIONE DEL 03/03/2008 REGISTRO GENERALE 4779 REGISTRO PARTICOLARE 2909 ATTO TRA VIVI PER DIVISIONE DI BENI AI ROGITI NOTAIO MURITANO DANIELE CON SEDE IN EMPOLI ATTO DEL 20/02/2008 REP 28512/6101 (DERIVANTE DALLA DOMANDA DI VOLTURA N 74.326 E 74.371 DEL 28/02/2008)

FOGLIO	PART	SUB	CATASTO	QUOTA
49	591	1	F	3/6
49	591	2	F	3/6
49	591	3	F	3/6
49	591	4	F	3/6
49	591	5	F	3/6
49	591	6	F	3/6
49	591	7	F	3/6

49	591	8	F	3/6
49	591	9	F	3/6
42	173	---	T	3/6
42	174	---	T	3/6
42	179	---	T	3/6
42	180	---	T	3/6
42	181	---	T	3/6
42	182	---	T	3/6
42	183	---	T	3/6
42	184	---	T	3/6
42	192	---	T	3/6
42	195	---	T	3/6
42	196	---	T	3/6
42	197	---	T	3/6
42	356	---	T	3/6
42	187	---	T	3/6
42	188	---	T	3/6
42	189	---	T	3/6
42	367	---	T	3/6
42	146	---	T	3/6
48	62	---	T	3/6
48	63	---	T	3/6
48	64	---	T	3/6
48	66	---	T	3/6
48	67	---	T	3/6
48	374	---	T	3/6
49	1	---	T	3/6
49	4	---	T	3/6
49	5	---	T	3/6
49	6	---	T	3/6
49	7	---	T	3/6
49	48	---	T	3/6
49	50	---	T	3/6
42	167	---	F	3/6
42	168	---	F	3/6
42	169	---	F	3/6
42	170	---		
42	164	2	F	3/6
42	364	---	F	3/6
42	371	---	F	3/6
48	375	---	F	3/6
42	112	---	T	3/9
42	113	---	T	3/9
42	114	---	T	3/9
42	115	---	T	3/9
42	116	---	T	3/9
42	124	---	T	3/9

42	137	---	T	3/9
42	138	---	T	3/9
42	139	---	T	3/9
42	140	---	T	3/9
42	141	---	T	3/9
42	142	---	T	3/9
42	143	---	T	3/9
42	144	---	T	3/9
42	145	---	T	3/9
42	147	---	T	3/9
42	148	---	T	3/9
42	149	---	T	3/9
42	150	---	T	3/9
42	151	---	T	3/9
42	152	---	T	3/9
42	153	---	T	3/9
42	154	---	T	3/9
42	155	---	T	3/9
42	156	---	T	3/9
42	158	---	T	3/9
42	159	---	T	3/9
42	160	---	T	3/9
42	162	---	T	3/9
42	165	---	T	3/9
42	193	---	T	3/9
42	194	---	T	3/9
42	221	---	T	3/9
42	345	---	T	3/9
42	350	---	T	3/9
42	353	---	T	3/9
42	365	---	T	3/9
42	369	---	T	3/9
48	68	---	T	3/9
42	119	1	F	3/9
42	119	2	F	3/9
42	119	3	F	3/9
42	119	500	F	3/9
42	119	5	F	3/9
42	119	501	F	3/9
42	119	502	F	3/9
42	164	1	F	3/9
42	314	500	F	3/9
42	314	501	F	3/9
42	314	502	F	3/9
42	314	503	F	3/9
42	372	---	F	3/9
42	163	---	F	3/9

42	217	---
----	-----	-----

4° Punto: *fornire una sommaria descrizione dell/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;*

LOTTO DI VENDITA 1

FOGLIO 42 PART 119 SUB 2 E SUB 3 VIA DI COLLEGONZI 91/97 OLTRE A SUB 501 DEPOSITO BIOLOGICO DISMESSO E MAGAZZINO (SUB 500) E FOGLIO 42 PART 119 SUB 502 QUALE BCNC

comune Vinci (FI)

via Collegonzi 91 / 97

piano terra e piano sottotetto

interno non presente

caratteristiche interne ed esterne trattasi di appartamento facente capo a più ampio fabbricato composto da un piano fuori terra oltre piano sottotetto (sub 3) e piano seminterrato (sub 1) facente capo al lotto di vendita 2 oltre a deposito in muratura delle sostanze biologiche ad oggi dismesso. Il fabbricato, di remota edificazione, è in muratura portante con facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro in cattivo stato di manutenzione. All'appartamento si accede mediante la particella di terreno 502 quale BCNC. L'appartamento si compone di un disimpegno che permette l'accesso a due ingressi a servizio rispettivamente di una porzione dell'immobile ove presente un tinello, una cucina, un wc, un ripostiglio ricavato nel sottoscala, una camera, un soggiorno oltre che un piccolo terrazzo con accesso dalla cucina. Il secondo ingresso, che si sviluppa in continuazione del primo, permette l'accesso a ulteriori tre camere. Detto ingresso risulta essere stato tamponato, in difformità dal titolo abilitativo, al fine di creare altri tre vani oltre servizio accessibili sempre dalla corte identificata dal Sub 502 quale bene comune non censibile, detti vani consistono in un ulteriore soggiorno, ulteriore cucina, una camera, un disimpegno e un bagno. L'appartamento risulta solo in parte oggetto di sporadiche opere di manutenzione ordinaria e risulta caratterizzato nella sua totalità dall'esigenza di importanti opere di manutenzione straordinaria.

L'appartamento non è dotato di allaccio alla fornitura del gas metano, la climatizzazione invernale dei locali avviene mediante impianto termico a radiatori e caldaia a GPL ad oggi in disuso oltre che con camino a legna. La produzione di ACS è garantita da un boiler elettrico.

L'appartamento presenta consistenti infiltrazioni derivanti da acqua piovana e lesioni alle murature, le infiltrazioni citate derivano dal soprastante sub 503 quale soffitta con accesso diretto dall'appartamento la cui copertura in amianto risulta allo stato dei luoghi completamente deteriorata e priva delle caratteristiche strutturali minime per garantirne la funzionalità. La particella di terreno sub 502 permette inoltre l'accesso al fabbricato identificato dal sub 500 che consiste in un magazzino con soprastante terrazza.

Fa parte del medesimo lotto un manufatto in muratura che insiste sulla particella di terreno 502 quale deposito della sostanza biologica (identificato dal sub 501) che allo stato dei luoghi risulta essere dismesso e non funzionante benché il fabbricato no sia dotato di collettamento alla rete fognaria. L'attuale smaltimento dei reflui avviene tramite il passaggio in fosse e successiva sub-irrigazione. Gli impianti a servizio del fabbricato sono di remota installazione e cablati in modo complessivamente non adeguato.

eventuali pertinenze l'appartamento, la soffitta, il magazzino con terrazza e il manufatto adibito a deposito biologico hanno accesso a una corte a comune identificata dal Sub 502 quale bene comune non censibile dotata di due accessi pedinali dalla Via di Collegonzi e da un accesso carrabile

accessori e millesimi di parti comuni dovranno essere calcolati e aggiornati a cura del futuro acquirente

descrizione della zona in cui si trovano il fabbricato è situato in una zona agricola in Loc. Collegonzi, la zona non è fornita dei servizi di prima necessità, nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di ogni genere

utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I beni oggetto di stima insistono su porzione del territorio del Comune di Vinci sistema ambientale “Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia” Art. 82 – 83 – 84 – 86 – 118 – 119 – 120 e 140

vincoli

- pericolosità geologica G.2 - pericolosità media - e G.3 - pericolosità elevata Tipologia di area: area con bassa propensione al dissesto dovuta alla litologia ed alla pendenza del versante: - terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza <15%, -terreni sabbiosi, sabbioso-ghiaiosi, a prevalente matrice sabbiosa disposti su versanti con pendenza <25%, -terreni litoidi molto fratturati o di scarsa qualità, terreni ghiaiosi addensati disposti su versanti con pendenza <35%, -terreni litoidi non/poco fratturati e di buona qualità disposti su versanti con pendenza <50%
- pericolosità idraulica I.1 - pericolosità bassa - aree collinari e/o di alto morfologico non soggette alle dinamiche fluviali - perimetrazioni da notizie storiche di inondazioni e criteri geomorfologici

**LOTTO DI VENDITA 2
FOGLIO 42 PART 119 SUB 1**

comune Vinci (FI)

via di Collegonzi 93 / 95

piano seminterrato

interno non presente

caratteristiche interne ed esterne trattasi di cantina al piano seminterrato con accesso diretto dalla particella 502 quale Bene Comune Non Censibile a sua volta dotata di accesso diretto dalla Via di Collegonzi. La cantina si compone di un primo ampio vano con accesso diretto dal civico 93 ove sono presenti tini in acciaio per la vinificazione delle uve, detto vano è comunicato con il vano adiacente anch'esso dotato di accesso diretto dalla pubblica via al civico 95 ove sono presenti tini in cemento, oltre che essere comunicante con ulteriore piccolo vano adibito a cantina che si sviluppa sul prospetto tergale del fabbricato dal quale si accede ad un'ampia tettoia che si sviluppa in aderenza al fabbricato e dotata a sua volta di accesso anche carrabile dalla particella 502 quale BCNC. La cantina risulta in buono stato di manutenzione e funzionale, numerosi tini in acciaio risultano oggetto di recente installazione e poggiati su apposito pavimento con raccolta delle acque, porzione della cantina è dotata di tini in cemento oltre che di impianti funzionali alla vinificazione. Gli impianti a servizio del fabbricato sono di remota installazione e cablati in modo complessivamente non adeguato.

eventuali pertinenze la cantina, per la rispettiva quota parte ha accesso alla particella 502 quale BCNC
accessori e millesimi di parti comuni dovranno essere calcolati e aggiornati a cura del futuro acquirente
descrizione della zona in cui si trovano il fabbricato è situato in una zona agricola in Loc. Collegonzi, la zona non è fornita dei servizi di prima necessità, nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di ogni genere

utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I beni oggetto di stima insistono su porzione del territorio del Comune di Vinci sistema ambientale “Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia” Art. 82 – 83 – 84 – 86 – 118 – 119 – 120 e 140

vincoli

- pericolosità geologica G.2 - pericolosità media - e G.3 - pericolosità elevata Tipologia di area: area con bassa propensione al dissesto dovuta alla litologia ed alla pendenza del versante: - terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza <15%, -terreni sabbiosi, sabbioso-ghiaiosi, a prevalente matrice sabbiosa disposti su versanti con pendenza <25%, -terreni litoidi molto fratturati o di scarsa qualità, terreni



ghiaiosi addensati disposti su versanti con pendenza <35%, -terreni litoidi non/poco fratturati e di buona qualità disposti su versanti con pendenza <50%

- pericolosità idraulica I.1 - pericolosità bassa - aree collinari e/o di alto morfologico non soggette alle dinamiche fluviali - perimetrazioni da notizie storiche di inondazioni e criteri geomorfologici

LOTTO DI VENDITA 3
FOGLIO 42 PART 119 SUB 5

comune Vinci (FI)

via di Collegonzi, snc

piano terra e piano primo

interno non presente

caratteristiche interne ed esterne trattasi di fabbricato libero sui 4 lati con base in pianta assimilabile ad un rettangolo composto da due vani situati rispettivamente al piano terra e al piano primo accessibile tramite scala esterna in muratura oltre a tettoia adiacente con copertura in amianto. Il fabbricato presentano in cattivo stato di manutenzione e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Allo stato dei luoghi i due vani del magazzino sono adibiti per il deposito delle barrique. Gli impianti a servizio del fabbricato sono di remota installazione e cablati in modo complessivamente non adeguato.

eventuali pertinenze il magazzino, per la rispettiva quota parte, ha accesso alla particella 502 quale BCNC dotata di accesso carrabile dalla pubblica via

accessori e millesimi di parti comuni dovranno essere calcolati e aggiornati a cura del futuro acquirente
descrizione della zona in cui si trovano il fabbricato è situato in una zona agricola in Loc. Collegonzi, la zona non è fornita dei servizi di prima necessità, nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di ogni genere

utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I beni oggetto di stima insistono su porzione del territorio del Comune di Vinci sistema ambientale "Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia" Art. 82 – 83 – 84 – 86 – 118 – 119 – 120 e 140

vincoli

- pericolosità G.3 - pericolosità elevata Tipologia di area: area con bassa propensione al dissesto dovuta alla litologia ed alla pendenza del versante: -terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza <15%, -terreni sabbiosi, sabbioso-ghiaiosi, a prevalente matrice sabbiosa disposti su versanti con pendenza <25%, -terreni litoidi molto fratturati o di scarsa qualità, terreni ghiaiosi addensati disposti su versanti con pendenza <35%, -terreni litoidi non/poco fratturati e di buona qualità disposti su versanti con pendenza <50%

- pericolosità idraulica I.1 - pericolosità bassa - aree collinari e/o di alto morfologico non soggette alle dinamiche fluviali - perimetrazioni da notizie storiche di inondazioni e criteri geomorfologici

LOTTO DI VENDITA 4
FOGLIO 42 PART 314 SUB 500

comune Vinci (FI)

via di Collegonzi, 52 e 54

piano terra e piano seminterrato

interno non presente

caratteristiche interne ed esterne trattasi di appartamento facente capo a un più ampio fabbricato composto da due piani fuori terra e piano seminterrato. Il fabbricato, di remota edificazione, è in

muratura portante con facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro in buono stato di manutenzione. All'appartamento si accede mediante la particella 503 quale bene comune non censibile che permette a sua volta l'accesso a un terrazzo che si sviluppa sul piano di campagna dal quale si accede alla cucina, a un soggiorno, a un disimpegno che permette l'accesso a un ripostiglio ricavato da un sottocala e a un secondo terrazzo dal quale tramite a una scala esterna si accede ai vani sottostanti adibiti a cantina, oltre ad un secondo disimpegno che dal soggiorno permette l'accesso a due camere e a due bagni. L'appartamento oggetto di recente ristrutturazione edilizia presenta rifiniture secondo i normali standard. L'appartamento non è dotato di allaccio alla fornitura del gas metano, la climatizzazione invernale dei locali avviene mediante caldaia murale a GPL e camino a legno ubicato nel soggiorno. La produzione di ACS è garantita dalla medesima caldaia. L'attuale smaltimento dei reflui avviene tramite il passaggio in fosse e successiva sub-irrigazione in quanto il fabbricato non risulta essere colettato alla rete fognaria. Gli impianti a servizio del fabbricato sono di recente installazione e cablati in modo complessivamente adeguato.

eventuali pertinenze l'appartamento, per la rispettiva quota parte, ha accesso alla particella 503 quale BCNC dotata di accesso carrabile dalla pubblica via

accessori e millesimi di parti comuni dovranno essere calcolati e aggiornati a cura del futuro acquirente
descrizione della zona in cui si trovano il fabbricato è situato in una zona agricola in Loc. Collegonzi, la zona non è fornita dei servizi di prima necessità, nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di ogni genere

utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I beni oggetto di stima insistono su porzione del territorio del Comune di Vinci sistema ambientale "Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia" Art. 82 – 83 – 84 – 86 – 118 – 119 – 120 e 140

vincoli

- pericolosità G.3 - pericolosità elevata Tipologia di area: area con bassa propensione al dissesto dovuta alla litologia ed alla pendenza del versante: -terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza <15%, -terreni sabbiosi, sabbioso-ghiaiosi, a prevalente matrice sabbiosa disposti su versanti con pendenza <25%, -terreni litoidi molto fratturati o di scarsa qualità, terreni ghiaiosi addensati disposti su versanti con pendenza <35%, -terreni litoidi non/poco fratturati e di buona qualità disposti su versanti con pendenza <50%

- pericolosità idraulica I.1 - pericolosità bassa - aree collinari e/o di alto morfologico non soggette alle dinamiche fluviali - perimetrazioni da notizie storiche di inondazioni e criteri geomorfologici



**LOTTO DI VENDITA 5
FOGLIO 42 PART 314 SUB 501**

comune Vinci (FI)

via di Collegonzi, 56

piano terra e piano primo

interno non presente

caratteristiche interne ed esterne trattasi di appartamento facente capo a un più ampio fabbricato composto da due piani fuori terra e piano seminterrato. Il fabbricato, di remota edificazione, è in muratura portante con facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro in buono stato di manutenzione. All'appartamento si accede mediante la particella 503 quale bene comune non censibile che permette a sua volta l'accesso a un ingresso al piano terreno dal quale si accede tramite una scala interna a un disimpegno che permette l'accesso a un soggiorno dal quale si accede a una cucina. Dal soggiorno tramite un disimpegno si accede a due camere e a un bagno con finestra. Completa la proprietà un ripostiglio con accesso dal disimpegno a servizio del vano scala. L'appartamento oggetto di recente ristrutturazione edilizia presenta rifiniture secondo i normali standard. L'appartamento non è dotato di allaccio alla fornitura del gas metano, la climatizzazione invernale dei locali avviene mediante caldaia murale a GPL e camino a legno a servizio del soggiorno.

La produzione di ACS è garantita dalla caldaia murale a gas GPL. L'attuale smaltimento dei reflui avviene tramite il passaggio in fosse e successiva sub-irrigazione in quanto il fabbricato non risulta essere colettato alla rete fognaria. Gli impianti a servizio del fabbricato sono di recente installazione e cablati in modo complessivamente adeguato.

eventuali pertinenze l'appartamento, per la rispettiva quota parte, ha accesso alla particella 503 quale BCNC dotata di accesso carrabile dalla pubblica via

accessori e millesimi di parti comuni dovranno essere calcolati e aggiornati a cura del futuro acquirente

descrizione della zona in cui si trovano il fabbricato è situato in una zona agricola in Loc. Collegonzi, la zona non è fornita dei servizi di prima necessità, nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di ogni genere

utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I beni oggetto di stima insistono su porzione del territorio del Comune di Vinci sistema ambientale "Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia" Art. 82 – 83 – 84 – 86 – 118 – 119 – 120 e 140

vincoli

- pericolosità G.3 - pericolosità elevata Tipologia di area: area con bassa propensione al dissesto dovuta alla litologia ed alla pendenza del versante: -terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza <15%, -terreni sabbiosi, sabbioso-ghiaiosi, a prevalente matrice sabbiosa disposti su versanti con pendenza <25%, -terreni litoidi molto fratturati o di scarsa qualità, terreni ghiaiosi addensati disposti su versanti con pendenza <35%, -terreni litoidi non/poco fratturati e di buona qualità disposti su versanti con pendenza <50%

- pericolosità idraulica I.1 - pericolosità bassa - aree collinari e/o di alto morfologico non soggette alle dinamiche fluviali - perimetrazioni da notizie storiche di inondazioni e criteri geomorfologici





LOTTO DI VENDITA 6
FOGLIO 42 PART 164 SUB 1 e SUB 2 e FOGLIO 42 PART 167 SUB ---

comune Vinci (FI)

via di Collegonzi, snc

piano terra e piano primo

interno non presente

caratteristiche interne ed esterne trattasi di due magazzini uno soprastante l'altro facenti capo a un più ampio fabbricato composto da due piani fuori terra. Il magazzino identificato dal sub 1 è situato al piano terreno e dotato di accesso diretto dalla particella 163 quale resede esclusivo dell'adiacente bene, sulla cui particella viene esercitata una servitù di fatto non trascritta. Il magazzino presenta difformità geometriche dallo stato concessionato in quanto la muratura di divisione con l'adiacente bene identificato dalla particella 163 risulta essere stata aperta al fine di unire di fatto il bene con porzione delle superfici del vano adiacente, il tutto in assenza di titolo abilitativo e come meglio descritto negli elaborati grafici in allegato. Dal magazzino al piano primo tramite un foro nel solaio di interpiano è garantito l'accesso al magazzino identificato dal sub 2 che allo stato dei luoghi risulta inagibile. Completa il lotto di vendita un magazzino che si sviluppa sul prospetto tergale del fabbricato e accessibile dalla particella 356 (facente capo a altro lotto di vendita) sulla quale esercita una servitù di fatto non trascritta. Detto magazzino si compone di un vano principale oltre superficie accessoria e tettoia adiacente. I magazzini presentano un cattivo stato di manutenzione e fanno capo a un fabbricato che necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi interventi di consolidamento strutturale. Gli impianti a servizio del fabbricato sono di remota installazione e cablati in modo complessivamente non adeguato.

Il fabbricato non risulta essere collettato alla rete fognaria.

eventuali pertinenze non sono presenti pertinenze

accessori e millesimi di parti comuni dovranno essere calcolati e aggiornati a cura del futuro acquirente
descrizione della zona in cui si trovano il fabbricato è situato in una zona agricola in Loc. Collegonzi, la zona non è fornita dei servizi di prima necessità, nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di ogni genere

utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale

I beni oggetto di stima insistono su porzione del territorio del Comune di Vinci sistema ambientale "Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia" Art. 82 – 83 – 84 – 86 – 118 – 119 – 120 e 140

vincoli

- pericolosità G.3 - pericolosità elevata Tipologia di area: area con bassa propensione al dissesto dovuta alla litologia ed alla pendenza del versante: -terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza <15%, -terreni sabbiosi, sabbioso-ghiaiosi, a prevalente matrice sabbiosa disposti su versanti con pendenza <25%, -terreni litoidi molto fratturati o di scarsa qualità, terreni ghiaiosi addensati disposti su versanti con pendenza <35%, -terreni litoidi non/poco fratturati e di buona qualità disposti su versanti con pendenza <50%

- pericolosità idraulica I.1 - pericolosità bassa - aree collinari e/o di alto morfologico non soggette alle dinamiche fluviali - perimetrazioni da notizie storiche di inondazioni e criteri geomorfologici



LOTTO DI VENDITA 7
FOGLIO 42 PART 169 SUB – e PART 168

comune Vinci (FI)

via di Collegonzi, 52 (si evidenzia che il civico 52 è statao assegnato anche ad altro UIU si veda Lotto di vendita 4)

piano terra, piano primo e piano secondo (soffitta)

interno non presente

caratteristiche interne ed esterne trattasi di fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole facente capo a un più ampio fabbricato composto da due piani fuori terra oltre piano soffitta. Il bene è dotato di accesso diretto dalla particella 364 quale BCNC e si compone di un ingresso che permette l'accesso a un primo vano al piano terreno dal quale si accede a un secondo vano oltre ai vani al piano primo che si compongono di un bagno, un disimpegno oltre a vani adibiti a magazzino, dei quali, uno, permette a sua volta l'accesso a un ripostiglio. Dal disimpegno si accede inoltre a un piccolo ripostiglio al piano secondo (piano soffitta). Lo stato di manutenzione generale del fabbricato e del bene non garantisce i requisiti minimi di sicurezza, sono visibili consistenti segni di lesioni strutturali delle murature e della copertura, compresi i solai che presentano movimenti per i quale si ritiene di dover provvedere a una loro tempestiva verifica e eventuale messa in sicurezza. Dalla particella 364 si accede inoltre a un ulteriore magazzino (adibito a cantina) che si sviluppa la piano terreno. Completa il lotto di vendita un magazzino che si sviluppa sul prospetto tergale del fabbricato composto da un vano principale e due resede esclusive, il cui accesso avviene tramite la particella di terreno 356 facente capo ad altro lotto di vendita sulla quale non risulta trascritta servitù di passo. I magazzini e le cantine descritte presentano un cattivo stato di manutenzione e fanno capo a un fabbricato che necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi interventi di consolidamento strutturale. Gli impianti a servizio del fabbricato sono di remota installazione e cablati in modo complessivamente non adeguato.

Il fabbricato non risulta essere collettato alla rete fognaria.

eventuali pertinenze i beni, per la rispettiva quota parte, hanno accesso alla particella 364 quale BCNC accessori e millesimi di parti comuni dovranno essere calcolati e aggiornati a cura del futuro acquirente descrizione della zona in cui si trovano il fabbricato è situato in una zona agricola in Loc. Collegonzi, la zona non è fornita dei servizi di prima necessità, nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di ogni genere

utilizzo prevista dallo strumento urbanistico comunale

I beni oggetto di stima insistono su porzione del territorio del Comune di Vinci sistema ambientale "Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia" Art. 82 – 83 – 84 – 86 – 118 – 119 – 120 e 140

vincoli

- pericolosità G.3 - pericolosità elevata Tipologia di area: area con bassa propensione al dissesto dovuta alla litologia ed alla pendenza del versante: -terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza <15%, -terreni sabbiosi, sabbioso-ghiaiosi, a prevalente matrice sabbiosa disposti su versanti con pendenza <25%, -terreni litoidi molto fratturati o di scarsa qualità, terreni ghiaiosi addensati disposti su versanti con pendenza <35%, -terreni litoidi non/poco fratturati e di buona qualità disposti su versanti con pendenza <50%

- pericolosità idraulica I.1 - pericolosità bassa - aree collinari e/o di alto morfologico non soggette alle dinamiche fluviali - perimetrazioni da notizie storiche di inondazioni e criteri geomorfologici



**LOTTO DI VENDITA 8
FOGLIO 42 PART 371 SUB ---**

comune Vinci (FI)
via di Collegonzi, snc
piano terra

interno non presente

caratteristiche interne ed esterne trattasi di magazzino libero sui quattro lati composto da un piano fuori terra. Il bene è dotato di accesso diretto dalla particella 371 quale area di enti urbani e promiscui e si compone di un vano attualmente utilizzata come ricovero per mezzi agricoli. La struttura in muratura risulta essere coperta con un tetto in amianto. Il magazzino presenta un mediocre stato di manutenzione.

eventuali pertinenze il bene, per l'intera quota parte, è dotato di ente urbano circostante identificato al Catasto Terreni con la medesima particella

accessori e millesimi di parti comuni non soggetto

descrizione della zona in cui si trovano il fabbricato è situato in una zona agricola in Loc. Collegonzi, la zona non è fornita dei servizi di prima necessità, nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di ogni genere

utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I beni oggetto di stima insistono su porzione del territorio del Comune di Vinci sistema ambientale "Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia" Art. 82 – 83 – 84 – 86 – 118 – 119 – 120 e 140

vincoli

- pericolosità G.3 - pericolosità elevata Tipologia di area: area con bassa propensione al dissesto dovuta alla litologia ed alla pendenza del versante: -terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza <15%, -terreni sabbiosi, sabbioso-ghiaiosi, a prevalente matrice sabbiosa disposti su versanti con pendenza <25%, -terreni litoidi molto fratturati o di scarsa qualità, terreni ghiaiosi addensati disposti su versanti con pendenza <35%, -terreni litoidi non/poco fratturati e di buona qualità disposti su versanti con pendenza <50%

- pericolosità idraulica I.1 - pericolosità bassa - aree collinari e/o di alto morfologico non soggette alle dinamiche fluviali - perimetrazioni da notizie storiche di inondazioni e criteri geomorfologici



LOTTO DI VENDITA 9
FOGLIO 42 PART 163 SUB 3 graffata PART 217 (POZZO CHIUSO)

comune Vinci (FI)

via di Collegonzi, snc

piano terra

interno non presente

caratteristiche interne ed esterne trattasi di fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole che si sviluppa al piano terreno e piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso diretto dalla particella di terreno 163 quale resede esclusivo (sulla cui particella si esercita una servitù di fatto non trascritta in favore della particella adiacente 164). Dalla particella 163 si accede inoltre a un pozzo chiuso. Il bene è dotato di un accesso diretto dalla corte esclusiva al piano terreno che si compone di un vano adibito a cantina (la cui geometria risulta essere variata dallo stato concessionato in quanto una porzione del vano risulta essere unità di fatto al fondo adiacente mediante l'apertura di una porta nella muratura di confine e la tamponatura dell'apertura nella muratura interna al vano) dal quale tramite una scala interna si accede a al piano primo del fabbricato, che pur avendo destinazione d'uso catastale a fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, risulta essere stato trasformato in diffinità al titolo abilitativo in un appartamento che si compone di un soggiorno, una cucina, un bagno e due camere oltre a disimpegno. Il bene non è dotato di allaccio alla fornitura del gas metano, la climatizzazione invernale dei locali avviene mediante un camino a legna situato al piano terra oltre a impianto termico con caldaia e radiatori a servizio dei vani al piano primo.

La produzione di ACS è garantita dalla caldaia murale a gas GPL. Il bene non è collegato alla rete fognaria. Gli impianti a servizio del fabbricato sono di remota installazione e cablati in modo complessivamente non adeguato. Completa la proprietà un magazzino aperto sui tre lati con accesso diretto dalla corte esclusiva particella 163.

eventuali pertinenze non sono presenti pertinenze

accessori e millesimi di parti comuni non soggetto

descrizione della zona in cui si trovano il fabbricato è situato in una zona agricola in Loc. Collegonzi, la zona non è fornita dei servizi di prima necessità, nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di ogni genere

utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I beni oggetto di stima insistono su porzione del territorio del Comune di Vinci sistema ambientale "Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia" Art. 82 – 83 – 84 – 86 – 118 – 119 – 120 e 140

vincoli

- pericolosità G.3 - pericolosità elevata Tipologia di area: area con bassa propensione al dissesto dovuta alla litologia ed alla pendenza del versante: -terreni argillosi e limosi a prevalente matrice argillosa disposti su versanti con pendenza <15%, -terreni sabbiosi, sabbioso-gliaiosi, a prevalente matrice sabbiosa disposti su versanti con pendenza <25%, -terreni litoidi molto fratturati o di scarsa qualità, terreni ghiaiosi addensati disposti su versanti con pendenza <35%, -terreni litoidi non/poco fratturati e di buona qualità disposti su versanti con pendenza <50%

- pericolosità idraulica I.1 - pericolosità bassa - aree collinari e/o di alto morfologico non soggette alle dinamiche fluviali - perimetrazioni da notizie storiche di inondazioni e criteri geomorfologici

LOTTO DI VENDITA 10
PARTICELLE DI TERRENO A MONTE DELLA STRADA VIA COLLEGONZI PROPRIETA 2/3
 FOGLIO 42 PART 350 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 116 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 115 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 114 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 113 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 112 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 345 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 353 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 124 SUB ---

comune Vinci (FI)

individuare se i terreni pignorati siano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA di cui all'art. 3, c. 1, decreto del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali 16 dicembre 2010 n. 61: si rimanda all' Allegato A.06 Documentazione ARTEA

indicare se vi siano diritti di reimpianto iscritti e la superficie per ciascuna DO (denominazione di origine);

si rimanda all' Allegato A.06 Documentazione ARTEA

comunicare ad ARTEA e alla Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Produzioni Vegetali – (Agricoltura e funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto;

in data 24 Luglio 2019 la scrivente CTU ha provveduto a trasmettere la richiesta di accesso agli atti all'ARTEA in forza del pignoramento che insiste sui beni oggetto di stima, in data 31 Agosto 2019 la scrivente CTU ha provveduto inoltre a trasmettere tramite PEC all'ARTEA e alla Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Produzioni Vegetali – (Agricoltura e funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto.

e) indicare, anche brevemente, le linee evolutive della normativa europea dal 2016 o la nuova disciplina, se nel frattempo fosse mutata. Precisare che il regolamento CE n. 479/08 prevede che, a partire dal 1 gennaio 2016, il regime di impianto sarà soppresso, ma che gli stati membri possono chiedere una proroga fino al 31 dicembre 2018; i potenziali acquirenti dovranno, dunque, informarsi sulle evoluzioni normative in materia.

Il quadro normativo italiano di riferimento resta quello portato dal D.M. 12272 del 15 dicembre 2015, come in ultimo modificato dal DM 935 del 13 febbraio 2018, il tutto in applicazione delle regole portate dalla OCM Unica (Regolamento UE 1308/2013, articoli 62 e seguenti, che a sua volta è stato oggetto di successive modificazioni).

Si precisa che la circolare MIPAAF 5852 del 25/10/2016 ha stabilito che: ... “in caso di vendita, la vendita di una particella o azienda non autorizza il trasferimento delle autorizzazioni all'acquirente, anche se esse sono state rilasciate per particelle specifiche. Il trasferimento delle autorizzazioni in questo contesto è vietato al fine di evitare ogni forma di speculazione. Colui che vende conserva nel proprio portafoglio le autorizzazioni”.

In particolare il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo ha pubblicato le modalità di presentazione delle richieste di autorizzazione per nuovi impianti viticoli per l'annualità 2019 che dovranno essere compilate ed inviate esclusivamente in modalità telematica attraverso il SIAN a partire dal 15 febbraio ed entro il 31 marzo 2019. Si veda D.D. n. 6638 del 14 dicembre 2018 - Disposizioni nazionali relative all'organizzazione comune del mercato vitivinicolo, in ordine al rilascio di autorizzazioni per nuovi impianti viticoli - Annualità 2019, Criteri di Priorità e Soglie 2019 e Circolare Agea 6686205

LOTTO DI VENDITA 11

PARTICELLE DI TERRENO A VALLE DELLA STRADA VIA COLLEGONZI PROPRIETA 2/3

FOGLIO 42 PART 152 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 137 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 138 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 139 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 140 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 141 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 142 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 143 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 144 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 145 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 147 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 149 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 150 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 151 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 153 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 154 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 155 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 156 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 193 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 194 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 158 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 159 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 160 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 161 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 162 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 221 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 369 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 356 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 165 SUB ---

Comune Vinci (FI)

Individuare se i terreni pignorati siano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA di cui all'art. 3, c. 1, decreto del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali 16 dicembre 2010 n. 61:
 si rimanda all' Allegato A.06 Documentazione ARTEA

Indicare se vi siano diritti di reimpianto iscritti e la superficie per ciascuna DO (denominazione di origine):
 si rimanda all' Allegato A.06 Documentazione ARTEA

Comunicare ad ARTEA e alla Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Produzioni Vegetali – (Agricoltura e funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto;

in data 24 Luglio 2019 la scrivente CTU ha provveduto a trasmettere la richiesta di accesso agli atti all'ARTEA in forza del pignoramento che insiste sui beni oggetto di stima, in data 31 Agosto 2019 la scrivente CTU ha provveduto inoltre a trasmettere tramite PEC all'ARTEA e alla Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Produzioni Vegetali – (Agricoltura e funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto.

e) indicare, anche brevemente, le linee evolutive della normativa europea dal 2016 o la nuova disciplina, se nel frattempo fosse mutata. Precisare che il regolamento CE n. 479/08 prevede che, a partire dal 1 gennaio 2016, il regime di impianto sarà soppresso, ma che gli stati membri possono chiedere una proroga fino al 31 dicembre 2018; i potenziali acquirenti dovranno, dunque, informarsi sulle evoluzioni normative in materia.

Il quadro normativo italiano di riferimento resta quello portato dal D.M. 12272 del 15 dicembre 2015, come in ultimo modificato dal DM 935 del 13 febbraio 2018, il tutto in applicazione delle regole portate dalla OCM Unica (Regolamento UE 1308/2013, articoli 62 e seguenti, che a sua volta è stato oggetto di successive modificazioni).

Si precisa che la circolare MIPAAF 5852 del 25/10/2016 ha stabilito che: ... “in caso di vendita, la vendita di una particella o azienda non autorizza il trasferimento delle autorizzazioni all’acquirente, anche se esse sono state rilasciate per particelle specifiche. Il trasferimento delle autorizzazioni in questo contesto è vietato al fine di evitare ogni forma di speculazione. Colui che vende conserva nel proprio portafoglio le autorizzazioni”.

In particolare il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo ha pubblicato le modalità di presentazione delle richieste di autorizzazione per nuovi impianti viticoli per l'annualità 2019 che dovranno essere compilate ed inviate esclusivamente in modalità telematica attraverso il SIAN a partire dal 15 febbraio ed entro il 31 marzo 2019. Si veda D.D. n. 6638 del 14 dicembre 2018 - Disposizioni nazionali relative all'organizzazione comune del mercato vitivinicolo, in ordine al rilascio di autorizzazioni per nuovi impianti viticoli - Annualità 2019, Criteri di Priorità e Soglie 2019 e Circolare Agea 6686205

LOTTO DI VENDITA 12

**PARTICELLE DI TERRENO A VALLE DELLA STRADA VIA COLLEGONZI PROPRIETA' 1/1 AD
ECCEZIONED DELLA PARTICELLA 365 PROPRIETA' 2/3**

FOGLIO 42 PART 365 SUB ---
FOGLIO 42 PART 367 SUB ---
FOGLIO 42 PART 173 SUB ---
FOGLIO 42 PART 182 SUB ---
FOGLIO 42 PART 174 SUB ---
FOGLIO 42 PART 181 SUB ---
FOGLIO 42 PART 184 SUB ---
FOGLIO 42 PART 183 SUB ---
FOGLIO 42 PART 192 SUB ---
FOGLIO 42 PART 195 SUB ---
FOGLIO 42 PART 196 SUB ---
FOGLIO 42 PART 197 SUB ---
FOGLIO 42 PART 146 SUB ---
FOGLIO 42 PART 179 SUB ---
FOGLIO 42 PART 180 SUB ---

Comune Vinci (FI)

Individuare se i terreni pignorati siano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA di cui all'art. 3, c. 1, decreto del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali 16 dicembre 2010 n. 61:
si rimanda all' Allegato A.06 Documentazione ARTEA

Indicare se vi siano diritti di reimpianto iscritti e la superficie per ciascuna DO (denominazione di origine):

si rimanda all' Allegato A.06 Documentazione ARTEA

Comunicare ad ARTEA e alla Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Produzioni Vegetali – (Agricoltura e funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto:

in data 24 Luglio 2019 la scrivente CTU ha provveduto a trasmettere la richiesta di accesso agli atti all'ARTEA in forza del pignoramento che insiste sui beni oggetto di stima, in data 31 Agosto 2019 la scrivente CTU ha provveduto inoltre a trasmettere tramite PEC all'ARTEA e alla Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Produzioni Vegetali – (Agricoltura e funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto.

e) indicare, anche brevemente, le linee evolutive della normativa europea dal 2016 o la nuova disciplina, se nel frattempo fosse mutata. Precisare che il regolamento CE n. 479/08 prevede che, a partire dal 1 gennaio 2016, il regime di impianto sarà soppresso, ma che gli stati membri possono chiedere una proroga fino al 31 dicembre 2018; i potenziali acquirenti dovranno, dunque, informarsi sulle evoluzioni normative in materia.

Il quadro normativo italiano di riferimento resta quello portato dal D.M. 12272 del 15 dicembre 2015, come in ultimo modificato dal DM 935 del 13 febbraio 2018, il tutto in applicazione delle regole portate dalla OCM Unica (Regolamento UE 1308/2013, articoli 62 e seguenti, che a sua volta è stato oggetto di successive modificazioni).

Si precisa che la circolare MIPAAF 5852 del 25/10/2016 ha stabilito che: ... “in caso di vendita, la vendita di una particella o azienda non autorizza il trasferimento delle autorizzazioni all'acquirente, anche se esse sono state rilasciate per particelle specifiche. Il trasferimento delle autorizzazioni in questo contesto è vietato al fine di evitare ogni forma di speculazione. Colui che vende conserva nel proprio portafoglio le autorizzazioni”.

In particolare il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo ha pubblicato le modalità di presentazione delle richieste di autorizzazione per nuovi impianti viticoli per l'annualità 2019 che dovranno essere compilate ed inviate esclusivamente in modalità telematica attraverso il SIAN a partire dal 15 febbraio ed entro il 31 marzo 2019. Si veda D.D. n. 6638 del 14 dicembre 2018 - Disposizioni nazionali relative all'organizzazione comune del mercato vitivinicolo, in ordine al rilascio di autorizzazioni per nuovi impianti viticoli - Annualità 2019, Criteri di Priorità e Soglie 2019 e Circolare Agea 6686205

LOTTO DI VENDITA 13

PARTICELLE DI TERRENO PROPRIETA' 1/1 (AD ECCEZIONE DELLA PARTICELLA 68 PROPRIETA' 2/3)

**FOGLIO 48 PART 68 SUB ---
FOGLIO 48 PART 67 SUB ---
FOGLIO 48 PART 66 SUB ---
FOGLIO 48 PART 63 SUB ---
FOGLIO 48 PART 62 SUB ---
FOGLIO 48 PART 64 SUB ---
FOGLIO 48 PART 374 SUB ---
FOGLIO 49 PART 50 SUB ---
FOGLIO 49 PART 48 SUB ---**

Comune Vinci (FI)

Individuare se i terreni pignorati siano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA di cui all'art. 3, c. 1, decreto del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali 16 dicembre 2010 n. 61:
si rimanda all' Allegato A.06 Documentazione ARTEA

Indicare se vi siano diritti di reimpianto iscritti e la superficie per ciascuna DO (denominazione di origine):

si rimanda all' Allegato A.06 Documentazione ARTEA

Comunicare ad ARTEA e alla Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Produzioni Vegetali – (Agricoltura e funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto:

in data 24 Luglio 2019 la scrivente CTU ha provveduto a trasmettere la richiesta di accesso agli atti all'ARTEA in forza del pignoramento che insite sui beni oggetto di stima, in data 31 Agosto 2019 la scrivente CTU a provveduto inoltre a trasmettere tramite PEC all'ARTEA e alla Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Produzioni Vegetali – (Agricoltura e funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto.

e) indicare, anche brevemente, le linee evolutive della normativa europea dal 2016 o la nuova disciplina, se nel frattempo fosse mutata. Precisare che il regolamento CE n. 479/08 prevede che, a partire dal 1 gennaio 2016, il regime di impianto sarà soppresso, ma che gli stati membri possono chiedere una proroga fino al 31 dicembre 2018; i potenziali acquirenti dovranno, dunque, informarsi sulle evoluzioni normative in materia.

Il quadro normativo italiano di riferimento resta quello portato dal D.M. 12272 del 15 dicembre 2015, come in ultimo modificato dal DM 935 del 13 febbraio 2018, il tutto in applicazione delle regole portate dalla OCM Unica (Regolamento UE 1308/2013, articoli 62 e seguenti, che a sua volta è stato oggetto di successive modificazioni).

Si precisa che la circolare MIPAAF 5852 del 25/10/2016 ha stabilito che: ... “in caso di vendita, la vendita di una particella o azienda non autorizza il trasferimento delle autorizzazioni all'acquirente,

anche se esse sono state rilasciate per particelle specifiche. Il trasferimento delle autorizzazioni in questo contesto è vietato al fine di evitare ogni forma di speculazione. Colui che vende conserva nel proprio portafoglio le autorizzazioni”.

In particolare il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo ha pubblicato le modalità di presentazione delle richieste di autorizzazione per nuovi impianti viticoli per l'annualità 2019 che dovranno essere compilate ed inviate esclusivamente in modalità telematica attraverso il SIAN a partire dal 15 febbraio ed entro il 31 marzo 2019. Si veda D.D. n. 6638 del 14 dicembre 2018 - Disposizioni nazionali relative all'organizzazione comune del mercato vitivinicolo, in ordine al rilascio di autorizzazioni per nuovi impianti viticoli - Annualità 2019, Criteri di Priorità e Soglie 2019 e Circolare Agea 6686205

LOTTO DI VENDITA 14

PARTICELLE DI TERRENO PROPRIETA 1/1

FOGLIO 42 PART 187 SUB ---

FOGLIO 42 PART 189 SUB ---

FOGLIO 42 PART 188 SUB ---

FOGLIO 49 PART 1 SUB ---

FOGLIO 49 PART 4 SUB ---

FOGLIO 49 PART 5 SUB ---

FOGLIO 49 PART 6 SUB ---

FOGLIO 49 PART 7 SUB ---

Comune Vinci (FI)

Individuare se i terreni pignorati siano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA di cui all'art. 3, c. 1, decreto del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali 16 dicembre 2010 n. 61:
si rimanda all' Allegato A.06 Documentazione ARTEA

Indicare se vi siano diritti di reimpianto iscritti e la superficie per ciascuna DO (denominazione di origine):
si rimanda all' Allegato A.06 Documentazione ARTEA

Comunicare ad ARTEA e alla Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Produzioni Vegetali – (Agricoltura e funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto;

in data 24 Luglio 2019 la scrivente CTU ha provveduto a trasmettere la richiesta di accesso agli atti all'ARTEA in forza del pignoramento che insite sui beni oggetto di stima, in data 31 Agosto 2019 la scrivente CTU ha provveduto inoltre a trasmettere tramite PEC all'ARTEA e alla Città Metropolitana di Firenze – Ufficio Produzioni Vegetali – (Agricoltura e funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto.

e) indicare, anche brevemente, le linee evolutive della normativa europea dal 2016 o la nuova disciplina, se nel frattempo fosse mutata. Precisare che il regolamento CE n. 479/08 prevede che, a partire dal 1 gennaio 2016, il regime di impianto sarà soppresso, ma che gli stati membri possono chiedere una proroga fino al 31 dicembre 2018; i potenziali acquirenti dovranno, dunque, informarsi sulle evoluzioni normative in materia.

Il quadro normativo italiano di riferimento resta quello portato dal D.M. 12272 del 15 dicembre 2015, come in ultimo modificato dal DM 935 del 13 febbraio 2018, il tutto in applicazione delle regole portate dalla OCM Unica (Regolamento UE 1308/2013, articoli 62 e seguenti, che a sua volta è stato oggetto di successive modificazioni).

Si precisa che la circolare MIPAAF 5852 del 25/10/2016 ha stabilito che: ... “in caso di vendita, la vendita di una particella o azienda non autorizza il trasferimento delle autorizzazioni all'acquirente,

anche se esse sono state rilasciate per particelle specifiche. Il trasferimento delle autorizzazioni in questo contesto è vietato al fine di evitare ogni forma di speculazione. Colui che vende conserva nel proprio portafoglio le autorizzazioni”.

In particolare il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo ha pubblicato le modalità di presentazione delle richieste di autorizzazione per nuovi impianti viticoli per l'annualità 2019 che dovranno essere compilate ed inviate esclusivamente in modalità telematica attraverso il SIAN a partire dal 15 febbraio ed entro il 31 marzo 2019. Si veda D.D. n. 6638 del 14 dicembre 2018 - Disposizioni nazionali relative all'organizzazione comune del mercato vitivinicolo, in ordine al rilascio di autorizzazioni per nuovi impianti viticoli - Annualità 2019, Criteri di Priorità e Soglie 2019 e Circolare Agea 6686205

5° Punto: *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;*

La scrivente CTU durante lo svolgimento delle attività peritali ha provveduto a richiedere alla proprietà indicazioni circa lo stato locativo dei beni in quanto, che risultano essere in possesso della proprietà. Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario ha dichiarato alla scrivente e al Custode, con relativo verbale di accesso, che tutti i beni oggetto di pignoramento e di stima sono liberi, utilizzati e in possesso della proprietà. Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ha condotto inoltre la scrivente presso tutti i beni oggetto di stima che risultano, alcuni, utilizzati da familiari e/o conoscenti dell'esecutato in assenza di titolo di occupazione. Ai fini della perizia di stima i terreni e i fabbricati si considerano LIBERI.

6° Punto: *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);

Gli immobili e i terreni oggetto di stima non fanno capo a un condominio costituito e risultano di conseguenza liberi da oneri condominiali e/o regolamenti delle parti a comune. Si ritiene di dover evidenziare che risulta pendente sui beni oggetti di stima la Causa Civile RG n 690/2015 Tribunale di Firenze.

7° Punto: *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;

E' stato verificato che in data 28/06/2018 è stata rilasciata certificazione notarile parziale sui beni oggetto di stima prevista dall'art. 567 c.p.c., il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, oltre a certificato ipotecario rilasciato in data 15/01/2019 e alle visure storiche degli immobili.

Dalle suddette certificazioni ed in considerazione anche delle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze, dal ventennio a tutto il 15/01/2019 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.



7.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE



- nota di iscrizione del 30/03/2018 - Registro Particolare 966 ai rogiti TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1300 del 15/11/2017 per un importo complessivo di Euro 23.000,00 di cui per capitale Euro 18.209,25 , A FAVORE della SO XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da IPOTECA GIUDIZIALE per la piena proprietà sopra:

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 169, 170, 168, 167, 371, 375 sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 164, sub. 2 per la proprietà di 1/1 ..."



"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 62, 66, 67, 63, 64, 374 sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."



"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 146, 173, 174, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 187, 188, 189, 192, 195, 196 e 197 sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 49 Particella 1, 4, 5, 6, 7, 48, 50, 356 e 367 sub. --- per la proprietà di 1/1 ..."

per la proprietà di 2/3 sopra:

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 119, sub. 1, 2, 3, 5, 500 e 501 per la proprietà di 2/3 ..."



"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 163, sub. 3 graffata 217 per la proprietà di 2/3 ..."



"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 164, sub. 1, Particella 314, sub. 500, 501 e 502 e Particella 372, sub. -- per la proprietà di 2/3 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 112, 114, 115, 116, 124, 137, 138, 139, 141, 144, 145, 147, 148, 150, 158, 159, 161, 162, 113, 140,



142, 143, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 160, 165, 193, 194, 221, 345, 350, 353, 365 e 369 sub. -- per la proprietà di 2/3 ..."



"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 68 sub. -- per la proprietà di 2/3 ..."

- nota di iscrizione del 15/06/2018 - Registro Particolare 1951 Registro Generale 10980 ai rogiti TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 1938/2018 del 17/04/2018 per un importo complessivo di Euro 40.000,00 di cui per capitale Euro 32.417,05 , A FAVORE della XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da IPETOCA GIUDIZIALE per la piena proprietà sopra:

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 169, 170, 168, 167, 371, 375 sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."



"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 164, sub. 2 per la proprietà di 1/1 ..."



"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 62, 66, 67, 63, 64, 374 sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 146, 173, 174, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 187, 188, 189, 192, 195, 196 e 197 sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 49 Particella 1, 4, 5, 6, 7, 48, 50, 356 e 367 sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."

per la proprietà di 2/3 sopra:



"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 119, sub. 1, 2, 3, 5, 500 e 501 per la proprietà di 2/3 ..."



"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 163, sub. 3 graffata 217 per la proprietà di 2/3 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 164, sub. 1, Particella 314, sub. 500, 501 e 502 e Particella 372, sub. -- per la proprietà di 2/3 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 112, 114, 115, 116, 124, 137, 138, 139, 141, 144, 145, 147, 148, 150, 158, 159, 161, 162, 113, 140, 142, 143, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 160, 165, 193, 194, 221, 345, 350, 353, 365 e 369 sub. -- per la proprietà di 2/3 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 68 sub. -- per la proprietà di 2/3 ..."



- nota di iscrizione del 27/06/2018 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 11663 ai rogiti Notaio CAMMUSO GUSTAVO Repertorio 21850/17147 del 26/06/2018 per un importo complessivo di Euro 250.354,88 di cui per capitale Euro 166.903,25 , A FAVORE della XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da IPETOCA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la piena proprietà sopra:

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 49 Particella 591, sub. 503 per la proprietà di 1/1 ..."





- nota di iscrizione del 10/04/2012 - Registro Particolare 805 Registro Generale 5697 ai rogiti Notaio CAMMUSO GUSTAVO Repertorio 14497/11695 del 04/04/2012 per un importo complessivo di Euro 400.000,00 di cui per capitale Euro 200.000,00 , A FAVORE della XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da IPETOCA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la piena proprietà sopra:

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 169 graffata 170, sub. -- , particella 164 sub 2, particella 168, 167, 371, sub -- per la proprietà di 1/1 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 375, sub. --- per la proprietà di 1/1 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 62, 63/AA, 63/AB, 64/AA, 64/AB, 66, 67, 374/A e 374/B sub. -- per la proprietà di 1/1 ..."

7.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- nota di TRASCRIZIONE del 03/03/2008 - Registro Particolare 2909 Pubblico ufficiale Notaio MURITANO DANIELE rep N. 28512/6101 del 20/02/2008 per DIVISIONE – ATTO TRA VIVI – a favore e contro del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX oltre altri sopra:

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 49 Particella 591 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 173, 174, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 192, 195, 196, 197, 356, 187, 188, 189, 367 e 146 sub. -- ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 62, 63, 64, 66, 67 e 374 sub. --- ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 49 Particella 1, 4, 5, 6, 7, 48 e 50 sub. -- ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 167, 168, 169 graffata 170, 164, 364, 371 e 375 sub. -- ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 112, 113, 114, 115, 116, 124, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 158, 159, 160, 161, 162, 165, 193, 194, 221, 345, 350, 353, 365 e 369 sub. -- ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 68 sub. -- ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 119, sub. -- 1, 2, 3, 500, 5, 501 e 502 oltre Particella 163 graffata 217, Particella 164 sub , Particella 314 sub 500, 501, 502, 503 e particella 372

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 364 sub. -- ..."

- nota di TRASCRIZIONE del 27/01/2015 - Registro Particolare 896 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FIRENZE rep N. 360 del 14/01/2015 di DOMANDA GIUDIZIALE PER DIVISIONE GIUDIZIALE – a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXX CF GRLPLA67T15M0590 sopra:

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 112, 113/AA, 113/AB, 114, 115, 116, 124, 137, 138, 139, 140/A, 140/B, 141, 142/A, 142/B, 143/A, 143/B, 144, 145, 147, 148, 149/A, 149/B, 150, 151/A, 151/B, 152/A, 152/B, 153/A, 153/B, 154/A, 154/B, 155/A, 155/B, 156/A, 156/B, 158, 159, 160/AA, 160/AB, 161, 162, 165/AA, 165/AB, 193/A, 193/B, 194/A, 194/B, 221/A, 221/B, 345/AA, 345/AB, 350/AA, 350/AB, 353/AA, 353/AB, 365/AA, 365/AB, 369/A e 369/B sub. -- ..."





"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 68 sub. -- ..."
 "..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 119, sub. – 1, 2, 3, 500, 5, 501 e 502 oltre Particella 163 sub 3 graffata 217, Particella 164 sub 1, Particella 314 sub 500, 501, 502, 503 e particella 372

- nota di TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 7659 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FIRENZE rep N. 6777 del 06/06/2018 del **verbale di pignoramento immobiliare** – a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra:

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 164 sub. 2 ..."
 "..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 167, 168, 169 graffato 170, 371, sub. -- ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 119 sub. 1, 2, 3 e 5 ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 164 sub. 1 ..."
 "..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 314 sub. 500 e 501 ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 372 sub. -- ..."
 "..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 314 sub. 502 ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 119 sub. 500 e 501 ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 163 sub. 3 graffato Particella 217 ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 375 sub. -- ..."
 "..."



- nota di TRASCRIZIONE del 07/12/2018 - Registro Particolare 14917 Pubblico ufficiale UNEP FIRENZE rep N. 12524 del 23/11/2018 del **verbale di pignoramento immobiliare** – a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra:

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 169 graffata 170, sub. -- ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 164, sub. 2 ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 168, 167, 371 e 375 sub. -- ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 62, 66, 67, 63, 64 e 374 sub. -- ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 146, 173, 174, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 187, 188, 189, 192, 195, 196 e 197 sub. -- ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 49 Particella 1, 4, 5, 6, 7, 48 e 50 sub. -- ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 356 e 367 sub. -- ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 119, sub. 1, 2, 3, 5, 500 e 501 ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 163, sub. 3 graffata Particella 217 ..."
 "**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 164, sub. 1 ..."



"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 314, sub. 500, 501 e 502 ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto fabbricati nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 372 sub. -- ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 42 Particella 112, 114, 115, 116, 124, 137, 138, 139, 141, 144, 145, 147, 148, 150, 158, 159, 161, 162, 113, 140, 142, 143, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 160, 165, 193, 194, 221, 345, 350, 353, 365 e 369 sub. -- ..."

"**IMMOBILI** censiti al catasto terreni nel Comune di Vinci al foglio 48 Particella 68 sub. -- ..."

7.c) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti mediante:

- Nota di Trascrizione del 20/11/2007 Registro Generale 27469 Registro particolare 16273 dell'ATTO PER CAUSA DI MORTE – DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Tosca contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduta in data 27/06/1994

- Nota di Trascrizione del 03/03/2008 Registro Generale 4779 Registro particolare 2909 dell'ATTO TRA VIVI – DIVISIONE a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Anna e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Anna, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Michele

- Nota di Trascrizione del 03/03/2008 Registro Generale 4780 Registro particolare 2910 dell'ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Michele e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX

- Nota di Trascrizione del 22/12/2008 Registro Generale 27695 Registro particolare 17034 dell'ATTO PER CAUSA DI MORTE – DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Anna, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Michele e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX deceduto in data 23/02/2007

- Nota di Trascrizione del 14/03/2014 Registro Generale 3743 Registro particolare 2769 dell'ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Tosca

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione ipocatastale rilasciata dalla Conservatoria:
- a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

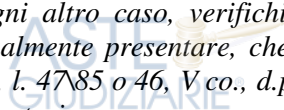
8° Punto: *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



Dalle indagini condotte dalla scrivente i beni oggetto di stima non ricadono all'interno di condomini costituiti.



9° Punto: *verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'i benefici, 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.*



La scrivente, al fine di adempiere all'incarico conferito dal G.E., ha provveduto a verificare la corrispondenza dello stato concessionato con lo stato rilevato. Dalle indagini condotte presso il Comune di Vinci è risultato impossibile accedere alle pratiche edilizie più recenti in quanto a seguito dell'attacco da parte di un hacker ai server del Comune, risulta ad oggi impossibile procedere con le ricerche in archivio da parte dell'Amministrazione (si rimanda all'Allegato A.07). La scrivente CTU durante l'accesso agli Atti condotto in data 24/07/2019 ha preso visione delle seguenti pratiche edilizie messe a disposizione dall'Archivio Cartaceo Storico:

- Pratica Edilizia n 110 Autorizzazione n 36 anno 1998 per installazione deposito GPL;
- Pratica Edilizia n 7/99 Art 26 per manutenzione straordinaria e installazione di silos vinicoli;
- Pratica Edilizia n 35 Autorizzazione n 39 anno 2001 per restauro e risanamento conservativo e variante del 10/08/2002
- Pratica Edilizia in variante n 19490 anno 2004

Da ulteriori indagini condotte la scrivente CTU è venuta a conoscenza, senza poterne prendere visione in quanto l'Amministrazione Comunale non è in grado di effettuare ricerche in archivio per i motivi sopra citati, delle seguenti Pratiche Edilizie:

- Pratica n 114/1993 del 7 dicembre 1993 – Autorizzazione per realizzazione fognatura mediante taglio stradale;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1 del 18/10/2005
- Pratica n 54/2007 del 18/04/2007 – via di Collegonzi 91 – manutenzione ordinaria: demolizione di porzione di muro di sostegno in pessimo stato di conservazione
- Pratica n 125/2007 – Intervento di manutenzione ordinaria - ripristino di muro di sostegno con stessa tipologia di materiali;
- Pratica n 17/2008 del 20/05/2008 – D.I.A. opere di manutenzione straordinaria – adeguamento impianto di raccolta e smaltimento acque reflue domestiche e assimilate fuori fognatura.

La scrivente CTU, edotta della Causa Civile 690/2015, ha provveduto a prendere visione della CTU redatta dal Geom. GIANNINI Paolo che in data 13/01/2017 e 27/01/2017 ha potuto accedere ai fascicoli messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale in quanto accesso agli atti condotto prima dell'attacco ai server da parte di un hacker con conseguente interruzione del servizio. Riscontrate sui beni oggetto di stima, mediante rilievo condotto con sopralluogo del 04/07/2019 e del 24/07/2019, le medesime non conformità descritte e



elencate nella CTU a firma del Geom. GIANNINI, la scrivente ritiene che, considerate dette difformità citate in base allo stato concessionato visualizzato ed estratto dal CTU Giannini, difformità riscontrabili anche all'attuale stato dei luoghi che non presenta ulteriori nuove modifiche edilizie e strutturali. Di seguito si riportano le citate difformità:

- l'ampia tettoia con struttura intelaiata in legno lamellare in appoggio del lato tergale del fabbricato denominato "Villa Ravenna" identificato dal F 42 Part 119 e la platea di pavimentazione, di recente esecuzione ed afferenti i locali cantina, sono risultati, all'esito dell'istruttoria urbanistica effettuata a suo tempo presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vinci (FI), eseguiti in assenza di titolo edilizio;
- sia la tettoia su pilastri in parte in c.a. ed in parte in legno, su cui poggia una precaria struttura di copertura in onduline, addossata al prospetto sud del deposito di vetusta costruzione ed ubicato nell'area posta a nord-est del fabbricato principale di "Villa Ravenna" identificato dal F 42 Part 119, sia il piccolo corpo di fabbrica realizzato in cemento vibrato e copertura a falda inclinata, destinato a locale tecnico posto sul lato tergale della succitata costruzione, all'esito dell'istruttoria urbanistica effettuata a suo tempo presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vinci (FI), eseguiti in assenza di titolo edilizio;
- il paramento in pietra sul fronte strada che sorregge il terrazzamento su cui è realizzato il resede di "Villa Ravenna" identificato dal F 42 Part 119, eseguito a seguito della comunicazione del sig. XXXXXXXXXXXXXXX al Comune di Vinci ai sensi art. 30 del Regolamento Edilizio del comune medesimo, presenta alcune mere difformità rispetto alle modalità esecutive descritte nella comunicazione succitata;
- addossata al fabbricato denominato "Casa Bonfanti" identificato dal F 42 Part 314 sub 500, 501 e 503 risulta una struttura a pilastri in c.a. e pannelli prefabbricati posti ad un'altezza di circa 80 cm sul lato tergale del fabbricato, per la cui edificazione, all'esito dell'istruttoria urbanistica esperita presso il Comune di Vinci (FI), non è emersa alcuna pratica edilizia e che pertanto risulta essere stata eseguita in assenza del necessario titolo edilizio.

Nota Tecnica

si precisa che risultano da regolarizzare mediante aggiornamento catastale (tipo mappale a demolizione, demolizione ad urbano e successiva istanza per inserimento al Catasto Terreni) le seguenti particelle per le quali risultano ancora inseriti in mappa ed identificati al Catasto fabbricati manufatti ad oggi demoliti e identificati dal F. 42, Particella 314, sub. 502 Cat. C/2 e dal F. 42, Particella 372, sub -- Cat. C/2.

10° Punto: *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.*

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che circola in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nell'Agosto 2019, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà il valore medio tra più procedimenti di stima, quali quello diretto o sintetico (detto anche empirico) e quello comparativo con altri beni in vendita quali beni comparabili. Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

Metodo Comparativo con annunci di vendita

La scrivente CTU ha provveduto ad intraprendere indagini di mercato al fine di individuare dei comparativi tenendo in considerazione gli standard internazionali di valutazione 2007 IVS. Le indagini condotte hanno permesso di rilevare gli annunci di vendita di seguito elencati e riportati all'Allegato A.08.

Descrizione del Comparativo (trascrizione fedele dell'annuncio di vendita)	Sup in mq	Euro/mq
<i>Comparativo 1</i> Cascina via di Collebonzi, Vinci VINCI SOVIGLIANA, FABBRICATO FIENILE CON RESEDE DI 200 MQ Vinci frazione Sovigliana, vendesi fabbricato fienile di mq 140 complessivi posto a meno di 2 km dal ponte sull'Arno che porta in Empoli e composta al piano terra da resede di mq 200 circa con accesso sia pedonale che carrabile su cui si affaccia una bellissima zona giorno con camino e grande cucina con isola centrale, bagno di servizio e ripostiglio, al piano 1° si trovano due camere ed il secondo bagno-wc. Immobile ristrutturato recentemente con materiali di pregio ed anche con vere e proprie opere d'arte come il camino e la cucina in muratura oltre ai pavimenti in cotto fatto a mano. Adiacente alla parte abitabile si trova anche un locale di circa 40 mq al grezzo collegabile con l'appartamento con la sola apertura di una porta. Immobile adatta per chi vuole l'indipendenza senza rinunciare alla vicinanza dei servizi, dal sapore rustico senza essere isolato. Richiesta Euro 370.000,00 Rif.1/337 FONTE www.immobiliare.it RIF 1/337 - 10/07/2018	140,00 + 40 (al 50%) = 160,00	2.312,50
<i>Comparativo 2</i> Terreno agricolo in Vendita a Vinci OCCASIONE! Vendesi terreno agricolo con 190 piante di olivo (olio extra vergine) situato tra le colline del Montalbano, comodo da raggiungere grazie ad un doppio accesso da strada pubblica percorribile sia con auto 4x4 che con mezzo agricolo, un opportuno annesso in muratura (15 m²) usufruibile come ripostiglio attrezzi, cassette olive ecc. ed un'area discreta, adiacente ad un grazioso ruscello, destinabile alla coltivazione di un orto. Richiesta Euro 39.900,00 FONTE www.immobiliare.it RIF EK-57630372 - 15/07/2019	6000,00 oltre annesso	6,65
<i>Comparativo 3</i> Terreno agricolo in Vendita a Vinci VINCI - lato Sovigliana - Terreno 1350mq recintato e delimitato da cancello elettrico - totalmente pianeggiante - contesto interno tranquillo - piantumato in parte con alberi di alto fusto - parte a frutteto - parte ad orto - parte a giardino attrezzato con rimesse attrezzi - Pozzo con impianto d'irrigazione predisposto - impianto elettrico presente. Richiesta Euro 28.000,00 FONTE www.immobiliare.it RIF TE539 - 08/07/2019	1350,00	20,74
<i>Comparativo 4</i> Terreno agricolo in Vendita a Vinci terreno di 6000mq uliveto situato in zona tranquilla ma non isolata ed in ottima posizione collinare. ha accesso diretto su strada comunale tramite strada di campagna di proprietà esclusiva ed in ottimo stato. Richiesta Euro 70.000,00 FONTE www.immobiliare.it RIF 6/0003 - 23/04/2018	6000,00	11,66

Valore con il metodo comparativo con annunci di vendita fabbricati
2.312,50 Euro / mq

Valore medio con il metodo comparativo con annunci di vendita terreni
13,01 Euro / mq



Metodo Comparativo con compravendita

Dalle indagini condotte dalla scrivente non sono stati individuati atti di compravendita recenti di immobili con caratteristiche comparabili a quelli oggetto di stima.





Metodo analitico

IMMOBILI

In base alle informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI **Provincia: FIRENZE Semestre: 2 – 2018 Comune: VINCI Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO Codice di zona: R1 Tipologia prevalente: --- civili Destinazione: ---**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L
Ville e Villini	Normale	1550	2300	L
Magazzini	Normale	450	800	L

TERRENI

REGIONE AGRARIA N°: 9 REGIONE N. 9 Comuni di: CERRETO GUIDI, EMPOLI, FUCECCHIO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	3661,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO ADULTO	9535,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)
BOSCO D'ALTO FUSTO GIOVANE	6255,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)
BOSCO MISTO	4348,00	SI		
CANNETO	3172,00			
COLTURA FLOREALE	49694,00			
FRUTTETO	38380,00			4-NOTA N. 4 IL VALORE AGRICOLO MEDIO DEL FRUTTETO INDICATO IN TAB. E RIFERITO ALL IMPIANTO DI ETA PARI O SUPERIORE A 10 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INFERIORE A 10 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCREMENTO A SCALARE DELL 1 PC PER CIASCUN ANNO A PARTIRE DAL 9 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA.)

INCOLTO PRODUTTIVO	866,00			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELL'UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.)
INCOLTO PRODUTTIVO CON PIANTE PALUSTRI	2956,00			
ORTO	54042,00			
ORTO IRRIGUO	77811,00			
PARCO O GIARDINO	88171,00			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1978,00			
PRATO STABILE	10626,00			
SEMINATIVO	19783,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	15282,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	46114,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	48788,00			
ULIVETO	18991,00			
ULIVETO VIGNETO	15639,00			
VIGNETO	16877,00	SI		5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL'IMP. DI ETA PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL'1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.)
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	31919,00			
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	37246,00			
VIVAIO	61890,00			3-NOTA N. 3 PER LA CULTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE.)

Valore medio con il metodo analitico tariffe OMI

Abitazioni Civili 1375,00 Euro / mq

Ville e Villini 1925,00 Euro / mq

Magazzini 625,00 Euro / mq

Valore VAM

Uliveto 1,90 Euro / mq

Vigneto 1,69 Euro / mq

Seminativo arborato 1,55 Euro / mq

La scrivente CTU precisa che i terreni risultano essere coltivati in difformità a quanto indicato nella destinazione d'uso catastale e in conformità a quanto dichiarato all'ARTEA, ai fini della redazione della perizia di stima saranno attribuiti ai singoli terreni i valori unitari al mq corrispondente alla reale coltura che vi insiste. A tal fine di seguito si riportano i valori dei VAM per le altre colture individuate durante il sopralluogo

Parco o giardino 8,90 Euro / mq

Incolto produttivo 0,087 Euro / mq

11° Punto: *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.*

11.A) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive dei fabbricati e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni, la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
 - Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 10° Punto, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i valori di seguito riportati
- Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- che alcuni immobili risultano oggetto di consistenti difformità dal titolo abilitativo;
- alcuni immobili sono interessati da ampie superfici di copertura in Amianto
- Gli immobili in oggetto risultano LIBERI;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie pari a:

IMMOBILI LOTTO 1

IMMOBILE	VALORE MEDIO OMI	VALORE COMPARATIVO VENDITA	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 119 SUB 2 APARTAMENTO IN VILLA E FOGLIO 42 PART 119 SUB 3 VANO SOTTOTETTO	Euro/mq 1.925,00	Euro/mq 2.312,50	Considerato il cattivo stato di manutenzione del bene e la presenza di Amianto in copertura (copertura non più funzionale in quanto necessita di urgenti interventi di manutenzione

			straordinaria) Euro/mq 1.600,00
FOGLIO 42 PART 119 SUB 501 DEPOSITO BIOLOGICO DISMESSO E MAGAZZINO	Euro/mq 625,00	---	Euro/mq 625,00

IMMOBILI LOTTO 2

IMMOBILE	VALORE MEDIO OMI	VALORE COMPARATIVO VENDITA	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 119 SUB 1 CANTINA	Euro/mq 625,00	---	Considerata la presenza di tini in cemento e in acciaio oltre agli impianti asserviti Euro/mq 1.100,00

IMMOBILI LOTTO 3

IMMOBILE	VALORE MEDIO OMI	VALORE COMPARATIVO VENDITA	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 119 SUB 5 MAGAZZINO ADIBITO A BARRICAIA	Euro/mq 625,00	---	Considerate le caratteristiche costruttive e architettoniche del bene e la presenza di una tettoia in Amianto Euro 650,00

IMMOBILI LOTTO 4

IMMOBILE	VALORE MEDIO OMI	VALORE COMPARATIVO VENDITA	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 314 SUB 500	Euro/mq 1.925,00	Euro/mq 2.312,50	Considerato il buono stato di manutenzione e le caratteristiche architettonichee costruttive del bene Euro/mq 2.100,00

IMMOBILI LOTTO 5

IMMOBILE	VALORE MEDIO OMI	VALORE COMPARATIVO VENDITA	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 314 SUB 500	Euro/mq 1.925,00	Euro/mq 2.312,50	Considerato il buono stato di manutenzione e le caratteristiche architettonichee costruttive del bene Euro/mq 2.100,00

IMMOBILI LOTTO 6

IMMOBILE	VALORE MEDIO OMI	VALORE COMPARATIVO VENDITA	VALORE ASSEGNATO

FOGLIO 42 PART 164 SUB 1 MAGAZZINO	Euro/mq 625,00	---	Considerate le caratteristiche costruttive e architettoniche del bene Euro/mq 500,00
FOGLIO 42 PART 164 SUB 2 MAGAZZINO	Euro/mq 625,00	---	Considerate le caratteristiche costruttive e architettoniche del bene e l'inagibilità del bene Euro/mq 300,00
FOGLIO 42 PART 164 SUB 167 MAGAZZINO	Euro/mq 625,00	---	Considerate le caratteristiche costruttive e architettoniche del bene Euro/mq 350,00

IMMOBILI LOTTO 7

IMMOBILE	VALORE MEDIO OMI	VALORE COMPARATIVO VENDITA	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 169 SUB – E FOGLIO 42 PART 168 SUB –	--- E Euro/mq 625,00	---	Considerate le caratteristiche costruttive e architettoniche del bene, le consistenti lesioni strutturali e il deterioramento complessivo, la cui destinazione d'uso catastale è D/10, Euro/mq 380,00

IMMOBILI LOTTO 8

IMMOBILE	VALORE MEDIO OMI	VALORE COMPARATIVO VENDITA	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 371 SUB ---	Euro/mq 625,00	---	Considerate le caratteristiche costruttive e architettoniche del bene e la presenza di copertura in amianto Euro/mq 550,00

IMMOBILI LOTTO 9

IMMOBILE	VALORE MEDIO OMI	VALORE COMPARATIVO VENDITA	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 163 SUB 3 graffata PART 217 (POZZO CHIUSO)	Euro/mq 625,00	---	Considerate le caratteristiche costruttive e architettoniche del bene, lo stato conservativo (ad oggi utilizzato impropriamente come abitazione) e la destinazione d'uso catastale D/10 Euro/mq 600,00



TERRENI LOTTO 10

La scrivente CTU ritiene che il valore indicato dai VAM vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. b) del D.P.R. n°327/2001;
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Ne segue che i valori da attribuire ai singolo terreni sia pari a

➤ ULIVETO

➔ €/mq $1.90 \times 3 = 5.70$ €/mq

➤ VIGNETO

➔ €/mq $1.69 \times 3 = 5.07$ €/mq

➤ SEMINATIVO ARBORATO

➔ €/mq $1.55 \times 3 = 4.65$ €/mq

oltre a

➤ PARCO O GIARDINO per il quale deve essere applicata la triplicazione

➔ €/m 8.90

➤ INCOLTO PRODUTTIVO per il quale deve essere applicata la triplicazione

➔ €/m 0.087

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI COLTURA RILEVATA	VALORE VAM	VALORE TRIPLICATO	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 350 SUB ---	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 116 SUB ---	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 115 SUB ---	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 114 SUB ---	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 113 SUB ---	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07

FOGLIO 42 PART 112 SUB ---	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 345 SUB ---	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
	INCOLTO PRODUTTIVO	Euro/mq 0,087	Non applicabile	Euro/mq 0,087
FOGLIO 42 PART 353 SUB ---	INCOLTO PRODUTTIVO	Euro/mq 0,087	Non applicabile	Euro/mq 0,087
FOGLIO 42 PART 124 SUB ---	PARCO O GIARDINO	Euro/mq 8,90	Non applicabile	Euro/mq 88,71

TERRENI LOTTO 11

La scrivente CTU ritiene che il valore indicato dai VAM vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. b) del D.P.R. n°327/2001;
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Ne segue che i valori da attribuire ai singolo terreni sia pari a

- ULIVETO
➔ €/mq 1.90 x 3 = 5.70 €/mq
- VIGNETO
➔ €/mq 1.69 x 3 = 5.07 €/mq
- SEMINATIVO ARBORATO
➔ €/mq 1.55 x 3 = 4.65 €/mq

oltre a

- PARCO O GIARDINO per il quale deve essere applicata la triplicazione
➔ €/m 8.90
- INCOLTO PRODUTTIVO per il quale deve essere applicata la triplicazione
➔ €/m 0.087

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI TERRENO	VALORE VAM	VALORE TRIPLICATO	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 152 SUB	VIGNETO 20%	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
	ULIVETO 80%	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 42 PART 137 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 138 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 139 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 140 SUB	ULIVETO	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 42 PART 141 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 142 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 143 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 144 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 145 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 147 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 149 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 150 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 151 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 153 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 154 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 155 SUB	VIGNETO	Euro/mq	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07

		1,69		
FOGLIO 42 PART 156 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 193 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 194 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 158 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 159 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 160 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 161 SUB	VIGNETO 50 %	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
	ULIVETO 50 %	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 42 PART 162 SUB	ULIVETO	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 42 PART 221 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 369 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 356 SUB	ULIVETO	Euro/mq 18,99	Euro/mq 9,60	Euro/mq 9,60
FOGLIO 42 PART 165 SUB	ULIVETO	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70

TERRENI LOTTO 12

La scrivente CTU ritiene che il valore indicato dai VAM vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. b) del D.P.R. n°327/2001;
- le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Ne segue che i valori da attribuire ai singolo terreni sia pari a

➤ ULIVETO

➔ €/mq $1.90 \times 3 = 5.70$ €/mq

➤ VIGNETO

➔ €/mq $1.69 \times 3 = 5.07$ €/mq

➤ SEMINATIVO ARBORATO

➔ €/mq $1.55 \times 3 = 4.65$ €/mq

oltre a

➤ PARCO O GIARDINO per il quale deve essere applicata la triplicazione

➔ €/m 8.90

➤ INCOLTO PRODUTTIVO per il quale deve essere applicata la triplicazione

➔ €/m 0.087

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI COLTURA RILEVATA	VALORE VAM	VALORE TRIPLICATO	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 365 SUB	ULIVETO	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 42 PART 367 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 173 SUB	VIGNETO 80 %	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
	ULIVETO 20 %	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 42 PART 182 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 174 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 181 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 184 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 183 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07

192 SUB				
FOGLIO 42 PART 195 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 196 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 197 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 146 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 179 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 180 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07

TERRENI LOTTO 13

La scrivente CTU ritiene che il valore indicato dai VAM vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. b) del D.P.R. n°327/2001;
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Ne segue che i valori da attribuire ai singolo terreni sia pari a

- ULIVETO
➔ €/mq $1.90 \times 3 = 5.70$ €/mq
- VIGNETO
➔ €/mq $1.69 \times 3 = 5.07$ €/mq
- SEMINATIVO ARBORATO
➔ €/mq $1.55 \times 3 = 4.65$ €/mq
- oltre a
- PARCO O GIARDINO per il quale deve essere applicata la triplicazione
➔ €/m 8.90
- INCOLTO PRODUTTIVO per il quale deve essere applicata la triplicazione

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI COLTURA RILEVATA	VALORE VAM	VALORE TRIPLICATO	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 48 PART 68 SUB	INCOLTO PRODUTTIVO	Euro/mq 0,087	Non applicabile	Euro/mq 0,087
FOGLIO 48 PART 67 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 48 PART 66 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 48 PART 63 SUB	ULIVETO	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 48 PART 62 SUB	ULIVETO	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 48 PART 64 SUB	ULIVETO	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 48 PART 374 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 49 PART 50 SUB	ULIVETO	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 49 PART 48 SUB	ULIVETO	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70

TERRENI LOTTO 14

La scrivente CTU ritiene che il valore indicato dai VAM vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. b) del D.P.R. n°327/2001;
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Ne segue che i valori da attribuire ai singolo terreni sia pari a

- ULIVETO

$$\rightarrow \text{€/mq } 1.90 \times 3 = 5.70 \text{ €/mq}$$

- VIGNETO



$$\rightarrow \text{€}/\text{mq } 1.69 \times 3 = 5.07 \text{ €}/\text{mq}$$

SEMINATIVO ARBORATO

$$\rightarrow \text{€}/\text{mq } 1.55 \times 3 = 4.65 \text{ €}/\text{mq}$$

oltre a

- PARCO O GIARDINO per il quale deve essere applicata la triplicazione

$$\rightarrow \text{€}/\text{m } 8.90$$

- INCOLTO PRODUTTIVO per il quale deve essere applicata la triplicazione

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI COLTURA RILEVATA	VALORE VAM	VALORE TRIPLICATO	VALORE ASSEGNATO
FOGLIO 42 PART 187 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 189 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 42 PART 188	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 49 PART 1 SUB	ULIVETO	Euro/mq 1,90	Euro/mq 5,70	Euro/mq 5,70
FOGLIO 49 PART 4 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 49 PART 5 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 49 PART 6 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07
FOGLIO 49 PART 7 SUB	VIGNETO	Euro/mq 1,69	Euro/mq 5,07	Euro/mq 5,07



11.B) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

LOTTO DI VENDITA 1

FOGLIO 42 PART 119 SUB 2 E SUB 3 VIA DI COLLEGONZI 91/97 OLTRE A SUB 501 DEPOSITO BIOLOGICO DISMESSO E MAGAZZINO (SUB 500) E FOGLIO 42 PART 119 SUB 502 QUALE BCNC

- APPARTAMENTO (sub 2) con consistenza catastale pari a 11,5 vani con accesso diretto dalla particella di terreno 502 quale BCNC
 - SOFFITTA (sub 3) dotata di accesso diretto dall'appartamento (sub 2)
 - MAGAZZINO (sub 502) dotato di accesso diretto dalla particella di terreno 502 quale BCNC
- oltre a
- MANUFATTO adibito a deposito biologico dismesso

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 267,30
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 226,67
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)ml 3,45
- vani catastali n° 11,5
- servizi igienici n° 2
- terrazza mq 3,75

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 385,29 così calcolata:

Appartamento	mq 267,30	pari a 100%	mq 267,30
Terrazza	mq 3.75	pari al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett c CATEGORIA R	mq 1.12
Soffitta	mq 233,74	allegato C DPR 138/1998 categoria R lettera b) pari al 50% se comunicanti con i vani principali e al 25% se non comunicanti, quali vani accessori a servizio indiretto dei principali	mq 116,87
			mq 385,29



MAGAZZINO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 35,46
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 31,09
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) ml 3,45
- vani catastali n° 1
- servizi igienici n° 0
- terrazza mq 35,46

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da **MAGAZZINO**, ha una superficie commerciale di mq 39,01 così calcolata:

Magazzino	mq 35,46	pari a 100%	mq 35,46
Terrazza	mq 35,46	pari al 10% quale area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare all C Dpr 138/1999 lett d CATEGORIA T	mq 3,55
			mq 39,01

MAGAZZINO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 6,00
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 5,40
- vani catastali n° 1
- servizi igienici n° 0

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da **MAGAZZINO**, ha una superficie commerciale di mq 6,00 così calcolata:

Magazzino	mq 6,00	pari a 100%	mq 6,00
			mq 6,00



LOTTO DI VENDITA 2
FOGLIO 42 PART 119 SUB 1

- CANTINA quale FABBRICATO PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE dotata di accesso diretto dalla particella 502 quale BCNC a sua volta dotata di due accessi diretti dalla Via Collegonzi oltre che da accesso dalla particella 502 dalla porzione retrostante il fabbricato principale.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

CANTINA D/10

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct. mq 296,70
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 240,32
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
H maxml 3,90
H minml 3,50
- servizi igienici n° 0

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da una CANTINA (D/10), ha una superficie commerciale di mq 296,70 così calcolata:

Cantina D/10	mq 296,70	pari a 100%	mq 296,70
Tettoia	mq 96,44	pari a 0% in quanto realizzata in assenza di titolo abilitativo	mq 0
			mq 296,70

**LOTTO DI VENDITA 3
FOGLIO 42 PART 119 SUB 5**

- MAGAZZINO libero sui quattro lati con accesso diretto dalla particella di terreno 502 quale BCNC, disposto su due livelli, piano terreno e piano primo dotato di accesso tramite scala in muratura esterna, oltre tettoia adiacente con copertura in amianto
I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

MAGAZZINO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct. mq 35,28
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 30,36
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
H maxml 2,80
H minml 2,25
- servizi igienici n° 0

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MAGAZZINO (C/2)* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 88,30 così calcolata:

Ufficio	mq 81,47	pari a 100%	mq 81,47
Tettoia	mq 27,32	Locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 25% se non comunicanti all C Dpr 138/1999 lett b CATEGORIA T	mq 6.83
			mq 88,30

**LOTTO DI VENDITA 4
FOGLIO 42 PART 314 SUB 500**

- FABBRICATO RURALE con accesso dalla particella 503 quale BCNC composto da tre vani al piano terreno oltre due wc e accessori e due cantine, comunicanti tra di loro, al piano seminterrato. Completano la proprietà due terrazze, una al piano di campagna sul prospetto Sud/Ovest e una sul prospetto Nord/Est

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

FABBRICATO RURALE (D/10)

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 94,95
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 71,76
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
H maxml 3,20
H minml 3,00
- servizi igienici n° 2

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da **FABBRICATO RURALE**, ha una superficie commerciale di mq 102,24 così calcolata:

Fabbricato RURale	mq 94,95	pari a 100%	mq 94,95
Terrazze	mq 23.69	Balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10% all C Dpr 138/1999 lett c CATEGORIA T	mq 2.37
Cantine	mq 19.69	Locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 25% se non comunicanti all C Dpr 138/1999 lett b CATEGORIA T	mq 4.92
			mq 102,24



LOTTO DI VENDITA 5
FOGLIO 42 PART 314 SUB 501

FABBRICATO RURALE con accesso dalla particella 503 quale BCNC composto da tre vani al piano primo oltre wc e accessori e al piano terreno ove è presente l'ingresso

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

FABBRICATO RURALE (D/10)

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 101,50
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 75,82
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- H maxml 4,20
- H minml 3,14
- servizi igienici n° 1

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *FABBRICATO RURALE*, ha una superficie commerciale di mq 101,50 così calcolata:

Fabbricato RURale	mq 101,50	pari a 100%	mq 101,50
			mq 101,50



LOTTO DI VENDITA 6
FOGLIO 42 PART 164 SUB 1 e SUB 2 e FOGLIO 42 PART 167 SUB ---

- MAGAZZINO composto da un unico vano situato al piano terreno con accesso diretto dalla particella 163 (facente capo ad altro Lotto) sulla quale esercita una servitù di fatto non trascritta (il vano risulta unito di fatto al vano adiacente mediante un'apertura nella muratura di confine realizzata in assenza di titolo abilitativo)
- MAGAZZINO composto da un unico vano, inagibile allo stato rilevato, con accesso dal sottostante sub 1
- MAGAZZINO composta da un vano principale, superfici accessorie e fette adiacente con accesso diretto dalla particella 356 (facente capo ad altro Lotto) sulla quale esercita una servitù di fatto non trascritta

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

MAGAZZINO SUB 1

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 54,33
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 48,35
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto).....ml 3,75
- servizi igienici n° 0

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MAGAZZINO (C/2)*, ha una superficie commerciale di mq 54,33 così calcolata:

Magazzino	mq 54,33	pari a 100%	mq 54,33
			mq 54,33

MAGAZZINO SUB 2

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 54,33
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 47,69
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- H maxml 1,9
- H minml 3,30
- servizi igienici n° 0

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MAGAZZINO (C/2)* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 54,33 così calcolata:

Magazzino	mq 54,33	pari a 100%	mq 54,33
			mq 54,33

MAGAZZINO PART 167

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 27,75
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 21,50
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- H maxml 3,45
- H minml 2,25
- servizi igienici n° 0

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MAGAZZINO (C/2)*, ha una superficie commerciale di mq 33,87 così calcolata:

Magazzino	mq 27,75	pari a 100%	mq 27,75
Tettoia	mq 14,35	Locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 25% se non comunicanti all C Dpr 138/1999 lett b CATEGORIA T	mq 3,59
Superficie accessoria	mq 25,33	Area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10% all C Dpr 138/1999 lett d CATEGORIA T	mq 2,53
			mq 33,87

LOTTO DI VENDITA 7
FOGLIO 42 PART 169 SUB – e FOGLIO 42 PART 168

- FABBRICATO RURALE (D/10) composto da due vani adibiti a cantina al piano terreno oltre a disimpegno e scala in muratura che permette l'accesso al piano primo che si compone di disimpegno, quattro vani adibiti a magazzino, un bagno oltre a ripostigli.
- MAGAZZINO adibito a cantina composto da un unico vano con accesso diretto dalla particella 364
- MAGAZZINO composta da un vano principale, e due corti esclusive

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

FABBRICATO RURALE (D/10) E MAGAZZINO SUB 169

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 222,00
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 185,73
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto
- Piano Terra min.....ml 3,00
- Piano Terra max.....ml 3,65
- Piano Primo min.....ml 2,90
- Piano Primo max.....ml 4,40
- servizi igienici n° 1

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da FABBRICATO RURALE (D/10) E MAGAZZINO (C/2), ha una superficie commerciale di mq 222,00 così calcolata:

Fabbricato Magazzino	Rurale e	mq 222,00	pari a 100%	mq 222,00
				mq 222,000



LOTTO DI VENDITA 8
FOGLIO 42 PART 371 SUB ---

- **MAGAZZINO** libero sui quattro lati con copertura in amianto

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

MAGAZZINO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct. mq 69,19
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 62,52
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- Minimaml 2,50
- Massimaml 3,05
- servizi igienici n° 0

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MAGAZZINO (C/2)*, ha una superficie commerciale di mq 258,13 così calcolata:

Magazzino	mq 222,00	pari a 100%	mq 222,00
Corte esclusiva	mq 361,33	Area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10% all C Dpr 138/1999 lett d CATEGORIA T	mq 36,13
			mq 258,13





LOTTO DI VENDITA 9
FOGLIO 42 PART 163 SUB 3 graffata PART 217 (POZZO CHIUSO)

- FABBRICATO RURALE composto da due vani adibiti a cantina al piano terreno oltre altro vano con accesso diretto dalla Paerticella 163 adibito a cantina. Al piano primo con accesso tramite scala in muratura interna si accede ad ulteriori 4 vani e a un wc. Completa il lotto un ulteriore vano adibito a magazzino dotato di accesso diretto dalla Paerticella 163

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:



FABBRICATO RURALE

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 236,82
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 199,23
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- Piano Terra Minimaml 3,50
- Piano Terra Massimaml 4,00
- Piano Primo Minimaml 2,85
- Piano Primo Massimaml 4,40
- servizi igienici n° 1

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *FABBRICATO RURALE (D/10)*, ha una superficie commerciale di mq 236,82 così calcolata:

Fabbricato rurale	mq 236,82	pari a 100%	mq 236,82
			mq 236,82



LOTTO DI VENDITA 10 PARTICELLE DI TERRENO A MONTE DELLA STRADA VIA COLLEGONZI PROPRIETA 2/3 FOGLIO 42 PART 350 SUB --- FOGLIO 42 PART 116 SUB --- FOGLIO 42 PART 115 SUB --- FOGLIO 42 PART 114 SUB --- FOGLIO 42 PART 113 SUB --- FOGLIO 42 PART 112 SUB --- FOGLIO 42 PART 345 SUB --- FOGLIO 42 PART 353 SUB --- FOGLIO 42 PART 124 SUB ---
--

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI COLTURA RILEVATA	SUPERFICIE
FOGLIO 42 PART 350 SUB ---	VIGNETO	1.108 mq
FOGLIO 42 PART 116 SUB ---	VIGNETO	650 mq
FOGLIO 42 PART 115 SUB ---	VIGNETO	3.700 mq
FOGLIO 42 PART 114 SUB ---	VIGNETO	430 mq
FOGLIO 42 PART 113 SUB ---	VIGNETO	1.250 mq
FOGLIO 42 PART 112 SUB ---	VIGNETO	930 mq
FOGLIO 42 PART 345 SUB ---	VIGNETO 40 %	1.087,20 mq
	INCOLTO PRODUTTIVO 60 %	1.630,80 mq
FOGLIO 42 PART 353 SUB ---	INCOLTO PRODUTTIVO	1.541 mq
FOGLIO 42 PART 124 SUB ---	PARCO O GIARDINO	140 mq

LOTTO DI VENDITA 11
PARTICELLE DI TERRENO A VALLE DELLA STRADA VIA COLLEGONZI PROPRIETA 2/3

FOGLIO 42 PART 152 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 137 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 138 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 139 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 140 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 141 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 142 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 143 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 144 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 145 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 147 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 149 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 150 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 151 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 153 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 154 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 155 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 156 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 193 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 194 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 158 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 159 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 160 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 161 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 162 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 221 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 369 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 356 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 165 SUB ---

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI TERRENO	SUPERFICIE
FOGLIO 42 PART 152 SUB	VIGNETO 20%	1.428 mq
	ULIVETO 80%	5.712 mq
FOGLIO 42 PART 137 SUB	VIGNETO	4.370 mq
FOGLIO 42 PART 138 SUB	VIGNETO	6.370 mq
FOGLIO 42 PART 139 SUB	VIGNETO	6.340 mq
FOGLIO 42 PART 140 SUB	ULIVETO	6.400 mq
FOGLIO 42 PART 141 SUB	VIGNETO	7.600 mq
FOGLIO 42 PART 142 SUB	VIGNETO	3.970 mq
FOGLIO 42 PART 143 SUB	VIGNETO	3.220 mq
FOGLIO 42 PART 144 SUB	VIGNETO	1.180 mq
FOGLIO 42 PART 145 SUB	VIGNETO	3.400 mq

FOGLIO 42 PART 147 SUB	VIGNETO	5.990 mq
FOGLIO 42 PART 149 SUB	VIGNETO	4.880 mq
FOGLIO 42 PART 150 SUB	VIGNETO	8.560 mq
FOGLIO 42 PART 151 SUB	VIGNETO	7.120 mq
FOGLIO 42 PART 153 SUB	VIGNETO	5.120 mq
FOGLIO 42 PART 154 SUB	VIGNETO	6.520 mq
FOGLIO 42 PART 155 SUB	VIGNETO	3.270 mq
FOGLIO 42 PART 156 SUB	VIGNETO	460 mq
FOGLIO 42 PART 193 SUB	VIGNETO	180 mq
FOGLIO 42 PART 194 SUB	VIGNETO	150 mq
FOGLIO 42 PART 158 SUB	VIGNETO	420 mq
FOGLIO 42 PART 159 SUB	VIGNETO	6.120 mq
FOGLIO 42 PART 160 SUB	VIGNETO	1.410 mq
FOGLIO 42 PART 161 SUB	VIGNETO 50 %	830 mq
	ULIVETO 50 %	830 mq
FOGLIO 42 PART 162 SUB	ULIVETO	1.310 mq
FOGLIO 42 PART 221 SUB	VIGNETO	3.680 mq
FOGLIO 42 PART 369 SUB	VIGNETO	8.815 mq
FOGLIO 42 PART 356 SUB	ULIVETO	526 mq
FOGLIO 42 PART 165 SUB	ULIVETO	1.020 mq

LOTTO DI VENDITA 12
PARTICELLE DI TERRENO A VALLE DELLA STRADA VIA COLLEGONZI PROPRIETA 1/1 AD
ECCEZIONED DELLA PARTICELLA 365 PROPRIETA' 2/3

FOGLIO 42 PART 365 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 367 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 173 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 182 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 174 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 181 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 184 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 183 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 192 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 195 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 196 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 197 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 146 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 179 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 180 SUB ---

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI COLTURA RILEVATA	SUPERFICIE
FOGLIO 42 PART 365 SUB	ULIVETO	6.072 mq
FOGLIO 42 PART 367 SUB	VIGNETO	1.367 mq
FOGLIO 42 PART 173 SUB	VIGNETO 80 %	7.712 mq
	ULIVETO 20 %	1.928 mq
FOGLIO 42 PART 182 SUB	VIGNETO	1.560 mq
FOGLIO 42 PART 174 SUB	VIGNETO	3.800 mq
FOGLIO 42 PART 181 SUB	VIGNETO	1.060 mq
FOGLIO 42 PART 184 SUB	VIGNETO	8.500 mq
FOGLIO 42 PART 183 SUB	VIGNETO	1.980 mq
FOGLIO 42 PART 192 SUB	VIGNETO	3.370 mq
FOGLIO 42 PART 195 SUB	VIGNETO	4.240 mq
FOGLIO 42 PART 196 SUB	VIGNETO	470 mq
FOGLIO 42 PART 197 SUB	VIGNETO	1.360 mq
FOGLIO 42 PART 146 SUB	VIGNETO	140 mq
FOGLIO 42 PART 179 SUB	VIGNETO	1.980 mq
FOGLIO 42 PART 180 SUB	VIGNETO	1.360 mq

LOTTO DI VENDITA 13
PARTICELLE DI TERRENO PROPRIETA 1/1 (AD ECCEZIONE DELLA PARTICELLA 68 PROPRIETA'
2/3)

FOGLIO 48 PART 68 SUB ---
FOGLIO 48 PART 67 SUB ---
FOGLIO 48 PART 66 SUB ---
FOGLIO 48 PART 63 SUB ---
FOGLIO 48 PART 62 SUB ---
FOGLIO 48 PART 64 SUB ---
FOGLIO 48 PART 374 SUB ---
FOGLIO 49 PART 50 SUB ---
FOGLIO 49 PART 48 SUB ---

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI COLTURA RILEVATA	SUPERFICIE
FOGLIO 48 PART 68 SUB	INCOLTO PRODUTTIVO	1.080 mq
FOGLIO 48 PART 67 SUB	VIGNETO	32.130 mq
FOGLIO 48 PART 66 SUB	VIGNETO	13.400 mq
FOGLIO 48 PART 63 SUB	ULIVETO	7.610 mq
FOGLIO 48 PART 62 SUB	ULIVETO	5.730 mq
FOGLIO 48 PART 64 SUB	ULIVETO	3.330 mq
FOGLIO 48 PART 374 SUB	VIGNETO	52.130 mq
FOGLIO 49 PART 50 SUB	ULIVETO	5.390 mq
FOGLIO 49 PART 48 SUB	ULIVETO	3.950 mq

LOTTO DI VENDITA 14
PARTICELLE DI TERRENO PROPRIETA 1/1

FOGLIO 42 PART 187 SUB ---
FOGLIO 42 PART 189 SUB ---
FOGLIO 42 PART 188 SUB ---
FOGLIO 49 PART 1 SUB ---
FOGLIO 49 PART 4 SUB ---
FOGLIO 49 PART 5 SUB ---
FOGLIO 49 PART 6 SUB ---
FOGLIO 49 PART 7 SUB ---

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI COLTURA RILEVATA	SUPERFICIE
FOGLIO 42 PART 187 SUB	VIGNETO	4.640 mq
FOGLIO 42 PART 189 SUB	VIGNETO	10.700 mq
FOGLIO 42 PART 188 SUB ---	VIGNETO	600 mq
FOGLIO 49 PART 1 SUB	ULIVETO	1.300 mq
FOGLIO 49 PART 4 SUB	VIGNETO	6.840 mq
FOGLIO 49 PART 5 SUB	VIGNETO	1.440 mq
FOGLIO 49 PART 6 SUB	VIGNETO	6.540 mq
FOGLIO 49 PART 7 SUB	VIGNETO	6.700 mq



11.C) STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO DI VENDITA 1
FOGLIO 42 PART 119 SUB 2 E SUB 3 VIA DI COLLEGONZI 91/97 OLTRE A SUB 501 DEPOSITO
BIOLOGICO DISMESSO E MAGAZZINO (SUB 500) E FOGLIO 42 PART 119 SUB 502 QUALE BCNC

APPARTAMENTO

→ mq 385,29 * 1600 €/mq = 616.464,00

MAGAZZINO

→ mq 45,01 * 625 €/mq = 28.131,25

Euro 644.595,25

Diconsi: Euro **seicentoquarantaquattromilacinquecentonovantacinque/25;**

arrotondabili a Euro 644.500,00

Diconsi: Euro **seicentoquarantaquattromilacinquecento/00;**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

LOTTO DI VENDITA 2
FOGLIO 42 PART 119 SUB 1

CANTINA D/10

→ mq 296,70 * 1100 €/mq = 326.370,00

Diconsi: Euro **trecentoventiseimilatrecentosettanta/00;**

arrotondabili a Euro 326.000,00

Diconsi: Euro **trecentoventiseimila/00;**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

LOTTO DI VENDITA 3
FOGLIO 42 PART 119 SUB 5

MAGAZZINO

→ mq 88,30 * 650 €/mq = 57.395,00



Diconsi: Euro **cinquantasettemilatrecentonovantacinque/00**;
arrotondabili a Euro 57.500,00
Diconsi: Euro **cinquantasettemilacinquecento/00**;

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



LOTTO DI VENDITA 4
FOGLIO 42 PART 314 SUB 500

FABBRICATO RURALE D/10

→ mq 102,24* 2100 €/mq = 214.704,00

Diconsi: Euro **duecentoquattordicimilasettecentoquattro/00**;
arrotondabili a Euro 215.000,00
Diconsi: Euro **duecentoquindicimila/00**;

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



LOTTO DI VENDITA 5
FOGLIO 42 PART 314 SUB 501

FABBRICATO RURALE D/10

→ mq 101,50* 2100 €/mq = 213.150,00

Diconsi: Euro **duecentotredicimilacentocinquanta/00**;
arrotondabili a Euro 213.000,00
Diconsi: Euro **duecentotredicimila/00**;

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



LOTTO DI VENDITA 6
FOGLIO 42 PART 164 SUB 1 e SUB 2 e FOGLIO 42 PART 167 SUB ---



MAGAZZINO SUB 1

→ mq 54,33* 500 €/mq = 27.165,00

MAGAZZINO SUB 2

→ mq 54,33* 300 €/mq = 16.299,00

MAGAZZINO SUB 167

→ mq 33,87* 350 €/mq = 11.854,50





Euro 55.318,50

Diconsi: Euro **cinquantacinquemilatrecentodiciotto/50;**

arrotondabili a Euro 55.500,00



Diconsi: Euro **cinquantacinquemilacinquecento/00;**



In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

LOTTO DI VENDITA 7
FOGLIO 42 PART 169 SUB – e PART 168

FABBRICATO RURALE D/10 E MAGAZZINO

→ mq 222,00* 380 €/mq = 84.360,00



Diconsi: Euro **ottantaquattromilatrecentosessanta/00;**

arrotondabili a Euro 84.500,00

Diconsi: Euro **ottantaquattromilacinquecento/00;**



In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

LOTTO DI VENDITA 8
FOGLIO 42 PART 371 SUB ---

MAGAZZINO



→ mq 258,13* 550 €/mq = 141.971,50

Diconsi: Euro **centoquarantunomilanovecentosettantuno/50;**

arrotondabili a Euro 142.000,00

Diconsi: Euro **centoquarantaduemila/00;**



In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva





LOTTO DI VENDITA 9
FOGLIO 42 PART 163 SUB 3 graffata PART 217 (POZZO CHIUSO)

FABBRICATO RURALE



→ mq 236,82* 600 €/mq = 142.092,00

Diconsi:Euro **centoquarantaduemilanovantadue/00;**

arrotondabili a Euro 142.000,00

Diconsi:Euro **centoquarantaduemila/00;**



In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



LOTTO DI VENDITA 10
PARTICELLE DI TERRENO A MONTE DELLA STRADA VIA COLLEGONZI PROPRIETA 2/3
 FOGLIO 42 PART 350 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 116 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 115 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 114 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 113 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 112 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 345 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 353 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 124 SUB ---

Immobile	Tipologia coltura rilevata	Consistenza mq	Valore assegnato Euro/mq	Valore immobile
FOGLIO 42 PART 350 SUB ---	VIGNETO	1.108	5,07	5.617,56 €
FOGLIO 42 PART 116 SUB ---	VIGNETO	650	5,07	3.295,50 €
FOGLIO 42 PART 115 SUB ---	VIGNETO	3.700	5,07	18.759,00 €
FOGLIO 42 PART 114 SUB ---	VIGNETO	430	5,07	2.180,10 €
FOGLIO 42 PART 113 SUB ---	VIGNETO	1.250	5,07	6.337,50 €
FOGLIO 42 PART 112 SUB ---	VIGNETO	930	5,07	4.715,10 €
FOGLIO 42 PART 345 SUB ---	VIGNETO 40 %	1.087,20	5,07	5.512,10 €
	INCOLTO PRODUTTIVO 60 %	1.630,80	0,087	141,88 €
FOGLIO 42 PART 353 SUB ---	INCOLTO PRODUTTIVO	1.541	0,087	134,07 €
FOGLIO 42 PART 124 SUB ---	PARCO O GIARDINO	140	8,9	1.246,00 €
				47.938,81 €

Valore di stima del Lotto

→ Euro 47.938,81

Diconsi: Euro **quarantasettemilanovecentotrentotto/81;**

arrotondabili a Euro 48.000,00

Diconsi: Euro **quarantottomila/00;**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO DI VENDITA 11
PARTICELLE DI TERRENO A VALLE DELLA STRADA VIA COLLEGONZI PROPRIETA 2/3

FOGLIO 42 PART 152 SUB ---
FOGLIO 42 PART 137 SUB ---
FOGLIO 42 PART 138 SUB ---
FOGLIO 42 PART 139 SUB ---
FOGLIO 42 PART 140 SUB ---
FOGLIO 42 PART 141 SUB ---
FOGLIO 42 PART 142 SUB ---
FOGLIO 42 PART 143 SUB ---
FOGLIO 42 PART 144 SUB ---
FOGLIO 42 PART 145 SUB ---
FOGLIO 42 PART 147 SUB ---
FOGLIO 42 PART 149 SUB ---
FOGLIO 42 PART 150 SUB ---
FOGLIO 42 PART 151 SUB ---
FOGLIO 42 PART 153 SUB ---
FOGLIO 42 PART 154 SUB ---
FOGLIO 42 PART 155 SUB ---
FOGLIO 42 PART 156 SUB ---
FOGLIO 42 PART 193 SUB ---
FOGLIO 42 PART 194 SUB ---
FOGLIO 42 PART 158 SUB ---
FOGLIO 42 PART 159 SUB ---
FOGLIO 42 PART 160 SUB ---
FOGLIO 42 PART 161 SUB ---
FOGLIO 42 PART 162 SUB ---
FOGLIO 42 PART 221 SUB ---
FOGLIO 42 PART 369 SUB ---
FOGLIO 42 PART 356 SUB ---
FOGLIO 42 PART 165 SUB ---

Immobile	Tipologia coltura rilevata	Consistenza mq	Valore assegnato Euro/mq	Valore immobile
FOGLIO 42 PART 152 SUB	VIGNETO 20%	1.428	5,07	7.239,96 €
	ULIVETO 80%	5.712	5,7	32.558,40 €
FOGLIO 42 PART 137 SUB	VIGNETO	4.370	5,07	22.155,90 €
FOGLIO 42 PART 138 SUB	VIGNETO	6.370	5,07	32.295,90 €
FOGLIO 42 PART 139 SUB	VIGNETO	6.340	5,07	32.143,80 €
FOGLIO 42 PART 140 SUB	ULIVETO	6.400	5,7	36.480,00 €
FOGLIO 42 PART 141 SUB	VIGNETO	7.600,00	5,07	38.532,00 €
FOGLIO 42 PART 142 SUB	VIGNETO	3.970,00	5,07	20.127,90 €
FOGLIO 42 PART 143 SUB	VIGNETO	3.220	5,07	16.325,40 €
FOGLIO 42 PART 144 SUB	VIGNETO	1.180	5,07	5.982,60 €
FOGLIO 42 PART 145 SUB	VIGNETO	3.400	5,07	17.238,00 €
FOGLIO 42 PART 147 SUB	VIGNETO	5.990	5,07	30.369,30 €
FOGLIO 42 PART 149 SUB	VIGNETO	4.880	5,07	24.741,60 €
FOGLIO 42 PART 150 SUB	VIGNETO	8.560	5,07	43.399,20 €
FOGLIO 42 PART 151 SUB	VIGNETO	7.120	5,07	36.098,40 €
FOGLIO 42 PART 153 SUB	VIGNETO	5.120	5,07	25.958,40 €
FOGLIO 42 PART 154 SUB	VIGNETO	6.520	5,07	33.056,40 €
FOGLIO 42 PART 155 SUB	VIGNETO	3.270	5,07	16.578,90 €
FOGLIO 42 PART 156 SUB	VIGNETO	460	5,07	2.332,20 €
FOGLIO 42 PART 193 SUB	VIGNETO	180	5,07	912,60 €
FOGLIO 42 PART 194 SUB	VIGNETO	150	5,07	760,50 €
FOGLIO 42 PART 158 SUB	VIGNETO	420	5,07	2.129,40 €
FOGLIO 42 PART 159 SUB	VIGNETO	6.120	5,07	31.028,40 €
FOGLIO 42 PART 160 SUB	VIGNETO	1.410	5,07	7.148,70 €
FOGLIO 42 PART 161 SUB	VIGNETO 50 %	830	5,07	4.208,10 €
	ULIVETO 50 %	830	5,7	4.731,00 €
FOGLIO 42 PART 162 SUB	ULIVETO	1.310	5,7	7.467,00 €
FOGLIO 42 PART 221 SUB	VIGNETO	3.680	5,07	18.657,60 €
FOGLIO 42 PART 369 SUB	VIGNETO	8.815	5,07	44.692,05 €
FOGLIO 42 PART 356 SUB	ULIVETO	526	5,7	2.998,20 €
FOGLIO 42 PART 165 SUB	ULIVETO	1.020	5,7	5.814,00 €
			Tot	604.161,81 €

Valore di stima del Lotto

→ Euro 604.161,81

Diconsi: Euro **seicentoquattromilacentosessantuno/81;**

arrotondabili a Euro 600.000,00

Diconsi: Euro **seicentomila/00;**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO DI VENDITA 12
PARTICELLE DI TERRENO A VALLE DELLA STRADA VIA COLLEGONZI PROPRIETA 1/1 AD
ECCEZIONED DELLA PARTICELLA 365 PROPRIETA' 2/3

FOGLIO 42 PART 365 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 367 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 173 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 182 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 174 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 181 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 184 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 183 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 192 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 195 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 196 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 197 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 146 SUB ---
 FOGLIO 42 PART 179 SUB ---

Immobile	Tipologia coltura rilevata	Consisten za mq	Valore assegnat o Euro/mq	Valore immobile
FOGLIO 42 PART 365 SUB	ULIVETO	6.072	5,7	34.610,40 €
FOGLIO 42 PART 367 SUB	VIGNETO	1.367	5,07	6.930,69 €
FOGLIO 42 PART 173 SUB	VIGNETO 80 %	7.712	5,07	39.099,84 €
	ULIVETO 20 %	1.928	5,7	10.989,60 €
FOGLIO 42 PART 182 SUB	VIGNETO	1.560	5,07	7.909,20 €
FOGLIO 42 PART 174 SUB	VIGNETO	3.800	5,07	19.266,00 €
FOGLIO 42 PART 181 SUB	VIGNETO	1.060	5,07	5.374,20 €
FOGLIO 42 PART 184 SUB	VIGNETO	8.500	5,07	43.095,00 €
FOGLIO 42 PART 183 SUB	VIGNETO	1.980	5,07	10.038,60 €
FOGLIO 42 PART 192 SUB	VIGNETO	3.370	5,07	17.085,90 €
FOGLIO 42 PART 195 SUB	VIGNETO	4.240	5,07	21.496,80 €
FOGLIO 42 PART 196 SUB	VIGNETO	470	5,07	2.382,90 €
FOGLIO 42 PART 197 SUB	VIGNETO	1.360	5,07	6.895,20 €
FOGLIO 42 PART 146 SUB	VIGNETO	140	5,07	709,80 €
FOGLIO 42 PART 179 SUB	VIGNETO	1.980	5,07	10.038,60 €
FOGLIO 42 PART 180 SUB	VIGNETO	1.360	5,07	6.895,20 €
				242.817,93 €

Valore di stima del Lotto

→ Euro 242.817,93



Diconsi: Euro **ducentoquarantaduemilaottocentodiciassette/93;**
arrotondabili a Euro 243.000,00
 Diconsi: Euro **duecentoquarantatremila/00;**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO DI VENDITA 13
PARTICELLE DI TERRENO PROPRIETA' 1/1 (AD ECCEZIONE DELLA PARTICELLA 68 PROPRIETA' 2/3)

FOGLIO 48 PART 68 SUB ---
FOGLIO 48 PART 67 SUB ---
FOGLIO 48 PART 66 SUB ---
FOGLIO 48 PART 63 SUB ---
FOGLIO 48 PART 62 SUB ---
FOGLIO 48 PART 64 SUB ---
FOGLIO 48 PART 374 SUB ---
FOGLIO 49 PART 50 SUB ---
FOGLIO 49 PART 48 SUB ---

Immobile	Tipologia coltura rilevata	Consistenza mq	Valore assegnato Euro/mq	Valore immobile
FOGLIO 48 PART 68 SUB	INCOLTO PRODUTTIVO	1.080	0,087	93,96 €
FOGLIO 48 PART 67 SUB	VIGNETO	32.130	5,07	162.899,10 €
FOGLIO 48 PART 66 SUB	VIGNETO	13.400	5,07	67.938,00 €
FOGLIO 48 PART 63 SUB	ULIVETO	7.610	5,7	43.377,00 €
FOGLIO 48 PART 62 SUB	ULIVETO	5.730	5,7	32.661,00 €
FOGLIO 48 PART 64 SUB	ULIVETO	3.330	5,7	18.981,00 €
FOGLIO 48 PART 374 SUB	VIGNETO	52.130	5,07	264.299,10 €
FOGLIO 49 PART 50 SUB	ULIVETO	5.390	5,7	30.723,00 €
FOGLIO 49 PART 48 SUB	ULIVETO	3.950	5,7	22.515,00 €
				643.487,16 €

Valore di stima del Lotto

➔ Euro 643.487,16

Diconsi: Euro **seicentoquarantatremilaquattrocentottantasette/16;**
arrotondabili a Euro 645.000,00
 Diconsi: Euro **seicentoquarantacinquemila/00;**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



**LOTTO DI VENDITA 14
PARTICELLE DI TERRENO PROPRIETA 1/1**

**FOGLIO 42 PART 187 SUB ---
FOGLIO 42 PART 189 SUB ---
FOGLIO 42 PART 188 SUB ---
FOGLIO 49 PART 1 SUB ---
FOGLIO 49 PART 4 SUB ---
FOGLIO 49 PART 5 SUB ---
FOGLIO 49 PART 6 SUB ---
FOGLIO 49 PART 7 SUB ---**

Immobile	Tipologia coltura rilevata	Consisten- za mq	Valore assegnat o Euro/mq	Valore immobile
FOGLIO 42 PART 187 SUB	VIGNETO	4.640	5,07	23.524,80 €
FOGLIO 42 PART 189 SUB	VIGNETO	10.700	5,07	54.249,00 €
FOGLIO 49 PART 1 SUB	ULIVETO	1.300	5,07	6.591,00 €
FOGLIO 49 PART 4 SUB	VIGNETO	6.840	5,07	34.678,80 €
FOGLIO 49 PART 5 SUB	VIGNETO	1.440	5,07	7.300,80 €
FOGLIO 49 PART 6 SUB	VIGNETO	6.540	5,07	33.157,80 €
FOGLIO 49 PART 7 SUB	VIGNETO	6.700	5,07	33.969,00 €
				193.471,20 €

Valore di stima del Lotto

➔ Euro 193.471,20

Diconsi: Euro **centonovantatremilaquattrocentosettantuno/20;**

arrotondabili a Euro 195.000,00

Diconsi: Euro **centonovantacinquemila/00;**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

12° Punto: *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 11. 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;

I beni immobili e i terreni oggetto di stima ricado in una zona a vocazione agricola di pregio e non presentano caratteristiche tali da poter essere ritenuti non appetibili sul mercato. Si precisa che, la suddivisione in lotti distinti di vendita, è stata condotta dalla scrivente in base alle caratteristiche dei singoli beni al fine di garantire una più facile commerciabilità degli stessi. Le forniture asservite ai fabbricati potrebbero richiedere alcune variazioni a seguito delle vendite dei primi lotti, che dovranno essere effettuate a carico dell'aggiudicatario. Come descritto in perizia si evidenzia che i fabbricati dei Lotti 1, 2, 3, 6, 7 e 8 necessitano di urgenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in misura e proporzioni differenti come debitamente tenuto conto nella stima del valore di vendita di cui al § 11.A).

13° Punto: *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);*

LOTTO	Identificativo catastale	Valore di stima intero immobile in Euro	Quota parte pignorata	Stato locativo
1	Comune di Vinci Fi Catasto fabbricati Foglio 42 Part 119 Sub 2 e Sub 3 Via Di Collegonzi 91/97 Oltre a Sub 501 Deposito Biologico Dismesso e Magazzino (Sub 500) Foglio 42 Part 119 Sub 502 quale Bcnc	644.500,00	2/3	LIBERO
2	Comune di Vinci Fi Catasto Fabbricati FOGLIO 42 PART 119 SUB 1 cat. D/10	326.000,00	2/3	LIBERO
3	Comune di Vinci (FI) Catasto Fabbricati FOGLIO 42 PART 119 SUB 5	57.500,00	2/3	LIBERO
4	Comune di Vinci Fi Catasto fabbricati FOGLIO 42 PART 314 SUB 500	215.000,00	2/3	LIBERO
5	Comune di Vinci Catasto Fabbricati FOGLIO 42 PART 314 SUB 501	213.000,00	2/3	LIBERO
6	Comune di Vinci Fi Catasto fabbricati FOGLIO 42 PART 164 SUB 1 e SUB 2 e FOGLIO 42 PART 167 SUB ---	55.500,00	1/1	LIBERO
7	Comune di Vinci Fi Catasto Fabbricati FOGLIO 42 PART 169 SUB – e PART 168	84.500,00	1/1	LIBERO
8	Comune di Vinci Catasto Fabbricati FOGLIO 42 PART 371 SUB ---	142.000,00	1/1	LIBERO

9	Comune di Vinci Catasto fabbricati FOGLIO 42 PART 163 SUB 3 graffata PART 217 (pozzo chiuso)	142.000,00	1/1	LIBERO
10	Comune di Vinci Fi Catasto Terreni FOGLIO 42 PART 350, FOGLIO 42 PART 116, FOGLIO 42 PART 115, FOGLIO 42 PART 114, FOGLIO 42 PART 113, FOGLIO 42 PART 112, FOGLIO 42 PART 345, FOGLIO 42 PART 353, FOGLIO 42 PART 124	48.000,00	2/3	LIVBERO
11	Comune di Vinci Fi Catasto Terreni FOGLIO 42 PART 152, FOGLIO 42 PART 137, FOGLIO 42 PART 138, FOGLIO 42 PART 139, FOGLIO 42 PART 140, FOGLIO 42 PART 141, FOGLIO 42 PART 142, FOGLIO 42 PART 143, FOGLIO 42 PART 144, FOGLIO 42 PART 145, FOGLIO 42 PART 147, FOGLIO 42 PART 149, FOGLIO 42 PART 150, FOGLIO 42 PART 151, FOGLIO 42 PART 153, FOGLIO 42 PART 154, FOGLIO 42 PART 155, FOGLIO 42 PART 156, FOGLIO 42 PART 193, FOGLIO 42 PART 194, FOGLIO 42 PART 158, FOGLIO 42 PART 159, FOGLIO 42 PART 160, FOGLIO 42 PART 161, FOGLIO 42 PART 162, FOGLIO 42 PART 221, FOGLIO 42 PART 369 FOGLIO 42 PART 356, FOGLIO 42 PART 165	600.000,00	2/3	LIBERO
12	Comune di Vinci Fi Catasto Terreni FOGLIO 42 PART 365, FOGLIO 42 PART 367, FOGLIO 42 PART 173, FOGLIO 42 PART 182, FOGLIO 42 PART 174, FOGLIO 42 PART 181, FOGLIO 42 PART 184, FOGLIO 42 PART 183, FOGLIO 42 PART 192, FOGLIO 42 PART 195, FOGLIO 42 PART 196, FOGLIO 42 PART 197, FOGLIO 42 PART 146, FOGLIO 42 PART 179, FOGLIO 42 PART 180	243.000,00	1/1	LIBERO
13	Comune di Vinci Fi Catasto Terreni FOGLIO 48 PART 68, FOGLIO 48 PART 67, FOGLIO 48 PART 66, FOGLIO 48 PART 63, FOGLIO 48 PART 62, FOGLIO 48 PART 64, FOGLIO 48 PART 374, FOGLIO 49 PART 50, FOGLIO 49 PART 48	645.000,00	1/1 (ad eccezione del terreno censito al foglio 48 particella 68 proprietà 2/3)	LIBERO
14	Comune di Vinci Fi Catasto Terreni FOGLIO 42 PART 187, FOGLIO 42 PART 189, FOGLIO 49 PART 1, FOGLIO 49 PART 4, FOGLIO 49 PART 5, FOGLIO 49 PART 6, FOGLIO 49 PART 7	195.000,00	1/1	LIBERO



- Documentazione Catastale (Allegato A.01);
- Elaborati grafici (Allegato A.02);
- Documentazione fotografica (Allegato A.03);
- Provenienza al ventennio (Allegato A.04);
- Estratto cartografico (Allegato A.05);
- Documenti ARTEA (Allegato A.06);
- Accesso Atti Comune di Vinci (Allegato A.07);
- Comparativi annunci di vendita (Allegato A.08);

ASTE - **Compara**
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Giovanna Benvenuti

>>>>>>>>>>>><<<<<<<<<<<<<<

