

TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare:** n. 80/2018

**G.E.:** Dott. Laura D'AMELIO

**Promossa da:** CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA

**Contro:** [REDACTED]

**Creditori intervenuti:** ALESSANDRO JOMMI – BNL SPA – AGENZIA DELLE  
ENTRATE RISCOSSIONE

**Prossima udienza:** 22/03/2022

**Premessa**

In data 13/02/2019 la sottoscritta, Arch. Sonia Piazzini, con studio a Firenze in via G. Ricci n.c. 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il numero 4968, C.F. PZZSNO68S65D612Z, prestava giuramento di rito e rendeva accettazione di incarico, ricevuto in data 12/02/2019 dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Firenze, Dott.ssa Laura D'AMELIO, di C.T.U. nella procedura r.g. n. 80/2018 contro [REDACTED] promossa da CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA.

L'incarico consiste nella risposta ai seguenti quesiti:

“Provveda a

**1. identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e conconi) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 1 di 153

pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza

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

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

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

**7. verificare l'esistenza di formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli**

**ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

**9.** verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

**10.** indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

**11.** indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno

essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;** in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

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

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:

**una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

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

13. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA **PRIVACY** (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea



(corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

**Svolgimento dell'incarico:**

- con pec del 28/02/2019 la scrivente ha iniziato le operazioni peritali dandone comunicazione agli esecutati Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], fissando la data del sopralluogo dei beni oggetto di esecuzione per i giorni 01/04/2019 (beni in Firenze), 11/04/2019 e 19/04/2019 (beni in Certaldo), date in cui sono regolarmente avvenuti i sopralluoghi alla presenza del Sig. [REDACTED] e del custode giudiziario incaricato per conto di Isveg (Sig. [REDACTED]).

- in data 19/02/2019, 20/02/2019, 25/02/2019, 27/03/2019, 17/04/2019, 19/06/2019, 22/10/2019, 23/10/2019, 24/10/2019 e 23/11/2020 è stata acquisita la documentazione catastale relativa ai terreni presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

- in data 11/03/2019, 12/03/2019 e 14/03/2019 è stata ritirata la documentazione di contratti di provenienza rispettivamente presso studio Notaio Elisabetta Giotti, studio Notaio Filippo Russo e studio Notaio Iacopo Sodi mentre il contratto ai rogiti Notaio Stella Bartoletti riguardante vincoli pertinenziali e atti d'obbligo per beni in Certaldo sono stati acquisiti in data 27/02/2019; ulteriori contratti di provenienza sono stati visionati presso Archivio Notarile.

- con pec in data 25/02/2019 la scrivente ha richiesto all'Ufficio del Registro/Agenzia Entrate Dipartimento di Firenze ed Empoli di ricercare eventuali contratti di affitto di fondi rustici; è risultato un contratto del 02/01/2018 tra Sig. [REDACTED] e Fattoria di Fiano srl per terreni e fabbricati in Certaldo.

- in data 28/03/2019, 17/12/2019 e 28/01/2020, previa richiesta a mezzo pec, è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Certaldo Ufficio Edilizia Privata, mentre in data 16/04/2019, previa richiesta a mezzo pec, è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Firenze Ufficio Edilizia Privata, per verificare le pratiche edilizie relative ai beni oggetto di pignoramento rispettivamente siti in Certaldo e in Firenze.

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 6 di 153

- in data 07/06/2021 è stata richiesta la documentazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra.

- in data 15/06/2021 la scrivente ha ricevuto il CDU dal Comune di Certaldo precedentemente richiesto a mezzo pec in data 25/05/2021. Il CDU non è stato aggiornato (validità un anno) in quanto la scrivente ritiene che il medesimo possa essere aggiornato, se richiesto dal Delegato alla vendita, prima del trasferimento del bene.

- Da giugno 2022 a dicembre 2022 la scrivente ha provveduto ad effettuare la regolarizzazione catastale dei beni in Certaldo non censiti e/o non rappresentati e/o non conformi, come meglio specificato al Quesito 1.

#### **Quesito n. 1**

##### **- Identificazione dei beni e individuazione catastale**

Gli immobili e i terreni oggetto del pignoramento sono suddivisi in quattro lotti di vendita e nel dettaglio ogni singolo lotto è così composto:

##### **LOTTO 1\_Fabbricati e terreni in Firenze**

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

##### **LOTTO 2\_ Fabbricati e terreni in Certaldo foglio di mappa 14 e 24**

I beni di cui al lotto 2 sono ubicati all'estremità del borgo di Fiano, in zona collinare, in un contesto panoramico ed ambientale che consente di apprezzare tutte le caratteristiche della tipica campagna fiorentina. Trattasi di fabbricati e terreni parte dell'azienda agricola "Fattoria di Fiano" costituiti da:

1) Scuderia, posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 11 loc. Fiano, censita in maniera autonoma con Docfa a variazione del 07/12/2022 prot. n. FI0154240 e costituita da due unità immobiliari di seguito elencate:

- Unità immobiliare a deposito, piano terreno e primo, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 part.IIa 53 sub 500**, cat. C2, cl. 2, consistenza 187 mq, rendita euro 280,08, dati di superficie 223 mq,

dati derivanti da variazione del 07/12/2022 protocollo n. FI0154240 in atti dal 09/12/2022 per *ampliamento-frazionamento-fusione* (n. 154240.1/2022).

Confini: Stessa ditta su più lati, s.s.a. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Unità immobiliare a deposito, piano seminterrato, rappresentata al al **foglio di mappa 14 part.Ila 53 sub 501**, cat. C2, cl. 2, consistenza 20 mq, rendita euro 29,95, dati di superficie 25 mq, dati derivanti da variazione del 07/12/2022 protocollo n. FI0154240 in atti dal 09/12/2022 per *ampliamento-frazionamento-fusione* (n. 154240.1/2022).. Confini: Stessa ditta su più lati, part.Ila 52 (intestata anch'essa a [REDACTED] ma non oggetto di pignoramento), s.s.a. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**ATTENZIONE:** la part.Ila 53 sub 501 è un deposito al piano seminterrato accessibile dal resede della part.Ila 52 (questa fuori pignoramento).

Lo stato dei luoghi di entrambe le unità immobiliari (part.Ila 53 sub 500 e sub 501) è **conforme** ai dati e alle planimetrie catastali.

**2) Villa**, posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 9 loc. Fiano, costituita da due unità immobiliari di seguito elencate:

- Unità immobiliare ad abitazione in villa, piano terreno e primo, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 part.Ila 57 sub 516**, cat. A8, cl. 2, consistenza 14 vani, sup. catastale 429 mq, rendita euro 2.349,88, dati derivanti da planimetria di impianto del 05/01/1940 e da variazione del 07/12/2022 protocollo n. FI0154240 in atti dal 09/12/2022 per *ampliamento-frazionamento-fusione* (n. 154240.1/2022). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- Unità immobiliare a magazzino/deposito, piano primo e secondo, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14**



**part.IIa 57 sub 517**, cat. C2, cl. 2, consistenza 238 mq, rendita euro 356,46, dati di superficie 286 mq, dati derivanti da variazione del 07/12/2022 protocollo n. FI0154240 in atti dal 09/12/2022 per ampliamento-frazionamento-fusione (n. 154240.1/2022) e da successiva rettifica del 09/01/2023 prot. n. FI0001605 per esatta rappresentazione grafica. Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**ATTENZIONE: al piano secondo/sottotetto sub 517 si accede esclusivamente attraverso il magazzino al piano primo** (collegato al piano primo della villa a mezzo di porta interna), magazzino che con Docfa a variazione del 07/12/2022 protocollo n. FI0154240 è stato censito unitamente al piano secondo della villa. Il tutto come evidenziato nella planimetria allegata (vedasi planimetrie in quesito 4 immobile 2) e nella planimetria catastale **Allegato B2**.

- Resede bene comune non censibile, posto nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 11 loc. Fiano, piano terreno, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 particella 57 sub 518** (a comune con i subalterni 500, 504, 507, 509, 516, 517 della part.IIa 57 e al sub. 500 della p.IIa 53), dati derivanti da variazione del 07/12/2022 prot. n. FI0154240 in atti dal 09/12/2022 per *ampliamento-frazionamento e fusione* (n. 154240.1/2022). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a..

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari (part.IIa 57 sub 516 e sub 517) **è conforme** ai dati e alle planimetrie catastali.

**3) Unità immobiliare ad uso agricolo**, posto nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 11 loc. Fiano, adiacente alla villa, composta da piano interrato, piano seminterrato e piano terra, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 part.IIa 57 sub 500**, cat. D10, rendita euro 4.125,00, dati derivanti da pratica del 26/09/2022 protocollo n. FI0123137 in atti dal 27/09/2022 per *u.i sfuggita ad accatastamento* (n. 123137.1/2022). Trattasi di porzione di fabbricato di vecchia foggia, colore rosa, costituito da frantoio, cantina di invecchiamento (questa collegata

alla tinaia di cui alla part.Ila 685) e portico, magazzini e vari locali ad uso agricolo, oltre che da un percorso etrusco al piano seminterrato collegato alla sala degustazione del fabbricato ristrutturato adiacente di colore ocra (vedasi planimetria catastale **Allegato B2**). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare di cui alla part.Ila 57 sub 500 **è conforme** ai dati e alle planimetrie catastali.

4) Unità immobiliare abitazione di tipo popolare, posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 11 loc. Fiano, piano primo, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 part.Ila 57 sub 3**, cat. A4, cl. 1, consistenza 6 vani, rendita euro 291,28, dati di superficie 143 mq (142 mq escluso aree scoperte), dati derivanti da variazione del 26/09/2022 protocollo n. FI0123126 per *presentazione planimetria mancante* (n. 123126.1/2022) e da variazione del 07/12/2022 pratica n. FI0154223 in atti dal 09/12/2022 per *esatta rappresentazione grafica*. Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato di vecchia foggia ad uso agricolo (fabbricato di cui al punto 3), accessibile dalla scala esterna sul cortile (vedasi **ALL. C2 foto n. 29**) e da piccola loggia coperta in comune con appartamento sub 509 (di cui al punto successivo) Confini: stessa ditta più lati, via Fiorentina, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare di cui alla part.Ila 57 sub 3 **è conforme** ai dati e alle planimetrie catastali.

5) Unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo economico, posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 11 loc. Fiano, composta da piano primo e piano secondo, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 part.Ila 57 sub 509**, cat. A3, cl. 1, consistenza 6,5 vani, rendita euro 419,62, dati di superficie 105 mq (102 mq escluso aree scoperte), dati derivanti da pratica del 26/09/2022 protocollo n. FI0123138 in atti dal 27/09/2022 per *u.i sfuggita ad*  
Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 10 di 153

*accatastamento* (n. 123138.1/2022). Trattasi di appartamento ristrutturato, porzione di un più ampio fabbricato di vecchia foggia ad uso agricolo (fabbricato di cui al punto 3), accessibile dalla scala esterna sul cortile (vedasi **ALL. C2 foto n. 29**) e da piccola loggia coperta in comune con appartamento sub 3 (di cui al punto precedente) distribuito su due livelli con soppalco e lastrico solare. Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare di cui alla part.IIIa 57 sub 509 **è conforme** ai dati e alle planimetrie catastali.

**6) Fabbricato ex rurale ristrutturato**, posto nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 13, piano primo e secondo oltre rudere (piano terra con sala degustazione porzione del sub 500) costituito da cinque unità immobiliari di seguito elencate:

- Unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo economico, posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 15 loc. Fiano, piano primo, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 particella 57 sub 504**, cat. A3, classe 1, consistenza 4 vani, sup. catastale 80 mq, rendita catastale euro 258,23, dati derivanti da variazione del 26/09/2022 protocollo n. FI0123132 in atti dal 27/09/2022 per *frazionamento e fusione* (n. 123132.1/2022). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- Unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo economico, posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 15 loc. Fiano, piano primo, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 particella 57 sub 505**, cat. A3, classe 1, consistenza 3 vani, sup. catastale 72 mq, rendita catastale euro 193,67, dati derivanti da variazione del 26/09/2022 protocollo n. FI0123132 in atti dal 27/09/2022 per *frazionamento e fusione* (n. 123132.1/2022). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo economico, posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 15 loc. Fiano, piano secondo, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 particella 57 sub 514**, cat. A3, classe 1, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 34 mq, rendita catastale euro 96,84, dati derivanti da variazione del 26/09/2022 protocollo n. FI0123132 in atti dal 27/09/2022 per *frazionamento e fusione* (n. 123132.1/2022) e da viariazione del 07/12/2022 prot. n. FI0154238 in atti dal 09/12/2022 per *divisione* (n. 154238.1/2022). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- Unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo economico, posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 15 loc. Fiano, piano secondo, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 particella 57 sub 515**, cat. A3, classe 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 73 mq, rendita catastale euro 96,84, dati derivanti da variazione del 26/09/2022 protocollo n. FI0123132 in atti dal 27/09/2022 per *frazionamento e fusione* (n. 123132.1/2022) e da viariazione del 07/12/2022 prot. n. FI0154238 in atti dal 09/12/2022 per *divisione* (n. 154238.1/2022). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- Rudere (unità collabente), posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. snc loc. Fiano, piano terreno, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 particella 57 sub 502**, cat. F2, dati derivanti da costituzione del 26/01/2021 prot. n. FI0006018 associato al tipo mappale con protocollo FI0006013 del 26/01/2021 (n. 6013.1/2021) e da variazione del 26/09/2022 protocollo n. FI0123147 in atti dal 27/09/2022 per *costituzione di unità collabente* (n.123147.1/2022). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Resede bene comune non censibile, posto nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 11 loc. Fiano, piano terreno, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14 particella 57 sub 508** (a comune con i subalterni 500, 502, 504, 505, 514 e 515), dati derivanti da variazione del 26/09/2022 prot. n. FI0123132 in atti dal 27/09/2022 per *frazionamento e fusione* (n. 123132.1/2022). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a..

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari (part.Illa 57 sub 504, sub 505, sub 514, sub 515 e sub 502) **è conforme** ai dati e alle planimetrie catastali.

Il fabbricato di cui alla particella 57 sub 504-515 (oltre piano terra porzione del più ampio subalterno 500), ex part.Illa 717, ha perso i requisiti di ruralità ed è stato totalmente ristrutturato con sala degustazione al piano terra e appartamenti ai piani primo e secondo. Al fabbricato si accede attraverso la corte comune di cui alla part.Illa 58 fronte via Fiorentina e sul lato tergale attraverso la part.Illa 60 di diversa proprietà; il fabbricato è altresì collegato a livello del piano seminterrato/interrato con il fabbricato ad uso agricolo censito al sub 500 della part.Illa 57 (a cui appartiene anche la sala degustazione posta al piano terra dello stesso edificio e prospiciente la corte part.Illa 58).

**NOTA:** La scrivente precisa che fanno parte della particella 57 i seguenti beni comuni non censibili, scale a comune sub 507, 510, 512 e 513, così come risultano dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni (vedasi *Allegato B2 \_ Documentazione catastale LOTTO 2 (estratto mappa planimetrie e visure)*, oltre ai resedi a comune sub 508 e sub 518 già descritti.

7) Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito, posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze n. 9, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14, part.Illa 685**, cat. C2, cl. 6, consistenza 222 mq, sup. catastale 256 mq, rendita euro 630,59, piano terra, dati derivanti da *costituzione* del 24/09/2009 protocollo n. FI0299364 in atti dal 24/09/2009 (costituzione n. 2812.1/2009) e da variazione del 23/10/2012 protocollo n. FI0238827 (dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. FI0267273 del 30/09/2011).

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 13 di 153



Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Lo stato dei luoghi della tinaia (part.IIIa 685) **è sostanzialmente conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 24/09/2009 protocollo n. FI0299364. Si segnalano modeste difformità nell'indicazione delle altezze interne con particolare riferimento all'altezza in colmo (h misurata 9,06 m, h indicata nella planimetria pari a 8,95 m); la difformità potrebbe dipendere anche dalla diversa zona di prelievo misure, si segnala infatti che il pavimento interno ha una leggera pendenza verso il centro per convogliare i liquidi residui.

8) Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito, posta nel Comune di Certaldo (FI), via Firenze snc, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio di mappa 14, part.IIIa 229 sub 300**, cat. C2, cl. 2, consistenza mq 18 (tot. Sup. catastale 25 mq), rendita euro 26,96, piano terra, dati derivanti da variazione del 23/10/2012 protocollo n. FI0238826 in atti dal 23/10/2012 per *inserimento annotazione* (n. 43676.1/2012) e per *divisione* del 19/09/2006 protocollo n. FI0183498 in atti dal 19/09/2006 (divisione n. 20142.1/2006). *Nelle annotazioni si legge: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94); di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. fi0267273 del 30/09/2011.* Confini: stessa ditta, part.IIIa 228 ([REDACTED]), s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni. Per quanto potuto accertare (per mancanza di chiavi non visionato l'interno) lo stato dei luoghi **è conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 19/09/2006 prot. FI0183498.

9) Terreno agricolo costituito da n. 33 appezzamenti, della superficie catastale di circa 414.180 mq, circa ha 41 (oltre part.IIIa 698, ente urbano, della superficie di circa

82 mq), posti nel Comune di Certaldo e rappresentati al Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa 14 particelle 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 63, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 160, 220, 265, 269, 272, 701, 705, 698 e al foglio di mappa 24 particelle 26, 27, 28, 29, 33, 45 e 201. Trattasi di terreni agricoli limitrofi a detti fabbricati, tra di loro confinanti e riuniti in un solo corpo a sinistra della strada comunale via Fiorentina (ovvero lato villa e fabbricati), piantati principalmente ad olivi (part.Ile 50, 63, 701, 705, 35, 36, 37, 38, 39, 44, 45) e a cipressi (part.Ile 43, 48 e 49), in parte di terreni agricoli tra di loro confinanti a destra della strada comunale via Fiorentina (f. 14 part.Ile 109, 110, 111 e 112 e f 24 part.Ile 26, 27, 28, 29, 33, 45 e 201), oltre all'appezzamento di cui alla particella 698, ente urbano in quanto promiscuo con altri fabbricati di diversa proprietà. Confini: Via Fiorentina, stessa ditta su più lati, part.Ile 41, 704 ( ), part.Ila 71 (ente urbano), part.Ile 29, 352, 356, 710 ( ), part.Ila 34 ( ), part.Ile 46 e 47 ( ), f 24 part.Ila 1 ( ), part.Ile 2, 6, 159, 194 ( ), part.Ila 5 ( ), strada vicinale (verso Poggio ai Monti per part.Ile 26 e 27), part.Ila 165 ( ), part.Ila 34 ( ), s.s.a. In dettaglio i terreni sono così censiti:

**Terreni foglio di mappa 14:**

- 1) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.Ila 35:
  - porzione AA, incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.30.70, red. dom. Euro 0,32 red. agr. Euro 0,16.
  - porzione AB, seminativo, classe 4, sup. ha 00.36.00, red. dom. Euro 7,44 red. agr. Euro 6,51.
- 2) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.Ila 36, bosco ceduo, classe 4, sup. ha 00.58.60, red. dom. Euro 0,91 red. agr. 0,91.
- 3) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.Ila 37, bosco ceduo, classe 4, sup. ha 00.17.30, red. dom. Euro 0,27 red. agr. Euro 0,27.
- 4) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.Ila

38, bosco ceduo, classe 4, sup. ha 00.07.40, red. dom. Euro 0,11 red. agr. Euro 0,11.

5) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 39, uliveto, classe 2, sup. ha 01.33.60, red. dom. Euro 37,95 red. agr. Euro 34,50.

6) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 43:

- porzione AA uliveto, classe 2, sup. ha 00.00.68, red. dom. Euro 0,19 red. agr. Euro 0,18.
- porzione AB bosco misto, classe 4, sup. ha 02.14.72, red. dom. Euro 3,33 red. agr. Euro 3,33.

7) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 44, incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.14.20, red. dom. Euro 0,15 red. agr. Euro 0,07.

8) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 45:

- porzione AA incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.14.30, red. dom. Euro 0,15 red. agr. Euro 0,07.
- porzione AB seminativo, classe 4, sup. ha 00.24.00, red. dom. Euro 4,96 red. agr. Euro 4,34.

9) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 48, bosco ceduo, classe 4, sup. ha 00.91.70, red. dom. Euro 1,42 red. agr. Euro 1,42.

10) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 49, incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.32.80, red. dom. Euro 0,34 red. agr. Euro 0,17.

11) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 50, uliveto, classe 2, sup. ha 02.73.20, red. dom. Euro 77,60 red. agr. Euro 70,55.

12) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 63:

- porzione AA incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.17.10, red. dom. Euro 0,18 red. agr. Euro 0,09.

- porzione AB seminativo, classe 4, sup. ha 00.10.00, red. dom. Euro 2,07 red. agr. Euro 1,81.

13) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 106:

- porzione AA uliveto, classe 2, sup. ha 00.00.16, red. dom. Euro 0,05 red. agr. Euro 0,04.
- porzione AB bosco misto, classe 3, sup. ha 00.22.04, red. dom. Euro 0,68 red. agr. Euro 0,34.

14) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 108, incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.10.40, red. dom. Euro 0,11 red. agr. Euro 0,05.

15) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 109:

- porzione A uliveto, classe 2, sup. ha 00.54.20, red. dom. Euro 15,40 red. agr. Euro 14,00.
- porzione B vigneto, classe 2, sup. ha 02.97.50, red. dom. Euro 184,38 red. agr. Euro 138,28.

16) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 110, uliveto, classe 2, sup. ha 00.24.50, red. dom. Euro 6,96 red. agr. Euro 6,33.

17) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 111:

- porzione AA uliveto, classe 2, sup. ha 00.19.12, red. dom. Euro 5,43 red. agr. Euro 4,94.
- porzione AB seminativo arborato, classe 3, sup. ha 00.60.98, red. dom. Euro 22,05 red. agr. Euro 15,75.

18) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 112, incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.66.00, red. dom. Euro 0,68 red. agr. Euro 0,34.

19) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 160, uliveto, classe 3, sup. ha 02.19.80, red. dom. Euro 34,06 red. agr. Euro 34,06.

20) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa

220, incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.06.78, red. dom. Euro 0,07 red. agr. Euro 0,04.

21) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 265, uliveto, classe 2, sup. ha 03.14.30, red. dom. Euro 89,28 red. agr. Euro 81,16.

22) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 269, uliveto, classe 3, sup. ha 00.00.25, red. dom. Euro 0,04 red. agr. Euro 0,04.

23) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 272, uliveto, classe 2, sup. ha 00.00.85, red. dom. Euro 0,24 red. agr. Euro 0,22.

24) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 701, uliveto, classe 2, sup. ha 03.40.11, red. dom. Euro 96,61 red. agr. Euro 87,83.

25) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 705, uliveto, classe 2, sup. ha 00.64.65, red. dom. Euro 18,36 red. agr. Euro 16,69.

26) Terreno posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 14, part.IIa 698, ente urbano, sup. ha 00.00.82, dati derivanti da variazione d'ufficio del 21/10/2009 protocollo n. FI0335176 in atti dal 21/10/2009 (n. 7430.1/2009).

**Terreni foglio di mappa 24:**

27) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 26:

- porzione AA vigneto, classe 1, sup. ha 02.29.00, red. dom. Euro 218,80 red. agr. Euro 153,75.
- porzione AB seminativo, classe 1, sup. ha 00.40.30, red. dom. Euro 30,18 red. agr. Euro 19,77.

28) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 27:

- porzione A vigneto, classe 1, sup. ha 00.94.80, red. dom. Euro 90,58 red. agr. Euro 63,65.
- porzione B uliveto, classe 2, sup. ha 00.06.60, red. dom. Euro 1,87 red. agr. Euro 1,70.

29) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 28, uliveto, classe 2, sup. ha 00.17.80, red. dom. Euro 5,06 red. agr. Euro 4,60.

30) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa



29:

- porzione A uliveto, classe 2, sup. ha 00.59.80, red. dom. Euro 16,99 red. agr. Euro 15,44.
- porzione B seminativo, classe 1, sup. ha 00.87.60, red. dom. Euro 65,60 red. agr. Euro 42,98.
- porzione C incolto produttivo, classe 1, sup. ha 00.66.60, red. dom. Euro 0,69 red. agr. Euro 0,34.
- porzione D uliveto, classe 2, sup. ha 00.44.80, red. dom. Euro 12,73 red. agr. Euro 11,57.

31) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 33, incolto produttivo, classe U, sup. ha 02.64.00, red. dom. Euro 2,73 red. agr. Euro 1,36.

32) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 45:

- porzione AA uliveto, classe 2, sup. ha 02.20.80, red. dom. Euro 62,72 red. agr. Euro 57,02.
- porzione AB vigneto, classe 1, sup. ha 00.99.00, red. dom. Euro 94,59 red. agr. Euro 66,47.

33) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 201, uliveto, classe 2, sup. ha 04.23.64, red. dom. Euro 120,34 red. agr. Euro 109,40.

Detti beni (ad eccezione dei terreni – ente urbano – di cui alle part.IIe 57 e 698) sono intestati in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Per cronistoria catastale la scrivente precisa che:

- le **particelle 54, 55, 56 e 282 a terreni sono state soppresse** con tipo mappale del 17/11/2022 protocollo n. FI0143376 in atti dal 17/11/2022 (n. 143376.1/2022). Dette particelle sono state soppresse e unite alla part.IIa 57. La soppressione di dette particelle con il tipo mappale citato e la successiva pratica Docfa a variazione del 07/12/2022 prot. n. FI0154240, ha originato

all'urbano il subalterno n. 518 (resede bcnc) della part.Ila 57.

- Le **particelle 715, 716 e 717 sono state soppresse** con tipo mappale del 17/08/2022 prot. n. FI0108321 ed unite alla part.Ila 57.
- i **subalterni 500, 501, 502 e 503 della particella 717 sono stati soppressi** con pratica Docfa a variazione del 26/09/2022, prot. n. FI0123132 in atti dal 27/09/2022 per *frazionamento e fusione* (n.123132.1/2022). La soppressione di dette particelle e subalterni ha costituito i subalterni 504, 505, 514 e 515 della particella 57.
- il **subalterno 506 della part.Ila 57 all'urbano** è stato soppresso con pratica Docfa a variazione del 07/12/2022 prot. n. FI0154238 in atti dal 09/12/2022 per divisione (n. 154238.1/2022). La soppressione e la divisione ha dato origine ai subalterni 514 e 515.
- la **particella 59 a terreni è stata soppressa** con tipo mappale del 26/01/2021 protocollo n. FI0006013 in atti dal 26/01/2021 (n. 6013.1/2021). La soppressione di detta particella ha originato le particelle all'urbano n. 715, 716 e 717.
- le **particelle 282 e 698 originano dalla particella 52**. Quanto alla particella 698, per essa è stata presentata al Catasto Fabbricati denuncia di nuova costituzione n. 4241.1/2012, prot. n. FI0297558 del 28 novembre 2012; al Catasto Terreni, la medesima è rappresentata quale ente urbano di mq 82, a seguito della presentazione in data 12 febbraio 2010 del tipo mappale n. 45708.1/2010, protocollo n. FI0045708, con cui la particella 52 è stata portata a Catasto Fabbricati e della denuncia di variazione per frazionamento n. 287486.1/2012, registrato in data 23 novembre 2012, in atti da pari data, protocollo n. FI0287486, con cui è stata frazionata la particella 52 e costituita la 698. Quanto alla particella 282, questa origina per frazionamento dalla 52, presentato in data 26 maggio 1992 n. 1507.1/1992 in atti dall'1 giugno 1992.
- la **particella 705 origina dalla particella 42**, in forza del frazionamento registrato in data 28 gennaio 2013 n. 40594.1/2013, protocollo n. FI0040594.
- la **particella 701 origina dalla particella 338**, in forza del frazionamento registrato in data 28 gennaio 2013 n. 40594.1/2013, protocollo n. FI0040594.

- la **particella 220 origina dalla particella 57**, in forza di tipo mappale del 24/09/2009 protocollo n. FI0297970 in atti dal 24/09/2009 presentato il 23/09/2009 (n. 297970.1/2009).
- la **particella 272 origina dalla particella 161**, in forza del frazionamento registrato in data 29/01/1996 DV 3506/92 (n. 2843.1/1990).
- le **particelle 160, 265 e 269 originano da variazione geometrica** del 15/09/1990 in atti dal 19/09/1990 frazionamento n. 2052.1/1990.
- la **particella 201 del foglio di mappa 24 deriva dal frazionamento** presentato in data 17/10/1995, registrato in data 17/10/1995 (n. 4519.1/1995).

### LOTTO 3\_Certaldo foglio di mappa 24

I beni di cui al lotto 3 sono ubicati in località Capaccia, un'area delle colline di Certaldo in posizione panoramica rispetto alla val d'Elsa, posta al di là della strada via Fiorentina e visibile dalla villa di cui al lotto 2, in un contesto panoramico ed ambientale che consente di apprezzare tutte le caratteristiche della tipica campagna fiorentina. Il complesso agricolo è accessibile da una strada vicinale ben percorribile e battuta che si diparte dalla via Fiorentina ed è costituito da terreni e fabbricati parte dell'azienda agricola "Fattoria di Fiano" costituiti da:

1) Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito, parte della casa colonica del "Podere Capaccia", censita al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24, part.lla 200 sub 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 195 mq, superficie catastale 227 mq, rendita euro 473,33, piano terra, via Fiorentina n. 97/98/99/100, dati derivanti da costituzione del 05/08/2008 protocollo n. FI0352023 in atti dal 05/08/2008 per *costituzione* (n. 2903.1/2008). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Lo stato dei luoghi è conforme ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/08/2008 protocollo n. FI0352023.

2) Unità immobiliare a destinazione civile abitazione, parte della casa colonica del "Podere Capaccia", censita al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di

mappa 24, part.IIa 200 sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 153 mq (totale escluso aree scoperte 153 mq), rendita euro 677,85, piani terreno e primo, via Fiorentina n. 97/98/99/100, dati derivanti da costituzione del 05/08/2008 protocollo n. FI0352023 in atti dal 05/08/2008 per *costituzione* (n. 2903.1/2008). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. Lo stato dei luoghi **è conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/08/2008 protocollo n. FI0352023. Si segnalano modeste difformità che non incidono sulla rendita catastale:

- Mancata rappresentazione di finestra piano primo
- Mancata rappresentazione di n. 4 gradini in legno nella stanza tergale posta a diversa quota
- Modeste differenze di altezze dei vani

**3)** Unità immobiliare a destinazione civile abitazione, parte della casa colonica del “Podere Capaccia”, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24, part.IIa 200 sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 587,47, piani terreno e primo, via Fiorentina n. 97/98/99/100, dati derivanti da costituzione del 05/08/2008 protocollo n. FI0352023 in atti dal 05/08/2008 per *costituzione* (n. 2903.1/2008). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. Lo stato dei luoghi **è conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/08/2008 protocollo n. FI0352023.

Si segnalano modeste difformità che non incidono sulla rendita catastale:

- Mancata rappresentazione di n. 5 gradini in muratura nella stanza tergale al piano primo (cucina) posta a diversa quota

**4)** Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito, ricavata nel fienile del “Podere Capaccia”, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24, part.IIa 200 sub 7, categoria C/2, classe 5, consistenza 141 mq, superficie

catastale 119 mq, rendita euro 342,26, piani terreno e primo, via Fiorentina n. 97/98/99/100, dati derivanti da costituzione del 05/08/2008 protocollo n. FI0352023 in atti dal 05/08/2008 per *costituzione* (n. 2903.1/2008). Confini: stessa ditta più lati, s.s.a.. Il bene è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a Firenze il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Per quanto potuto accertare (trattandosi di rudere ed edificio pericolante il sopralluogo è consistito nella mera visione esterna dell'immobile) lo stato dei luoghi è **conforme** ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/08/2008 protocollo n. FI0352023.

5) Terreno agricolo costituito da n. 34 appezzamenti, riuniti in un solo corpo, della superficie catastale di circa 199.087 mq (circa ha 20,00), posti nel Comune di Certaldo e rappresentati al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio di mappa 24, particelle 18, 19, 20, 21, 23, 25, 46, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 103, 189, 183, 184, 182, 325, 326, 327, 329, 330, 331, 334. Confini: Via Fiorentina, foglio 24 part.ile 207, 47 (Nencioni Giuliano), part.ile 180, 181 (Niccolai Lucia/Savelli Marcello), part.lla 74 (Bencini Angiolo, Bencini Gino e Bencini Simone), part.lla 223 (Nicastro Antonio), part.ile 84, 226, 230, 88, 244, 243, 241, 242, 239, 106, 233 (Nicastro Salvatore), part.ile 332, 333 (Bartalozzi Danilo), part.lla 151, 43, 44, stessa ditta su più lati, s.s.a.

In dettaglio i terreni sono così censiti:

1) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.lla 18:

- porzione AA vigneto, classe 1, sup. ha 00.00.81, red. dom. Euro 0,77 red. agr. Euro 0,54.
- porzione AB incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.05.29, red. dom. Euro 0,05 red. agr. Euro 0,03.

2) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24 part.lla 19:

- porzione AA incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.08.46, red. dom. Euro 0,09 red. agr. Euro 0,04.
- porzione AB vigneto, classe 1, sup. ha 00.04.80, red. dom. Euro 4,59 red. agr.



Euro 3,22.

3) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 20:

- porzione AA uliveto, classe 2, sup. ha 01.28.70, red. dom. Euro 36,56 red. agr. Euro 33,23.
- porzione AB vigneto, classe 1, sup. ha 00.12.80, red. dom. Euro 12,23 red. agr. Euro 8,59.

4) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 21:

- porzione AA uliveto, classe 2, sup. ha 00.00.02, red. dom. Euro 0,01 red. agr. Euro 0,01.
- porzione AB incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.12.08, red. dom. Euro 0,12 red. agr. Euro 0,06.

5) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 23, vigneto, classe 1, sup. ha 00.48.70, red. dom. Euro 46,53 red. agr. Euro 32,70.

6) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 25, vigneto, classe 1, sup. ha 00.20.20, red. dom. Euro 19,30 red. agr. Euro 13,56.

7) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 46:

- porzione A vigneto, classe 1, sup. ha 01.26.00, red. dom. Euro 120,39 red. agr. Euro 84,60.
- porzione B bosco alto, classe 3, sup. ha 00.15.50, red. dom. Euro 0,48 red. agr. Euro 0,24.

8) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 77, uliveto, classe 3, sup. ha 00.50.70, red. dom. Euro 7,86 red. agr. Euro 7,86.

9) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 78, uliveto, classe 2, sup. ha 00.63.70, red. dom. Euro 18,09 red. agr. Euro 16,45.

10) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 79:

- porzione AA uliveto, classe 2, sup. ha 00.00.34, red. dom. Euro 0,10 red. agr. Euro 0,09.

- porzione AB area rurale, sup. ha 00.00.62.

11) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 81, semintivo arbor, classe 4, sup. ha 00.41.80, red. dom. Euro 8,64 red. agr. Euro 6,48.

12) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 82, bosco ceduo, classe 3, sup. ha 00.04.00, red. dom. Euro 0,12 red. agr. Euro 0,06.

13) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 83, incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.43.60, red. dom. Euro 0,45 red. agr. Euro 0,23.

14) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 89, incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.07.50, red. dom. Euro 0,08 red. agr. Euro 0,04.

15) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 90:

- porzione AA uliveto, classe 2, sup. ha 00.03.50, red. dom. Euro 0,99 red. agr. Euro 0,90.
- porzione AB seminativo arbor, classe 4, sup. ha 00.59.30, red. dom. Euro 12,25 red. agr. Euro 9,19.

16) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 92, uliveto, classe 2, sup. ha 00.44.10, red. dom. Euro 12,53 red. agr. Euro 11,39.

17) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 93, bosco alto, classe 3, sup. ha 00.21.70, red. dom. Euro 0,67 red. agr. Euro 0,34.

18) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 94, incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.15.70, red. dom. Euro 0,16 red. agr. Euro 0,08.

19) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 95, incolto produttivo, classe U, sup. ha 00.59.10, red. dom. Euro 0,61 red. agr. Euro 0,31.

20) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 96, uliveto, classe 2, sup. ha 00.19.20, red. dom. Euro 5,45 red. agr. Euro 4,96.

21) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 97, uliveto, classe 2, sup. ha 00.84.90, red. dom. Euro 24,12 red. agr. Euro 21,92.

22) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 103, bosco ceduo, classe 3, sup. ha 00.17.70, red. dom. Euro 0,55 red. agr. Euro 0,27.

23) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 189:

- porzione AA vigneto, classe 1, sup. ha 03.08.00, red. dom. Euro 294,28 red. agr. Euro 206,79.
- porzione AB seminativo arborato, classe 4, sup. ha 00.64.00, red. dom. Euro 13,22 red. agr. Euro 9,92.

24) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 183, uliveto, classe 2, sup. ha 00.51.80, red. dom. Euro 14,71 red. agr. Euro 13,38.

25) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 184, uliveto, classe 2, sup. ha 00.01.30, red. dom. Euro 0,37 red. agr. Euro 0,34.

26) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 182, uliveto, classe 2, sup. ha 00.29.60, red. dom. Euro 8,41 red. agr. Euro 7,64.

27) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 325, uliveto, classe 2, sup. ha 00.02.92, red. dom. Euro 0,83 red. agr. Euro 0,75.

28) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 326, uliveto, classe 2, sup. ha 00.02.08, red. dom. Euro 0,59 red. agr. Euro 0,54.

29) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 327, uliveto, classe 2, sup. ha 00.29.20, red. dom. Euro 8,29 red. agr. Euro 7,54.

30) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 329, uliveto, classe 2, sup. ha 03.58.43, red. dom. Euro 101,81 red. agr. Euro 92,56.

31) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 330, uliveto, classe 2, sup. ha 00.02.07, red. dom. Euro 0,59 red. agr. Euro 0,53.

32) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 331, bosco alto, classe 3, sup. ha 01.33.95, red. dom. Euro 4,15 red. agr. Euro 2,08.

33) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIa 334, uliveto, classe 2, sup. ha 00.01.70, red. dom. Euro 0,48 red. agr. Euro 0,44.

Detti beni sono intestati in giusto conto a [REDACTED] nato a Firenze il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

34) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 24, part.IIIa 80, uliveto vigneto, classe 2, superficie ha 00.85.00, red. dom. Euro 30,73 red. agr. Euro 24,14. Confini: stessa ditta su più lati, part.IIIe 181 (Niccolai Lucia), 230 (Nicastro Salvatore). Detto terreno è intestato in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Per cronistoria catastale la scrivente precisa che:

- le particelle 325 e 326, originano dalla particella 17, in forza del frazionamento presentato il 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 registrato in data 16/12/2013
- la particella 327, originano dalla particella 22, in forza del frazionamento presentato il 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 registrato in data 16/12/2013
- le particelle 329, 330 originano dalla particella 91, in forza del frazionamento presentato il 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 registrato in data 16/12/2013
- la particella 331 origina dalla particella 98, in forza del frazionamento presentato il 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 registrato in data 16/12/2013
- la particella 334 origina dalla particella 99, in forza del frazionamento presentato il 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 registrato in data 16/12/2013
- la particella 19 deriva dal frazionamento registrato in data 31/08/1989 (n. 48.2/1988)
- la particella 77 deriva dal frazionamento registrato in data 17/01/1997 DV 5691 (n. 6.1/1988)
- la particella 78 deriva dal frazionamento registrato in data 17/01/1997 DV 5691/96 (n. 6.2/1988)
- la particella 189 deriva dal frazionamento registrato in data 31/08/1989 (n. 48.1/1988)
- le particelle 182, 183 e 184 derivano dal frazionamento registrato in data

**LOTTO 4\_Certaldo foglio di mappa 13**

I beni di cui al lotto 4 sono ubicati in località Novoli, un'area delle colline di Certaldo accessibile da una strada vicinale che si diparte dalla SP 49 che conduce a Tavarnelle V.P.. Trattasi di terreni agricoli parte dell'azienda agricola "Fattoria di Fiano" costituiti da n. 10 appezzamenti, riuniti in un solo corpo, della superficie catastale di circa 147.220 mq (circa ha 15), posti nel Comune di Certaldo, località Novoli e rappresentati al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio di mappa 13 part.IIe 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 62. Confini: foglio 13 part.IIa 135 (Monastero di Santa Maria Maddalena De Pazzi), strada vicinale, s.s.a. (nota: alcune part.IIe di confine risultano soppresse). In dettaglio i terreni sono così censiti:

1) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 13, part.IIa 11:

- porzione A uliveto, classe 3, sup. ha 01.30.50, red. dom. Euro 20,22 red. agr. Euro 20,22.
- porzione B vigneto, classe 1, sup. ha 01.66.00, red. dom. Euro 158,60 red. agr. Euro 111,45.

2) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 13, part.IIa 12:

- porzione A vigneto, classe 1, sup. ha 00.41.00, red. dom. Euro 39,17 red. agr. Euro 27,53.
- porzione B frutteto, classe U, sup. ha 00.05.00, red. dom. Euro 5,16 red. agr. Euro 1,81.

3) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 13, part.IIa 13, vigneto, classe 1, sup. ha 03.01.30, red. dom. Euro 287,88 red. agr. Euro 202,29.

4) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 13, part.IIa 14:

- porzione AA bosco misto, classe 3, sup. ha 02.11.20, red. dom. Euro 6,54 red. agr. Euro 3,27.
- porzione AB vigneto, classe 1, sup. ha 00.12.60, red. dom. Euro 12,04 red. agr. Euro 8,46.



5) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 13, part.IIa 17:

- porzione AA vigneto, classe 1, sup. ha 00.05.00, red. dom. Euro 4,78 red. agr. Euro 3,36.
- porzione AB pascolo cespugliato, classe U, sup. ha 00.65.40, red. dom. Euro 1,69 red. agr. Euro 1,01.

6) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 13, part.IIa 18, vigneto, classe 2, sup. ha 00.15.10, red. dom. Euro 9,36 red. agr. Euro 7,02.

7) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 13, part.IIa 19, vigneto, classe 2, sup. ha 01.69.60, red. dom. Euro 105,11 red. agr. Euro 78,83.

9) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 13, part.IIa 20:

- porzione A seminativo, classe 3, sup. ha 00.32.90, red. dom. Euro 11,89 red. agr. Euro 10,19.
- porzione B vigneto, classe 1, sup. ha 01.07.00, red. dom. Euro 102,23 red. agr. Euro 71,84.

9) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 13, part.IIa 21, vigneto, classe 2, sup. ha 01.81.10, red. dom. Euro 112,24 red. agr. Euro 84,18.

10) Terreno agricolo posto nel Comune di Certaldo (FI) al Foglio di Mappa 13, part.IIa 62, vigneto, classe 1, sup. ha 00.28.50, red. dom. Euro 27,23 red. agr. Euro 19,13.

Detti beni sono intestati in giusto conto a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

**- Corrispondenza col pignoramento**

**LOTTO 1**

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

**LOTTE 2, 3 e 4**

I beni indicati nell'atto di pignoramento trascritto a Volterra il 14/03/2018 al reg. part. 1564, notificato in data 24/01/2018 rep. n. 965/2018 a carico di [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante la quota di 1/1, sono i seguenti:

- terreni in Certaldo, censiti al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14, part.lla 35, 49, 50, 54, 55, 56 (part.lla 54, 55 e 56 soppresses oggi part.lla 57 a terreni e all'urbano part.lla 57 sub 518), 59 (ex fabbricato rurale e oliveto, soppressa, oggi part.lla 57 sub 500 – porzione – sub 502, sub 504, 505, 514 e 515 all'urbano), 63, 109, 110, 111, 36, 112, 38, 39, 44, 45, 48, 37, 43, 701, 282 (soppressa, oggi part.lla 57 a terreni e all'urbano part.lla 57 sub 518), 705.
- bene in Certaldo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14, part.lla 57 sub 2 (soppressa, oggi sub 517).
- bene in Certaldo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14, part.lla 53 unita alla part.lla 57 sub 1 e 57 sub 4 (soppressa, oggi censita in maniera autonoma part.lla 53 sub 500 e 501).
- bene in Certaldo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14, part.lla 57 sub 3.
- bene in Certaldo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14, part.lla 685.
- terreni in Certaldo, censiti al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24, part.lla 325, 326, 18, 19, 20, 21, 327, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 45, 46, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 103, 189, 201, 183, 184, 182, 329, 330, 331, 334.
- bene in Certaldo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24, part.lla 200 sub 3.
- bene in Certaldo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24, part.lla 200 sub 4.
- bene in Certaldo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24, part.lla 200 sub 5.
- bene in Certaldo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di

mappa 24, part.Ila 200 sub 7.

- bene in Certaldo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14, part.Ila 698, ente urbano.

corrispondenti quindi ai dati catastali allora presenti in atti all'Agenzia dell'Entrate.

I beni indicati nell'atto di pignoramento trascritto a Volterra il 14/03/2018 al reg. part.

1564, notificato in data 24/01/2018 rep. n. 965/2018 a carico di [REDACTED], nato il

[REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], per la quota di 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], per la quota di

1/2, sono i seguenti:

- terreni in Certaldo, censiti al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 13, part.Ile 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 62.

- terreno in Certaldo, censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24, part.Ila 80.

- terreni in Certaldo, censiti al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14, part.Ile 220, 272, 108, 160, 265, 269, 106.

- bene in Certaldo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14, part.Ila 229 sub 300.

corrispondenti quindi ai dati catastali allora presenti in atti all'Agenzia dell'Entrate.

**NOTA:** la scrivente segnala che le part.Ile 282 (ora soppressa unita alla part.Ila 57 a terreni e alla part.Ila 57 sub 518 all'urbano) e 705 (entrambe censite al Catasto Terreni del Comune di Certaldo nel foglio di mappa 14) e la part.Ila 698 (censita al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14), non sono ricomprese nell'atto di mutuo e nell'ipoteca originaria, essendo pervenuti al Sig. [REDACTED] con atto di permuta ai rogiti Notaio Filippo Russo del 10/07/2013 rep. n. 12674/6052, come meglio precisato al quesito 3.

## Quesito n. 2

### **Estremi dell'atto di pignoramento immobiliare**

#### **LOTTO 1\_Fabbricati e terreni in Firenze**

**Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.**

**LOTTI 2, 3 e 4\_Fabbricati e terreni in Certaldo**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, in data 14/03/2018 ai numeri reg. gen 2175 reg. part. 1564, notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 24/01/2018 rep. n. 965/2018 a favore CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA con sede in Firenze C.F. 04385190485 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]. La scrivente segnala che con scrittura privata autenticata ai rogiti Notaio Fabrizio Riccardo Frediani rep. n. 32458/17019 del 10/04/2014 trascritta a Firenze il 24/04/2014 reg. part. 324 vi è cancellazione parziale di ipoteca iscritta a Pisa in data 26/01/2009 al n. 83 reg. part. per alcuni beni di fatto non presenti nel pignoramento citato.

**Quesito n. 3****Provenienza****LOTTO 1\_Fabbricati e terreni in Firenze**

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

**LOTTO 2\_Fabbricati e terreni in Certaldo foglio 14****Terreni foglio 14 part.Ile 282, 705 (CT) e 698 (CF)**

La piena proprietà dei terreni in Certaldo (FI) loc. Fiano, identificati al **CT** del Comune di Certaldo al **foglio di mappa 14 part.Ile 282** (ora soppressa unita alla part.Ila 57 a terreni e alla part.Ila 57 sub 518 all'urbano) e **705** e al **CF** del Comune di Certaldo al **foglio di mappa 14 part.Ila 698**, quali **beni personali** (esclusi dal regime della comunione legale dei beni), è pervenuta al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], con atto di permuta ai rogiti Notaio Filippo Russo del 10/07/2013 rep. n. 12674/6052, trascritto il 29/07/2013 ai nn. 5223/3763 da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]. Alla Sig.ra [REDACTED] detti terreni (già part.Ile 42-52, in quanto le part.Ile 282 e 698 originano per frazionamento dalla 52, mentre la part.Ila 705 origina per frazionamento dalla part.Ila 42) erano pervenuti per scrittura privata in autentica di atto di vendita del Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 32 di 153

31/12/1972 rep. n. 6743/3727 ai rogiti Notaio Francesco Feri, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra il 29/01/1973 ai nn. 1273/1193 da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in proprio e quale Amministratore Unico della Società Immobiliare Il Prato srl.

**Terreni foglio 14 part.Ile 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 54, 55, 56 59, 63, 109, 110, 111, 112, 701, fabbricati part.Ile 53 graffata con 57 sub 1 e 57 sub 4, part.Ile 57 sub 2 e 57 sub 3 oltre a fabbricati rurali non censiti “casa adibita a fattoria”.**

La piena proprietà dei terreni in Certaldo (FI) loc. Fiano, identificati al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.Ile 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 54, 55, 56 (part.Ile 54, 55 e 56 sopresse oggi part.Ila 57 a terreni e all'urbano part.Ila 57 sub 518), 59 (soppressa, oggi part.Ila 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano), 63, 109, 110, 111, 112, 701 (ex 338 – ex 51) e dei fabbricati in Certaldo, identificati al CF del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.Ile 53 graffata con 57 sub 1 e 57 sub 4 (oggi part.Ila 53 censita in maniera autonoma, part.Ila 53 sub 500 e 501 e villa censita alla part.Ila 57 sub 516 e 517), part.Ile 57 sub 2 (soppressa oggi part.Ila 57 sub 517) e 57 sub 3, oltre a fabbricati rurali non censiti e descritti come “casa adibita a fattoria” (oggi identificati alla part.Ila 57 sub 500 e sub 509 oltre al magazzino piano primo inglobato nel già citato sub 517), quali **beni personali** (esclusi dal regime della comunione legale dei beni), è pervenuta al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], per scrittura privata in autentica di atto di vendita del 31/12/1972 rep. n. 6743/3727 ai rogiti Notaio Francesco Feri, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra il 29/01/1973 ai nn. 1273/1193 da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in proprio e quale Amministratore Unico della Società Immobiliare Il Prato srl.

**NOTA:** La cantina identificata al CF del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.Ila 685 è stata edificata sulle part.Ile 220 (ex 41/B – ex 41) ed in piccola parte sulla part.Ila 39.

**Terreno foglio 14 part.Ila 220 (ex 41/B)**

La piena proprietà del terreno in Certaldo (FI) loc. Fiano, identificato al CT del



Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 220 (ex 41), è pervenuta al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], per scrittura privata in autentica di atto di permuta del 28/06/1977 rep. n. 11453/5835 ai rogiti notaio Francesco Feri, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra l'11/07/1977 ai nn. 3234/2300 da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]. La scrivente precisa che sul terreno di cui alla part.IIa 220 (ex 41/B – ex 41) è stata costruita la cantina identificata al CF del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa part.IIa 685.

**NOTA:** Come precisato nella certificazione notarile allegata al fascicolo e come si evince dall'atto citato, il Sig. [REDACTED] acquista senza indicazione del regime patrimoniale. Tuttavia sul contratto di mutuo ai rogiti Notaio Lucia Niccolai del 22/01/2009 rep. n. 28712/11564, si parla di comunione beni con la Sig.ra [REDACTED]. La scrivente rimanda eventuali approfondimenti al Delegato alla vendita.

#### Fabbricato foglio 14 part.IIa 229 sub 300

La proprietà del fabbricato identificato al CF del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 229 sub 300 è pervenuta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], con atto di compravendita ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 05/12/2006, rep. n. 26804/10625, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra il 21/12/2006 ai nn. 12408/7496 da parte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED].

Al Sig. [REDACTED] l'immobile era pervenuto in parte (1/5) con atto di vendita ai rogiti Notaio G. Pampaloni del 12/11/1964 rep. n. 5892, trascritto il 20/11/1964 al n. 3817 da parte di [REDACTED] e per la restante quota con atto di divisione ai rogiti Notaio Mario Marconcini del 15/12/1980 rep. n. 1229/354, trascritto il 14/01/1981 ai nn. 257/209 da parte di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

**ASTE GIUDIZIARIE**  **Esecuzione I**

**LOTTO 3\_Fabbricati e terreni in Certaldo foglio 24**

**Terreni foglio 24 part.IIe 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 45, 46, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 103, 189, 201, 183, 184, 182, 325, 326, 327, 329, 330, 331 e 334, fabbricati part.IIe 200 sub 3, 200 sub 4, 200 sub 5, 200 sub 7.**

La piena proprietà dei terreni in Certaldo (FI) loc. Fiano, identificati al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIe 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 45, 46, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 103, 189 (ex 190 – ex 17), 201 (ex 135), 183 (ex 78), 184 (ex 78), 182 (ex 78), 325 (ex 17), 326 (ex 17), 327 (ex 22), 329 (ex 91), 330 (ex 91), 331 (ex 98) e 334 (ex 99) e dei fabbricati in Certaldo, identificati al CF del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIe 200 sub 3, 200 sub 4, 200 sub 5 e 200 sub 7 (già foglio 24 part.IIe 30, 31, 32, 32 sub 1 e 32 sub 2), quali **beni personali** (esclusi dal regime della comunione legale dei beni), è pervenuta al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], per scrittura privata in autentica di atto di vendita del 31/12/1972 rep. n. 6743/3727 ai rogiti Notaio Francesco Feri, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra il 29/01/1973 ai nn. 1273/1193 da [REDACTED], nato a Firenze il [REDACTED], in proprio e quale Amministratore Unico della Società [REDACTED].

**Terreni foglio 24 part.IIa 80**

La proprietà del terreno identificato al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 80, è pervenuta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], in regime di **comunione legale dei beni** con [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], con atto di compravendita e costituzione di servitù ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 25/01/1988, rep. n. 8414/2758, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra il 16/02/1988 ai nn. 1126/758 da parte di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] l' [REDACTED] CF [REDACTED].

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 36 di 153

La proprietà di tutte le particelle del foglio di mappa 13 ovvero le part.lla 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 e 62 è pervenuta a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], in regime di **comunione legale dei beni** con [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], CF [REDACTED], con atto di compravendita ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 23/02/1989, rep. 9688/3302, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra il 23/02/1989 ai nn. 1858/1349 da parte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED].

### Descrizione sommaria del bene

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

## Breve introduzione storica

I beni di proprietà Sig. ██████████ consistono in beni immobili e terreni facenti parte  
Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

della Fattoria di Fiano. L'antico borgo del Fiano, in origine "Alfiano", perché appartenuto alla nobile famiglia fiorentina degli Alfani, è situato alla sommità del crinale che fa da spartiacque tra Valdelsa e Valdipesa. La cappella (di diversa proprietà), la villa con le scuderie, il frantoio e le cantine con altri fabbricati aziendali si trovano in fondo al paese, circondato dai vigneti e dagli oliveti di fattoria, in direzione Certaldo. Geometrie di filari scandiscono l'andamento collinare del paesaggio, mitigato da antiche vestigia, quali vecchie coloniche, austeri cipressi non sempre raggruppati, sinuose strade bianche e pievi romaniche. L'Oratorio, conosciuto fra la gente del posto come la *Cappella di Santa Cristina*, venne eretto nel 1703 per volere del "Molto Reverendo Sig. Antonio del fu Francesco di Alfano Nocchi sacerdote e cittadino Fiorentino e Rettore della Chiesa parrocchiale di San Giusto a Ema". Nel suo testamento il molto Reverendo Antonio Nocchi disponeva in merito alla "dote" che avrebbe dovuto garantire il mantenimento dell'Oratorio dopo la sua morte: un podere ed una casa da lavoratore entrambi *"posti in detto popolo [di San Lazzaro] luogo detto la Piaggia del Borro ai Corbi"*. Patroni dell'Oratorio vengono designati i "nobili sig.ri Vecchietti", proprietari della contigua Villa (oggi Fattoria di Fiano di [REDACTED]): a favore di questi ultimi e *"per servizio dei Medesimi come Patroni di detta Uffiziatura"* il Reverendo Antonio Nocchi disponeva la celebrazione di tre messe la settimana più la messa nei giorni festivi, messe che dovevano essere celebrate dal Cappellano della Chiesa di San Donato a Lucardo. L'Oratorio da costruirsi, specificava il testatore, doveva essere intitolato all' Angelo Custode. La Fattoria di Fiano è di proprietà della famiglia [REDACTED] dal 1940.

## Terreni

### Caratteristiche chimiche, fisiche e pedologiche dei terreni

I terreni della zona sono di origine sedimentaria del periodo Neogenico e si considerano originati, per trasgressione, da sovrapposizione alla serie toscana di depositi marini. Più esattamente i terreni in oggetto derivano dal riempimento della depressione occupata dal mare pliocenico compreso tra le dorsali ad est dei monti del Chianti e della dorsale secondaria di Vagliagli ed ad ovest della dorsale della Montagnola. Nella fase regressiva del Pliocene superiore la deposizione dei sedimenti marini ha determinato il progressivo prosciugamento dell'area e la



formazione dei suoli attuali. I terreni dell'azienda in oggetto ricadono in una area in cui la tipologia dei sedimenti depositati è riconducibile prevalentemente alle argille turchine stratificate alle argille sabbiose con banchi di sabbia e letti ciottolosi.

I terreni derivanti dall'alterazione di questi depositi presentano caratteristiche chimico-fisiche diverse in funzione della prevalenza di una delle componenti.

Quelli derivanti dalle argille, pur potenzialmente fertili, presentano frequentemente anomalie dovute alla mancata flocculazione dei colloidali e alla sensibile carenza di scheletro. Sono asfittici e impermeabili risultando soggetti a sensibili fenomeni di crepacciatura nei periodi siccitosi e ad erosioni e smottamenti in periodi piovosi.

Necessitano di ripetute lavorazioni effettuate "in tempera" e di una accurata regimazione idrica.

Parallelamente presentano un'elevata capacità di campo garantendo una buona ritenzione idrica. Quelli derivanti dalle sabbie presentano una buona fertilità fisica, facilità di lavorazioni, ma una scarsa fertilità chimica.

### **Clima**

Dal Punto di vista climatico la zona rientra nelle superfici classificate secondo la determinazione dei tipi climatici del Thornthwaite basata sull'indice di umidità globale nelle zone "C2" con un valore di Im compreso tra 0 e 20. Complessivamente le precipitazioni medie superano l'evapotraspirazione totale, si evidenzia un periodo secco di 110 giorni compreso tra giugno e settembre. Le temperature medie massime si registrano nel mese di luglio e le medie minime nel mese di gennaio.

La zona è interessata da ritorni di freddo primaverili.

### **Sistemazioni collinari esistenti**

Le sistemazioni idrauliche preesistenti sono ancora riconoscibili ma sono state alterate nel tempo con il cambiamento delle colture nei vari appezzamenti di terreno. Le attuali sono il risultato del sovrapporsi alle vecchie sistemazioni tipicamente a girapoggio o cavalcapoggio e sono riconducibili a fosse livellari con capezzagne in contropendenza,

Sono ancora esistenti le vecchie affossature e gli acquidocci, si ritrovano tuttora i vecchi sistemi drenanti. Le volumetrie delle affossature sono generalmente sufficienti

allo scorrimento ed allontanamento delle acque meteoriche.

Inoltre sono presenti impianti di oliveto specializzato disposti in appezzamenti con sesti regolari, nonché in tutta l'azienda sono presenti ulteriori piante di olivo in file o a sesti non regolari. Non vi sono altre colture agricole salvo un impianto di arboricoltura da legno che non presenta le dovute cure colturali tali da apportare relativo reddito a fine ciclo. Le superfici indicate come seminativo sono da considerarsi come superfici "seminabili" ovvero potenzialmente tali in quanto non occupate da colture in atto.

La viabilità a servizio dei terreni è capillare e presente anche nelle particelle boscate dove non mancano piste forestali in discrete condizioni, solo parzialmente occluse da vegetazione arbustiva.

I terreni sono attualmente di conversione per il passaggio da coltura tradizionale a biologico. Le visite sono state effettuate dalla scrivente nel mese di novembre 2020 presso i luoghi oggetto della presente perizia. Queste hanno confermato la presenza di coltivazione di essenze arboree, ove spiccano vigneti di tipo specializzato realizzati dal 1995 al 2010. La restante superficie è coperta da bosco ceduo e misto con prevalenza di specie quercine. Vi è prevalenza di piante di roverella (*Quercus pubescens*), orniello (*Fraxinus ornus*) e a tratti inserzioni di confere come il pino domestico (*Pinus pinea*).

In carico all'azienda risultano registrati sul SI Artea della Regione Toscana ha 21.64.13 relativamente alla Unità Tecnico Economica denominata ditta SOCIETA' AGRICOLA FATTORIA DI FIANO S.R.L. - CUAA: 06380920485 le superfici rivendicabili CHIANTI DOCG che ammontano ad ha 19.92.77.

Queste sono state registrate da Artea sulla base della superficie iscritta agli albi dei vigneti dei vini DOP contingentati che alle ore 24 del 1 giugno 2013 che sono risultati in conduzione all'azienda, assieme alle superfici abbinate ai diritti di impianto iscritti nel registro dei diritti in essere (non scaduti) alle ore 24 del 5 giugno 2013.

Descrizione	Comune	Foglio	N° Particella	Anno Impianto	Sesto Su Fila	Sesto Tra Fila	Superficie Riconosciuta in mq
CHIANTI	CERTALDO	13	18	1997	85	280	1374
CHIANTI	CERTALDO	13	19	2003	74	280	1199
CHIANTI	CERTALDO	13	19	1997	85	280	13685
CHIANTI	CERTALDO	24	189	2008	70	245	9922
CHIANTI	CERTALDO	24	18	2008	70	245	610

CHIANTI	CERTALDO	14	109	1998	90	270	29000
CHIANTI	CERTALDO	13	11	1995	100	270	941
CHIANTI	CERTALDO	13	11	2010	75	245	505
CHIANTI	CERTALDO	13	17	1997	85	280	1016
CHIANTI	CERTALDO	13	14	2003	74	280	934
CHIANTI	CERTALDO	13	11	2010	75	245	13593
CHIANTI	CERTALDO	13	14	1997	85	280	140
CHIANTI	CERTALDO	13	13	2010	75	245	15384
CHIANTI	CERTALDO	13	21	1995	100	270	12323
CHIANTI	CERTALDO	13	20	2003	74	240	3356
CHIANTI	CERTALDO	24	23	2008	70	245	2580
CHIANTI	CERTALDO	13	18	2003	74	280	28
CHIANTI	CERTALDO	13	13	1995	100	270	12548
CHIANTI	CERTALDO	13	20	1995	100	270	2695
CHIANTI	CERTALDO	13	62	2010	75	245	2600
CHIANTI	CERTALDO	13	13	2010	75	245	801
CHIANTI	CERTALDO	24	189	2008	70	245	10176
CHIANTI	CERTALDO	24	45	2001	73	228	4205
CHIANTI	CERTALDO	24	19	2008	70	245	480
CHIANTI	CERTALDO	24	25	2008	70	245	1240
CHIANTI	CERTALDO	24	46	2008	70	245	8630
CHIANTI	CERTALDO	13	12	2010	75	245	4098
CHIANTI	CERTALDO	24	27	2000	85	235	4368
CHIANTI	CERTALDO	24	26	2000	85	235	22329
CHIANTI	CERTALDO	13	20	2003	74	280	4769
CHIANTI	CERTALDO	24	20	2008	70	245	1280
CHIANTI	CERTALDO	24	189	2008	70	245	9082
CHIANTI	CERTALDO	13	14	1995	100	270	186
CHIANTI	CERTALDO	13	21	1995	100	270	3200

Le superfici rivendicabili attribuite sono derivate interamente dai terreni risultanti in conduzione all'azienda in tale data, ovvero su terreni condotti con titolo di proprietà e non in affitto. È lecito quindi affermare che sono da ricondurre interamente al titolare [REDACTED]. I vigneti ricadenti sui terreni, come già sopra esposto, ammontano ad ha 21.64.13, possiedono una attitudine produttiva, secondo il disciplinare attualmente in vigore del consorzio CHIANTI DOCG che ammonta ad ha 21.64.13. Tuttavia la stessa rivendicabilità non può superare il valore delle superfici rivendicabili che ammontano ad ha 19.92.77.

Gli impianti di vigneto più recenti sono realizzati con paloneria in metallo (acciaio zincato), mentre quelli di età superiore ai 20 anni sono realizzati con colonne di cemento armato precompresso sia per i pali rompitratto che quelli di testata.

Completano l'armatura tiranti in cavi di acciaio/ferro zincato.

Tutti i vigneti vegetano in condizioni ottime, con chiari i segni di una attenta  
Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 41 di 153

coltivazione secondo le buone pratiche agronomiche: tutti appezzamenti vitati dimostrano buona vigoria e condizioni fitosanitarie eccellenti.

È presente una estrema eterogeneità di anni di impianto e condizioni vegeto produttive degli impianti viticoli tali da dover considerare una moltitudine di fattori per poter effettuare una stima di tutti i vigneti presenti sul fondo. Pertanto ciascun vigneto è stato analizzato e valutato singolarmente sulla base di dati rilevabili da sopralluogo e dati presenti sul S.I. Artea relativamente allo schedario viticolo.

Gli appezzamenti vitati indentificati negli allegati con i numeri 1 , 4, 7, 8 sono in vigneti che hanno una età maggiore ma non presentano carenze di lavorazione del terreno alla data del sopralluogo ed senza fallanze che tali da influenzare o ridurre quindi la capacità produttiva che risulta buona

La restante parte dei vigneti attualmente impiantati, mostrano buone attitudini alle produzioni e da buone ad ottime condizioni vegeto produttive.

Gli oliveti sono in buone condizioni fitosanitarie e produttive con potature regolari salvo che per parte di questi dove si presentano condizione di abbandono e mancanza di attenzioni alle cure colturali. Per tali oliveti e' stata determinata una riduzione del loro valore ettaro in considerazione operazioni di ripristino e dei relativi mancati redditi. Tali oliveti sono segnati in tabella come " da ripristinare".

## **LOTTO 2 \_ Certaldo foglio 14**

I beni di cui al lotto 2 sono ubicati all'estremità del borgo di Fiano, in zona collinare, in un contesto panoramico ed ambientale che consente di apprezzare tutte le caratteristiche della tipica campagna fiorentina ma al contempo al margine del piccolo borgo di Fiano in una zona servita dai mezzi pubblici e dotata di negozi di prima necessità e farmacia. Il complesso si sviluppa in aderenza al tracciato stradale che collega il centro abitato di Fiano con il Comune di Certaldo che dista in linea d'aria circa 8,5 km. La villa ed il corpo annesso (part.Illa 57 escluso la tettoia e gli annessi tergalì) e l'edificio di cui alla ex part.Illa 59 (soppressa, oggi part.Illa 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano), sono stati edificati addirittura in data anteriore al 1942 come risulta dal Catasto Leopoldino del 1821 e come risulta dalla planimetria catastale di impianto della villa del 05/01/1940 (planimetria di impianto solo della villa). Il complesso risulta allacciato all'acquedotto

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 42 di 153

comunale e alla pubblica fognatura. I beni di cui al lotto 2 sono i seguenti:

**1) Scuderia/deposito part.IIa 53 (sub 500 e 501).**

Trattasi di edificio di vecchia foggia ubicato a lato del cancello di accesso al viale alberato che conduce alla villa attraverso la part.IIa 282 (oggi soppressa sub 518 all'urbano parco della villa), via Fiorentina, costituito da 3 piani fuori terra, piano seminterrato, piano terra e piano soppalcato, a destinazione stalla/scuderia e magazzino/deposito. Il piano terra è suddiviso in due vani: il primo è adibito a

stalla/scuderia (suddiviso in tre box in muratura aperti) e ad esso si accede dall'ingresso a lato del cancello; detto locale è caratterizzato da vecchi pavimenti in pietra e da un solaio a voltine in ferro e laterizio con



una botola e scala a pioli in legno per accedere al piano soppalcato (vedasi **ALL. C2 foto n. 6 e 7**). Il secondo vano, con ampio portone di accesso a fianco (oltre secondo accesso sul lato perpendicolare verso il parco), è un locale ad uso magazzino/deposito con soffitto piano ovvero con solaio in legno (travi e travetti in legno) e pannelle in laterizio con una botola e scala a pioli in legno per accedere al piano soppalcato. Il piano primo, ad uso fienile, è costituito da un unico grande vano posto sopra la scuderia e comunicante con ulteriori due vani ubicati sopra il magazzino. Tutti i vani del piano terra e del piano primo sono dotati di piccole finestre. La copertura dell'edificio è a falde inclinate, a capanna, con struttura in legno (travi e travetti) e manto in laterizio. L'edificio è altresì dotato di un piano seminterrato costituito da un unico vano (sub 501) ad uso deposito della superficie di circa 20 mq, coperto da volta a botte ribassata. Al deposito seminterrato si accede dalla corte lastricata esterna al parco e alla proprietà, ovvero si accede dalla part.IIa 698 (ente urbano) e dalla part.IIa 52 (quest'ultima fuori pignoramento e non oggetto della perizia). Si configura quindi una **servitù di passo a carico della part.IIa 52 per l'accesso al deposito interrato della part.IIa 53.**



**Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)**

	um	SU	Snr	SU ragg. 30/60%	um	H m*
<b>Piano seminterrato</b>						
Cantina	mq		20,00			
<b>Piano terra</b>						
Scuderia/stalla	mq		43,86		m	3,10
Magazzino	mq		50,36		m	3,15
<b>Piano primo</b>						
Fienile vano sopra scuderia	mq		47,11		m	2,05 3,30
Fienile vano 1 sopra magazzino	mq		25,71		m	2,05 3,30
Fienile vano 2 sopra magazzino	mq		26,63		m	2,05 3,30
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>		<b>214,00</b>			

Le caratteristiche strutturali e di finitura dell'intero edificio sono le seguenti:

- struttura portante in muratura di pietra e/o mista in pietra e mattoni;
- solai in legno e/o a voltine in ferro e laterizio (per la scuderia), a volta per il deposito al piano seminterrato (vedasi **ALL. C2 foto n. 5-7**);
- copertura a falde inclinate a capanna in legno con manto in laterizio;
- facciate intonacate;
- portoni in legno;
- pavimenti interni pietra;
- non è presente impianto di riscaldamento né l'impianto idrico, è presente l'impianto di elettrico e di illuminazione (solo nella porzione della scuderia).

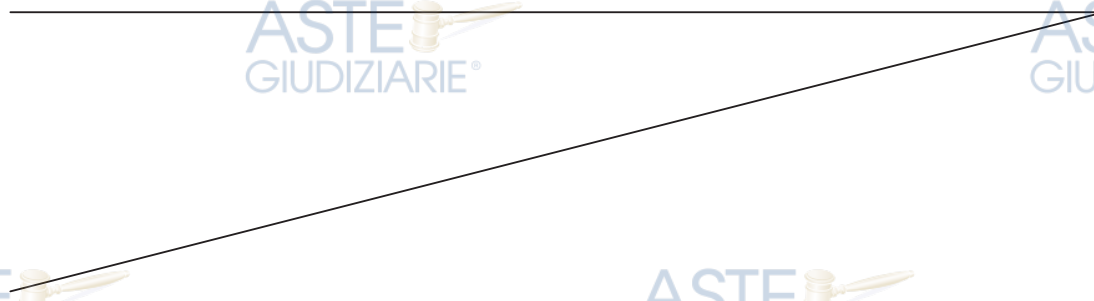
L'edificio non presenta caratteri di pregio per ovvi motivi, trattandosi di edificio di servizio, ma le caratteristiche costruttive e i materiali denotano che si tratta di un edificio storico. Si nota sulla facciata un tondo in terracotta che rappresenta la testa di un cavallo. Per quanto riguarda lo stato di manutenzione la scrivente precisa che lo stato di conservazione è mediocre e pertanto segnala che l'edificio

scuderia/magazzino è da ristrutturare non essendo stato oggetto di interventi nei decenni precedenti.

**2) Villa part.IIa 57 sub 516 e 517.** L'edificio è una antica villa ubicata in via Fiorentina, accessibile da un lungo viale a cipressi con cancello carrabile e circondata da ampio parco; alla villa sono annessi altri corpi di fabbrica, in parte rurali e/o promiscui, tutti collegati ed appartenenti al complesso denominato "Fattoria di Fiano" sede dell'azienda agricola omonima, oltre a scuderia/dependance/deposito ubicata a lato del cancello di ingresso, già descritta al punto 1. La villa è costituita da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo/sottotetto) collegati a mezzo di ampia scala interna a tre rampe con pozzo scale illuminato da lucernario centrale, essendo le scale in posizione baricentrica. Al piano secondo/sottotetto della villa si accede non attraverso il vano scala citato, ma esclusivamente attraverso il magazzino al piano primo ad uso agricolo (collegato al piano primo della villa a mezzo di porta interna), oggi censito proprio per la sua destinazione e per la sua ubicazione e collegamento con la villa unitamente al sottotetto della villa stessa, ovvero al sub 517: dalla porta di collegamento tra le due unità immobiliari si attraversa il magazzino e da qui si percorre uno scalone (questo accatastato insieme alla villa) che dal magazzino al piano primo conduce ai locali sottotetto della villa al piano secondo e all'appartamento sub 2 descritto al successivo punto 3, (vedasi planimetrie sotto).



segue planimetrie





Pagina 46 di 153



Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Firmato Da: PIAZZINI SONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5abdc088eb73ee88c688a3bde3e53fea

La villa, su pianta ad "L" (in quanto nella pianta sostanzialmente quadrata si innesta una porzione del fabbricato rosa adiacente con magazzino al p. terra e frantoio al p. primo - vedasi **ALL. B2**), ha un impianto simmetrico, facciate semplici con finestre oscurate con persiane alla fiorentina di colore verde scuro ed è realizzata con struttura portante in muratura di pietra e solai in legno e/o cannicciato con soffitti piani in alcune stanze, la copertura è a falde inclinate in laterizio. La villa è così costituita:

- piano terra (sub 516), di impostazione simmetrica, costituito da atrio centrale di distribuzione con portone di accesso dal parco; dall'atrio si accede a due grandi vani uno a destra e l'altro a sinistra guardando la planimetria, mentre a dritto si accede al vano scala e da qui a sinistra al bagno e ripostiglio. A destra del vano scala due vani adibiti a cucina di cui quello più grande è una grande stanza quadrata di vecchia foggia con forno e focolare (collegata attraverso una porta interna ai restanti corpi di fabbrica della Fattoria di Fiano, locali non censiti). Ne deriva che all'immobile si può accedere dal portone ad arco sulla facciata principale (che guarda il cancello di ingresso), oppure dalla cucina attraverso il collegamento descritto (attraverso il corridoio al piano terra dei locali non censiti). L'ingresso centrale è molto ampio (larghezza circa 4,57 m) ed esso conduce al vano scale che conduce al piano primo e al piano secondo; a fianco del vano scala, accessibile dall'ingresso centrale vi è un bagno. Tutti i vani sono dotati di finestre e quindi di aerazione ed illuminazioni naturali e le altezze interne dei locali sono ben maggiori di quelle previste dai regolamenti locali; i soffitti sono in parte lignei con travi e travetti (v. cucina), in parte piani con spigoli smussati ovvero raccordati alle pareti (v. atrio ingresso). La superficie utile dei vani abitabili al piano terra è di circa 159,00 mq (compreso superficie non residenziale). Completa la proprietà un ampio parco/giardino esclusivo della superficie di circa 3.424,00 mq (superficie non rilevata, desunta da elaborati catastali), oggi part.IIIa 57 sub 518.
- piano primo (sub 516), di impostazione simmetrica, ripropone lo stesso schema distributivo del piano terra, con l'aggiunta di un disimpegno lato destro per scollegare i due vani principale lato dx (sopra cucina piano terra) e creare



un ripostiglio finale. Sostanzialmente i vani adibiti a camere sono distribuiti intorno al vano scale centrale. Il bagno viene riproposto a sinistra del vano scale, allineato con il bagno del piano terra anzi, a questo piano sono stati realizzati due bagni affiancati in detta zona. Tutti i vani sono dotati di finestre e quindi di aerazione ed illuminazioni naturali e le altezze interne dei locali sono ben maggiori di quelle previste dai regolamenti locali; i soffitti sono piani, prevalentemente in canniccio con spigoli arrondati e raccordati alle pareti, ad esclusione del bagno e di alcuni locali che presentano solai in legno. Il magazzino al piano primo, ubicato sopra il locale frantoio, parte integrante del corpo di fabbrica ad uso agricolo (descritto al punto 3) e fuori sagoma rispetto alla villa, è un grande vano con copertura lignea e manto in laterizio a due falde inclinate (travi e travetti in legno e pianelle in cotto), dotato di finestra e di portafinestra (entrambe con affaccio tergale, verso la cantina part.lla 685) e di un lucernario in copertura (vedasi **ALL. C2 foto n. 64**). Il magazzino, accessibile dallo scalone interno (vedasi **ALL. C2 foto n. 63**) che conduce anche al secondo piano della villa (in giallo nella planimetria sopra), è stato censito per ubicazione e complementarietà insieme alla villa, essendo l'unico accesso per il sottotetto della villa medesima e quindi non appartiene a questo subalterno (già descritto al punto 2). La superficie dei locali abitabili al piano primo è pari a circa 227,00 mq (compreso superficie non residenziale).

■ piano secondo/sottotetto e magazzino piano primo (sub 517), di impostazione simmetrica, ripropone lo stesso schema distributivo del piano terra, escluso lo scalone centrale (indicato come altra UI nella planimetria catastale). Dalla planimetria si nota inoltre un'ulteriore scala tergale, trattasi dello scalone fuori sagoma rispetto ai piani sottostanti (vedasi **ALL. C2 foto n. 30**), che dal magazzino al piano primo (questa porzione dei locali agricoli, edificio rosa, ma censito insieme al sottotetto della villa in quanto ad esso strettamente connesso), dà accesso al piano secondo sottotetto della villa. Il piano risulta ad uso deposito (vedasi **ALL. B2**). Dal vano scala una porta immette sul lastrico esterno (questo non censito insieme alla villa e appartenente al fabbricato adiacente, trattasi del lastrico a servizio dell'appartamento



ristrutturato al piano primo e allo stesso tempo copertura del magazzino agricolo vedasi **ALL. C2 foto n. 31, 58 e 60**). La scrivente segnala che trattasi di vani molto ampi con altezze minime pari a 1,87 m e massime pari a 3,21 (hm pari a circa 2,54 m), tutti dotati di finestre, sebbene trattasi di aperture modeste delle dimensioni, caratteristiche dei locali sottotetto. Il soffitto dei vani, trattandosi di vani sottotetto, è inclinato ed è ligneo con travi e travetti in legno e impalcato in cotto. Per le caratteristiche igienico sanitarie descritte, ovvero per le altezze ( $h$  media  $< 2,70$  m anche se di poco inferiore) i locali del sottotetto non risultano abitabili e si configurano quindi come locali accessori ai vani principali dell'abitazione (piani 1° e 2°). I locali sottotetto sono privi di impianto idrico sanitario e di impianto di riscaldamento e dotati di impianto di illuminazione vetusto. La superficie dei locali accessori al piano secondo/sottotetto è pari a circa 88,00 mq (superficie ragguagliata). In questo piano le condizioni di manutenzione sono mediocri, infatti tutto il secondo piano della villa, necessita di importanti interventi di risanamento e/o manutenzione (vedasi **ALL. C2 foto n. 32-34**). Le superfici utili sono indicate nella tabella riportata di seguito.

**Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)**

	um	SU	Snr	SU ragg. 30/60%	um	H
<b>Piano terra</b>						
Atrio	mq	24,92		24,92	m	3,30
Disimpegno scala	mq	9,92		9,92		
Cucina con focolare e forno	mq	25,56		25,56	m	3,35
Cucina	mq	19,31		19,31	m	3,50
Vano 1 (dx atrio)	mq	28,30		28,30	m	3,45
Vano 2 (sx atrio)	mq	31,75		31,75	m	3,27
Disimpegno	mq	3,55		3,55		
Bagno lato scale	mq	10,01		10,01	m	3,20
Ripostiglio lato scale	mq	5,49		5,49	m	3,50
<b>Totale piano terra arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>159,00</b>		<b>159,00</b>		

<b>Piano primo</b>							
Disimpegno e scala	mq		17,20	35%	6,02		
Stanza fronte scala sopra atrio	mq	25,85			25,85	m	3,70
Camera sx	mq	32,83			32,83	m	3,60
Camera dx	mq	29,70			29,70	m	3,65
Disimpegno dx	mq	4,15			4,15	m	3,65
Disimpegno piccolo	mq	2,01			2,01		
Ripostiglio/bagno	mq	6,46			6,46	m	3,60
Vano 1	mq	16,19			16,19	m	3,65
Vano 2	mq	20,64			20,64	m	3,60
Disimpegno sx	mq	2,50			2,50		
Disimpegno sx piccolo	mq	1,29			1,29		
Latrina	mq	7,05			7,05		3,65
Bagno lato scale	mq	11,03			11,03		3,65
Magazzino per accesso sottotetto	mq	61,51			61,51		3,70
<b>Totale piano primo arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>221,00</b>	<b>17,00</b>		<b>227,00</b>		
<b>Piano secondo/sottotetto</b>							
Scalone tergale e disimpegno	mq		7,72	35%	2,70	m	
Sottotetto	mq	31,21		75%	23,41	m	1,80/3,2
Sottotetto	mq	22,24		75%	16,68	m	1,85/3,2
Pozzo scala centrale	/		//				
Sottotetto	mq	31,31		75%	23,48	m	1,90
Sottotetto	mq	26,85		75%	20,14	m	1,85/3,2
Sottotetto	mq	33,18		75%	24,88	m	1,85/3,2
Sottotetto	mq	22,37		75%	16,78	m	1,85/3,2
Lastrico p. 2 (a fianco scalone) foto 31	mq		8,00		2,80		
<b>Totale piano secondo arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>114,00</b>	<b>16,00</b>		<b>88,00</b>		
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>494,00</b>	<b>33,00</b>		<b>474,00</b>		
<b>Esterni - parco</b>							
Sub 518	mq		3.406,00	10/2%	70,48		
<b>TOTALE PARCO</b>	<b>mq</b>		<b>3.424,00</b>		<b>70,00</b>		

Le caratteristiche strutturali e di finitura dell'intero edificio sono le seguenti:

- struttura portante in muratura di pietra
- solai in legno e/o soffitti piani in alcune stanze, soffitti/controsoffitti in cannicciato al piano primo (vedasi **ALL. C2 foto n. 25**);
- copertura a falde inclinate a padiglione in laterizio;
- facciate intonacate e tinteggiate con colore chiaro;
- ampio camino/focolare interno al piano terra e forno in muratura;
- gradini scala interna in pietra presumibilmente serena;
- finestre e scuri interni in legno;
- persiane in legno alla fiorentina colore verde;
- portone in legno;
- pavimenti interni in cotto prevalentemente posati a spinapesce al piano terra e misti ai piani primo e secondo (legno a listoni, graniglia, ceramica ad esagoni con intarsi di colori diversi);
- rivestimenti ceramici nei bagni in corrispondenza dei sanitari;
- porte interne in legno.
- non è presente impianto di riscaldamento, è presente l'impianto idrico (l'unità immobiliare è allacciata all'acquedotto comunale), l'acqua calda nei bagni viene scaldata da boyler elettrici, è presente l'impianto di illuminazione sottotraccia.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione la scrivente precisa che lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, dato che la villa non è stata oggetto di interventi nei decenni precedenti; sono visibili alcune lesioni a pareti (vedesi **ALL. C2 foto n. 20-28**), i bagni e i sanitari sono vetusti, le porte interne e le finestre ai piani sono da rivedere e/o sostituire. In generale la villa necessita di interventi di manutenzione e risanamento conservativo consistenti.

**3) Fabbricato ad uso prosmiscuo in parte agricolo (tutto il piano terra e seminterrato) in parte a civile abitazione (n. 2 appartamenti al piano primo lato via Fiorentina sub 3 e sub 509) part.IIa 57 sub 500, 509 e 3.**

Il fabbricato ad uso prosmiscuo in parte agricolo (tutto il piano terra) in parte a civile abitazione (n. 2 appartamenti al piano primo lato via Fiorentina), è un antico edificio; il corpo centrale, ad esclusione delle protuberanze tergalì verso la cantina, era già

rappresentato nel catasto del 1821. Trattasi del corpo di fabbrica colore rosa antico (vedasi **foto sopra**) ubicato tra la villa e l'edificio ristrutturato color ocre a cui è collegato, con accesso dal parco della villa medesima (accesso tergale da frantoio e tinaia e accesso frontale da cortile su via Fiorentina), costituito da piano terra, distribuito su vari dislivelli (con vani interrati), con locali ad uso agricolo (frantoio, cantina, tinaia, oltre locali accessori di deposito, sgombro, disimpegni), piano seminterrato con percorso etrusco di collegamento con la ex part.Ila 59, piano primo suddiviso in due appartamenti con accesso da scala esterna.



Lato frontale verso strada



Lato tergale verso cantina

Il locale magazzino ubicato sopra il frantoio, accessibile dallo scalone interno che conduce anche al secondo piano della villa, di fatto è parte integrante di questo corpo di fabbrica, tuttavia, per la sua ubicazione e per il fatto che costituisce l'unico accesso al sottotetto della villa, è stato censito insieme al piano secondo della villa ed è quindi già stato descritto al punto 2. Dallo scalone che conduce al sottotetto della villa si accede a lastrico solare di copertura (vedasi **ALL. C2 foto n. 31**) e da qui a uno degli appartamenti del piano primo (sub 509). Trattasi di antico edificio (il corpo centrale, ad esclusione delle protuberanze tergali verso la cantina) era già rappresentato nel catasto del 1821. La tinaia di vinificazione collegata alla cantina (part.Ila 685) che costituisce, insieme al portico, la protuberanza tergale di successiva realizzazione, è costituita dal solo piano terra. L'edificio è realizzato in muratura di pietra e/o mista pietra e mattoni, le facciate sono intonacate tinteggiate colore rosa antico con finestre in legno oscurate da persiane alla fiorentina color verde (per la facciata lato strada, mentre le aperture tergali e laterali con affacciaio sulla part.Ila 59 sono prive di persiane), la copertura è a falde inclinate, a capanna,

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 52 di 153

con struttura in legno e manto in laterizio. Il fabbricato è così costituito:

- appartamento piano primo (part. 57 sub 509), (ristrutturato e reso legittimo da attestazione di conformità n. 2 del 01/03/2016), accessibile dalla scala esterna sul cortile (vedasi **ALL. C2 foto n. 29**) e da piccola loggia coperta in comune con l'altro appartamento; trattasi dell'appartamento a sinistra salendo la scala. Esso è costituito da disimpegno, soggiorno/pranzo, cucinotto, disimpegno notte, un bagno (questo privo di finestre ma dotato di aerazione forzata) e due camere con affaccio tergo, di cui una dotata di guardaroba. Dal soggiorno/pranzo una piccola scala in acciaio e vetro conduce al piano secondo/sottotetto, realizzato con struttura leggera in ferro e soletta alleggerita e posto nella zona sovrastante il bagno, il disimpegno e le camere; trattasi di piano soppalcato, con soppalco aperto sul sottostante vano soggiorno (questo quindi si configura come un vano a tutta altezza) da cui si accede anche al lastrico solare di copertura. Trattandosi di soppalco a tetto, questo spazio è caratterizzato da soffitti lignei inclinati, a capanna con travi e travetti in legno con pianelle in laterizio e risulta ben illuminato dalle finestre a nastro prospicienti la terrazza e dalla porta in vetro di accesso al lastrico, oltre che da lucernari in copertura; al piano soppalco è stato ricavato un vano ripostiglio. Il tutto risulta rappresentato negli allegati grafici allegati alla Attestazione di Conformità n. 2 del 01/03/2016 (vedasi **ALL. E5**). L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento e split a parete per condizionamento, alimentati da caldaia a gpl; nel soggiorno/pranzo è altresì presente camino; l'appartamento è inoltre dotato di impianto elettrico e di illuminazione, idrico, ecc.. L'unità immobiliare è stata recentemente ristrutturata e si presenta in ottimo stato di manutenzione con finiture e materiali che ricordano la tradizione (es. porte in legno, ricorsi in mattoni a delineare gli archi originali e le nicchie, pavimenti in cotto, ecc.) in contrasto, per scelta architettonica, con elementi dal sapore contemporaneo (scala e corridoio di accesso a lastrico solare in acciaio e vetro, sagoma del soppalco, camino angolare moderno, ecc.). Le soluzioni architettoniche adottate rendono gli spazi gradevolmente contemporanei ma nel rispetto del



contesto e della tradizione. Malgrado la recente ristrutturazione e il generale ottimo stato di conservazione, al piano soppalco, in particolare sulla parete prospiciente il lastrico, si rilevano problemi di umidità, infiltrazioni d'acqua e muffe (vedasi **ALL. C2 foto n. 29 e foto n. 48-60**) che si ripercuotono anche a livello dell'intradosso del soppalco sul soggiorno (vedasi **ALL. C2 foto n. 50-52**). Le superfici utili sono indicate nella tabella riportata di seguito.

**Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)**

	um	SU	Snr	SU ragg. 30/60%	um	H m*
<b>Piano primo</b>						
Disimpegno	mq	2,31		2,31	m	2,97
Cucinotto	mq	5,04		5,04		2,94
Soggiorno/pranzo	mq	23,61		23,61	m	3,83/ 4,45
Disimpegno notte	mq	1,80		1,80	m	2,32
Camera 1 + sottopalco	mq	12,69		12,69	m	2,70
Camera 2 + sottopalco	mq	9,80		9,80	m	2,70
Guardaroba	mq	3,86		3,86	m	2,32
Bagno	mq	4,59		4,59	m	2,32
<b>Totale piano primo arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>64,00</b>		<b>64,00</b>		
<b>Piano sottotetto/soppalco</b>						
Soppalco + scala	mq		26,01	80%	3,15	0,76 2,27
Ripostiglio	mq		4,24	80%	23,25	2,36 1,39
<b>Totale piano soppalco arrotondato</b>	<b>mq</b>		<b>30,00</b>		<b>26,00</b>	
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>64,00</b>	<b>30,00</b>		<b>90,00</b>	
<b>Esterni</b>						
Lastrico solare	mq		25,12	25%	6,25	
<b>TOTALE arrotondato</b>			<b>25,00</b>		<b>96,00</b>	

▪ appartamento piano primo (part. 57 sub 3), accessibile dalla scala esterna sul cortile di cui alla part.lla 57 (vedasi **foto sotto**) e da piccola loggia coperta (da Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 54 di 153

cui si accede anche ad un altro appartamento fuori pignoramento e non censito); trattasi dell'appartamento a destra salendo la scala.



p 57 sub 3



p 57 sub 500, 504,  
505, 514, 515

Corte a comune p. 58

Lato frontale verso strada con scala accesso

Lato su via Fiorentina e sul borgo di Fiano

Esso è costituito da ingresso centrale, a sinistra cucina/pranzo, disimpegno notte, bagno (questo privo di finestre ma dotato di lucernario in copertura) e camera con finestra lato ex part.Illa 59 (oggi part.Illa 57 sub 504-515), a destra soggiorno, antibagno, bagno (antibagno e bagno dotati di finestra con affaccio su strada) e camera con doppio affaccio, ovvero la camera è dotata di una finestra sul cortile di accesso (lato scala) e di una portafinestra ad ogiva con piccolo balcone con affaccio sulla corte a comune (part.Illa 58) prospiciente via Fiorentina (vedasi **foto sopra**). Il taglio dell'appartamento è rettangolare allungato, con stanze in sequenza anche se l'ingresso centrale ben divide il lato sinistro da quello destro predisponendo di fatto l'appartamento per una possibile e semplice divisione in due unità immobiliari dotate di bagno proprio. Detto taglio è determinato dal fatto che l'appartamento occupa l'ala terminale della particella 57 e si trova sopra la loggia di collegamento tra la corte a comune esterna al parco su via Fiorentina (corte da cui si accede all'edificio di cui alla ex part.Illa 59) e il parco della villa. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e termoarredo nel bagno lato sx alimentati da caldaia a gas metano ubicata a parete nella cucina pranzo porzione sx, stanza in cui è presente anche un camino; l'appartamento è inoltre dotato di impianto elettrico e di illuminazione, idrico, ecc. La parte sinistra risulta ristrutturata mentre la porzione destra risulta più datata (vedasi **ALL. C2 foto n. 38-47**) e le condizioni di manutenzione non sono ottime, sono

infatti visibili distacchi del pavimento in cotto nella camera e lesioni sulla muratura sopra la finestra). I pavimenti sono in cotto, i soffitti misti (piani, inclinati intonacati, inclinati con travi e travetti in legno e pannelle in laterizio a vista, piani con raccordo su pareti, ecc.). La copertura è a falde inclinate, a capanna, con struttura in legno e manto in laterizio. L'appartamento è libero su tre lati e dotato di aerazione trasversale, i vani sono tutti finestrati e dotati di aperture, con finestre dotate di persiane in legno alla fiorentina colore verde, eccetto le finestre con affaccio su resede a comune part.Ila 57 sub 508 (ex part.Ila 59) non provviste di persiane ma di grate in ferro e di scuri interni in legno. Le superfici utili sono indicate nella tabella riportata di seguito.

**Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)**

	um	SU	Snr	SU ragg. 30/60%		um	H m*
<b>Piano primo</b>							
Ingresso/Disimpegno	mq	7,04			7,04	m	
<b>Ala sinistra</b>							
Cucina	mq	24,42			24,42	m	
Disimpegno notte	mq	1,60			1,60	m	
Bagno	mq	4,01			4,01	m	
Camera	mq	16,81			16,81	m	
<b>Ala destra</b>							
Soggiorno	mq	21,58			21,58	m	
Camera	mq	21,69			21,69	m	
Antibagno	mq	3,16			3,16	m	
Bagno	mq	4,11			4,11	m	
Terrazzino	mq		1,43	35%	0,50		
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>104,00</b>	<b>1,40</b>		<b>105,00</b>		

**\*nota:** scala esterna loggia di ingresso e scala esterna a comune con sub 509 non computate in Snr.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione, l'ala sinistra si presenta totalmente ristrutturata mentre l'ala destra è più datata.

- porzione fabbricato part.Illa 57 ad uso agricolo/fattoria (sub 500), corpo di fabbrica colore rosa antico (vedasi **ALL. C2 foto n. 61-64, 71-85**) ubicato tra la villa e la ex part.Illa 59 (edificio color ocra ristrutturato) alle quali è collegato, con accesso dal parco della villa medesima (accesso tergale da frantoio e tinaia e accesso frontale da cortile su via Fiorentina vedasi **ALL. C2 foto n. 2 e 20**), costituito da piano terra, distribuito su vari dislivelli e costituito a sua volta da grande vano adibito a frantoio, cantina/tinaia, oltre locali accessori di deposito, sgombro, disimpegni (alcuni interrati), oltre percorso etrusco di collegamento al piano seminterrato con la sala degustazione (ex part.Illa 59 oggi part.Illa 57 sub 500), superficie utile stimata (ragguagliata) pari a circa 370 (escluso sala degustazione). Trattasi di fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole. La tinaia di vinificazione collegata alla cantina (part.Illa 685) che costituisce, insieme al portico/tettoia, la protuberanza tergale di successiva realizzazione, è costituita dal solo piano terra. La cantina al piano terra è un locale a pianta allungata realizzato in muratura con piccole finestre alte e coperto da volta a botte ribassata in mattoni (vedasi **ALL. C2 foto n. 65**); la cantina è dotata di impianto di riscaldamento necessario per la fermentazione dei vini. Il magazzino al piano primo (in giallo nella planimetria al punto 2), parte integrante di questo corpo di fabbrica in quanto ubicato sopra il frantoio (vedasi **ALL. C2 foto n. 63**) è stato censito per ubicazione e complementarietà insieme alla villa, essendo l'unico accesso per il sottotetto della villa medesima e quindi non appartiene a questo subalterno (già descritto al punto 2). Il "percorso etrusco" è realizzato su più livelli in un continuo saliscendi che conduce ai locali di degustazione della ex part.Illa 59 ed è caratterizzato da scavi che mettono in luce antichi granai e pozzi; le pareti sono in parte in pietra faccia vista in parte intonacate a calce, i pavimenti sono in cotto e/o in battuto di cemento, la parte terminale è coperta con volta a crociera in mattoni (vedasi **ALL. C2 foto n. 71-74**), mentre due corridoi di collegamento sono coperti con volta a botte ribassata in mattoni (vedasi **ALL. C2 foto n. 71 e n. 74**). I locali della part.Illa 57 sub 500 ad uso agricolo descritti necessitano di interventi di manutenzione ad eccezione della

cantina e del percorso etrusco. Verso la strada una loggia (vedasi **ALL. C2 foto n. 36 e n. 85**) collega il parco della villa con la corte a comune fronte strada che da accesso anche alla ex part.Illa 59 (edificio ristrutturato color ocra) e ai locali di degustazione vino e oltre la loggia è stato ricavato un ufficio, entrambi sottostanti all'appartamento al piano primo (sub 3). Completa l'unità immobiliare la sala degustazione al piano terra (con cantina annessa al piano interrato) che di fatto è parte dell'edificio ristrutturato color ocra (vedasi **ALL. C2 foto n. 75-83**) ma è censita nel sub 500 in quanto complementare alla produzione agricola (degustazione vini appunto). La sala degustazione al piano terra, costituita da atrio di accesso (questo ricavato in porzione di edificio di soli due piani, terra e primo, filtro di collegamento con part.Illa 57 sub 500, vedasi **ALL. C2 foto n. 75-81 e 83**) dalla corte a comune con locale di somministrazione/degustazione vini e servizi igienici lato tergale; dall'atrio si accede a due grandi vani comunicanti ma divisi da focolare/forno centrale anch'essi destinati alla degustazione dei vini; dal primo locale una scala (vedasi **ALL. C2 foto n. 74**) conduce al piano seminterrato con il percorso etrusco, mentre dall'altra porzione del locale una scala conduce alla cantina seminterrata, lato tergale, costituita da un vano unico dotato di piccola finestra/feritoia su cortile tergale, coperto da volta a botte ribassata in mattoni vedasi **ALL. C2 foto n. 67-68**). Dallo stesso locale si accede anche alla cucina con solaio a voltine in ferro e laterizio e dalla cucina, attraverso alcuni gradini, ad un locale ripostiglio sopraelevato con solaio in legno, posto sopra il vano cantina seminterrato descritto. Dal cortile tergale una porta in ferro e vetro conduce alle scale di accesso ai piani superiori; il vano scala a comune degli appartamenti comunica con i locali al piano terra (sub 500) attraverso un filtro/disimpegno. La superficie utile dei vani al piano terra è di circa **102,00 mq**. Dalla sala degustazione si accede alla cantina al piano seminterrato, costituita da un unico vano della superficie utile di circa **10,70 mq**, coperto da volta a botte (vedasi **ALL. C2 foto n. 82**). Il vano cantina è dotato di una piccola finestra tergale. La scrivente segnala che adiacente ad esso in esterno, lato tergale, vi è un vano cisterna completamente interrato, in



mattoni, difficilmente ispezionabile, delle dim. di circa 2,00\*2,50\*2,00h (secondo quanto riferito dalla proprietà). La sala degustazione al piano terra e la cantina annessa, parte dell'edificio color ocra, sono state recentemente ristrutturate e sono in ottime condizioni di manutenzione. L'elenco dei locali e le superfici utili sono indicati nella tabella riportata di seguito.

**Riepilogo superfici (superfici rilevate in dettaglio non complete)**

	um	SU	Snr	SU ragg.	um	H
<b>Piano interrato</b>						
Cantina	mq		18,42	35%	9,21	2,48 2,88
Cantina	mq		8,66	35%	3,03	1,60 2,10
<b>Piano seminterrato</b>						
Percorso etrusco	mq		64,30	60%	38,58	Doppio vol.
<b>Piano terra</b>						
Ingresso (lato cortile via Fiorentina)	mq	8,01			8,01	
Ripostiglio	mq	3,45			3,45	
Corridoio	mq	6,28			6,28	
Stanza olio	mq	22,66			22,66	
Locale di sgombrò	mq	17,15			17,15	3,21
Frantoio	mq	60,95			60,95	2,94
Disimpegno sottoscala	mq	2,83			2,83	2,78
Rip. sottoscala	mq	3,16			3,16	2,04/ 0,85
Cantina invecchiamento	mq	99,45			99,45	3,30 4,20
Ufficio (a lato loggia)	mq	14,37			14,37	
<b>Esterni</b>						
Tettoia/portico – loggia agricola addossata a cantine invecchiamento	mq		58,31	35%	20,41	

Ingresso ai ripostigli condonati	mq	32,02			32,02		4,00 4,75
Ripostiglio condonato	mq	4,97			4,97		2,95 3,55
Loggia (loc. caldaia)	mq		2,82	35%	0,99		
Locale sep. morchia	mq		5,71	15%	0,86		1,99
Loggia (lato via Fiorentina sotto portafinestra ad ogiva) di collegamento tra parco e part.IIa 58	mq		15,23		5,33		
Rimessa agricola (da resede sub 508)	mq	15,65			15,65		1,95/ 2,50
<b>TOTALE fabbricato agricolo rosa arrot.</b>	mq	<b>291,00</b>	<b>173,00</b>		<b>370,00</b>		
<b>Sala degustazione (fabbricato ocra)</b>							
<b>Piano seminterrato/cantina</b>							
Cantina	mq		10,70	35%	3,74		
<b>Piano terra</b>							
Locale 1 atrio/degustazione	mq	19,72			19,72	m	3,20
Locale 2 degustazione	mq	24,00			24,00	m	3,20
Locale 3 somministrazione/degustazione	mq	16,14			16,14	m	3,20
Cucina	mq	11,80			11,80	m	2,85
Ripostiglio	mq	10,52			10,52	m	2,00
Disimpegno bagni	mq	2,48			2,48	m	2,85
Antiwc	mq	4,00			4,00	m	2,85
Wc	mq	1,84			1,84	m	2,78/ 3,18
Antiwc	mq	2,72			2,72	m	2,85
Wc	mq	1,22			1,22	m	2,78/ 3,18
Bagno	mq	3,42			3,42	m	2,40
Disimpegno scala tergale	mq				a comune		
<b>TOTALE locali sala degustazione arr.</b>	mq	<b>98,00</b>	<b>11,00</b>		<b>102,00</b>		
<b>TOTALE SUB 500</b>	mq	<b>389,00</b>	<b>184,00</b>		<b>472,00</b>		

**4) Fabbricato ristrutturato oggi part.Illa 57 sub 504, 505, 514 e 515, (escluso sala degustazione al piano terra censita nel sub 500).**

Trattasi di ampio edificio fronte strada (o meglio separato dalla strada da una piccola corte a comune identificata come part.Illa 58), ubicato in via Firenze n. 13, costituito da 3 piani fuori terra (piano terra questo però censito nel sub 500, piano primo e piano secondo) oltre una cantina al piano interrato, a destinazione mista: al piano terra è stato ricavato un locale per somministrazione e degustazione vini aperto al pubblico con relativi locali accessori (questo censito insieme al sub 500, ovvero ai locali a destinazione agricola), mentre ai piani primo e secondo sono stati ricavati due appartamenti. Detto fabbricato è adiacente al fabbricato ad uso agricolo (part.Illa 57 sub 500) e collegato ad esso attraverso una scala che conduce al livello interrato della part.Illa 57 con un percorso etrusco costituito da scavi archeologici che hanno portato alla luce pozzi, forni e granai; trattasi di un percorso attraverso il quale dalla part.Illa 57 gli ospiti raggiungono i locali di somministrazione e degustazione vini (locali anch'essi, come già detto censiti nel sub 500 anche se ricadono in questo corpo di fabbrica). L'edificio è altresì accessibile direttamente dalla pubblica via, attraversando la corte di cui alla part.Illa 58. Il fabbricato è quindi parte integrante del complesso denominato "Fattoria di Fiano".



L'edificio con la piccola corte di accesso e la loggia di collegamento con la part.Illa 57 sub 500, si trova in fondo al paese, proprio a fianco della cappella (vedasi **foto sotto**), nota, come già detto, come *Cappella di Santa Cristina* ed eretta nel 1703 per volere del *"Molto Reverendo Sig. Antonio del fu Francesco di Alfano Nocchi sacerdote e cittadino Fiorentino e Rettore della Chiesa parrocchiale di San Giusto a Ema"*. Nel suo testamento il molto Reverendo Antonio Nocchi disponeva in merito alla "dote" che avrebbe dovuto garantire il mantenimento dell'Oratorio dopo la sua morte: un podere ed una casa da lavoratore entrambi *"posti in detto popolo [di San Lazzaro] luogo detto la Piaggia del Borro ai Corbi"*. Pertanto l'edificio, pur non

presentando caratteri monumentali, è un edificio di vecchia foggia e storico, nato come *casa da lavoratore*; per tale ragione è caratterizzato da una mole massiccia, povera, con caratteristiche di edificio rurale; le facciate non presentano ornamenti, scanalature né caratteri monumentali ma si presentano semplici ed essenziali, intonacate e tinteggiate nei colori delle terre senesi con ricorsi di mattoni, con finestre lignee dotate di scuri interni. La struttura portante è in muratura di pietrame e/o mista in pietra e mattoni e i solai in legno con travi e travetti e impalcato con pianelle in cotto alla fiorentina. Nel dettaglio l'edificio è così costituito:

- piano seminterrato, costituito da un unico vano adibito a cantina della superficie utile di circa **10,70 mq**, coperto da volta a botte (vedasi **ALL. C2 foto n. 82**) e collegato a mezzo di scalette interne con il locale somministrazione e degustazione vini da cui si accede. Il vano cantina è dotato di una piccola finestra tergale. La scrivente segnala che adiacente ad esso in esterno, lato tergale, vi è un vano cisterna completamente interrato, in mattoni, difficilmente ispezionabile, delle dim. di circa 2,00\*2,50\*2,00h (secondo quanto riferito dalla proprietà). **NOTA:** Piano seminterrato con cantina censito nel sub 500 anche se di fatto parte di questo fabbricato, descritto e computato nella superfici del sub 500 al punto 3).
- piano terra, costituito da atrio di accesso (questo ricavato in porzione di edificio di soli due piani, terra e primo, filtro di collegamento con part.Ila 57 sub 500, vedasi **ALL. C2 foto n. 75-81 e 83**) dalla corte a comune con locale di somministrazione/degustazione vini e servizi igienici lato tergale; dall'atrio si accede a due grandi vani comunicanti ma divisi da focolare/forno centrale anch'essi destinati alla degustazione dei vini; dal primo locale una scala (vedasi **ALL. C2 foto n. 74**) conduce al piano interrato della part.Ila 57 con il percorso etrusco (questo ubicato nel seminterrato di diversa unità immobiliare, il fabbricato ad uso agricolo non censito più volte citato), mentre dall'altra porzione del locale, una scala conduce alla cantina seminterrata, lato tergale, costituita da un vano unico dotato di piccola finestra/feritoia su cortile tergale, coperto da volta a botte ribassata in mattoni vedasi **ALL. C2 foto n. 67-68**). Dallo stesso locale si accede anche alla cucina con solaio a voltine in ferro e

laterizio e dalla cucina, attraverso alcuni gradini, ad un locale ripostiglio sopraelevato con solaio in legno, posto sopra il vano cantina seminterrato descritto. Dal cortile tergo una porta in ferro e vetro conduce alle scale di accesso ai piani superiori; il vano scala a comune degli appartamenti comunica con i locali al piano terra (sub 500) attraverso un filtro/disimpegno. La superficie utile dei vani al piano terra è di circa **102,00 mq**. **NOTA:** Piano terra con sala degustazione censito nel sub 500 e descritto quindi al punto 3), anche se di fatto parte di questo fabbricato.

- piano primo, costituito da due appartamenti sub 504 e 505 (vedasi **ALL. C2 foto n. 91-96**) accessibili da vano scala a comune interno (sub 507) che serve anche il piano secondo. I due appartamenti sono dotati di aerazione trasversale avendo entrambi affacci sulla pubblica via e sul lato tergo, hanno infatti uno sviluppo a "L" nella planimetria. L'appartamento sub 504 - con accesso fronte scale salendo - è costituito da ingresso/cucina/soggiorno, due camere e due bagni distribuiti da un disimpegno notte, mentre l'appartamento sub 505 - con accesso a sx scale salendo - è costituito da disimpegno di distribuzione, cucina/soggiorno, bagno, guardaroba e camera. La superficie utile dei vani abitabili al piano primo è di circa **113,00 mq** di cui circa 61,00 mq per l'appartamento sub 504 e di circa 52,00 mq per l'appartamento sub 505. Tutti i vani sono dotati di finestra, ad esclusione dei due bagni dell'appartamento 1. I soffitti sono piani, con solai in legno travi e travetti e pianelle in cotto; fanno eccezione i soffitti nelle camere e nei bagni dell'appartamento 1 che risultano inclinati (con 1 bagno dotato di controsoffitto e quindi con soffitto piano), essendo questa porzione dell'appartamento sottocopertura (il piano secondo ha infatti una superficie inferiore).
- piano secondo/sottotetto, costituito da due appartamenti sub 514 e sub 515 (vedasi **ALL. C2 foto n. 97-102**) accessibili da vano scala a comune interno (sub 507); l'appartamento sub 514, con accesso fronte scale salendo, è costituito da un unico grande vano monocale ingresso/cucina/soggiorno/camera dotato di soppalco accessibile da scaletta in legno, oltre un bagno, mentre l'appartamento sub 515, con accesso a sx



scale salendo, mantiene lo stesso schema distributivo del sottostante appartamento al piano primo ed è costituito da disimpegno di distribuzione, cucina/soggiorno, bagno, guardaroba e camera. Gli appartamenti hanno quindi accessi separati da vano scala e sono distinti, anche se dal punto di vista edilizio/urbanistico consistono in un'unica unità immobiliare; per ripristinare detto stato sarà necessario demolire una porzione di muratura tra i due vani giorno, così come indicata nelle planimetrie della sanatoria edilizia e rendere comunicanti i due vani con affaccio frontale con presentazione di Docfa per fusione. La superficie utile dei vani abitabili al piano secondo è di circa **97,00 mq** di cui circa 39,00 mq per l'appartamento sub 514 e di circa 58,00 mq per l'appartamento sub 515. Come si nota la superficie del piano primo è inferiore rispetto a quella dei piani sottostanti in quanto, come si vede dalla facciata dell'edificio (vedasi **ALL. C2 foto n. 71-72**) la porzione di edificio che costituisce il filtro ed il collegamento con la part.lla 57 adiacente (porzione sx guardando la planimetria e la facciata) è costituita di soli due piani (piano terra e piano primo). Tutti i vani sono dotati di finestra a parete, ad esclusione del bagno dell'appartamento sub 515, dotato di lucernario in copertura e del soppalco dell'appartamento sub 514 anch'esso dotato di lucernario in copertura. A questo piano i soffitti sono anch'essi lignei con travi e travetti e pianelle in cotto, tuttavia sono inclinati, essendo essi stessi la copertura dell'edificio; le altezze risultano comunque molto ampie (vedasi **ALL. C2 foto n. 97-102**). Le superfici utili sono indicate nella tabella riportata di seguito.

Segue tabella superfici

**Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)**

	um	SU	Snr	SU ragg. 35%	um	H m*
<b>Piano seminterrato e terra</b>						
Cantina piano seminterrato						
Locale 1 atrio/de gustazione						
Locale 2 degustazione						
Locale 3 somministrazione/de gustazione						
Cucina						
Ripostiglio						
Disimpegno bagni						
Antiwc						
Wc						
Antiwc						
Wc						
Bagno						
Disimpegno scala tergale						
<b>TOTALE locali piano terra e interrato arr.</b>						
<b>Piano primo</b>						
Scala	mq			a comune		
<b>Appartamento sub 504</b>						
Ingresso/soggiorno/cucina	mq	26,75		26,75	m	2,82
Disimpegno notte	mq	2,45		2,45	m	3,03/ 3,36
Camera frontale	mq	12,57		12,57	m	2,49/ 3,42
Camera tergale	mq	13,27		13,27	m	2,17/ 3,18
Bagno 1	mq	2,80		2,80	m	2,36
Bagno 2	mq	3,46		3,46	m	2,85/ 3,44
<b>TOTALE appartamento sub 504</b>	<b>mq</b>	<b>61,00</b>		<b>61,00</b>		
<b>Appartamento sub 505</b>						

CENSITI NEL SUB 500

Disimpegno	mq	4,68			4,68	m	2,73
Soggiorno/cucina	mq	24,04			24,04	m	2,82
Bagno	mq	3,38			3,38	m	2,73
Guardaroba	mq	8,57			8,57	m	2,73
Camera	mq	11,54			11,54	m	2,75
<b>TOTALE appartamento sub 505</b>	<b>mq</b>	<b>52,00</b>			<b>52,00</b>		
<b>TOTALE piano primo arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>113,00</b>			<b>113,00</b>		
<b>Piano secondo</b>							
Scala	mq				a comune		
<b>Appartamento sub 514</b>							
Ingresso/soggiorno/cucina/camera	mq	24,93			24,93	m	2,20 3,702 ,95
Soppalco	mq	10,50			10,50	m	2,20
Bagno	mq	3,22			3,22	m	2,20
<b>TOTALE appartamento sub 514 arrot.</b>	<b>mq</b>	<b>39,00</b>			<b>39,00</b>		
<b>Appartamento sub 515 (da un punto di vista edilizio 1 solo appartamento a p. 2°)</b>							
Disimpegno	mq	4,68			4,68	m	2,45
Soggiorno/cucina	mq	27,45			27,45	m	3,40/ 2,35
Bagno	mq	4,05			4,05	m	2,55/ 3,40
Guardaroba	mq	9,37			9,37	m	2,55/ 3,40
Camera	mq	12,39			12,39	m	2,55/ 3,70
<b>TOTALE appartamento sub 515 arrot.</b>	<b>mq</b>	<b>58,00</b>			<b>58,00</b>		
<b>TOTALE piano secondo arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>97,00</b>			<b>97,00</b>		
<b>TOTALE fabbricato p. 57 sub 504-515</b>	<b>mq</b>	<b>210,00</b>			<b>210,00</b>		
<b>Esterni</b>							
Resede a comune sub 508	mq	375,42		10/2%	32,00		
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>375,00</b>			<b>32,00</b>		

Le caratteristiche strutturali e di finitura dell'intero edificio sono le seguenti:

- struttura portante in muratura di pietra e/o mista pietra e mattoni
- solai in legno (travi e travetti) con impalcati in cotto;
- copertura a falde inclinate a capanna in laterizio;
- facciate intonacate e tinteggiate con colore ocra e terre di siena;
- focolare/forno al piano terra;
- gradini scale interne in cotto;
- finestre e scuri interni in legno;
- persiane in legno alla fiorentina colore verde;
- portone in legno su facciata frontale;
- porta di accesso al vano scala in ferro e vetro su facciata tergale;
- pavimenti interni in cotto prevalentemente posati a spinapesce con pavimento in legno, per i soppalchi al piano secondo;
- rivestimenti ceramici nei bagni;
- porte interne in legno;
- lucernari al piano secondo;
- caldaia murale a parete esterna (su facciata tergale) centralizzata (per part.Illa 717) a metano per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria e ulteriore caldaia ubicata nella rimessa esterna;
- impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento e termoarredo nei bagni e di riscaldamento/condizionamento con split;
- impianto di illuminazione sottotraccia.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione la scrivente segnala che l'edificio è stato ristrutturato recentemente e che le condizioni di manutenzione sono ottime (vedesi **ALL. C2 foto n. 71-89**); la ristrutturazione è stata ben eseguita con materiali e soluzioni che rispettano le caratteristiche architettoniche, strutturali e di finitura del contesto agricolo e della tradizione del luogo esaltando e richiamando elementi tipici dell'edificio (volta in mattoni della cantina, pavimenti in cotto, ritrovamento del forno, degli archi e delle finestre, intonaci a calce e tinteggiature esterne nei colori delle terre senesi, ecc.).

La proprietà del fabbricato descritto è completata da un terreno esclusivo della superficie di circa 375,00 mq e da alcuni ruderi (porcilaia, tettoie, rimessaggi, ecc. in parte condonati). I ruderi sono i seguenti (rif. Permesso a Costruire in Sanatoria n. 1441/00/3191):

- Rimessa, pollaio (presente nella pratica oggi demolito), porcile e avicunicoli (addossati a rudere) → **mq 32,00 circa (superficie utile, SUL = 23,17 mq).**

La rimessa è stata censita e computata nel sub 500, il pollaio è stato trasformato nei wc della sala degustazione e quindi computato all'interno del piano terra, **il porcile e gli avicunicoli essendo addossati al rudere rientrano nelle superfici indicate dal rilievo strumentale.**

- Rudere (part.IIa 57 sub 502) **mq 150,00 circa** (superfici indicative desunte dal rilievo strumentale del perimetro esterno; l'immobile, date le condizioni non è rilevabile (vedasi **ALL. C2 foto n. 107-113**), presumibilmente la superficie è maggiore ed è composto da due livelli essendo realizzato su terreno in pendenza). Il rudere non è stato oggetto di sanatoria essendo già esistente alla data di presentazione del condono (istanza in data 01/04/1986 prot. 5504), come si vede dalle fotografie allegate a detta pratica.

Per quanto sopra detto la **superficie stimata del rudere è di circa 150,00 mq.**

**5) Cantina part.IIa 685.** Trattasi di edificio realizzato alla fine degli anni settanta, ubicato all'estremità della zona tergaie della fattoria, in continuità e collegato ai vecchi locali di vinificazione (locali non censiti), in via Firenze n. 9, costituito da 1 piano fuori terra, a destinazione cantina o tinaia, ovvero deposito per prodotti vinicoli come si legge sulla concessione edilizia. L'edificio si compone di due locali distinti. Un primo locale di deposito, coperto ma aperto su un lato per tutta la sua altezza e larghezza (vedasi **ALL. C2 foto n. 66-69**), con accesso da piazzale/terreno di cui alla part.IIa 220, utilizzato per il carico e scarico dei prodotti aziendali e accesso dei mezzi agricoli. Il secondo locale, collocato nel locale adiacente, attualmente adibito a cantina con deposito di tini in acciaio, è un unico grande vano a tutta altezza (h max 9,08 m h min. 8,12 m) collegato, a mezzo di una rampa centrale per superamento dislivello e di una grande porta, con i vecchi edifici rurali (il fabbricato ad uso



promiscuo non censito) ed in particolare con i locali ad uso cantina di invecchiamento. Le misure esterne che hanno determinato il volume legittimato sono pari a 11,00\*24,40 m, con altezze variabili determinate dal pendio e conseguente andamento del terreno del prospetto nord. L'edificio è realizzato con struttura a telaio travi/pilastri in cemento armato e i tamponamenti (ovvero i muri esterni, essendo priva di divisori interni) sono in blocchi "Leca" a faccia vista; la copertura dell'edificio è a falde inclinate (scarsa inclinazione) con manto in lastre di eternit. L'edificio è stato realizzato su una porzione di terreno in lieve pendio e pertanto vi è un dislivello tra la nuova costruzione ad uso tinaia (piano di calpestio a quota - 5,40 m) e i locali esistenti ad uso cantina di invecchiamento, il cui piano di calpestio si trova a quota - 4,25 m con un dislivello pari quindi a 1,15 m, superato appunto da una rampa centrale di collegamento (vedasi **foto sopra**).



Le superfici utili sono indicate nella tabella riportata di seguito.

**Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)**

	um	SU	Snr	SU ragg. 30/60%	um	H* colmo
<b>Piano terra</b>						
Deposito – locale aperto	mq	57,75			m	8,95
Cantina – locale chiuso	mq	166,60			m	8,95
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>225,00</b>				

**\*nota:** è stata indicata l'altezza max del locale. Detta altezza in loco è stata rilevata leggermente superiore e pari 9,06 m. L'altezza minima è variabile e comunque la minima è di 8,12 m sottotrave.

Le caratteristiche strutturali e di finitura dell'intero edificio sono le seguenti:

- struttura portante in pilastri e travi in cav;
- tamponamento in blocchi Leca faccia vista;
- copertura a falde inclinate con manto in lastre di eternit su lastre polistirolo;
- portoni in legno;

- finestre a nastro;
- pavimentazione continua in cls;
- non è presente impianto di riscaldamento, è presente l'impianto elettrico e di illuminazione e l'impianto idrico.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione la scrivente segnala che l'edificio cantina è in ottimo stato di manutenzione.

#### **6) Magazzino foglio 14 part.Illa 229 sub 300.**

Trattasi di locale deposito ubicato al piano terra di più ampio fabbricato di vecchia foggia in precarie condizioni di manutenzione costituito da un unico vano a pianta di parallelogramma della superficie di circa 18 mq, SEL di circa 23,00 mq e altezza interna pari a 3,00 m. A detto fabbricato si accede da via Firenze attraversando il terreno a fianco della cappella (part.Illa 60 di diversa proprietà) e dalla ex part.Illa 59, oggi part.Illa 715 (proprietà ■■■) che immettono in una stradella vicinale da cui si accede al deposito; esso si affaccia sui terreni agricoli collinari di proprietà ■■■ ed in particolare sulla part.Illa 39. L'edificio ha struttura in muratura di pietrame e/o mista pietra e mattoni, il locale deposito è dotato di ampia apertura per accesso mezzi carrabili. Come detto, le condizioni di manutenzione sono precarie.



#### **7) Terreni lotto 2**

Il seguente lotto si sviluppa nella vicinanza e abbraccia tutto il corpo aziendale ed i fabbricati per una superficie catastale complessiva di circa 414.180,00 mq.

Le strade poderali di accesso alle coltivazioni che dipartono dalla strada principale Via Fiorentina (Via Lucardese) permettono un ottimo accesso alle colture. Si segnala una stradella poderale che attraversa la part.Illa 41 (di diversa proprietà), non rappresentata in mappa, fino alla part.Illa 220 e alla cantina part.Illa 685 con diritto di passo a favore di ■■■. Su part.Illa 701 insiste la part.Illa 339 CT terreni part.Illa 339, trattasi di stazione sollevamento acque depurate, mentre su part.Illa 201 isiste la part.Illa 202 (CT terreni part.Illa 202), depuratore acque comunale, entrambe le part.Ille

risultano intestate a Comune di Certaldo. Sono presenti dei vigneti per uva da vino in ottime condizioni sia di manutenzione che fitosanitarie. Gli oliveti sono tutti piantumati a sesti regolari di 6m per 6m ed hanno in prevalenza cultivar di Frantoio seguite da Pendolino, Leccino e Moraiolo. Le cure annuali e le potature sono state effettuate come anche le lavorazioni del terreno. Si evidenzia tuttavia sulle particelle catastali n°39 e 705 piante di olivo non recentemente gestite con piante infestanti e assenza di recenti potature tali da necessitare operazioni straordinarie per la riforma (vedi Oliveto da ripristinare). Gli impianti di Arboreto presenti come arboricoltura da legno non risultano gestiti nelle loro necessarie cure colturali annuali ed i boschi presenti non mostrano segni di tagli, sfoltimenti o diradamenti recenti.

**LOTTO n° 2**

(superfici in mq)

Foglio	Part.	Sup. Catastale	OLIVO	VIGNETO	AREA URBANA	BOSCO	INCOLTO PRODUTTIVO	Arboreto
14	35	6670				4769		1901
14	36	5860				5860		
14	37	1730				1730		
14	38	740				740		
14	39	13360	11466			1894		
14	43	21540				21540		
14	44	1420				1420		
14	45	3830				0		3830
14	48	9170				9170		0
14	49	3280				3280		0
14	50	27320	14976				2523	9821
14	59	700			700			
14	63	2710				1810		900
14	106	2220				2220		
14	108	1040				1040		
14	109	35170		27771			7399	
14	110	2450	300				2150	
14	111	8010	956				7054	
14	112	6600				6600		
14	160	21980	11803			10177		
14	220	890					890	
14	265	31430	31430					

14	269	25					25	
14	272	85	60				25	
14	701	34011	34011					
14	705	6465	6465					
24	33	26400				26400		
24	28	1780				1780		
24	29	25880	8253	6879		4963	5785	
24	26	26930		23224			3706	
24	27	10140	687	8.011			1442	
24	45	31980	11557	10612			4502	5309
24	201	42364	40293	0			2071	
<b>TOTALE</b>		<b>414180</b>	<b>172257</b>	<b>76497</b>	<b>700</b>	<b>105393</b>	<b>37572</b>	<b>21761</b>

A cui corrisponde la divisione colturale riportata nella tabella sotto:

Qualità/ Coltura LOTTO 2	Superficie totale (mq)
Vigneto 8	27778
Vigneto 12	27266
Vigneto 13	10114
Vigneto 14	11330
Oliveto	154326
Oliveto (da ripristinare)	17931
Bosco	105393
Arboreto	21761
Incolto produttivo	37680
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>413579</b>

Nello specifico i vigneti hanno le seguenti caratteristiche:

#### VIGNETI LOTTO 2

COMUNE	Sesto su fila	Sesto tra fila	Anno Impianto	Appezzamento	Area mq
CERTALDO	90	270	1998	8	27778
CERTALDO	85	235	2000	12	27266
CERTALDO	85	235	2000	13	10114
CERTALDO	73	228	2001	14	11330
<b>TOTALE</b>					<b>76488</b>

Sui suddetti vigneti del LOTTO 2 in base al caricamento iniziale delle superfici rivendicabili Chianti DOCG ricadono ha 5.99.02.

**LOTTO 3 \_ Certaldo foglio 24**

In località Capaccia, un'area delle colline di Certaldo in posizione panoramica rispetto alla val d'Elsa, posta al di là della strada via Fiorentina (via Lucardese) e visibile dalla villa di cui al lotto 2, in un contesto panoramico ed ambientale che consente di apprezzare tutte le caratteristiche della tipica campagna fiorentina, si trova un complesso agricolo accessibile da una strada vicinale ben percorribile e battuta, detta *del Palazzaccio* che si diparte da via Fiorentina, costituito da terreni e fabbricati. Il "podere Capaccia" di cui alla part.Illa 200, collocato a circa 1 km dalla via Lucardese e ben integrato nella campagna toscana, è un complesso colonico di vecchia foggia, costituito da un corpo principale, ovvero una cascina/casa colonica a destinazione mista (magazzini al piano terra e civile abitazione ai piani terra e primo) e da un fienile distante alcuni metri. Il complesso edilizio risulta in condizioni precarie dal punto di vista manutentivo, impiantistico, igienico sanitario e funzionale (vedasi **ALL. C3 foto n. 3-47**); trattasi di immobili diruti (fienile) e/o da ristrutturare con necessità di interventi radicali di trasformaione e recupero. Il complesso è dotato di uno spazio esterno/resede, a comune tra i due fabbricati e le relative unità immobiliari, privo di recinzioni. La casa colonica è allacciata all'acquedotto comunale, per cucinare si utilizzano bombole a gas e per la produzione di acqua calda sanitaria boyler elettrici. Gli immobili non sono allacciati alla fognatura comunale essendo lo smaltimento reflui a dispersione e non è presente la rete e/o l'allaccio al gas metano. Il complesso è così costituito:

- **Casa colonica, suddivisa in tre unità immobiliari (sub 3, 4 e 5).** Il piano terra è adibito per lo più a magazzino (sub 3) con un impianto planimetrico ad "U" ovvero con due grandi vani laterali accessibili dal lato frontale e con la parte tergale costituita per lo più da piccoli volumi ad un piano (solo piano terra) in condizioni precarie, non del tutto comunicanti internamente, accessibili dal lato tergale (vedasi **ALL. C3 foto n. 7-10**). La zona centrale del piano terra è adibita ad





abitazione (sub 5); l'appartamento è distribuito su due livelli (piano terra e piano primo) a mezzo di scala interna ed è costituito da zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo con bagno. L'abitazione di cui al sub 4 ha accesso sul fronte del fabbricato a mezzo di scala interna; salita la scala l'appartamento si sviluppa tutto al piano primo ed è costituito da 6 grandi vani (compreso la cucina), un bagno, un ripostiglio e due disimpegni. Gli appartamenti sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione e idrico, ma sono privi di impianto di riscaldamento, per cucinare si utilizzano bombole a gas, i bagni sono dotati di boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria. La struttura portante dell'edificio è in muratura di mattoni e blocchi di vario tipo (vedasi **ALL. C3 foto n. 4 e 5**), i solai sono anch'essi misti, ovvero in legno con travi e travetti e pianelle in cotto e in acciaio e laterizio (i due magazzini laterali e alcuni vani al piano primo) di due tipi, piani e a voltine; la copertura è a falde inclinate, con struttura in legno costituita da travi e travetti con impalcato in pianelle di cotto e/o tavelloni e manto in laterizio (vedasi **ALL. C3 foto n. 29**); i materiali e le tecniche costruttive, nonché l'articolazione dei volumi, indicano che l'edificio è stato oggetto di superfetazioni susseguitesesi negli anni o comunque è stato realizzato a più riprese e/o in varie fasi di crescita che nel corso dei decenni hanno portato allo sviluppo del fabbricato fino al corpo attuale esistente; l'edificio non presenta caratteri tipologici e costruttivi di pregio, anzi appare realizzato con materiali poveri e di seconda scelta e non è propriamente una tipica casa colonica delle colline toscane di alto valore storico e paesaggistico. Trattasi inoltre di fabbricato fortemente degradato e totalmente da ristrutturare sia dal punto di vista distributivo/funzionale che dal punto di vista strutturale, impiantistico e di finiture. Le altezze interne dei locali sono variabili e risultano conformi a quanto indicato nelle planimetrie catastali (vedasi **ALL. B3**).

Le superfici utili sono indicate nella tabella riportata di seguito. La superficie coperta è pari a circa 320,00 mq. **ATTENZIONE:** trattandosi di ruderi e/o edifici in cattivo stato di manutenzione, la scrivente indica le superfici dei singoli vani, avvertendo però che immobili, visto il degrado e lo stato di conservazione, necessitano di un

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 74 di 153

consistente intervento di manutenzione che potrebbe portare ad un organismo edilizio in gran parte diverso da quello attuale, sia in termini di numero di unità immobiliari, sia in termini di destinazione d'uso e di distribuzione interna.

**Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)**

	um	SU	Snr	SU ragg. 30/60%		um	H*
<b>Piano terra</b>							
<b>Magazzino sub 3</b>							
Magazzino dx	mq		42,00	35%	14,70	m	3,74
Stalla e magazzino sx	mq		49,60	35%	17,36	m	2,70
Magazzini tergal, loggia e annessi	mq		102,00	35%	35,70	m	√**
<b>Appartamento sub 5</b>							
cucina	mq	17,00			17,00	m	3,00
magazzino	mq	20,35			20,35	m	3,00
soggiorno	mq	30,00			30,00	m	3,10
scala	mq		2,30		0,80		
<b>Appartamento sub 4</b>							
ingresso	mq	1,35			1,35		
<b>TOTALE piano terra</b>	mq	<b>68,70</b>	<b>195,90</b>		<b>137,26</b>		
<b>TOTALE piano terra arrotondato</b>	mq	<b>69,00</b>	<b>196,00</b>		<b>137,00</b>		
<b>Piano primo</b>							
<b>Appartamento sub 5</b>							
scala e disimpegno	mq		3,70	35%	1,29	m	
stanza tergal	mq	17,50			17,50	m	3,42/2,10
cucina	mq	35,00			35,00	m	2,45/3,60
disimpegno	mq	3,90			3,90	m	
bagno	mq	5,00			5,00	m	1,80/2,45
camera	mq	16,40			16,40	m	2,65/3,90
camera	mq	21,00			21,00	m	2,65/4,20
<b>Appartamento sub 4</b>							

scala e disimpegno	mq		5,60	35%	1,96		
ripostiglio	mq	1,00			1,00		
soggiorno	mq	13,80			13,80	m	3,64
cucina	mq	17,00			17,00	m	2,45/3,55
disimpegno	mq	4,10			4,10	m	
camera	mq	17,00			17,00	m	2,10/3,40
camera	mq	18,50			18,50	m	2,05/2,10 h mx 2,90
disimpegno	mq	2,90			2,90		
camera	mq	18,20			18,20	m	3,70/2,75
camera	mq	15,20			15,20	m	3,75/2,75
bagno	mq	8,00			8,00	m	2,60/1,75
<b>TOTALE piano primo</b>	<b>mq</b>	<b>115,70</b>	<b>9,30</b>		<b>217,75</b>		
<b>TOTALE piano primo arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>116,00</b>	<b>9,00</b>		<b>218,00</b>		
<b>Esterni</b>							
Terreno***	mq		1.116,00	15/5%	58,30		
<b>TOTALE</b>			<b>1.116,00</b>		<b>60,00</b>		

**\*nota:** in alcuni casi le altezze sono state desunte dagli elaborati grafici, avendo eseguito un rilievo a campione con cui è stata verificata la rispondenza e conformità (salvo modeste variazioni e arrotondamenti) tra le altezze misurate in loco e quelle indicate nelle planimetrie catastali.

**\*\*nota:** le altezze degli annessi tergalì sono variabili e diverse, ma comunque conformi a quanto indicato nelle planimetrie catastali (vedasi **ALL. B3**).

**\*\*\*nota:** la superficie del terreno non è stata rilevata ma è stata desunta dagli elaborati grafici (elaborato planimetrico catastale).

- **Fienile (sub 7)**, è un fabbricato quasi completamente diruto e pericolante a pianta rettangolare e distribuito su due livelli (vedasi **ALL. C3 foto n. 42-47**): al piano terra il magazzino è costituito da un unico grande vano suddiviso in tre campate di cui le due campate laterali a tutta altezza (h 6,00 m secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali), mentre in corrispondenza della campata centrale è stato ricavato un vano al piano primo (h vano piano terra

3,15 m e h vano piano primo 2,65 m), presumibilmente raggiungibile tramite scala removibile. La superficie utile del fienile è di circa 110,00 mq (piano terra e piano primo). Al piano terra si accede dalla grande apertura ad arco fronte casa colonica in corrispondenza della campata centrale. Una tettoia/loggia condonata è stata addossata sul lato lungo del fienile ed ha una superficie coperta di 80,50 mq, mentre al lato corto è stato addossato un piccolo volume con accesso separato dall'esterno e una piccola tettoia. Il piccolo volume

esterno addossato al fienile ha superficie utile pari a circa 9,00 mq e la relativa tettoia ha una superficie coperta pari a circa 6,50 mq. Le altezze e le superfici utili indicate sono state desunte dalle planimetrie catastali in quanto il fabbricato risulta



pericolante e invaso da vegetazione e materiali di scarto, pertanto non è stato possibile accedervi. Il fienile ha una struttura portante in muratura mista di mattoni e pietre con copertura a capanna e manto in laterizio ed è caratterizzato dai cosiddetti *mandolati* (nel caso in esame realizzati con normali mattoni per le murature), ovvero dalle tipiche pareti traforate di mattoni, necessarie a garantire la circolazione d'aria che impedisce ai prodotti di marcire, elementi prettamente funzionali che caratterizzano l'architettura rurale.

Le superfici utili, desunte dagli elaborati grafici (accesso non effettuato visto le precarie condizioni di manutenzione e anche le misure esterne, date le condizioni e i materiali accatastati non sono state rilevate), sono indicate nella tabella sottostante.

**Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)**

	um	SU	Snr	H*
<b>Fienile corpo centrale</b>				
<b>Piano terra</b>	mq	86,50		4,85/6,00 Al centro 3,15
<b>Piano primo</b>	mq	22,85		1,50/2,65

<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>110,00</b>		
<i>Tettoia laterale condonata</i>	<b>mq</b>	<b>80,50</b>		
<i>Piccolo volume esterno ad un piano</i>	<b>mq</b>	<b>8,60</b>		
<i>Tettoia annessa a piccolo volume</i>	<b>mq</b>	<b>4,20</b>		
<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>mq</b>	<b>203,30</b>		

La superficie lorda, desunta dagli elaborati grafici, è di circa 117,00 mq oltre la tettoia condonata. La superficie coperta totale costituita dal fienile, dagli annessi esterni e dalla tettoia è di circa 200,00 mq (stimata 198,60 mq).

### Terreni lotto 3

Il seguente lotto si sviluppa immediatamente a sud del suddetto LOTTO 2 a cui è confinante con questo e si compone di terreni e due fabbricati rurali sopra descritti. I terreni hanno una superficie catastale complessiva di circa mq 199.087 (escluso area fabbricati).

Le strade poderali di accesso alle coltivazioni che dipartono dalla strada principale Via Fiorentina (Via Lucardese) percorrendo poi Via di Iapoli permettono un ottimo accesso alle colture. La via di Iapoli che da accesso anche ai fabbricati risulta carrabile ed in buone condizioni. Questa costeggia il corpo dei vigneti immediatamente presenti a sud in posizione destra. Sono presenti dei vigneti per uva da vino in ottime condizioni sia di manutenzione che fitosanitarie. Si segnala una stradella spostata; la nuova stradella attraversa il terreno di cui alla part.lla 189 fino alla casa colonica del Podere Capaccia e attraversa anche la part.lla 29 raggiungendo la strada poderale che divide la part.lla 28 dalla 29 (queste parte del lotto 2). Gli oliveti sono tutti piantumati a sesti in parte non regolari e con presenza di piante mancanti. Sono presenti cultivar di Frantoio seguite da Pendolino, Leccino e Moraiolo. Le cure annuali e le potature sono state effettuate come anche le lavorazioni del terreno. Si evidenzia tuttavia sulle particelle catastali n°80, 178, 183, 184 piante di olivo non recentemente gestite con piante infestanti e assenza di recenti potature tali da necessitare operazioni straordinarie per la riforma (vedi Oliveto da ripristinare).

Gli impianti di Arboreto presenti come arboricoltura da legno non risultano gestiti



nelle loro necessarie cure colturali annuali ed i boschi sono prevalentemente rappresentati da elementi di neoformazione arbustiva ed arborea per abbandono negli anni delle superfici non vocate all'agricoltura e non mostrano segni di tagli o sfolli.

**LOTTO 3**

(superfici in mq)

Foglio	Part.	Sup. Catastale	OLIVO	VIGNETO	AREA URBANA	BOSCO	INCOLTO PRODUTTIVO	Arboreto
24	18	610		591			19	
24	19	1326		827		173	326	
24	20	14150	12629	1521				
24	21	1210				1210		
24	23	4870		2729			2141	
24	25	2020		1232			788	
24	46	14150		9487			2577	2086
24	77	5070					733	4337
24	78	6370	5900				470	
24	79	96					96	
24	80	8500	6331			2169		
24	81	4180				4180		
24	82	400				400		
24	83	4360				4126	234	
24	89	750				750		
24	90	6280	172			6108		
24	92	4410	4410					
24	93	2170					2170	
24	94	1570				1570		
24	95	5910	761			5149		
24	96	1920	1920					
24	97	8490	6090			2400		
24	103	1770				621		1149
24	182	2960				2436		524
24	183	5180	3228			1952		
24	184	130				54		76
24	189	37200		29599			7601	
24	325	292	292					
24	326	208			208			
24	327	2920	1850				1070	
24	329	35843				35843		
24	330	207		207				

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 79 di 153

24	331	13395	13395					
24	334	170					170	
<b>TOTALE</b>		<b>199087</b>	<b>56978</b>	<b>46193</b>	<b>208</b>	<b>69141</b>	<b>18395</b>	<b>8172</b>

A cui corrisponde la divisione colturale riportata nella tabella sotto:

Qualità/ Coltura <b>LOTTO 3</b>	Superficie totale (mq)
Vigneto 9	13086
Vigneto 10	14945
Vigneto 11	17977
Oliveto	56978
Oliveto (da ripristinare)	15459
Bosco	69141
Arboreto	8172
Incolto produttivo	18395
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>198694</b>

Nello specifico i vigneti hanno le seguenti caratteristiche:

#### VIGNETI LOTTO 3

COMUNE	Sesto su fila	Sesto tra fila	Anno Impianto	Appezzamento	Area mq
CERTALDO	70	245	2008	9	13086
CERTALDO	70	245	2008	10	14945
CERTALDO	70	245	2008	11	17977
<b>TOTALE</b>					<b>46008</b>

Sui suddetti vigneti del LOTTO 3 in base al caricamento iniziale delle superfici rivendicabili Chianti DOCG ricadono ha 4.40.00.

#### LOTTO 4 \_ Certaldo foglio 13, SOLO TERRENI

Il seguente lotto costituisce porzione di terreni staccata rispetto al centro aziendale e si sviluppa interamente nel Foglio di Mappa 13 del Comune di Certaldo in località P. Novoli di Sopra, da cui vi si accede attraverso le strade poderale che risulta carrabile ed in buone condizioni. Non sono presenti strade poderali ma sono interpoderali in quanto tutto il lotto è interessato da colture ove spiccano i vigneti specializzati, circondati quasi interamente da boschi cedui. I terreni hanno una superficie catastale complessiva di circa mq 147.220. È presente un impianto di oliveto specializzato localizzato nella particella catastale n° 11, ben tenuto e con sestri regolari di 5 m per 6

m. Le piante di olivo sono in buone condizioni. Questa costeggia il corpo dei vigneti immediatamente presenti a sud in posizione destra. Sono presenti dei vigneti per uva da vino in ottime condizioni sia di manutenzione che fitosanitarie.

**LOTTO 4**

(superfici in mq)

Foglio	Part.	Sup. Catastale	OLIVO	VIGNETO	BOSCO	INCOLTO PRODUTTIVO
13	11	29650	13496	13022		3132
13	12	4600	0	4115		485
13	13	30130	0	28287		1843
13	14	22380	0	1.177	21203	0
13	17	7040	0	571	6469	0
13	18	1510	0	1085		425
13	19	16960	0	15948		1012
13	20	13990	0	11.356	2634	0
13	62	2850	0	2850		0
13	21	18110	0	15691		2419
<b>TOTALE</b>		<b>147220</b>	<b>13496</b>	<b>94102</b>	<b>30306</b>	<b>9316</b>

A cui corrisponde la divisione colturale riportata nella tabella sotto:

Qualità/ Coltura LOTTO 4	Superficie totale (mq)
Vigneto 1	12656
Vigneto 2	17943
Vigneto 3	18536
Vigneto 4	17835
Vigneto 5	3606
Vigneto 6	6508
Vigneto 7	16833
Bosco	30306
Oliveto	13496
Incolto	9316
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>147035</b>

Nello specifico i vigneti hanno le seguenti caratteristiche:

## VIGNETI LOTTO 4

COMUNE	Sesto su fila	Sesto tra fila	Anno Impianto	Appezzamento	Area mq
CERTALDO	100	270	1995	1	12656
CERTALDO	75	245	2010	2	17943
CERTALDO	75	245	2010	3	18536
CERTALDO	100	270	1995	4	17835
CERTALDO	74	240	2003	5	3606
CERTALDO	74	280	2003	6	6508
CERTALDO	85	280	1997	7	16833
<b>TOTALE</b>					<b>93917</b>

Sui suddetti vigneti del LOTTO 4 in base al caricamento iniziale delle superfici rivendicabili Chianti DOCG ricadono ha 9.53.75.

**Quesito n. 5****Eventuali occupazioni****LOTTO 1 \_ Fabbricati e terreni in Firenze****Fabbricato foglio 118 part.IIa 132 sub 1**

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

**LOTTI 2/3/4**

I terreni di proprietà [REDACTED] CF [REDACTED] risultano condotti dalla ditta [REDACTED]

mediante contratto di affitto con inizio validità (conduzione) 01/01/2018 e scadenza 31/12/2032 (data atto 02/01/2018 data di registrazione 19/01/2018) e con altro contratto di affitto con inizio validità (conduzione) 01/01/2018 scadenza 31/12/2032 (data atto 02/02/2018 data di registrazione 29/01/2018). Gli importi dei contratti di affitto stipulato ai sensi della legge n. 203, 3 maggio 1982 si ritiene siano congrui rispetto ai valori di mercato presenti nella zona di Certaldo. Il tutto come meglio descritto per ciascun lotto.

**LOTTO 2 \_ Fabbricati e terreni in Certaldo foglio 14 (stesso contratto di cui al lotto 3)**

Dalle risultanze delle interrogazioni effettuate presso gli Uffici del Registro/Agenzia Entrate Dipartimento di Firenze ed Empoli, oltre che da quanto dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo, è risultato un contratto di affitto di fondi rustici ai sensi L. 203 del 03/05/1982 registrato a Empoli il 30/01/2018 al n. 390 ID



legale rappresentante pro tempore Sig. [REDACTED] (vedasi Allegato 03

Locazioni beni in Certaldo lotti 2 3 4 e 5). Con detto contratto, della durata di anni 15 a partire dal 01/01/2018 (pertanto con scadenza al 31/12/2032), il proprietario affittante concede in affitto i seguenti fabbricati rurali e terreni:

- Tutti i vigneti insistenti sugli appezzamenti di terreno identificati al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.Ila 109 (oltre a quelli di cui al lotto 3 per una superficie totale di circa 12 ettari).
- Tinaia di vinificazione e cantina di invecchiamento, individuati al foglio 14 dalle part.Ile 685 e 57 sub 5 (attenzione il 57 sub 5 risulta soppresso, oggi porzione part.Ila 57 sub 500 e sub 517).
- Fabbricato individuato al CT al foglio 14 part.Ila 59 (soppressa, oggi part.Ila 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano).
- Tutti i vigneti insistenti sugli appezzamenti di terreno identificati al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.Ile 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 29, 45, 46, 189 (oltre a quello di cui al lotto 2, f 14 part.Ila 109, per una superficie totale di circa 12 ettari). **ATTENZIONE: beni inseriti nel lotto 3.**

Il canone di affitto annuo è fissato in € 13.400,00 per i terreni e € 12.000,00 per i fabbricati per un totale di € 25.400,00.

La scrivente a titolo informativo precisa che con successiva scrittura integrativa registrata il 17/05/2018 al n. 741 è stata inserita la part.Ila 45 del foglio 24 (già citata) ed inoltre sono stati dati in affitto 23 titoli dal progressivo DA2835807 al progressivo A2835829 di superficie unitaria 1 ha.



**LOTTO 3 \_ Fabbricati e terreni in Certaldo foglio 24 (stesso contratto di cui al lotto 2)**

Dalle risultanze delle interrogazioni effettuate presso gli Uffici del Registro/Agenzia Entrate Dipartimento di Firenze ed Empoli, oltre che da quanto dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo, è risultato un contratto di affitto di fondi rustici ai sensi L. 203 del 03/05/1982 registrato a Empoli il 29/01/2018 al n. 356 ID

legale rappresentante pro tempore Sig. [REDACTED] (vedasi ALL. H). Con detto contratto, della durata di anni 15 a partire dal 01/01/2018 (pertanto con scadenza al 31/12/2032), il proprietario affittante concede in affitto i seguenti beni (terreni e fabbricati):

- Tutti i vigneti insistenti sugli appezzamenti di terreno identificati al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.Ile 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 29, 45, 46, 189 (oltre a quello di cui al lotto 2, f 14 part.Ila 109, per una superficie totale di circa 12 ettari).
- Fabbricati consistenti in tinaia di vinificazione (CF foglio 14 part.Ila 685) e cantina di invecchiamento descritta nel contratto come censita al foglio 14 part.Ila 57 sub 5 (**nota:** il sub 5 risulta soppresso, oggi la cantina è parte del sub 500 della part.Ila 57), oltre al fabbricato censito al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.Ila 59 (soppressa, oggi part.Ila 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano). **ATTENZIONE: beni inseriti nel lotto 2.**
- Terreno identificato al foglio di mappa 14 part.Ila 109. **ATTENZIONE: beni inseriti nel lotto 2.**

Il canone di affitto annuo è fissato in € 13.400,00 per i terreni e € 12.000,00 per i fabbricati per un totale di € 25.400,00.

La scrivente a titolo informativo precisa che con successiva scrittura integrativa registrata il 17/05/2018 al n. 741 è stata inserita la part.Ila 45 del foglio 24 (già citata) ed inoltre sono stati dati in affitto 23 titoli dal progressivo DA2835807 al progressivo A2835829 di superficie unitaria 1 ha.

La scrivente segnala inoltre che una delle unità immobiliari del "Podere Capaccia" e più precisamente un appartamento, piano terra e primo sito in via Fiorentina n.c. 97/98/99/100 e identificato al CF del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIIa 200 sub 5 è occupato da un dipendente della Soc. Agricola Fattoria di Fiano in virtù di contratto di lavoro con uso gratuito dell'abitazione, secondo quanto dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo (nota: atti non visionati).

La scrivente segnala altresì di aver reperito, in allegato al PPMAA un contratto di affitto di fondo rustico (locazione non finanziaria di terreno agricolo) stipulato in data 18/05/2005 tra [REDACTED] (proprietario) e la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] (affittuaria), registrato a Poggibonsi il 13/06/2005 al n. 001617. Con detto contratto, della durata di anni 15 a partire dal 18/05/2005 (pertanto con scadenza al 17/05/2020), il proprietario affittante concede in affitto l'appezzamento di terreno agricolo identificato al CT el Comune di Certaldo al foglio 24 part.IIIa 91 (soppressa con frazionamento del 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 con cui sono state originate le part.IIIe 229 e 230). Il canone di affitto annuo è fissato in € 250,00.

#### LOTTO 4 \_ Terreni in Certaldo foglio 13

Dalle risultanze delle interrogazioni effettuate presso gli Uffici del Registro/Agenzia Entrate Dipartimento di Firenze ed Empoli, oltre che da quanto dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo, è risultato un contratto di affitto di fondi rustici ai sensi L. 203 del 03/05/1982 registrato a Empoli il 29/01/2018 al n. 00356 serie 3T ID TZJ18T000356000VD tra il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] (affittanti) e la [REDACTED] (affittuario conduttore) nella persona del legale rappresentante pro tempore Sig. [REDACTED] (vedasi ALL. H). Con detto contratto, della durata di anni 15 a partire dal 01/01/2018 (pertanto con scadenza al 31/12/2032), gli affittanti concedono in affitto tutti i vigneti di loro proprietà insistenti sugli appezzamenti di terreno identificati al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 13 part.IIIe 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 e 62. Il canone di affitto annuo è fissato in € 10.600,00. I terreni di cui al lotto n. 4 risultano occupati.

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 85 di 153

**Congruità contratti affitto e divisione tra lotti**

Relativamente ai lotti sopra esposti si fa presente che un contratto di affitto stipulato

31/12/2032 registrato in data 19/01/2018 interessa interamente il Lotto n° 4. Il canone di affitto è fissato in € 10.000,00.

Per i LOTTI n° 2 e 3 il contratto di affitto afferente sempre stipulato con Azienda

ovvero con inizio validità (conduzione) 01/01/2018 e scadenza 31/12/2032 data atto 02/02/2018 registrato il 29/01/2018 che comprende oltre ai terreni i titoli all'aiuto PAC.

Per analogia e tipologia di coltivazioni la quota afferente ai singoli lotti può essere scomposta in

€ 8.734,00 per il LOTTO 2

€ 4.666,00 per il LOTTO 3

Si ritiene che i suddetti valori di affitto possano risultare idonei in base alle richieste di mercato e alle tipologie dei suddetti lotti.

**Nota**

I dati relativi all'occupazione dei fondi non sono stati aggiornati e risultano quelli già indicati nella consegna di giugno 2021.

**Nota**

Da una telefonata al call center non esaustiva data la mole di contratti, risultano ulteriori contratti di affitto di fondi rustici e/o locazione non finanziaria di terreni agricoli che tuttavia la scrivente non ha ricevuto.

- Contratto registrato a Empoli in data 15/06/2011 n. 3173 (controparte )
- Contratto locazione non finanziaria terreno agricolo registrato a Poggibonsi in data 31/03/2005 n. 945
- Contratto registrato in data 05/01/2000 n. 21 (controparte )

La scrivente rimanda quindi eventuali approfondimenti al delegato alla vendita.

**Quesito n. 6****Formalità****LOTTO 1\_Fabbricati e terreni in Firenze**

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

**LOTTO 2****Terreni foglio 14 part.Ile 106, 108, 160, 265, 269, 272**

Con atto di permuta e compravendita ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 19/03/1992 rep. n. 13057, i signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] costituiscono a carico del pozzo posto sul terreno di loro proprietà, posto sul confine della particella 161 con la 271 del foglio 14 ed a favore dei terreni ... rappresentati dalle part.Ile 265, 106, 272, 108, 160 e 269 (oltre a part.Ile 263 e 267 di diversa proprietà e non oggetto di pignoramento), servitù per l'attingimento dell'acqua ad uso agricolo; viene inoltra costituita a favore dei beni di proprietà [REDACTED] (part.Ile 263 e 267) la servitù di passo pedonale e carrabile con mezzi agricoli, per raggiungere detto pozzo, sulla viottola posta sul terreno di proprietà [REDACTED].

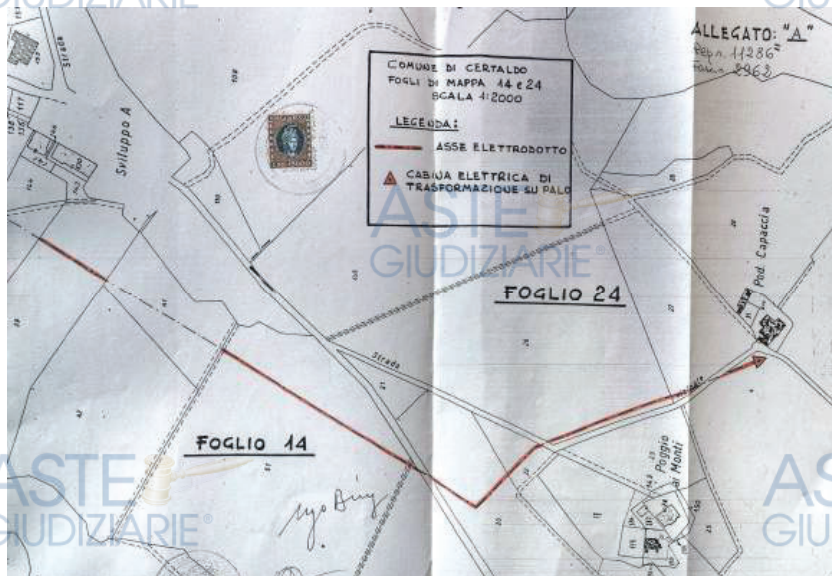
**Terreni foglio 14 part.Ile 39, 51, 50 e foglio 24 part.Ile 20, 22, 26, 27, 189**

Servitù inamovibile di elettrodotto e conduttori aerei e cabina elettrica su palo riconosciuto, con atto di costituzione ai rogiti notaio Elisabetta Giotti rep. n. 10991 del 13/10/1994 e rep. 11286/2962 del 02/03/1995, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Volterra il 01/04/1995 ai nn. 1932/1379, a favore di ENEL Spa, con sede a Roma CF 00811720580 e contro [REDACTED] riguardante i terreni identificati al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.Ile 39, 51, 50 e al foglio 24 part.Ile 20, 22, 26, 27, 189. Nel contratto si legge . "... servitù di elettrodotto relativa ad una linea elettrica a 15 KV di tensione nominale, denominata "VIA DEL BOSCO", comprendente anche una cabina elettrica di trasformazione installata su palo. L'elettrodotto suddetto è costituito da linea aerea a 3 conduttori ed una cabina elettrica di trasformazione su palo per una percorrenza complessiva di metri 545 circa, misurati sull'asse della linea, con l'impianto di n. 6 sostegni, compreso quello della cabina elettrica. La striscia di terreno asservita è coassiale alla linea elettrica ed è larga metri 7,00



misurati in senso normale all'asse della linea stessa. Inoltre, in corrispondenza del sostegno su cui è installata la cabina elettrica, si costituiscono: servitù di impianto di cabina elettrica di trasformazione su palo e servitù di maglia a terra, entrambe gravanti su di una porzione di terreno di forma quadrata, con il lato di metri 3,00, centrata sul sostegno della cabina elettrica. ...Le servitù costituite con il presente atto sono inamovibili.

...L'Enel ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la



manutenzione e la riparazione dell'elettrodotto e della cabina elettrica suddetti. ...Per tutta la striscia di terreno asservita, dovrà essere mantenuto il terreno libero da piante di alto fusto e da coltivazioni e da piantagioni che possono recare disturbo all'esercizio dell'elettrodotto. ... Le servitù dureranno per tutto il tempo in cui l'Enel o chi per esso, esercirà o manterrà l'elettrodotto..."

#### **Fabbricato foglio 14 part.IIa 53, deposito seminterrato**

Al deposito seminterrato del fabbricato di cui alla part.IIa 53 (stalla/scuderia adiacente al cancello di ingresso alla villa), si accede dalla corte lastricata esterna al parco e alla proprietà, ovvero si accede dalla part.IIa 698 (ente urbano) e dalla part.IIa 52 (quest'ultima non oggetto della perizia). Si configura quindi una **servitù di passo a carico della part.IIa 52 per l'accesso al deposito interrato della part.IIa 53 (deposito oggi identificato al sub 501).**



**Terreni foglio 14 ex part.IIa 59 (oggi part.IIa 57)**

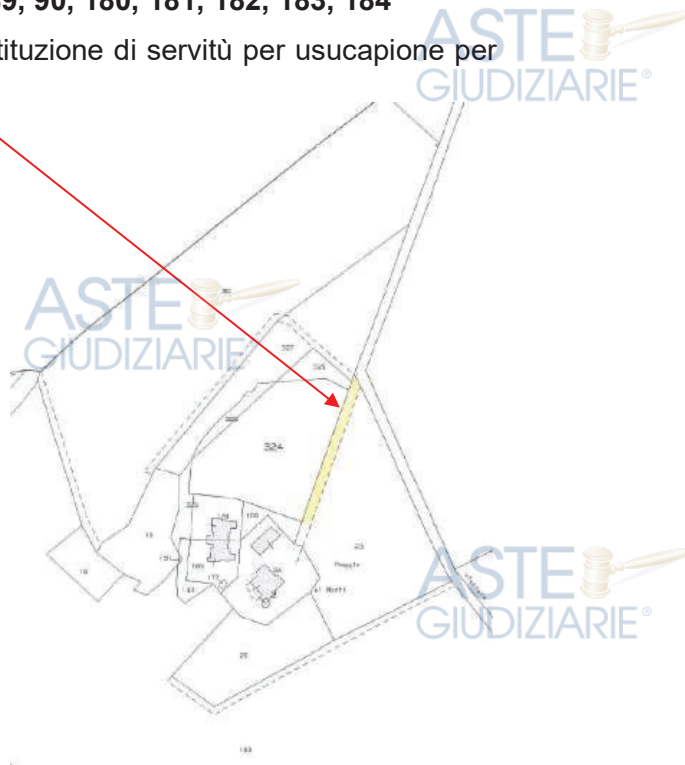
A puro titolo informativo, la scrivente segnala che con scrittura privata autenticata ai rogiti Notaio Bartoletti Stella di *Atto unilaterale d'obbligo edilizio* in data 13/03/2008 rep. n. 25286/9773, trascritta il 27/03/2008 ai nn. 2742/1756, a favore di Comune di Certaldo, il Sig. [REDACTED] ha assoggettato a vincolo di pertinenzialità i locali ad uso autorimessa interrati da realizzare nel sottosuolo dell'area rappresentata al catasto terreni del Comune di Certaldo nel foglio di mappa 14 particella 59 (soppressa, oggi part.IIa 57 sub 508 all'urbano) ad unità immobiliari facenti parte del fabbricato in fase di ristrutturazione o ad altre unità abitative nelle vicinanze ed insistenti sulle particelle 57 e 59 del foglio di mappa 14. **NOTA:** I locali ad uso autorimessa di cui alla DIA 162/2008 per la *Costruzione di una autorimessa interrata* non sono stati realizzati e pertanto il vincolo di pertinenzialità non sussiste.

**LOTTO 3****Terreno foglio 24 part.IIe 77, 78, 79, 80, 81, 89, 90, 180, 181, 182, 183, 184**

Diritto di servitù di passo anche carrabile (costituzione di servitù per usucapione per possesso continuato ultraventennale) su terreni in Certaldo identificati al CT di detto comune al foglio di mappa 24 part.IIe 77, 78, 79, 80, 81, 89, 90, 180, 181, 182, 183, 184 con atto di conciliazione giudiziale del 05/06/1996, registrato a Empoli il 02/08/1996 al n. 967, trascritto il 23/09/1996 ai nn. 4825/3439, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]. La servitù di passo anche carrabile si esercita sulla stradella poderale che percorre il terreno di proprietà di Giuliano Nencioni, rappresentato al NCT del Comune di Certaldo da porzione della particella 55 del foglio di mappa 24. Nel verbale citato si legge: ...

*"si è dato atto che l'accesso alla predetta stradella avviene mediante il passaggio ed*

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018



*il transito, con provenienza dalla strada Provinciale Fiorentina nel tratto Fiano-Certaldo, su un primo tratto di stradella privata ... che percorre il terreno rappresentato al NCT del Comune di Certaldo dalla particella 179 del foglio 24 di attuale proprietà della Società Wirganda e il consecutivo tratto della strada vicinale del Palazzaccio ... tratto dal quale si accede alla stradella di proprietà Nencioni."*

### **Terreno foglio 24 part.Ila 23**

Servitù gratuita di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo costituita con atto ai rogiti Notaio Frediani Fabrizio Riccardo, del 31/12/2013 rep. n. 32252/16921, trascritto il 21/01/2014 ai nn. 380/280 a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] li [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED], nata ad [REDACTED] li [REDACTED] CF [REDACTED]. Dal contratto di evince: ... "Al terreno oggetto del presente atto si accede dalla strada vicinale del Palazzaccio tramite strada poderale insistente su terreno di residua proprietà della parte donante, rappresentato, al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, nel foglio di mappa 24 dalla particella 23...: conseguentemente, a carico di detta strada poderale - e, quindi, del terreno detto nel tratto meglio evidenziato in giallo nella pianta che, firmata come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera "B" - ed a favore del terreno qui donato, viene a costituirsi - ai sensi dell'articolo 1062 del Codice Civile, come le parti espressamente riconoscono - servitù gratuita di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo".

### **Terreno foglio 24 part.Ila 91**

Con scrittura privata autenticata di *Atto unilaterale d'obbligo per intervento edilizio in zona agricola* del 02/08/2006 rep. n. 23555 e rep. n. 23556/8501 in notaio Bartoletti Stella, trascritta l'08/08/2006 ai nn. 8140/5116 a favore del Comune di Certaldo, cui i sigg. [REDACTED] (usufruttuaria dei terreni fg. 44 part.Ile 455 e 454 e affittuaria del terreno fg. 24 part.Ila 91) e [REDACTED] (nudo proprietario dei terreni fg. 44 part.Ile 455 e 454), ciascuno per quanto di sua spettanza, ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire di cui all'istanza del 10/10/2005 prot. 20346 pratica n. 481/2005, irrevocabilmente si impegnano per sé, successori e aventi causa, per la durata di anni 10 (dieci), aventi decorrenza dalla data del rilascio del relativo

permesso di costruire citato, a non modificare la destinazione d'uso dell'annesso agricolo oggetto del permesso di costruire di cui trattasi, impegnandosi ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con le suddette previsioni, anche solo in parte o in via temporanea, e a non frazionare il fondo a cui l'annesso è a servizio. Il signor [REDACTED], per quanto di sua spettanza in quanto proprietario del terreno identificato al CT del Comune di Certaldo al foglio 24 part.IIa 91, concesso in affitto alla signora [REDACTED], ha preso atto *“dell'obbligo decennale di infrazionabilità del fondo, e pertanto, per consentire il rispetto di detto obbligo, si obbliga, in ipotesi di trasferimento della proprietà del terreno, a far assumere all'acquirente l'obbligo di mantenere in essere l'affitto con la signora Fabiana Bazzani, o comunque con il titolare della restante parte del fondo, così da preservare, per il periodo richiesto, l'unitarietà del fondo stesso”*.

**NOTA:** Il Permesso a Costruire n. 34/2006 risulta rilasciato in data 22/09/2006, pertanto, a parere della scrivente, l'obbligo decennale è decaduto.

**Terreno foglio 24 part.IIe 89, 90, 91, 94, 95, 96, 97, 103**

Vincolo non aedificandi, fino a eventuale modifica delle previsioni urbanistiche del Comune per la zona, sui terreni identificati al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIe 89, 90, 91, 94, 95, 96, 97, 103. Detti terreni sono stati sottoposti a vincolo non aedificandi con atto ai rogiti Notaio Francesco Feri del 09/09/1977 rep. n. 11585/5912 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra in data 19/09/1977 ai nn. 4076/1285, al fine di ottenere il rilascio della Concessione Edilizia n. 122/1977 per la costruzione di un fabbricato di uso agricolo sulle particelle 220 e 39 del foglio 14 di superficie pari a 268 mq (con esaurimento dell'indice di edificabilità di mq 62.600 dato che il Piano di Fabbricazione del Comune di Certaldo a quella data prevedeva un indice di fabbricabilità pari a 0,03).

**Terreni foglio 24 part.IIe 81, 82 e 83**

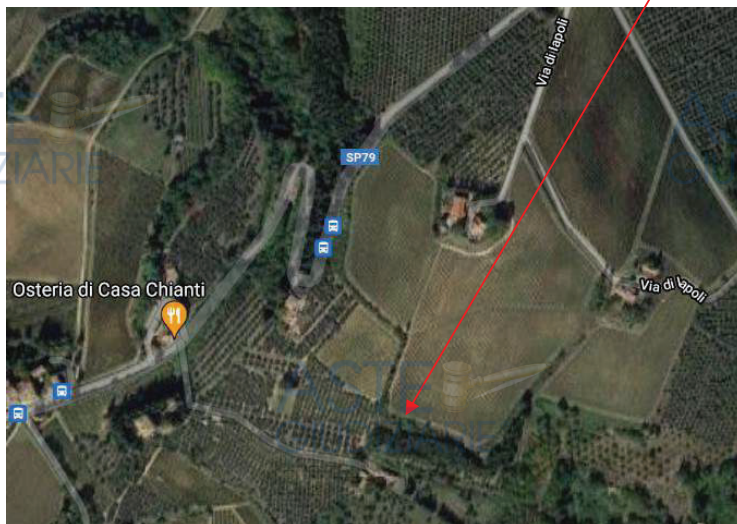
Con *Atto di compravendita e costituzione di servitù* ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 25/01/1988, rep. n. 8414/2758, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra il 16/02/1988 ai nn. 1126/758, sono state costituite servitù di transito con mezzi agricoli sui seguenti terreni in Certaldo identificati al CT di detto comune al foglio di

mappa 24:

- Servitù di transito anche con mezzi agricoli **a carico delle part.Ile 81, 82 e 83** (prop. █████ a favore del terreno part.Ila 85 (prop. Infante, oggi part.Ila 226)
- Servitù di transito anche con mezzi agricoli a carico delle part.Ile 73, 70, 158, 69 (prop. Infante, oggi diversa identificazione catastale) **a favore dei terreni part.Ile 81, 82 e 83** (prop. █████)
- Servitù di transito anche con mezzi agricoli a carico della porzione della stradella per la part.Ila 63 (prop. Nicastro) interessata dal tracciato, **a favore dei terreni part.Ile 81, 82 e 83** (prop. █████)

La manutenzione delle predette stradelle sarà a carico degli utilisti.

**ATTENZIONE:** Dal sopralluogo e dal colloquio con il proprietario è emerso che il diritto di servitù descritto non è mai stato utilizzato in quanto le rispettive proprietà avevano comunque accessi distinti, inoltre la servitù non risulta attiva in quanto su una porzione della strada vicinale è stato piantato filare di cipressi.



#### LOTTO 4

##### Terreni foglio 13 part.Ile

Con Atto di

*compravendita* ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 23/02/1989, rep. n. 9688/3302, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra il 23/03/1989 ai nn. 1348/1349, le parti costituiscono a favore dei terreni distinti nel foglio di mappa 13, part.Ile 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 e 62 e a carico della striscia di terreno che insiste sulla part.Ila 22 destinata a strada interpoderale, lungo il confine con la loro tra la part.Ila 24, servitù di passo pedonale e carrabile anche con mezzi agricoli, dandosi atto che su tale viottola il diritto di passo è esercitato anche da terzi (vedasi **ALL. D4** pag. 268).

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 92 di 153



**ATTENZIONE:** Visto i numerosi beni e terreni di ciascun lotto e visti i numerosi contratti di provenienza e di costituzione di servitù, la scrivente rimanda, per la verifica di eventuali ulteriori servitù o formalità ad approfondimenti da parte dell'acquirente.

**Quesito n. 7**

**Elencazione gravami**

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 07/06/2021. Nel ventennio in esame i beni oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**LOTTO 1\_Beni in Firenze**

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

**LOTTO 2 (beni in Certaldo foglio 14)**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 22/01/2009 rep. n. 28712/11564, iscritta alla Conservatoria di Firenze in data 26/01/2009 ai numeri 609/83, per euro 5.400.000,00 (di cui euro 2.700.000,00 importo capitale), durata 25 anni, a favore Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a., con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] (per i soli beni in comunione legale), nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante esclusivamente sui seguenti immobili:

- abitazione ultrapopolare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.Ila 57 sub 2 (soppressa oggi sub 517).
- abitazione in villa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.Ila 53, part.Ila 57 sub 1 e part.Ila 132 sub 2 graffate (oggi part.Ila 53 censita in maniera autonoma, part.Ila 53 sub 500 e 501 e villa identificata alla part.Ila 57 sub 516 e 517).
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.Ila 132 sub 3 (oggi part.Ila 57 sub 3).



- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIe 35, 49, 50, 54, 55, 56 (part.IIe 54, 55 e 56 soppresse e unite alla part.IIa 57, all'urbano identificate al sub 518), 59 (soppressa, oggi part.IIa 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano), 63, 109, 110, 111, 36, 112, 338 (soppressa oggi 701), 57 sub 5 (soppresso oggi part. 57), 37, 38, 39, 43, 44, 45, 48.

**Nota:** Nel contratto di mutuo si cita, oltre agli immobili sopra descritti, anche l'immobile part.IIa 57 sub 5 poi soppresso senza dare origine a nuovo identificativo e si precisa che i beni ipotecandi sono costituiti da **"fondo rustico denominato Fattoria di Fiano, in Comune di Certaldo, loc. Fiano, costituito da appezzamenti di terreni agricoli con sovrastanti fabbricati urbani, rurali ed annessi agricoli"**, intendendo con ciò l'intero complesso. Da ciò la necessità di regolarizzare catastalmente gli immobili non censiti, effettuata come meglio descritto al Quesito 1.

Beni in comunione legale con [REDACTED]:

- magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 229 sub 300.

- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIe 220, 272, 108, 160, 265, 269, 106.

**2. Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Firenze in data 13/06/2017 rep. n. 2934/2017, iscritta alla Conservatoria di Firenze in data 10/07/2017 ai numeri 5486/855, per euro 250.000,00 (di cui euro 202.075,27 importo capitale), a favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa, con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] (per i soli beni in comunione legale), nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante i seguenti immobili:

- abitazione ultrapolare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 57 sub 2 (soppressa oggi sub 517).

- abitazione in villa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 53, part.IIa 57 sub 1 e part.IIa 57 sub 4 graffate (oggi part.IIa 53 censita in modo autonomo alla part.IIa 53 sub 500 e 501 e villa part.IIa 57 sub 516 e 517).

- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 57 sub 3.

- deposito/cantina identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 685.

- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIe 35, 49, 50, 54, 55, 56 (part.IIe 54, 55 e 56 soppresses, oggi part.IIa 57 a terreni e part.IIa 57 sub 518 all'urbano), 59 (soppressa, oggi part.IIa 57 sub 500 – porzione – sub 502, sub 504-515 all'urbano), 63, 109, 110, 111, 36, 112, 38, 37, 39, 43, 44, 45, 48, 701, 282 (soppressa, oggi part.IIa 57 a terreni e part.IIa 57 sub 518 all'urbano), 705.

Beni in comunione legale con [REDACTED]:

- magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 229 sub 300.

- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIe 220, 272, 108, 160, 265, 269, 106.

**3. Verbale di pignoramento immobili**, notificato da Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 24/01/2018 rep. n. 965/2018, trascritto alla Conservatoria di Firenze in data 14/03/2018 ai numeri 2175/1564 a favore Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a., con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] (per i soli beni in comunione legale), nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante i seguenti immobili:

- abitazione ultrapopolare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 57 sub 2 (soppressa oggi sub 517).

- abitazione in villa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 53, part.IIa 57 sub 1 e part.IIa 57 sub 4 graffate (oggi part.IIa 53 censita in maniera autonoma, part.IIa 53 sub 500 e 501 e villa identificata alla part.IIa 57 sub 516 e 517).

- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 57 sub 3.

- deposito/cantina identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 685.

- ente urbano identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 698.

- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIe 35, 49, 50, 54, 55, 56, 59 (soppressa, oggi part.IIa 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano), 63, 109, 110, 111, 36, 112, 38, 37, 39, 43, 44, 45, 48, 701, 282, 705.

**Nota:** Nel verbale di pignoramento immobili viene a mancare la descrizione generale dei beni non censiti, meglio descritti nell'atto di provenienza (fattoria, fondo rustico con fabbricati, ecc.) e l'unica descrizione generale è *"Con il presente atto si intende sottoporre a pignoramento anche tutto quanto sui beni di cui sopra eventualmente edificato, accessioni, accessori ed eventuali diritti sulle parti condominiali"*. Da ciò la necessità di regolarizzare catastalmente gli immobili non censiti, effettuata come meglio descritto al Quesito 1.

**Beni in comunione legale con** [REDACTED]:

- magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIa 229 sub 300.
- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.IIe 220, 272, 108, 160, 265, 269, 106.

### **LOTTO 3 (beni in Certaldo foglio 24)**

1. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 22/01/2009 rep. n. 28712/11564, iscritta alla Conservatoria di Firenze in data 26/01/2009 ai numeri 609/83, per euro 5.400.000,00 (di cui euro 2.700.000,00 importo capitale), durata 25 anni, a favore Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a., con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] (per i soli beni in comunione legale), nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante esclusivamente sui seguenti immobili:

- magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 3.
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 4.
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 5.
- magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 7.

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 96 di 153

- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIe 17 (soppressa oggi 325, 326, 327), 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 45, 46, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 (soppresso), 99 (soppresso), 103, 189, 201, 183, 184, 182.

Beni in comunione legale con [REDACTED]:

- terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 80.

2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Firenze in data 13/06/2017 rep. n. 2934/2017, iscritta alla Conservatoria di Firenze in data 10/07/2017 ai numeri 5486/855, per euro 250.000,00 (di cui euro 202.075,27 importo capitale), a favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa, con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante i seguenti immobili:

- magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 3.
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 4.
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 5.
- magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 7.
- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIe 325, 326, 18, 19, 20, 21, 327, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 45, 46, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 103, 189, 201, 183, 184, 182, 329, 330, 331, 334.

Beni in comunione legale con [REDACTED]:

- terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 80.

3. Verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 24/01/2018 rep. n. 965/2018, trascritto alla Conservatoria di Firenze in data

14/03/2018 ai numeri 2175/1564 a favore Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a., con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] (per i soli beni in comunione legale), nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante i seguenti immobili:

- magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 3.
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 4.
- abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 5.
- magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 200 sub 7.
- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIe 325, 326, 18, 19, 20, 21, 327, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 45, 46, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 103, 189, 201, 183, 184, 182, 329, 330, 331, 334.

Beni in comunione legale con [REDACTED]:

- terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIa 80.

#### **LOTTO 4 (beni in Certaldo foglio 13)**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 22/01/2009 rep. n. 28712/11564, iscritta alla Conservatoria di Firenze in data 26/01/2009 ai numeri 609/83, per euro 5.400.000,00 (di cui euro 2.700.000,00 importo capitale), durata 25 anni, a favore Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a., con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante sui seguenti immobili:

- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 13 part.IIe 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 62.

2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Firenze in data 13/06/2017 rep. n. 2934/2017, iscritta alla Conservatoria di Firenze Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 98 di 153



in data 10/07/2017 ai numeri 5486/855, per euro 250.000,00 (di cui euro 202.075,27 importo capitale), a favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa, con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante i seguenti immobili:

- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 13 part.IIe 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 62.

**3. Verbale di pignoramento immobili**, notificato da Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 24/01/2018 rep. n. 965/2018, trascritto alla Conservatoria di Firenze in data 14/03/2018 ai numeri 2175/1564 a favore Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a., con sede in Firenze c.f. 04385190485, contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a Firenze CF [REDACTED] e [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF [REDACTED], gravante i seguenti immobili:

- terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa 13 part.IIe 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 62.

Sui beni oggetto di esecuzione non vi sono altre formalità pregiudizievoli; l'iscrizione di cui al punto 6 risulta un aggiornamento rispetto ai documenti allegati al fascicolo. Le iscrizioni di cui ai punti 12 e 13 riguardano altri beni non oggetto della presente esecuzione (vedasi **ALL. 02 \_ Ispezioni ipocatastali**).

#### **Quesito n. 8**

##### **- Importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione**

Per i beni ricadenti nei lotti descritti non esiste condominio costituito e pertanto al CTU non risultano spese annue di gestione e manutenzione dei medesimi.

#### **Quesito n. 9**

##### ***Situazione urbanistica ed amministrativa***

##### **LOTTO 1**

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

**LOTTO 2**

I fabbricati di cui al lotto 2 sono numerosi; si precisa che la villa ed il corpo annesso (part.Illa 57 escluso la tettoia e gli annessi tergalì) e l'edificio di cui alla ex part.Illa 59 (soppressa, oggi part.Illa 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano) sono stati edificati addirittura in data anteriore al 1942 come risulta dal Catasto Leopoldino del 1821 e come risulta dalla planimetria catastale di impianto della villa del 05/01/1940 (planimetria di impianto solo della villa). La cantina di cui alla part.Illa 685 è stata edificata in virtù di Concessione Ed. n. 122/1977, mentre la porcilaia e la rimessa su ex part.Illa 59 (soppressa, oggi part.Illa 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano), sono state condonate con Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008. Non si dispone di data certa di costruzione del fabbricati di cui alla part.Illa 53 anche se sembra di vecchia foggia ed è stato edificato in data anteriore al 1942. I fabbricati di cui al lotto 2 sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

**Fabbricato 1) part. 53 (scuderia)** \_ Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1942 e successivamente **non è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia**. Non esistono planimetrie catastali dell'immobile. **L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico** trattandosi di edificio costruito in data anteriore alla legge urbanistica n. 1150/1942.

**Fabbricato 2) part. 57 sub 516 e 517 (villa) e parco (sub 518)** \_ Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1942 (vedasi planimetria di impianto in data 05/01/1940 **ALL. B2**) e successivamente **non è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia** ad eccezione della seguente pratica edilizia:

**Autorizzazione Edilizia n. 199** del 23/10/1991 (prot. n. 12665 del 30/09/1991) per *Sostituzione di una trave di colmo rotta delle stesse dimensioni e caratteristiche*. Rich. [REDACTED] – via Firenze 11 Fiano. **Foglio di mappa 14 part.Illa 57**. Riguarda porzione della particella 57 piano secondo, corpo villa.

**L'immobile (villa part.Illa 57 sub 516 e 517) è conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico**, trattandosi di edificio costruito in data anteriore alla legge

urbanistica n. 1150/1942. Per tale immobile è presente planimetria catastale di impianto presentata in data 05/01/1940. Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a detta planimetria, tuttavia si segnalano alcune difformità consistenti principalmente nell'errata posizione delle finestre (alcune finestre risultano traslate e/o spostate) e delle mazzette interne e anche nelle dimensioni del fabbricato che risultano maggiori di quanto indicato in planimetria catastale. E' necessario redigere DOCFA a variazione con presentazione di corretta planimetria mentre da un punto di vista edilizio, trattandosi di immobile ante 1942, non si rende necessario presentare sanatorie ma si consiglia di presentare la *Rappresentazione dello stato legittimo*, trattandosi di meri ed evidenti errori di rappresentazione grafica, salvo diversi approfondimenti con l'Ente.

Si segnalano inoltre, nel terreno di pertinenza della villa, le seguenti pratiche edilizie:

**Autorizzazione Edilizia n. 163/1993** del 04/10/1993 (prot. n. 9939 del 30/07/1993)

*Installazione deposito gpl per uso domestico.*

Rich. [REDACTED] – via Firenze 11 Fiano.

**Attenzione:** il deposito gpl è stato rimosso in quanto i fabbricati sono allacciati alla rete di gas metano.



**SCIA n. 71/2013** del 23/04/2013 (prot. 7652) *Restauro di porzione di muro crollata.*

Rich. [REDACTED] di [REDACTED] – via Firenze 11 loc. Fiano.

**Foglio di mappa 14 part.lla 55-57.** Trattasi del rifacimento e consolidamento di porzione del muro fronte strada crollato, ricadente in parte su part.lla 55 ed in parte su part.lla 57. **STATO DELLA PRATICA: Non visionata ultimazione lavori.**

**Fabbricato 3) part. 57 sub 500 (porzione fabbricato uso agricolo), sub 509 e sub 3 (appartamenti sub 509 e sub 3)** \_ Il fabbricato adiacente alla villa è costituito dal corpo centrale di colore rosa, di 2 piani fuori terra (terra e primo) con porzione interrata e seminterrata, edificato in epoca anteriore al 1942 e da una protuberanza ad un unico piano in cui si trova la cantina di invecchiamento con addossata la tettoia

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 101 di 153

ad uso agricolo condonata; oltre a ripostigli esterni. Non si dispone di data certa di costruzione dei fabbricati in cui è ubicata la cantina di invecchiamento (né della porzione di ripostiglio non condonata), tuttavia da foto aeree tratte dal sito <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html>, la cantina risulta già esistente nel 1965 (immobile quindi ante 1967, anche se le modalità costruttive fanno pensare ad un fabbricato di vecchia foggia), mentre non si hanno informazioni certe sulla porzione di ripostiglio non condonata.

Il fabbricato color rosa e i relativi annessi e volumi sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

**Autorizzazione Edilizia n. 610/1984** del 13/10/1984 *Smontaggio e rimontaggio del manto di copertura del loggiato e sua impermeabilizzazione.* Rich. [REDACTED].

**Foglio di mappa 14 part.IIIa 57 (oggi sub 500).** Riguarda, la porzione della particella 57, annesso rurale con loggiato annesso alla fattoria indicato nella planimetria a lato tratto dalla pratica edilizia.



**Autorizzazione Edilizia n. 1366/1988** del 05/09/1988. *Ripristino tetto annesso rurale.* Rich. [REDACTED]. **Foglio di mappa**

**14 part.IIIa 57 (oggi sub 500).** Riguarda, la porzione della particella 57 sub 500, annesso rurale con loggiato parte della fattoria ed interposto tra la villa e la cantina particella 685, di cui alla foto a lato tratta dalla pratica edilizia.



**DIA n. 166/2001** del 20/04/2001 (prot. n. 5513 del 31/03/2001) *Restauro e risanamento conservativo.* Rich. [REDACTED] – via Firenze 160. **STATO DELLA PRATICA: Attesa ultimazione lavori. Nota: i lavori non sono mai stati realizzati e successivamente è stata presentata pratica n. 505/2004.**

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 102 di 153



**Autorizzazione Edilizia n. 31/2001** del 04/07/2001 (prot. 5871 del 05/04/2001) e successiva **variante finale** per *Frazionamento immobiliare e opere di manutenzione straordinaria*. Con dette pratiche edilizie è stata realizzata una piccola unità abitativa al piano primo con cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato rurale (attenzione: trattasi di diverso appartamento lato sx salendo la scala). Il progetto prevedeva anche la



realizzazione di bagni e di un locale ufficio nella tinaia (non realizzati come indicato in variante). Con il progetto di variante vengono realizzate solo alcune opere consistenti nella demolizione dei tini al piano terra e nella ripassatura della superficie inferiore della copertura. Rich. [REDACTED] – via Firenze 11. In detta pratica lo stato di fatto dell'appartamento sub 3 risulta conforme allo stato dei luoghi ma non è chiaro se da un punto di vista distributivo vengono eseguiti degli interventi. **STATO DELLA PRATICA: Lavori ultimati in data 04/07/2005.**

**Permesso di costruire in Sanatoria n. 3006 (pratica n. 1440/00) del 30/08/2005.** per *Esecuzione di modifiche a due aperture esterne con trasformazione da finestre in portefinestre al piano terra e primo di un edificio destinato a frantoio.*



Trattasi di opere eseguite sulla porzione della part.Illa 57 (oggi part.Illa 57 sub 500) – fabbricato ad uso frantoio, lato tergale – in assenza di titolo edilizio. Al piano terra una finestra viene trasformata in porta ed al piano primo una finestra viene

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 103 di 153



trasformata in portafinestra per lo scarico delle olive con il montacarichi.

**Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008**  
per *Costruzione ed ampliamento di fabbricati rurali in località Fiano, località Capaccia e località Casetta* (nota: quest'ultimi non oggetto della presente perizia). In località Fiano risultano una tettoia e due ripostigli, una rimessa, un pollaio ed un porcile, tutti realizzati in appoggio ed ampliamento del fabbricato esistente. Non è stato condonato il ripostiglio con apertura ad arco che tuttavia si ritiene legittimo dal punto di vista edilizio in quanto presumibilmente edificato ante 1942 (già presente nella mappa di impianto catastale del 1943).

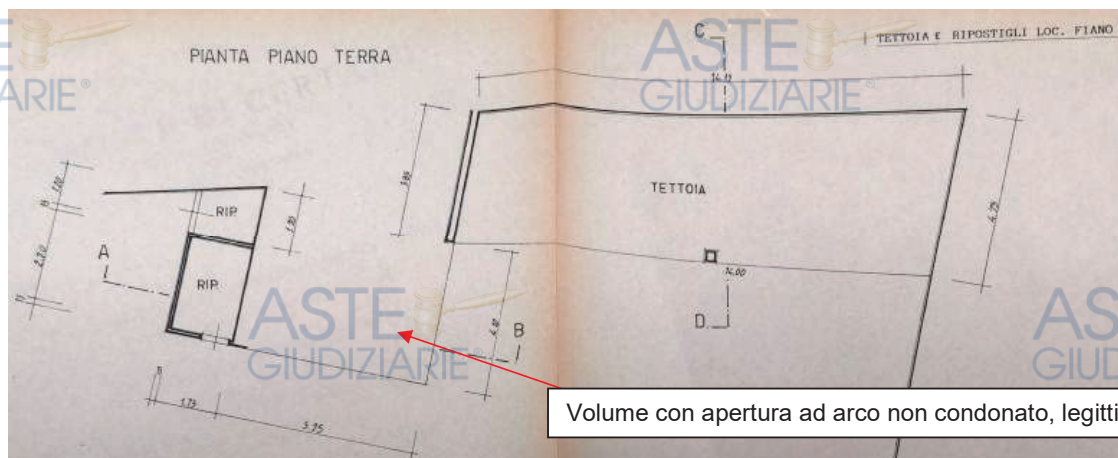


**Tettoia (part.Ila 57, oggi sub 500)**



**Ripostigli (part.Ila 57, oggi sub 500)**

**Volume con arco non condonato (legittimo)**



**DIA con atto d'assenso n. 331/2006 del 14/08/2006 (prot. n. 16280 del 25/07/2006)**

*Rifacimento e sostituzione elementi strutturali della copertura* – procedura di

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 104 di 153

urgenza. Rich. [REDACTED] – via Firenze 11 loc. Fiano. **Foglio di mappa 14 part.Ila 57 sub 3.** Riguarda, la porzione della particella 57 indicata nella planimetria a lato.  
**STATO DELLA PRATICA: DIA con atto di assenso, non visionata ultimazione lavori. Attesa di documenti integrativi.**

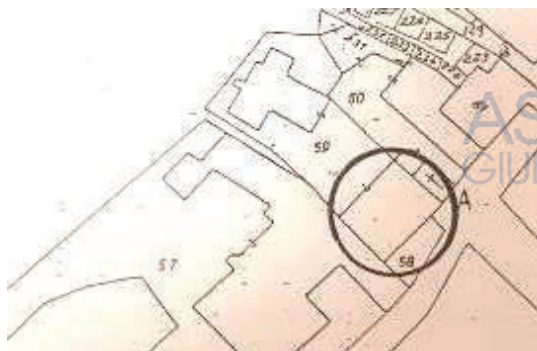
**Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 2 del 01/03/2016** per *Ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso residenziale*. Rich. [REDACTED] – via Firenze 11 loc. Fiano. **Foglio di mappa 14 part.Ila 57 (oggi part.Ila 57 sub 509).** Il progetto a sanatoria riguarda la realizzazione di opere interne a porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sostanzialmente già previste e non realizzate nella autorizzazione edilizia n. 31 del 04/07/2001 con correzione di errori grafici rispetto alla precedente pratica edilizia.

**Il fabbricato di color rosa adiacente alla villa, a destinazione produttiva/agricola part.Ila 57 sub 500, è sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico, trattandosi di immobile ante 1942** (nota: anche il ripostiglio con apertura ad arco adiacente alla cantina di invecchiamento si ritiene edificato ante 1942 in quanto già presente nella mappa di impianto catastale del 1943).  
**L'appartamento al piano primo, part.Ila 57 sub 509, è conforme alla Attestazione di Conformità n. 2 del 01/03/2016. La tettoia (porzione del sub 500) è sostanzialmente conforme al Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008, così anche la porzione di ripostigli condonata.** La scrivente precisa che non è chiaro se con la pratica n. 31/2001 vengono modificati dal punto di vista distributivo i locali del sub 3 (nella pratica infatti vengono disegnati detti locali ma si parla di realizzazione di appartamento al piano primo che è diversa unità immobiliare, ovvero sub 509). Per quanto sopra detto l'unità immobiliare ad uso civile abitazione part.Ila 57 sub 3, parte di fabbricato ante 1942, pur essendo sostanzialmente conforme (ovvero sulla base delle indagini svolte e della documentazione reperita) agli elaborati grafici **necessita di ricognizione**.

**Fabbricato 4) ex part. 59 (soppressa, oggi part.Ila 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano).** Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1942 e successivamente oggetto di opere di ristrutturazione edilizia. Negli archivi del Comune di Certaldo sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

**DIA n. 166/2001** del 20/04/2001 (prot. n. 5513 del 31/03/2001) Restauro e risanamento conservativo. Rich. [REDACTED] – via Firenze 160. **STATO DELLA PRATICA: Attesa ultimazione lavori. Nota: i lavori non sono mai stati realizzati e successivamente è stata presentata pratica n. 505/2004.**

**DIA n. 505/2004** del 16/11/2004 (prot. n. 21057 del 27/10/2004) Restauro e



**Foglio di mappa 14 part.Ila 59 (soppressa, oggi part.Ila 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano).** Il progetto prevede il rifacimento della copertura dei solai pericolanti e la realizzazione di bagni.

**Nota:** con tale pratica vengono ripresentati i lavori mai realizzati della DIA n. 166/2001. **STATO DELLA PRATICA: Attesa ultimazione lavori.** Si precisa che per sanare detti lavori e le relative varianti intercorse è stata presentata **Istanza di Attestazione di Conformità in Sanatoria in data 30/07/2018 prot. n. 17122** (Pratica n. 305/2018) di seguito elencata. Ad oggi la sanatoria non è stata rilasciata.

**Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008.** per *Costruzione ed ampliamento di fabbricati rurali in località Fiano, località Capaccia e località Casetta* (**nota:** quest'ultimi non oggetto della presente perizia). In località

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 106 di 153



Fiano risultano una rimessa, un pollaio ed un porcile, in parte realizzati in appoggio ed ampliamento del fabbricato principale (fabbricato rurale di cui alla ex part.IIa 59, soppressa, oggi part.IIa 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano), in parte in appoggio ed ampliamento al rudere esistente (parte della ex 59 a terreni, oggi part.IIa 57 sub 502).



Pollaio (ex part.IIa 59) - **volume demolito**



Rimessa (ex part.IIa 59 oggi part. 57 sub 500)



Rudere esistente



porcile e avicuniculi (ex part.IIa 59 – oggi part.IIa 57 sub 502)

Vengono cioè condonati (oltre ad altri volumi non oggetto della presente perizia) i seguenti volumi:

- Pollaio in appoggio al fabbricato principale della ex part.IIa 59 (soppressa oggi part.IIa 57 sub 502). **Questo volume oggi risulta demolito.**
- Rimessa in appoggio a fabbricato (oggi part.IIa 57 sub 500, rimessa agricola)
- Porcile e avicunicoli in appoggio alla tettoia/rudere (parte della ex part.IIa 59, oggi part.IIa 57 sub 502).

La tettoia/rudere non è stato oggetto di sanatoria essendo già esistente alla data di presentazione del condono (istanza in data 01/04/1986 prot. 5504), come si vede dalle fotografie allegate a detta pratica.

**Pratica n. 305/2018 Istanza di Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 08 del 13/05/2022** presentata il 30/07/2018 prot. n. 17122 per *Modifiche interne ed esterne eseguite in assenza di titolo. Foglio di mappa 14 ex part.Ila 59 (soppressa, oggi part.Ila 57 sub 500 – porzione – 504, 505, 514 e 515)*. Trattasi di opere di frazionamento in più unità immobiliari ad uso abitativo ubicate ai piani 1° e 2° (con locale degustazione vini al piano terra) e conseguenti opere di ristrutturazione dell'immobile citato, opere che andavano a modificare quanto previsto e rappresentato nella DIA n. 505/2004. Per detta istanza la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole (parere n. 01 del 13/09/2019). **STATO DELLA PRATICA: Rilasciata in data 13/05/2022 Attestazione di Conformità n. 8.**

**Nota:** A puro titolo informativo la scrivente rileva che sul fabbricato n 4) e relativa area di pertinenza ed annessi, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie, i cui lavori non sono stati realizzati:

- DIAE N. 162/2008 del 22/04/2008 (prot. n. 6432 del 02/04/2008) *Costruzione di autorimessa interrata*. Rich. [REDACTED] – via Firenze n. 9 loc. Fiano, foglio di mappa 14 part.Ila 59 con Rif. *Atto per costituzione di vincolo pertinenziale* del 13/03/2008 rep. n. 25286 ai rogiti notaio Bartoletti.
- Permesso di Costruire n. 390/2008 (prot. n. 15182 del 12/08/2008) per *Ristrutturazione di un edificio ex agricolo per costruzione di piscina di pertinenza ad un complesso residenziale* e/o respinte e per tale motivo non sono citate nell'elenco soprariportato.

#### *Difficoltà e sanabilità delle opere*

Rispetto alla richiesta di sanatoria presentata la scrivente segnala le seguenti difficoltà:

- Sono stati realizzati alcuni larghi gradini per accedere dalla camera tergo al bagno interno dell'appartamento n. 1 al piano primo.
- Al piano secondo risulta tamponato il collegamento fra i due vani frontali perchè, come detto, pur risultando una sola unità immobiliare i lavori sono stati fatti per realizzarne due.
- L'altezza di un bagno al piano primo e di un bagno al piano secondo risulta



difforme da quanto indicato nella pratica perchè è stato installato controsoffitto.

- Il piano secondo risulta suddiviso in due unità immobiliari anzichè una sola come indicato negli elaborati grafici; la divisione è data dalla chiusura di una porta di collegamento, facilmente ripristinabile.

**L'immobile part.Ila 57 sub 500 (porzione pianto terra), sub 504, 505, 514 e 515 è sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 08 del 13/05/2022 (pratica n. 305/2018 per Modifiche interne ed esterne eseguite in assenza di titolo) a condizione** che al piano secondo venga demolito il tramezzo che determina la divisione in due appartamenti in quanto solo 1 appartamento è legittimo. **Costi di ripristino della condizione legittima stimati in € 2.000,00 (oltre al pagamento, come già detto, della sanzione).** Da verificare con l'ente la necessità di presentare una pratica edilizia per evidenziare la demolizione del volume condonato ex pollaio ricadente sul terreno sub 518 (volume non indicato nella planimetria catastale perchè non esistente nello stato di fatto), trattasi del volume nei pressi del wc tergaie dell'edificio ocr. Trattasi di volume in diminuzione la pratica edilizia serve solo per rendere legittimo e coerente lo stato di fatto con i volumi condonati. Costi stimati per la pratica edilizia € 1.500,00, non detratte trattandosi di importi modesti e visti gli arrotondamenti applicati alla stima.

Il **rudere part.Ila 57 sub 502** è un fabbricato diruto di cui non si hanno notizie circa l'epoca esatta di realizzazione. Tuttavia il rudere risulta rappresentato nella mappa di impianto catastale del 1943; per tale ragione risulta ovvio ritenere che il rudere (così anche il rip. condonato con apertura ad arco porzione del sub 500 descritto al punto 3), sia stato edificato ante 1942 (i rilievi per redigere la mappa sono infatti stati realizzati almeno 10 anni prima, secondo la prassi, le modalità ed i tempi dell'ufficio all'epoca). In ogni caso trattasi di volumi ante 1967 che, se ubicati fuori dal centro abitato (condizione ipotizzabile ma da verificare con l'ente) sarebbero da ritenersi legittimi.

**Fabbricato 5) part. 685**

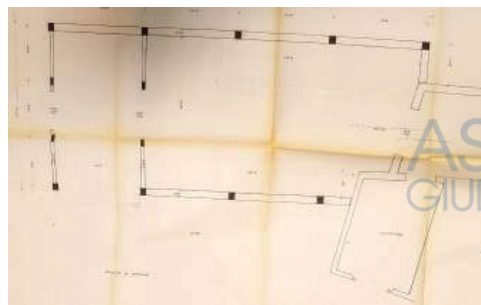
**Concessione Edilizia n. 122/1977** del 24/10/1977 *Costruzione di un deposito per prodotti vinicoli*. Rich. [REDACTED].

**Foglio di mappa 14 part.IIa 685**, tinaia in c.a. prefabbricato annessa a cantina esistente. Negli archivi del Comune di Certaldo n. ord 145 del registro abitabilità anni 1977/1983, è presente **Agibilità per Tinaia su Licenza**



**Costruzione n. 122 del 24/10/1977 e variante n. 278 del 23/08/1978.**

**Concessione Edilizia n. 278/1978** del 23/08/1978 *Variante di ampliamento della tinaia cantina, di cui alla concessione edilizia n° 122 del 24/10/77*. Rich. [REDACTED]. **Foglio di mappa 14 part.IIa 685**. Il progetto di variante comporta lo spostamento a monte del nuovo fabbricato che viene realizzato



addossato agli annessi esistenti. **ATTENZIONE:** nella pratica non sono ben indicate le altezze interne, per il calcolo del volume si fa riferimento a quelle esterne e, considerando la pendenza del terreno, oggi non è possibile eseguire rilievi dettagliati per un raffronto preciso, oltretutto il calcolo fa una differenza di volume rispetto alla pratica principale, senza una vera e propria ricognizione globale. L'altezza interna dei locali di 8,10 m indicata nella pratica sembra tuttavia essere conforme allo stato dei luoghi.

Negli archivi del Comune di Certaldo n. ord 145 del registro abitabilità anni 1977/1983, è presente **Agibilità per Tinaia su Licenza Costruzione n. 122 del 24/10/1977 e variante n. 278 del 23/08/1978.**

Dalla consultazione degli elenchi cartacei presso l'Amministrazione Comunale non risulta **Certificato di Abitabilità/Agibilità** per i fabbricati di cui al lotto 2.

Per quanto potuto accertare (sono state prese misure a campione e non è stato possibile rilevare le misure esterne dei lati longitudinali ma solo quelle del lato trasversale di testata), **la cantina/tinaia part.Ila 685, è sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico alla Concessione Edilizia n. 278/1978.** Risulta anche conformità tra pratica edilizia e planimetria catastale.

### **Fabbricato 6) Magazzino foglio 14 part.Ila 229 sub 300**

Fabbricato ante 1967. Da verificare la conformità (non rilevato se Fiano fosse fuori dal centro abitato prima del 1967).

#### **Riepilogo conformità edilizia edifici LOTTO 2**

N	Fabbricati	Ante 1942	Ante 1967	Pratiche edilizie principali	Conforme		
					SI	NO	A condizione
1	Scuderia part.Ila 53	X			X		
2	Villa part 57 sub 516 e 517	X			X		
3	Fabbricato agricolo part.Ila 57 sub 500	X			X		V. rip. arco
	Appartamento p. 1° part.Ila 57 sub 509	X			X		
	Appartamento p. 1° part.Ila 57 sub 3	X			X		
4	Ex fabbr. rurale e annessi ex part.Ila 59 (soppressa oggi part.Ila 57 sub 502, 504, 505, 514 e 515)	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008</li> <li>▪ Pratica n. 305/2018</li> </ul> Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 8/2022	X		V. note rudere
5	Cantina part.Ila 685			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concessione Edilizia n. 122/1977 del 24/10/1977</li> <li>▪ Concessione Edilizia n. 278/1978 del 23/08/1978 (variante)</li> <li>▪ Agibilità per Tinaia n. 145</li> </ul>	X		
6	Magazzino part. 229 sub 300		X				V

**Terreni foglio 24 part. Ille 26, 27 e 29 (oltre a part. Ille 17, 18, 19, 20, 23, 25 e 46 di cui al lotto 3)**

**Concessione Edilizia n. 66/2001 del 29/10/2001 (Pratica n. 488/2001)** per *Movimenti di terreno per la realizzazione di un vigneto* (riporti e sterri e realizzazione di gabbioni per salvaguardare il suolo dall'azione erosiva delle piogge quali drenaggi e fossette con diverso orientamento dei filari del vigneto) loc. Fiano Poggio ai Monti. I lavori riguardano il terreno di cui alla part. Ille 46 del foglio di mappa 24.

**STATO DELLA PRATICA:** **Dall'archivio del Comune per la pratica suddetta risulta Emesso atto definitivo.**

**DIA (pratica n. 376/2003) presentata il 01/08/2003 e variante finale per Manutenzione straordinaria di viabilità esistente.** Trattasi di opere eseguite sui terreni identificati al **foglio di mappa 24 particelle 26, 27 e 29** consistente nella



realizzazione di tombini e relative tubazioni di attraversamento e nel ricarico del fondo stradale esistente con inerti reperiti in azienda. **STATO DELLA PRATICA:** **Lavori ultimati in data 13/07/2006.**

### **LOTTO N. 3 (Podere Capaccia e terreni di cui al foglio 24)**

Gli immobili denominati "*Podere Capaccia*" di cui alla part. Ille 200 sono stati edificati in data anteriore al 01/07/1967; il corpo principale si ritiene che sia stato edificato in epoca addirittura ante 1942 essendo già rappresentato nella mappa di impianto catastrale del 1943, **oltretutto un primo nucleo, successivamente ampliato era già presente nel Catasto Leopoldino.**

### **Fabbricato 1) 2) 3) 4) part. 200 sub 3, 4, 5, 7.**

Trattasi di cascina e fienile edificati in data anteriore al 1967 come dimostra la foto aerea del 1965 pubblicata sul sito della Regione Toscana a cura dell'IGM, in cui tuttavia i volumi e gli annessi tergalì non sono nitidi. Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:



**DIA con atto d'assenso (pratica n. 188/2007) presentata il 03/05/2007** per Progetto di manutenzione straordinaria e consolidamento strutturale con modifica di una falda della copertura di un fabbricato a destinazione agricola. Trattasi di opere eseguite sulla casa colonica in località Capaccia, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.IIIa 200.

**STATO DELLA PRATICA: Emesso atto definitivo. In attesa di ultimazione lavori.**

**Attenzione:** visto lo stato di manutenzione del tetto e sentito il proprietario, i lavori non sembrano essere stati realizzati.

**Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008** per Costruzione ed ampliamento di fabbricati rurali in località Fiano, località Capaccia e località Casetta (nota: quest'ultimi non oggetto della presente perizia e neanche alcuni volumi in località Fiano, quelli non censiti e quindi fuori pignoramento). In località Capaccia risultano una loggia ad uso ricovero macchine agricole, realizzata in appoggio al fienile, porzione di locali deposito e rispostiglio al piano terra e



**loggia**



**fabbricato abitativo**

porzione di vani abitativi e wc al piano primo, realizzati in ampliamento al fabbricato abitativo. **NOTA:** non risulta condonato il piccolo volume con tettoia ad un piano addossato al fienile. Trattasi presumibilmente di volume edificato in data anteriore al 1967, come pare risultare da foto aerea del 1965 dell'Istituto Geografico Militare disponibile sul sito Geoscopio della Regione Toscana (trattasi tuttavia di piccolo volume e l'ingrandimento non risulta nitido), ed essendo in zona agricola fuori dal centro abitato, detti volumi risultano legittimi, previa ulteriore verifica da parte dell'acquirente per acquisizioni dati.

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 113 di 153



Il Permesso a costruire in Sanatoria riguarda in tal caso il subalterno 3 (piano terra), il subalterno 4 (appartamento piano primo) ed il subalterno 7 (tettoia fienile).

**Terreni foglio 24 part.Ile 17, 18, 19, 20, 23, 25 e 46 (oltre a part.Ile 26, 27 e 29 di cui al lotto 2)**

**Concessione Edilizia n. 66/2001 del 29/10/2001 (Pratica n. 488/2001)** per *Movimenti di terreno per la realizzazione di un vigneto* (riporti e sterri e realizzazione di gabbioni per salvaguardare il suolo dall'azione erosiva delle piogge quali drenaggi e fossette con diverso orientamento dei filari del vigneto) loc. Fiano Poggio ai Monti. I lavori riguardano il terreno di cui alla part.Ila 46 del foglio di mappa 24.

**STATO DELLA PRATICA: Dall'archivio del Comune per la pratica suddetta risulta Emesso atto definitivo.**

**Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (pratica n. 2/2005 integrata in data 21/05/2005).** L'istanza riguarda opere e manufatti eseguiti in parziale difformità ed in particolare:

- Realizzazione di manufatto in blocchi di cemento armato prefabbricato tipo Geobloc per ripristino pendio dissestato da frana
- Realizzazione di opere di riporto per uniformare pendenza
- Realizzazione di accesso alla viottola intrapoderale

L'istanza riguarda inoltre opere e manufatti eseguiti in assenza di titolo abilitativo ed in particolare:

- modesti movimenti di terra per estensione della zona di intervento per ampliamento del vigneto
- installazione di cisterna prefabbricata perraccolta acque di un drenaggio del vigneto.

L'area oggetto di intervento riguarda i terreni siti in località Poggio ai Monti ed identificati al **foglio di mappa 24 particelle 17, 18, 19, 20 e 46.**

**STATO DELLA PRATICA: Presentata domanda.** All'interno del fascicolo si legge che *nella seduta del 11/03/2005 la Commissione Edilizia Integrata rinvia l'esame dell'istanza di sanatoria ritenendo gli interventi realizzati e la proposta di adeguamento non conforme ai disposti della vigente strumentazione urbanistica del*

Comune di Certaldo. **Attenzione:** a detta pratica sono presumibilmente seguiti i lavori di cui alla pratica n. 455/2006.

**Pratica n. 266/2006** (DIA prot. n. 13758 del 23/06/2006) per *Interventi di urgenza per la messa in sicurezza di terreno agricolo: realizzazione di fosse campestri e drenaggi* loc. Fiano Poggio ai Monti. I lavori riguardano il terreno di cui alle part. Ile 17, 18, 19, 20, 23, 25 e 46 del foglio di mappa 24.

**STATO DELLA PRATICA: Presentata domanda, nel fascicolo non è presente l'ultimazione dei lavori.** La scrivente segnala che l'ufficio comunale con nota del 07/07/2006 prot. n. 15158 notificata in data 12/07/2006 a intimato al richiedente di non procedere a realizzare l'intervento indicato nelle tavole con la sigla SC1. Il richiedente con successiva nota comunica di aver provveduto al ripristino dello stato dei luoghi e di procedere agli interventi necessari e che rivestono carattere di urgenza per la pubblica incolumità (consolidamento della zona basale della scarpata area denominata SC1). Analizzando le pratiche e la cronologia, la scrivente ritiene che i lavori indicati in detta pratica siano stati ripristinati (come risulta dalle comunicazioni allegate) e che per la messa in sicurezza del terreno agricolo zona SC1 (foglio 46 via del Palazzaccio) sia stata poi presentata la successiva pratica n. 455/2006 (DIA prot. n. 22694 del 31/10/2006).

**Pratica n. 455/2006** (DIA prot. n. 22694 del 31/10/2006) per *Messa in sicurezza di terreno agricolo – Procedura d'urgenza* loc. Fiano Poggio ai Monti. I lavori riguardano il terreno di cui alla part. Illa 46 del foglio di mappa 24.

**STATO DELLA PRATICA: Dall'archivio del Comune la pratica risulta completata, tuttavia la scrivente non ha trovato nel fascicolo l'ultimazione dei lavori.** Con la fine dei lavori il tecnico progettista e direttore dei lavori dichiara che *le opere realizzate sono conformi alle pratiche edilizie sopra richiamate.*

E' stato altresì presentato **Programma Pluriennale Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PPAMAA)** pratica n. **408/2008** in data 12/09/2008 prot. 16722 **approvato con determinazione n. 594 del 04/10/2012** per *“Realizzazione di annesso polifunzionale e tre unità abitative Fattoria di Fiano”*. I nuovi edifici produttivi

verranno realizzati sulle particelle 20 e 22 del foglio 24 del Comune di Certaldo, mentre le unità abitative sono previste in forza della ristrutturazione e frazionamento della casa colonica e fienile denominati Podere Capaccia. Il PPMAA ha validità di anni 10 dalla data di approvazione. La pratica risulta in attesa dei documenti integrativi richiesti (es. Atto unilaterale d'obbligo). La proposta progettuale del PPMAA viene presentata sull'intera superficie aziendale di 77.58.71 ha dell'azienda agricola *Fattoria di Fiano* (risultano esclusi dal computo gli edifici urbani).

**Riepilogo conformità edilizia edifici LOTTO 3**

N	Fabbricati	Ante 1942	Ante 1967	Pratiche edilizie principali	Conforme		
					SI	NO	A condizione
1	Colonica part. 200 sub 3 4 e 5	X Presumib. corpo princ.	X Fuori c.a.	Immobile ante 1942 Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008	X		
2 / 3	Fienile part. 200 sub 7	X Presumib. corpo princ.	X Fuori c.a.	Immobile ante 1942 Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008	X		

Per quanto potuto accertare (sono state prese misure a campione e non è stato possibile rilevare le misure esterne dei lati longitudinali ma solo quelle del lato trasversale di testata), **i fabbricati appartenenti al Podere Capaccia (casa colonica e fienile), essendo fabbricati edificati in epoca anteriore al 1942 (o comunque al 01/09/1967 e ubicati all'esterno dei centri abitati)** con volumi sanati in parte con **Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191** (pratica n. 1441/00) del **03/04/2008**, **sono sostanzialmente legittimi** dal punto di vista edilizio/urbanistico. Risulta anche conformità tra pratica edilizia e planimetria catastale. Eventuali volumi non sanati con condono si ritengono legittimi in quanto edificati ante 1967 fuori dal centro abitato comunale, salvo diversi approfondimenti con ente (**in caso di non sussistenza della doppia condizione, edificazione ante 1967 e fuori dal centro abitato, eventuali volumi non condonati dovranno essere demoliti**).

**Nota:** Per ciò che riguarda i lavori eseguiti sui terreni, per essi non si può verificare la conformità edilizia/urbanistica e la perfetta rispondenza ai progetti presentati, in assenza di rilievo topografico e strumentale.

#### **LOTTO N. 4\_ Terreni foglio 13**

Il lotto n. 4 riguarda esclusivamente terreni e non immobili. Su di essi sono state presentate negli anni alcune pratiche edilizie per movimenti terra, installazioni di tubazioni drenanti, ecc. La scrivente nella presente relazione elenca, per conoscenza ed informazione dette pratiche precisando che, trattandosi di terreni, non è richiesto né possibile dichiarare la conformità dello stato dei luoghi alle pratiche edilizie presentate essendo necessario un rilievo strumentale dettagliato. L'elenco delle pratiche edilizie risulta il seguente:

**Pratica n. 421/2007** (DIA prot. n. 19627 del 18/10/2007) per *Progetto di inserimento di tubazioni drenanti in zona agricola e ripristino e manutenzione ordinaria della strada poderale esistente* loc. Novoli e **variante n. 532/2008** (DIA prot. n. 22459 del 04/12/2008). I lavori riguardano i terreni di cui alle part.lle 11, 12, 13 e 62 del foglio di mappa 13.

**STATO DELLA PRATICA:** **Lavori ultimati in data 10/10/2010.** Con la fine dei lavori il tecnico progettista e direttore dei lavori dichiara che *le opere realizzate sono conformi alle pratiche edilizie sopra richiamate.*

#### *Previsioni urbanistiche e vincoli LOTTI 2, 3 e 4*

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Allegato 04) in cui sono indicate anche le particelle a fabbricati. I terreni e gli immobili oggetto di esecuzione siti in Certaldo (Lotti 2, 3 e 4) ricadono in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi D. lgs 42/2004 e s.m.i. e gran parte di essi a Vincolo Idrogeologico.

#### **Quesito n. 10**

##### **Valore di mercato**

Per la sua natura, consistenza e separazione di fatto, il bene complessivo eseguito è opportuno ed anche necessario che venga suddiviso in più lotti, e la scrivente CTU

ne propone, come necessario e richiesto, la suddivisione in quattro LOTTI, che saranno dettagliatamente definiti. La suddivisione in lotti muove innanzitutto dalla considerazione che sono nettamente separati e distinti i due beni siti uno in Firenze e l'altro in Certaldo; si devono poi evidenziare le specificità ed inter dipendenze delle unità immobiliare in cui da sempre ed ancora oggi risulta suddiviso, catastalmente ma anche fisicamente e funzionalmente; naturalmente la suddivisione, evitando un eccessivo frazionamento del bene esecutato, raggiunge l'obiettivo di massimizzare sia la commerciabilità dei beni in vendita come pure la somma dei loro valori senza richiedere in questa fase particolari variazioni catastali nel fabbricato.

Uguualmente il lotto in Certaldo ricadente sul foglio 13 non ha fabbricati e risulta indipendente dal centro aziendale in Località Fiano ove per motivi di migliore commerciabilità sono stati creati due ulteriori lotti. Relativamente ai terreni ricadenti al foglio 14 e 24 le suddivisioni sono state effettuate tenendo conto della spiccata potenzialità che i fabbricati possono avere ai fini agrituristici. Non sono infatti utilizzati da salariati e ben si possono prestare alle attività connesse ai sensi della legge regionale n. 80 del 6 agosto 2020 di modifica alla l.r. 30/2003 *"Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche e dell'enoturismo in Toscana"*.

Il dimensionamento di tali superfici agricole è stato rapportato alla potenzialità offerta dalla suddetta legge regionale in modo da poter svolgere le attività di ricezione turistica in agriturismo.

Si anticipa quindi una prima sintetica composizione dei quattro lotti, in cui si propone di suddividere i beni complessivi oggetto del presente procedimento esecutivo.

I lotti di terreni agricoli in Certaldo sono quindi denominati come Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4.

Al quesito n. 4 si riporta l'uso effettivo del suolo dei rispettivi lotti che in base ai riferimenti delle classi catastali non risulta sempre rispondente. Tutti i terreni sono censiti al NCEU del comune di Certaldo (FI) e tutte le particelle in esame ricadono sui mappali n° 13, 14 e 24.



**LOTTO 1\_Beni in Firenze**

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

**LOTTO 2/3/4\_Beni in Certaldo****Caratteristiche tecniche e parametri di stima dei terreni**

Al fine di determinare il valore dei beni in oggetto, la scrivente, in ossequio alla disciplina estimativa, ha preventivamente e sostanzialmente analizzato i criteri economici di stima più aderenti alla realtà del mercato immobiliare.

Da tale analisi preventiva ed in relazione alle considerazioni di cui appresso, è stato determinato l'aspetto economico di stima più appropriato e più rispondente alla pur variegata realtà immobiliare a fronte della presenza di un mercato immobiliare nel Comune di Certaldo discretamente dinamico.

Il Comune di Certaldo, per la sua configurazione geografica di territorio e della sua collocazione vicino ai centri urbani, ha registrato negli ultimi dieci anni un incremento dei valori agricoli discreto rispetto a quello verificatosi a livello nazionale, con una domanda abbastanza buona. Nei territori del Chianti viene confermato l'andamento positivo del mercato immobiliare con lieve ma costante aumento della domanda e dei prezzi. Nell'ultimo decennio il valore all'ingrosso delle produzioni di uva e vino Chianti DOCG ha subito decise oscillazioni causate da una moltitudine di fattori. In correlazione a tali oscillazioni anche l'interesse del mercato immobiliare ha avuto trend non continui. Il valore dei soprassuoli ai fini della determinazione del prezzo di mercato è in parte correlato con il valore dei prodotti che ne derivano.

Analizzando l'ultimo decennio si è assistito ad una flessione del costo del vino Chianti DOCG nei mercati all'ingrosso con una perdita di interesse che ha visto il suo minimo storico negli anni 2011/2012.

Tuttavia dall'anno 2016 i prezzi del prodotto finito Vino Chianti DOCG per la vendita all'ingrosso ha subito un incremento piuttosto marcato tornando nel 2021 a segnare un valore doppio rispetto ai momenti di maggiore flessione.

Alla data odierna nello specifico, da un'indagine di mercato presso operatori di settore ed agenti immobiliari, denota un buon interesse per le superfici fondiarie

interessate alle colture vitivinicole ove possibile produrre uve atte a divenire Chianti DOCG.

Tali superfici fondiarie sono spesso interesse di aziende produttrici ricadenti nell'areale di produzione del Chianti ed ai fini di espandere le loro produzioni hanno interesse all'acquisto di nuove superfici vitate. Il limite che il mercato incontra tuttavia è la presenza di fabbricati di tipo residenziale e annessi presenti unitamente al fondo che non incontrano offerte di mercato o che non possono essere alienate separatamente dai terreni.

Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m2, può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2019, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione. Relativamente alle superfici vitate è presente una parziale eterogeneità di gestione e condizioni vegeto produttive degli impianti di vigneto tali da dover considerare più di fattori per poter assegnare un valore di mercato globale. Sono stati quindi analizzati i singoli appezzamenti vitati e a ciascun appezzamento sulla base di un criterio pre-determinato è stato assegnato un valore di mercato.

Si è redatta quindi una tabella di valori, secondo le tipologie di colture attualmente presenti nelle specifiche aree oggetto della presente stima. Tale tabella è basata su indagini di mercato espletate, tenendo conto anche dei valori espressi dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Exeo 2021 (rilevazione 2020) rapportati ai suddetti Valori Agricoli Medi 2019 (ultimi disponibili).

Tutto ciò premesso la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Alla luce dei risultati ottenuti nelle indagini svolte, in un mercato immobiliare in regime di libera contrattazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, dell'ubicazione, della consistenza, della giacitura collinare e della qualità di coltura dei terreni, si è ritenuto congruo assumere valori unitari, per caratteristiche qualitativamente omogenee. Tutto ciò premesso partendo dai valori indicati nell'allegato n. 06 si sono determinati i valori di mercato delle singole colture applicando dei coefficienti di decremento sulla

base delle caratteristiche tecniche con il seguente algoritmo  $V_m = V_c \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5$ .

dove  $V_c$  = valore ordinariamente rilevato per una specifica coltura, nell'ambito territoriale oggetto di valutazione.  $K_x$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità che include:

- 1) Accesso alla coltivazione: capacità di accedere al singolo appezzamento sia per le operazioni colturali che per la raccolta delle produzioni compresa la manutenzione della rete viaria poderali
- 2) Esposizione: le colture arboree e le relative produzioni sono fortemente influenzate dalla collocazione ed esposizione geografica
- 3) Densità piante: numero di piante presenti al netto delle fallanze.
- 4) Caratteristiche produttive: vigoria, fertilità, destinazione e capacità produttiva.
- 5) Età dell'impianto: età della messa a dimora dell'impianto secondo quanto riportato sullo schedario viticolo presente sul S.I. Artea.

## **LOTTO 2\_Beni in Certaldo foglio 14**

### **FABBRICATI**

#### ***Criterio per la formulazione di valore economico***

Per la valutazione del valore commerciale dei beni oggetto di esecuzione si utilizzerà il metodo *sintetico comparativo (stima a confronto)* che presuppone la conoscenza del prezzo di un certo numero di immobili con caratteristiche ed ubicazione simili a quello in esame. Il principio base è quello dell'ordinarietà, cioè il bene da stimare deve avere caratteristiche ordinarie.

Sotto il profilo operativo, la stima degli immobili è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- a. L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi
- b. La determinazione del valore unitario di riferimento
- c. La formulazione del giudizio di stima

#### **a. Analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi**

Per determinare una stima corretta del valore di mercato bisogna considerare le

caratteristiche positive e negative del bene. Le caratteristiche positive dell'intero complesso (villa con scuderia, appartamenti appartamento piano primo part.Illa 57 sub 3 e sub 509, ex fabbricato rurale ristrutturato, terreni circostanti, ecc.) risultano essere la prestigiosa posizione della fattoria ubicata all'esternità del borgo di Fiano, in zona collinare, in un contesto panoramico ed ambientale che consente di apprezzare tutte le caratteristiche della tipica campagna fiorentina e il valore storico ed ambientale dei fabbricati, oltre all'alto valore storico e ambientale del complesso; infatti la villa ed il corpo annesso (part.Illa 57 escluso la tettoia e gli annessi tergalì) e l'edificio di cui alla ex part.Illa 59 (oggi part.Illa 57 sub 500-515) sono stati edificati addirittura in data anteriore al 1942. Le caratteristiche negative del complesso sono determinate dalla necessità di interventi di ristrutturazione talora importanti (villa e scuderia) e alla consistenza edilizia e quantità di beni che si rivolge ad una fascia di mercato ristretta con investitori importanti. Nel caso in esame in un periodo recente non sono avvenute sufficienti, rilevabili e/o attendibili transizioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, pertanto in via residuale la scrivente ha preso in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price), da utilizzare, ai sensi norma UNI 11612/2015, nella stima del valore di mercato per comparazione, opportunamente rettificati con una percentuale per un presumibile "sconto trattativa" che si assume pari al 15%.

Dall'indagine di mercato nella zona, dalle perizie di immobili simili su *astegiudiziarie.it*, sono stati rilevati un numero rappresentativo di immobili con caratteristiche simili a quello in esame i cui i prezzi di vendita variano dai 1.900,00 €/mq ai 2.070,00 €/mq in caso di complessi agrituristici ristrutturati o comunque in ottime condizioni di manutenzioni e in caso di vendita dell'intero complesso; nel caso di ville ristrutturate con accessori quali piscine, solarium, loggiati, parchi e terreni, dai 2.000,00 €/mq ai 4.200,00 €/mq (con ville finemente ristrutturate fino a 5.800,00 €/mq dotate di ampi terreni, piscina e solarium), mentre nel caso di ville da ristrutturare il range di prezzo varia dai 600,00 €/mq ai 1.200,00 €/mq. Nel caso di rustici ristrutturati il range di prezzo varia dai 2.000,00 €/mq ai 2.260,00 €/mq, mentre nel caso di rustici da ristrutturare il range di prezzo varia dai 340,00 €/mq ai

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 122 di 153

940,00 €/mq (in quest'ultimo caso tuttavia si tratta di annunci recenti ancora non decurtati). Alcuni importati complessi agrituristici (importanti per dimensioni assimilabili a piccoli borghi e/o complessi) da ristrutturare sono proposti in vendita da 650,00 €/mq ai 1.200,00 €/mq. E' dunque doveroso segnalare che le casistiche sono molteplici e che i prezzi sono talvolta difficilmente interpretabili in quanto spesso sia le ville sia i complessi agrituristici sono corredati da grandi superfici di terreno agricolo oppure, come nel caso delle ville e dei complessi agrituristici ristrutturati, da accessori come piscine, solarium, loggiati, prati per atterraggio elicotteri, ecc.. E' per questo motivo che risulta importante interpretare i dati raccolti alla luce dei valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio che stabiliscono per la villa un range di prezzo che varia da 1.550,00 €/mq a 2.300,00 €/mq (sup. Lorda) (quotazioni 1° sem. 2020 – Comune Certaldo zona Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO, Codice R1, ville e villini) per normali condizioni di manutenzione, mentre per la cantina un range di prezzo che varia da 500,00 €/mq a 900,00 €/mq (quotazioni 1° sem. 2020 – Comune Certaldo zona Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO, Codice R1, magazzini), per normali condizioni di manutenzione. Per ciò che riguarda la scuderia la scrivente non ha trovato immobili analoghi frutto di recenti compravendite né quotazioni immobiliari relative agli OMI o agli asking price e pertanto per la stima della scuderia, la scrivente considera l'edificio come annesso e connesso della villa (dependance) considerando la superficie ragguagliata del medesimo.

**Fabbricati 1) e 2) \_ scuderia e villa (part.Ila 53 sub 500 e 501 e part.Ila 57 sub 516 e 517): DA RISTRUTTURARE**

**b. La determinazione del valore unitario di riferimento**

Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risulta pari a:

Operatori intermediazione immobiliare del territorio (Tecnocasa e Immobiliare.it)

Si assumono valori di mercato di immobili simili ville e/o complessi agrituristici con villa ristrutturati:



$$(2.000,00+3.660,00+4.160,00+2.160,00+3.750,00) / 5 =$$

$$3.150,00 \text{ €/mq} - 15\% \rightarrow 2.600,00 \text{ €/mq}$$

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio di 2.600,00 €/mq. A detto prezzo è necessario decurtare il prezzo necessario per la ristrutturazione dell'immobile ("recupero pesante"\*) che la scrivente stima in 1.200,00 €/mq. Risulta quindi un valore medio arrotondato di **1.400,00 €/mq**.

**\*nota:** Negli edifici o parti di edifici con carattere storico il "recupero pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (Solai, pavimentazioni, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (muratura di facciata, rivestimenti, intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni con la creazione di locali per bagni o cucine, il rifacimento degli impianti e l'eventuale cambio di destinazione.

#### **Coefficienti Parametrici di Valore**

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti dalla sottoscritta come in appresso:

- in termini incrementali, nella componente zonale, assumendo un coefficiente **Kzon= 1,03** tenuto conto delle posizione prestigiosa del fabbricato adiacente ma al margine del borgo di Fiano, in posizione dominante;
- in termini invarianti, nella componente relativa all'età del fabbricato, assumendo un coefficiente **Ketà= 1,00**, tenuto conto dell'epoca di realizzazione;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla consistenza edilizia, assumendo un coefficiente **Kcons= 0,94**, tenuto conto dell'incidenza della superficie e della maggior difficoltà a reperire acquirenti per beni di dette dimensioni;

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{zon} \times K_{et\grave{a}} \times K_{cons} =$$

$$1,03 \times 1,00 \times 0,94 = 0,968$$

**Il pi probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:**

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times 0,968 = \text{€/mq } 1.355,20 \rightarrow \text{€/mq } \mathbf{1.300,00^*}$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

**\*nota:** detto valore  in linea con i risultati scaturiti dalla ricerca di mercato di ville da ristrutturare il cui range di prezzo varia da 600,00 €/mq a 1.200,00 €/mq in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alle condizioni di manutenzione e al degrado.

### **c. La formulazione del giudizio di stima**

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari  quella *commerciale* (cio la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

- villa pt 228,00 mq ca
- villa p1 227,00 mq ca
- villa p2 88,00 mq ca (sup. ragg.) + magg. 10% = 100,00 mq ca
- magazzino p1 (porzione di edificio rosa) = 76,00 mq
- scuderia p. terra e primo 252,00 mq ca \* 0,50 = 126,00 mq ca
- resede sub 518 (sup. ragg.) = 70,00 mq ca
- totale superficie commerciale = 827,00 mq

Da cui risulta sup. commerciale = 827,00 mq circa

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$$827,00 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 1.075.100,00 \rightarrow \mathbf{1.075.000,00 \text{ €}}$$

probabile valore di mercato u.i. libera (villa e scuderia)

**Fabbricato 3) \_ fabbricato color rosa a destinazione mista (piano terra a destinazione produttiva/agricola sub 500, piano primo due appartamenti sub 509 e 3) DA RISTRUTTURARE (escluso sub 509 e porzione sub 3)**

Nel riconfermare tutte le argomentazioni esposte nella perizia principale per la ricerca delle quotazioni immobiliari della zona per tipologie di edifici simili, si precisa che per la stima del valore di mercato dei beni di cui al lotto 5, la scrivente utilizza il valore €/mq utilizzato per la villa, per quanto riguarda il corpo principale di colore rosa, viste le caratteristiche intrinseche dello stesso; infatti trattasi di locali ad uso agricolo ma le caratteristiche intrinseche del fabbricato e l'ubicazione sono caratteristiche di un immobile di prestigio passibile di diversa destinazione d'uso con interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso; al valore €/mq indicato per la villa la scrivente applica un coefficiente correttivo – 10% considerando la destinazione d'uso agricola e tratta diversamente le protuberanze esterne al corpo di fabbrica principale, realizzate in epoca diversa (cantina invecchiamento, tettoia, ripostigli). Per l'appartamento al piano primo, già ristrutturato, all'interno del corpo di fabbrica rosa, si prende a riferimento le quotazioni immobiliari indicate per l'appartamento sub 3, in questo caso considerate scesse da coefficienti parametrici e/o detrazioni per la mancata ristrutturazione anzi maggiorate per la presenza dell'ampio e panoramico lastrico solare con caratteristiche di pregio.

Da cui risulta:

- locali uso agricolo (fabbricato rosa) p. 57 sub 500 → €/mq 1.200,00
- sala degustazione → stima in fabbricato ocrà punto 4)
- cantina invecchiamento, tettoia e ripostigli → €/mq 750,00
- appartamento p. primo ristrutturato p 57 sub 509 (con interventi di manutenzione necessari) → €/mq 2.200,00
- appartamento p. primo parzialmente ristrutturato p 57 sub 3 → €/mq 1.600,00

**La formulazione del giudizio di stima**

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 126 di 153

- Locali fattoria 295,00 mq
- Cantina inv. tettoia/rip. 200,00 mq ca
- Appartamento sub 509 p1 96,00 mq (sup. ragg.) + magg. 10% = 106,00 mq ca
- Appartamento sub 3 p1 = 145,00 mq ca

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

#### **Locali fattoria sub 500**

$$295,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 354.000,00$$

probabile valore di mercato u.i. libera (locali fattoria)

#### **Cantina invecchiamento, tettoia e ripostigli**

$$200,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 150.000,00$$

probabile valore di mercato u.i. libera (cantine invecchiamento e annessi)

I locali cantina di invecchiamento, tettoia e ripostigli risultano occupati pertanto al valore di mercato dei locali fattoria dovrà essere decurtato un'aliquota del 20%. Da cui risulta:

$$150.000,00 \text{ €} - 20\% = \text{€ } 120.000,00$$

probabile valore di mercato porzione u.i. sub 500 occupata  
(cantine invecchiamento e annessi)

#### **Appartamento piano primo ristrutturato sub 509**

Da cui risulta sup. commerciale = 106,00 mq circa

$$106,00 \text{ mq} \times 2.200,00 \text{ €/mq} = 233.200,00 \text{ €} \rightarrow \text{€ } 235.000,00$$

probabile valore di mercato u.i. libera (appartamento piano primo ristrutturato)

#### **Appartamento p. primo (part.IIa 57 sub 3): PARZIALMENTE RISTRUTTURATO**

##### **b. La determinazione del valore unitario di riferimento**

Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risulta pari a:

Operatori intermediazione immobiliare del territorio (Tecnocasa e Immobiliare.it)

Si assumono valori di mercato di appartamenti ristrutturati, il coefficiente correttivo terrà conto del fatto che una porzione dell'appartamento, pur essendo in buone condizioni è da ristrutturare:

$$(1.800,00+1.800,00+2.430,00+1.665,00+2.700,00) / 5 = \mathbf{2.100,00 \text{ €/mq}}$$

OMI

$$(950,00+1.400,00)$$

Viste le caratteristiche dell'immobile si assume il valore massimo **1.400,00 €/mq**

Borsino Immobiliare (appartamenti in stabili di qualità superiore alla media)

$$(924,71+1.454,60)$$

Viste le caratteristiche dell'immobile si assume il valore massimo **1.450,00 €/mq**

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio di **1.650,00 €/mq**.

### **Coefficienti Parametrici di Valore**

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti dalla sottoscritta come in appresso:

- in termini incrementali, nella componente zonale, assumendo un coefficiente **K<sub>zon</sub>= 1,03** tenuto conto delle posizione prestigiosa dell'appartamento nel contesto della villa e della fattoria;
- in termini invarianti, nella componente relativa all'età del fabbricato, assumendo un coefficiente **K<sub>età</sub>= 1,00**, tenuto conto dell'epoca di realizzazione;



- in termini decrementali, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente **Kstr= 0,99**, tenuto conto delle generali condizioni di normalità strutturale dell'immobile, ma al contempo di presenza di lesione nell'ala lato strada;
- in termini decrementali, nella componente relativa allo stato di manutenzione dell'ala lato strada, assumendo un coefficiente **Kman= 0,99**, tenuto conto che detta porzione, pur essendo in buone condizioni di manutenzione, non è stata ristrutturata;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla mancanza di giardino di proprietà esclusiva, assumendo un coefficiente **Kgiar= 0,97**, tenuto conto che trattasi di appartamento al piano primo non dotato di giardino esclusivo;
- in termini incrementali, nella componente relativa alla possibilità di utilizzare distintamente una porzione o l'altra dell'appartamento, assumendo un coefficiente **Kdiv= 1,01**, tenuto conto che l'appartamento è già predisposto e concepito come due appartamenti.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$\begin{aligned} K_{tot} &= K_{zon} \times K_{et\grave{a}} \times K_{str} \times K_{man} \times K_{giar} \times K_{div} = \\ &1,03 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 0,97 \times 1,01 = 0,989 \end{aligned}$$

**Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:**

$$\text{€/mq } 1.650,00 \times 0,989 = \text{€/mq } 1.631,85 \rightarrow \text{€/mq } 1.600,00$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

### **c. La formulazione del giudizio di stima**

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

Sup. commerciale = 145,00 mq circa

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 129 di 153

145,00 mq x 1.600,00 €/mq = **232.000,00 €**

probabile valore di mercato u.i. libera (appartamento sub 3)

Da cui risulta:

354.000,00 € + 120.000,00 + 235.000,00 € + 232.000,00 =

941.000,00 € → **940.000,00 €**

probabile valore di mercato u.i. libera ed in parte occupata

(fabbricato agricolo sub 500 (escluso sala degust.) + app. sub 509 + app. sub 3)

**Fabbricato 4) \_ ex fabbricato rurale (ex CT part.Ila 59 oggi part.Ila 57, porzione sub 500, sala degustazione piano terra, sub 504, 505, 514 e 515): RISTRUTTURATO con annessi esterni diruti e resede da sistemare (part.Ile 502 e 508)**

**b. La determinazione del valore unitario di riferimento**

Si tratta di ex fabbricato rurale ristrutturato con sala degustazioni vini al piano terra ed appartamenti al piano primo, predisposto quindi per attività agrituristica. In tal senso, nella costruzione dei lotti di vendita la scrivente ha legato il fabbricato (unitamente agli altri fabbricati del lotto) alla quantità di terreno necessario al fine del mantenimento della principalità dell'attività agricola in relazione alla potenzialità dell'attività agrituristica dei fabbricati ai sensi L.R 30/2003. Tuttavia la destinazione d'uso attuale che emerge dalla sanatoria edilizia non è agriturismo bensì residenza con locali commerciali (di fatto censiti nel sub 500 ovvero come locali complementari alla funzione produttiva/agricola) al piano terra, inoltre la scrivente ha ritenuto di esprimere una valutazione prudentiale circa la possibilità effettiva di riuso dello stesso fabbricato (anche considerando che la destinazione agrituristica è collegata alla presenza di un'azienda agricola con la quale sia in rapporto di complementarietà). E' per questo motivo che non valuto il fabbricato all'interno del fondo con il metodo finanziario perchè il reddito non è collegato alle specifiche caratteristiche del bene ma a quelle dell'azienda, ritenendo quindi corretto procedere con il metodo del confronto. Nel caso del fabbricato n. 4, la scrivente segnala la difficoltà a reperire valori di mercato per la stessa tipologia di immobile in quanto non trattasi di villa nè di casa colonica circondata da terreni ma di un immobile di tipologia

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 130 di 153

tradizionale della zona, massiccio nella mole e nella struttura, nato con finalità agricole e produttive in fregio alla pubblica via. I valori oscillano dai 1.000,00 €/mq (immobile da ristrutturare ma in buone condizioni di manutenzione e di tipologia simile) a 3.400,00 €/mq (immobile dotato di parco esterno circostante) fino ad una media di 2.000,00/2.260,00 €/mq per case coloniche ristrutturate, tipologia quindi assimilabile anche se non del tutto analoga. Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risulta pari a:

Operatori intermediazione immobiliare del territorio (Tecnocasa e Immobiliare.it)

Si assumono valori di mercato di immobili simili riguardanti per lo più case coloniche e/o rustici ristrutturati e/o tenuta vitivinicola con agriturismo:

$$(1.900,00+3.400,00+1.800,00+1.200,00) / 4 = \mathbf{2.075,00 \text{ €/mq} \rightarrow 2.000,00 \text{ €/mq}}$$

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio di **2.000,00 €/mq**. Si precisa che i locali al piano terra (sala degustazione e somministrazione) si intendono accessori all'attività agricola e/o agrituristica (di fatto censiti nel sub 500 anche se di fatto porzione dell'immobile in oggetto) e pertanto vengono stimati in **1.600,00 €/mq**. Si stima cioè la destinazione d'uso assentita (e rilevata in loco) che, a seguito della regolarizzazione, coincide con quella indicata nella planimetria catastale.

### **Coefficienti Parametrici di Valore**

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti dalla sottoscritta come in appresso:

- in termini invarianti, nella componente zonale, assumendo un coefficiente **Kzon=1,00** tenuto conto delle posizione dell'immobile nel contesto del borgo di Fiano;

- in termini decrementali, nella componente relativa all'ubicazione, assumendo un coefficiente **Kubi= 0,99** tenuto conto delle posizioni dell'immobile in aderenza al tracciato stradale che collega il borgo abitato di Fiano con il Comune di Certaldo (salvo il piccolo filtro di separazione con la strada identificato come part.lla 58, corte a comune);
- in termini decrementali, nella componente relativa al contesto tergale, assumendo un coefficiente **Kterg= 0,97** tenuto conto che l'immobile sul lato tergale è dotato di resede esclusivo ma non valorizzato e chiuso lato fattoria dalle alte mura degli immobili e della cantina, che creano una sorta di sbarramento visivo e di godibilità dello spazio esterno;
- in termini invarianti, nella componente relativa all'età del fabbricato, assumendo un coefficiente **Ketà= 1,00**, tenuto conto dell'epoca di realizzazione;
- in termini incrementali, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente **Kstr= 1,03**, tenuto conto delle condizioni di normalità strutturale dell'immobile dovute alla recente ristrutturazione e l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla consistenza edilizia, assumendo un coefficiente **Kcons= 0,97**, tenuto conto dell'incidenza della superficie e della maggior difficoltà a reperire acquirenti per beni di dette dimensioni;
- in termini decrementali, nella componente relativa allo stato di manutenzione del resede, assumendo un coefficiente **Kgiar= 0,96**, tenuto conto che trattasi di resede tergale, con accesso esterno laterale (a fianco cappella) da diversa proprietà e completamente da sistemare come opere a verde e alberi e pendenza nella parte terminale;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla destinazione d'uso e al frazionamento eseguito, assumendo un coefficiente **Kmer= 0,99**, tenuto conto che trattasi di immobile con destinazioni d'uso precise (sala degustazione e/o somministrazione al piano terra e residenze al piano primo) di difficile collocazione se non nell'ambito di attività agrituristica e per il quale si ipotizza un deprezzamento dovuto alle richieste di mercato.

- in termini incrementali, nella componente relativa alla recente ristrutturazione, assumendo un coefficiente **Kris= 1,02**, tenuto conto che l'immobile è stato recentemente ristrutturato e che gli appartamenti risultano gradevoli e la sala degustazione è stata ristrutturata con materiale che rispettano la tradizione locale.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$\mathbf{K_{tot} = K_{zon} \times K_{ubi} \times K_{terg} \times K_{et\grave{a}} \times K_{str} \times K_{cons} \times K_{giar} \times K_{mer} \times K_{ris} =}$$
$$1,00 \times 0,99 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,03 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,99 \times 1,05 = 0,957$$

**Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:**

$$\text{€/mq } 2.000,00 \times 0,957 = \text{€/mq } 1.914,00 \rightarrow \text{€/mq } \mathbf{1.900,00}$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

#### **c. La formulazione del giudizio di stima**

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

- immobile pt e ps 158,00 mq
- immobile p1 151 mq
- immobile p2 108,00 mq
- resede 32,00 mq (sup. ragg. 10%-2%)
- totale superficie commerciale = 449,00 mq

Da cui risulta sup. commerciale = 449,00 mq circa

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:



**Piano terra e seminterrato e resede**
$$190,00 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{304.000,00 \text{ €}}$$

probabile valore di mercato u.i. libera piano t. (immobile part. 57 porzione sub 500)

**Piani primo e secondo**
$$259,00 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq} = 492.100,00 \text{ €} \text{ approssimata a } \mathbf{490.000,00 \text{ €}}$$

probabile valore di mercato u.i. libera piani 1° e 2°

(immobile part. 57 sub 504, 505, 514 e 515)

Da cui risulta:

$$304.000,00 \text{ €} + 490.000,00 \text{ €} = 794.000,00 \text{ €} \rightarrow \mathbf{790.000,00 \text{ €}}$$

probabile valore di mercato u.i. libere p. 57 sub 500 (porzione), 504, 505, 514 e 515

A detto valore è necessario aggiungere il rudere per una superficie lorda stimata pari a 150,00 mq ca. Viste le pessime condizioni di manutenzione che ne inficiano addirittura l'accessibilità (trattasi di ruderi), la scrivente stima un valore di mercato pari a 200,00 €/mq, considerando che trattasi di vani accessori al fabbricato principale. Da cui risulta:

$$150,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \mathbf{30.000,00 \text{ €}}$$

Ne deriva che il probabile valore di mercato del fabbricato 4) costituito dal fabbricato principale, dal resede tergale e dai ruderi ammonta a:

$$790.000,00 \text{ €} + 30.000,00 \text{ €} = \mathbf{820.000,00 \text{ €}}$$

probabile valore di mercato u.i. libera (immobile part. 57 porzione sub 500, 502, 508, 504, 505, 514, 515)

Come detto al quesito n. 4, il fabbricato di cui alla ex part.IIIa 59 (oggi part.IIIa 57 sub 500-515) risulta locato con contratto di affitto di fondi rustici ai sensi L. 203 del 03/05/1982 registrato a Empoli il 30/01/2018 al n. 390 ID TZJ18T000390000XF tra il Sig. [REDACTED] (affittante) e la [REDACTED] Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. Il tipo di contratto di locazione riveste una particolare importanza al fine di determinare i coefficienti da applicare. Trattandosi di abitazione locata con contratto a canone libero (contratto 4+4), la scrivente applica al probabile valore di

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 134 di 153

mercato u.i. libera un **coefficiente di merito – 20%** (coefficiente stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e largamente applicato dagli operatori del settore rif. borsino immobiliare). Da cui risulta:

$$€ 820.000,00 - 20\% = € 656.000,00 \rightarrow \mathbf{€ 650.000,00}$$

probabile valore di mercato del bene allo stato occupato

### **Fabbricato 5) \_ Cantina part.IIa 685**

#### **b. La determinazione del valore unitario di riferimento**

Nel caso del fabbricato n. 6, la scrivente segnala la difficoltà a reperire valori di mercato per la stessa tipologia di immobile e/o con caratteristiche comparabili, pertanto la scrivente si attiene alle quotazioni del Borsino Immobiliare per *capannoni tipici* (adibiti anche ad attività agricole) 340,69 €/mq 720,54 €/mq. Nel caso in esame, viste le caratteristiche dell'immobile e il suo stato di conservazione, si può prendere a riferimento il valore massimo di **720,00 €/mq**.

#### **Coefficienti Parametrici di Valore**

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti dalla sottoscritta come in appresso:

- in termini incrementali, nella componente zonale, assumendo un coefficiente **Kzon= 1,01** tenuto conto delle posizione dell'immobile nel contesto del borgo di Fiano ma al contempo alla vicinanza ai terreni del foglio 14;
- in termini incrementali, nella componente relativa all'ubicazione e accessibilità, assumendo un coefficiente **Kacc= 1,02** tenuto conto della facilità di accesso dalla stradella poderale che si diparte da via Fiorentina e manovra anche con mezzi carrabili;

- in termini invarianti, nella componente relativa all'età del fabbricato, assumendo un coefficiente **Ketà= 1,00**, tenuto conto dell'epoca di realizzazione;
- in termini invarianti, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente **Kstr= 1,00**, tenuto conto delle condizioni di normalità strutturale dell'immobile, stante l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla copertura in eternit, assumendo un coefficiente **Kete= 0,96**, tenuto conto che la copertura sarà da verificare e comunque da sostituire;
- in termini incrementali, nella componente relativa alla manutenzione, assumendo un coefficiente **Kman= 1,02**, tenuto conto del buono stato di manutenzione;
- in termini incrementali, nella componente relativa alle potenzialità e alle richieste di mercato di aziende agricole, assumendo un coefficiente **Kmerc= 1,03**, tenuto conto che la cantina rappresenta un elemento di sicuro interesse per un'azienda agricola e complementare alla presenza dei vigneti e con potenzialità di sviluppo attraverso PPMMA.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$\begin{aligned} K_{tot} &= K_{zon} \times K_{acc} \times K_{età} \times K_{str} \times K_{ete} \times K_{man} \times K_{merc} = \\ &1,01 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,02 \times 1,03 = 1,039 \end{aligned}$$

Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:

$$\text{€/mq } 720,00 \times 1,039 = \text{€/mq } 748,08 \rightarrow \text{€/mq } 750,00$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

### c. La formulazione del giudizio di stima

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

Sup. commerciale = 256,00 mq circa

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 136 di 153

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$$256,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \mathbf{192.000,00 \text{ €}}$$

probabile valore di mercato u.i. libera (immobile part.Ila 685)

Come detto al quesito n. 5, la tinaia part.Ila 685 risulta locata con **contratto di affitto di fondi rustici** ai sensi L. 203 del 03/05/1982 registrato a Empoli il 30/01/2018 al n.

causa la non disponibilità del possesso del bene. Il tipo di contratto di locazione riveste una particolare importanza al fine di determinare i coefficienti da applicare. Trattandosi di abitazione locata con contratto a canone libero (contratto 4+4), la scrivente applica al probabile valore di mercato u.i. libera un **coefficiente di merito – 20%** (coefficiente stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e largamente applicato dagli operatori del settore rif. borsino immobiliare).

Da cui risulta:

$$\text{€ } 192.000,00 - 20\% = \text{€ } 153.600,00 \rightarrow \mathbf{\text{€ } 155.000,00}$$

probabile valore di mercato del bene allo stato occupato

#### **Fabbricato 6) \_ Magazzino foglio 14 part.Ila 229 sub 300**

##### **b. La determinazione del valore unitario di riferimento**

Nel caso del fabbricato n. 7, la scrivente segnala che trattasi di autorimessa per mezzi agricoli il cui accesso avviene da stradella non asfaltata. Le caratteristiche sono tali da rendere detta unità immobiliare più consona ad un deposito che ad una autorimessa. Anche per la stima del fabbricato 7) la scrivente si attiene alle quotazioni del Borsino Immobiliare per *magazzini* (adibiti anche ad attività agricole) 339,71 €/mq 755,79 €/mq. Nel caso in esame, viste le caratteristiche dell'immobile e il suo stato di conservazione, si può prendere a riferimento il valore minimo di **340,00 €/mq.**

**Coefficienti Parametrici di Valore**

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti dalla sottoscritta come in appresso:

- in termini incrementali, nella componente zonale, assumendo un coefficiente **Kzon= 1,01** tenuto conto delle posizione dell'immobile nel contesto del borgo di Fiano ma al contempo alla vicinanza ai terreni del foglio 14;
- in termini decrementali, nella componente relativa all'ubicazione e accessibilità, assumendo un coefficiente **Kacc= 0,98** tenuto conto dell'accesso ai lati della cappella attraverso terreni di diversa proprietà e disconnessi;
- in termini decrementali, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente **Kstr= 0,98**, tenuto conto delle condizioni strutturali dell'immobile, stante le caratteristiche delle murature con le difficoltà a ristrutturare la sola porzione dell'immobile di proprietà;
- in termini decrementali, nella componente relativa allo stato di conservazione, assumendo un coefficiente **Kman= 0,95**, tenuto conto che trattasi di unità immobiliare in condizioni precarie o comunque di scarsa manutenzione.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$\begin{aligned} \mathbf{K_{tot}} &= K_{zon} \times K_{acc} \times K_{str} \times K_{man} = \\ &1,01 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,95 = 0,922 \end{aligned}$$

**Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:**

$$\text{€/mq } 340,00 \times 0,922 = \text{€/mq } \mathbf{313,48} \rightarrow \text{€/mq } \mathbf{315,00}$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.



**c. La formulazione del giudizio di stima**

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

Sup. commerciale = 23,00 mq circa

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

23,00 mq x 315,00 €/mq = 7.245,00 € approssimata a **7.500,00 €**  
probabile valore di mercato u.i. libera (immobile part.IIIa 229 sub 300)

**TERRENI 7)****STIMA TERRENI LOTTO 2**

Qualità/ Coltura	Superficie totale (mq)	Valore €/Ha	Sub Totale €
Vigneto 8*	27778	42702,50	118619,00
Vigneto 12*	27266	44808,65	122175,27
Vigneto 13*	10114	44808,65	45319,46
Vigneto 14*	11330	45862,20	51961,87
Oliveto	133829	18000,00	240892,20
Oliveto*	20497	17100,00	35049,87
Oliveto (da ripristinare)	17931	14000,00	25103,40
Bosco	100430	3500,00	35150,50
Bosco*	4963	3325,00	1650,19
Arboreto	16452	8500,00	13984,20
Arboreto*	5309	8075,00	4287,01
Incolto produttivo	14846	7000,00	10392,20
Incolto produttivo*	22834	6650,00	15184,61
<b>TOTALE</b>	<b>413.579</b>		<b>719.769,80</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>			<b>€ 720.000,00</b>

**\*Superfici oggetto di contratto di affitto con l'azienda agricola**

**Fattoria di Fiano decurtate del 5%.**

**Il valore dei vigneti è stato ponderato aggiungendo le superfici rivendicabili**

**CHIANTI DOCG.**

**Formulazione giudizio di stima complessivo LOTTO 2**

Il più probabile valore di mercato dei beni in Certaldo, fabbricati e terreni, foglio 14 e parte terreni foglio 24 di cui al **LOTTO 2** - piena proprietà, in parte liberi in parte occupati risulta pari a:

$$1.075.000,00 + 940.000,00 + 650.000,00 + 155.000,00 + 7.500,00 = \\ 2.827.500,00 \text{ €} + 2.269,08 \text{ titoli pac}^{**} \rightarrow 2.829.769,08 \rightarrow 2.830.000,00 \text{ €} \\ \text{probabile valore di mercato lotto con immobili liberi e occupati}$$

**\*\*nota:** Titoli PAC indicati parag. pag. 147 ed assegnati per intero al lotto 2.

**Immobili e terreni LOTTO 2 in parte liberi in parte occupati + PAC**

**€ 2.830.000,00 + € 720.000,00 = € 3.550.000,00**

**LOTTO 3\_Beni in Certaldo foglio 24****FABBRICATI****Criterio per la formulazione di valore economico**

Per la valutazione del valore commerciale dei beni oggetto di esecuzione si utilizzerà il metodo *sintetico comparativo (stima a confronto)* che presuppone la conoscenza del prezzo di un certo numero di immobili con caratteristiche ed ubicazione simili a quello in esame. Il principio base è quello dell'ordinarietà, cioè il bene da stimare deve avere caratteristiche ordinarie.

Sotto il profilo operativo, la stima degli immobili è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- a. L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi
- b. La determinazione del valore unitario di riferimento
- c. La formulazione del giudizio di stima

**a. Analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi**

Il lotto n. 3 è un fondo rustico costituito da terreni e fabbricati. In tal senso, nella costruzione dei lotti di vendita la scrivente ha legato il fabbricato (unitamente agli altri fabbricati del lotto) alla quantità di terreno necessario al fine del mantenimento della

principalità dell'attività agricola in relazione alla potenzialità dell'attività agrituristica dei fabbricati ai sensi L.R. 30/2003. Tuttavia la destinazione d'uso attuale (desunta dai dati catastali) non è agriturismo bensì residenze e magazzini (A3 e C2), con annotazione dei requisiti di ruralità, pertanto la scrivente ha ritenuto di esprimere una valutazione prudentiale circa la possibilità effettiva di riuso dello stesso fabbricato. E' per questo motivo che ho ritenuto corretto procedere con il metodo del confronto, facendo una stima disgiunta dei fabbricati necessari alla conduzione agricola in quanto a mio parere ricorrono tre condizioni importanti:

- fabbricati passibili di utilizzi diversi da quello agricolo;
- agevole divisione del fabbricato dal resto del fondo agricolo con possibilità di accesso indipendente;
- discreta domanda in zona per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelle in esame.

Per determinare una stima corretta del valore di mercato bisogna considerare le caratteristiche positive e negative del bene. Le caratteristiche positive del podere Capaccia risultano essere la prestigiosa posizione del podere in un'area delle colline di Certaldo in posizione panoramica rispetto alla val d'Elsa, posta al di là della strada via Fiorentina e visibile dalla villa di cui al lotto 2, in un contesto panoramico ed ambientale che consente di apprezzare tutte le caratteristiche della tipica campagna fiorentina. Le caratteristiche negative del complesso sono determinate dalla precarie condizioni di manutenzione della casa colonica e del fienile che necessitano di importanti interventi di ristrutturazione e consolidamento.

Nel caso in esame in un periodo recente non sono avvenute sufficienti, rilevabili e/o attendibili transizioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, pertanto in via residuale la scrivente ha preso in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price), da utilizzare, ai sensi norma UNI 11612/2015, nella stima del valore di mercato per comparazione, opportunamente rettificati con una percentuale per un presumibile "sconto trattativa" che si assume pari al 15%. Nel caso in esame ho trovato svariati ruderi, case coloniche, abitazioni rurali simili al Podere Capaccia, offerti alle cifre sotto indicate, cifre molto diverse fra loro, forse a causa dei tempi

necessari per il realizzo, tempi spesso lunghi per questa tipologia di immobili che, seppur apprezzati, non hanno una vendibilità immediata per la necessità di far fronte a elevati costi di ristrutturazione e per un calo generale della domanda.

Dall'indagine di mercato nella zona, dalle perizie di immobili simili su [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), sono stati rilevati un numero rappresentativo di immobili con caratteristiche simili, ovvero rustici da ristrutturare, il cui range di prezzo varia dai 340,00 €/mq ai 940,00 €/mq (in quest'ultimo caso però si tratta di annunci recenti).

#### **b. La determinazione del valore unitario di riferimento**

Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risulta pari a:

Operatori intermediazione immobiliare del territorio (Tecnocasa e Immobiliare.it)

Si assumono valori di mercato di immobili simili case coloniche, abitazioni rurali e/o complessi agrituristici da ristrutturare in condizioni pessime di manutenzione:

$$(785,00+696,00+895,00+940,00+615,00+340,00+435,00+630,00+665,00) / 9 = 666,78 \text{ €/mq} - 10\% = \mathbf{600,00 \text{ €/mq}}$$

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio di **600,00 €/mq**.

#### **Coefficienti Parametrici di Valore**

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti dalla sottoscritta come in appresso:

- in termini incrementali, nella componente zonale, assumendo un coefficiente **Kzon= 1,02** tenuto conto delle posizione collinare e soleggiata della casa colonica circondata dal podere, oltretutto facilmente accessibile dalla via Fiorentina;

- in termini invarianti, nella componente relativa all'età del fabbricato, assumendo un coefficiente **Ketà= 1,00**, tenuto conto dell'epoca di realizzazione;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla consistenza, assumendo un coefficiente **Kcons= 0,98**, tenuto conto della consistenza della casa colonica e del fienile;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche, assumendo un coefficiente **Ktip= 0,94**, tenuto conto che la casa colonica non è una tipica casa in pietra ed è costituita da volumi posticci e da superfetazioni di scarso valore;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla mancanza di allaccio alla pubblica fognatura e di gas metano, assumendo un coefficiente **Kall= 0,97**, tenuto conto che lo smaltimento dei reflui è a dispersione e che quindi sarà necessario realizzare impianto di smaltimento secondo vigenti normative e/o allacciarsi a fognatura pubblica;
- in termini incrementali, nella componente relativa all'utilizzo agricolo, assumendo un coefficiente **Kagric= 1,05**, tenuto conto che la casa colonica è dotata di fienile, bene strumentale fondamentale per l'attività di una eventuale azienda agricola della posizione della medesima rispetto ai terreni da lavorare e alle potenzialità per la possibilità di presentare eventuale PPMMA con l'implemento dell'attività agricola e/o di sfruttare la medesima a fini agrituristici.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$\begin{aligned} K_{tot} &= K_{zon} \times K_{età} \times K_{cons} \times K_{tip} \times K_{all} \times K_{agric} = \\ &1,02 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,94 \times 0,97 \times 1,06 = 0,966 \end{aligned}$$

**Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:**

$$€/mq \ 600,00 \times 0,957 = \text{€}/mq \ 579,60 \rightarrow \text{€}/mq \ 600,00$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.



**c. La formulazione del giudizio di stima**

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

- Casa colonica piano terra 137,00 mq ca + 10% (muri) = 151,00 mq
- Casa colonica piano primo 218,00 mq ca + 10% (muri) = 240,00 mq
- Terreno/resede 58,30 mq ca (sup. ragg.)
- Fienile 117,00 mq ca
- Annessi fienile (tettoia e piccoli volumi) 28,00 mq ca (sup. ragg.)
- totale superficie commerciale = 535,80 mq

Da cui risulta sup. commerciale = 595,00 mq circa\*

**\*nota:** la casa colonica ed il fienile vengono considerati ruderi, non viene fatta distinzione tra le varie destinazioni d'uso (residenza piuttosto che magazzini) trattandosi di edifici totalmente da ristrutturare. In ogni caso per i locali magazzino e per il fienile si considera la superficie ragguagliata.

In riferimento ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$$595,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 357.000,00 \text{ €} \text{ approssimata a } \mathbf{360.000,00 \text{ €}}$$

probabile valore di mercato u.i. libera (casa colonica e fienile)

Da cui risulta:

Il più probabile valore di mercato dei beni in Certaldo, fabbricati e terreni di pertinenza, foglio 24 di cui al **LOTTO 3** - piena proprietà, in parte liberi in parte occupati risulta pari a **360.000,00 €**.

Come detto al quesito n. 5, un appartamento della casa colonica Podere Capaccia e precisamente l'appartamento identificato al sub 5, è occupato da un dipendente della Fattoria di Fiano in forza di contratto di lavoro con uso gratuito dell'abitazione. Gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene. Il tipo di contratto di locazione riveste una particolare importanza al fine di determinare i coefficienti da applicare. Trattandosi di abitazione

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 144 di 153

locata a titolo gratuito la scrivente applica al probabile valore di mercato u.i. libera un **coefficiente di merito – 20%** (coefficiente stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e largamente applicato dagli operatori del settore rif. borsino immobiliare), anche se in caso di cessazione dell'attività dell'azienda agricola decadrebbe il vincolo abitativo. La decurtazione si applica sul presunto valore dell'appartamento sub 5 stimato pari a € 132.000,00 (sup. 219,00 mq \* 600,00 €/mq).

Da cui risulta:

€ 360.000,00 – (132.000,00 \* 20%) = € 333.600,00 → **€ 335.000,00**  
probabile valore di mercato del bene allo stato occupato

### **TERRENI**

#### **STIMA TERRENI LOTTO 3**

<b>Qualità/ Coltura</b>	<b>Superficie totale (mq)</b>	<b>Valore €/Ha</b>	<b>Sub Totale €</b>
Vigneto 9*	13086	53232,30	69659,79
Vigneto 10*	14945	53232,30	79555,67
Vigneto 11*	17977	53232,30	95695,71
Oliveto	7485	18000,00	52002,00
Oliveto*	12629	17100,00	21595,59
Oliveto (da ripristinare)	15459	12000,00	18550,80
Bosco	68968	3500,00	24138,80
Bosco*	173	3325,00	57,52
Arboreto	27491	8500,00	5173,10
Arboreto*	2086	8075,00	1684,45
Incolto produttivo	4943	7000,00	3460,10
Incolto produttivo*	13452	6650,00	8945,58
<b>TOTALE</b>	<b>198.694</b>		<b>380.519,10</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>			<b>€ 380.000,00</b>

**\*Superfici oggetto di contratto di affitto con l'azienda agricola**

**Fattoria di Fiano decurtate del 5%.**

**Il valore dei vigneti è stato ponderato aggiungendo le superfici rivendicabili**

**CHIANTI DOCG.**

**Formulazione giudizio di stima complessivo LOTTO 3**

Il più probabile valore di mercato dei beni in Certaldo, fabbricati e terreni, foglio 24 di cui al **LOTTO 3** - piena proprietà, in parte liberi in parte occupati risulta pari a:

$$335.000,00 + 380.000,00 = \rightarrow 715.000,00 \text{ €}$$

probabile valore di mercato lotto con immobili e terreni liberi e occupati

**Immobili e terreni LOTTO 3 in parte liberi in parte occupati**

$$\text{€ } 335.000,00 + \text{€ } 380.000,00 = \text{€ } 715.000,00$$

**LOTTO 4\_Beni in Certaldo foglio 13****TERRENI****STIMA TERRENI LOTTO 4**

Qualità/ Coltura	Superficie totale (mq)	Valore €/Ha	Sub Totale €
Vigneto 1*	12656	39543,75	50046,57
Vigneto 2*	17943	55338,45	99293,78
Vigneto 3*	18536	55338,45	102575,35
Vigneto 4*	17835	39543,75	70526,28
Vigneto 5*	3606	47967,40	17297,04
Vigneto 6*	6508	47967,40	31217,18
Vigneto 7*	16833	41649,90	70109,28
Bosco *	30306	3325,00	10076,75
Oliveto*	13496	17100,00	23078,16
Incolto*	9316	6650,00	6195,14
<b>TOTALE</b>	<b>147.035</b>		<b>480.415,53</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>			<b>€ 480.000,00</b>

**\*Superfici oggetto di contratto di affitto con l'azienda agricola**

**Fattoria di Fiano decurtate del 5%.**

**Il valore dei vigneti è stato ponderato aggiungendo le superfici rivendicabili**

**CHIANTI DOCG.**

**Formulazione giudizio di stima complessivo LOTTO 4**

Il più probabile valore di mercato dei beni in Certaldo, fabbricati e terreni, foglio 13 di cui al **LOTTO 4** - piena proprietà, in parte occupati risulta pari a:

**Terreni LOTTO 4 occupati****€ 480.000,00****TITOLI PAC**

**Individuare il valore dei terreni con e senza diritti di impianto e reimpianto, con e senza titoli Pac**

Dalla consultazione pubblica Registro Titoli Pac 2015 – 2020 in carico a [REDACTED] - CUA: [REDACTED] risultano intestati i seguenti titoli all'aiuto pac: dal n° 000002835830 al n° 00002835848 ovvero 19 titoli del valore unitario di € 118,12 ed il titolo n° 000002835849 del valore unitario di € 24,80 per l'anno 2021 per un totale n° 20 (VENTI) titoli ed € 2.269,08. Tutti sono di tipo ORIGINARIO EX ART.24 REG.(UE) 1307/2013.

Alla data di stesura della presente relazione non sono presenti in carico [REDACTED] - CUA: [REDACTED] diritti di reimpianto ancora da convertire in autorizzazioni o autorizzazioni al reimpianto secondo la L.R. 73/2017 nell'ambito del Regolamento Ue n. 1308/2013, il tutto come risulta nell'Allegato 05. I titoli PAC vengono assegnati dalla scrivente interamente al lotto 2; tuttavia si precisa che il delegato alla vendita potrà suddividerli tra i tre lotti (es.: 8+7+5).

**Quesito n. 9 bis****Regime impositivo della vendita**

La vendita dei beni immobili di cui ai lotti 2, 3 e 4 oggetto della presente perizia è soggetta all'imposta di registro, in quanto acquistati come beni personali e non in regime d'impresa, salvo diversa indicazione del Delegato alla Vendita a cui la scrivente segnala la necessità di verificare quanto sopra indicato data la mole dei beni, la diversa tipologia di acquisizione (eredità, permuta, compravendita, ecc.) e la complessità del caso (beni in conduzione ad azienda agricola).

**Quesito n. 11****Indicare il prezzo base d'asta**

Il prezzo a base d'asta verrà determinato considerando che per prassi commerciale,

in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; d'altra parte, con la nuova procedura delle esecuzioni, il bene potrà essere visitato prima della vendita all'asta, nel caso specifico poi i terreni non sono recintati e sono facilmente visitabili, specie quelli su via Volterrana. Si ritiene opportuno quindi proporre quale prezzo a base d'asta più conveniente, per l'esito positivo della medesima, i seguenti importi ridotti di circa il 10%:

### LOTTO 1

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

### LOTTO 2

3.550.000,00 € - 10% = 3.195.000,00 € → **3.200.000,00 prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta del **LOTTO 2** composto da immobili in Certaldo (in gran parte liberi, in parte occupati come già descritto), località Fiano, parte del complesso denominato "Fattoria di Fiano" e costituiti da una villa con scuderia e parco, un fabbricato ad uso agricolo con frantoio, cantine e "percorso etrusco", un appartamento ristrutturato al piano primo con lastrico solare, un appartamento parzialmente ristrutturato al piano primo, un ex fabbricato rurale ristrutturato, un rudere, una cantina, un deposito, oltre terreni agricoli confinanti in Certaldo per una superficie totale di 414.180 mq divisi tra vigneti, oliveto, bosco, arboreto e incolto produttivo, compreso titoli PAC per una valore pari a € 2.269,08 risulta pari a € **3.200.000,00** (Euro tremilioniduecentomila/00). Si precisa che il magazzino part.Illa 229 sub 300 quota per 1/2 è in comunione con [REDACTED], (prezzo a base d'asta pari a € 6.750,00).

### LOTTO 3

715.000,00 € - 10% = 643.500,00 € → **650.000,00 prezzo a base d'asta**



Il prezzo a base d'asta del **LOTTO 3** composto da immobili in Certaldo, località Fiano, parte del complesso denominato "Fattoria di Fiano" e costituiti una casa colonica e da un fienile, entrambi da ristrutturare, denominati Podere Capaccia oltre terreni agricoli confinanti in Certaldo per una superficie totale di 199.087 mq divisi tra vigneti, oliveto, bosco, arboreto e incolto produttivo risulta pari a **€ 650.000,00** (Euro seicentocinquantamila/00).

#### LOTTO 4

480.000,00 € - 10% = 432.000,00 € → **430.000,00 prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta del **LOTTO 4** composto da terreni agricoli confinanti in Certaldo, località Novoli, per una superficie totale di 147.220 mq divisi tra vigneti, oliveto, bosco, e incolto (appezzamenti quota 1/2 [REDACTED] – quota 1/2 [REDACTED]) risulta pari a **€ 430.000,00** (Euro quattrocentotrentamila/00).

#### Quesito n. 12

**Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato**

#### LOTTO 1 \_ Beni in Firenze

**Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.**

#### LOTTO 2 \_ Certaldo foglio 14

La scrivente ritiene che i beni di cui al lotto 2 risultino appetibili sul mercato immobiliare della zona con particolare riferimento all'interesse di grossi investitori che potrebbero acquisire il complesso per fini agrituristiche e/o alberghiere. Tuttavia trattasi di molti terreni e ampie superfici immobiliari di immobili per giunta da ristrutturare e pertanto la scrivente ritiene che i tempi di vendita siano lunghi.

#### LOTTO 3 \_ Certaldo foglio 24, Podere Capaccia

La scrivente ritiene che il lotto 3 (fabbricati+terreni) risulti appetibile sul mercato immobiliare della zona, trattandosi di terreni a vigneti (massima produttività e redditività) con annesso complesso colonico strumentale e funzionale alla

conduzione dell'azienda agricola. La superficie dei terreni e il valore finale del lotto potrebbero essere appetibili anche per un piccolo imprenditore agricolo.

#### **LOTTO 4 \_ Certaldo foglio 13, terreni loc. Novoli**

La scrivente ritiene che il lotto 4 (terreni) risulti appetibile sul mercato immobiliare della zona, trattandosi di terreni a vigneti (massima produttività e redditività) appetibili anche per un piccolo imprenditore agricolo, dato il taglio e il valore finale del lotto.

#### **Quesito n. 13**

##### **Riepilogo**

Riassumendo, il valore stimato a giugno 2021 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di esecuzione, di proprietà Sig. [REDACTED] ed in parte [REDACTED], come descritto nei singoli lotti risulta pari a:

##### **- LOTTO 1: Fabbricati e terreni in Firenze**

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

- **LOTTO 2:** piena proprietà di immobili in Certaldo, località Fiano, parte del complesso denominato *"Fattoria di Fiano"* e costituiti da una villa con scuderia e parco, un fabbricato ad uso agricolo con frantoio, cantine e "percorso etrusco", un appartamento ristrutturato al piano primo con lastrico solare, un appartamento parzialmente ristrutturato al piano primo, un ex fabbricato rurale ristrutturato, un rudere, una cantina, un deposito, oltre terreni agricoli confinanti in Certaldo per una superficie totale di 414.180 mq divisi tra vigneti, oliveto, bosco, arboreto e incolto produttivo oltre ai titoli PAC per una valore pari a € 2.269,08, prezzo base d'asta valutato in **€ 3.200.000,00** (Euro tremilioniduecentomila/00).

Si precisa che il magazzino part.Illa 229 sub 300 del foglio di mappa 14 è in comunione dei beni con Sig.ra [REDACTED]. Il valore attribuito a detta particella è pari ad € 7.500,00 e pertanto la quota spettante a [REDACTED] è pari a € 3.250,00 (€ 2.925,00 decurtata dal ribasso d'asta). Relativamente ai beni ricadenti al NCT del Comune di Certaldo Foglio 14 part.Ile 272, 108, 160, 265, 269, 106 questi sono stati acquistati in regime di comunione e si riporta quanto presente nel contratto

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 150 di 153

di acquisto cui il Sig. [REDACTED] dichiara "di effettuare il presente acquisto quale bene strumentale per la propria azienda agricola e quindi a titolo personale". Si ritiene pertanto che trattasi di beni personali, salvo diversi approfondimenti del Delegato alla Vendita. Si segnala comunque che il valore totale di dette particelle è pari a € 82.652,85 e che la quota eventualmente spettante a [REDACTED] è pari a € 41.326,43 (€ 37.193,79 decurtata dal ribasso d'asta).

- **LOTTO 3:** piena proprietà di immobili in Certaldo, località Fiano, località Fiano, parte del complesso denominato "Fattoria di Fiano" e costituiti da una casa colonica e da un fienile, entrambi da ristrutturare, denominati Podere Capaccia oltre terreni agricoli confinanti in Certaldo per una superficie totale di 199.087 mq divisi tra vigneti, oliveto, bosco, arboreto e incolto produttivo prezzo base d'asta valutato in € **650.000,00** (Euro seicentocinquantamila/00). Si precisa che la part.lla 80 del foglio di mappa 24 è in comunione dei beni con Sig.ra [REDACTED]. Il valore attribuito a detta particella è pari ad € 11.585,16 e pertanto la quota spettante a [REDACTED] è pari a € 5.792,58 (€ 5.213,00 decurtata dal ribasso d'asta).

- **LOTTO 4:** piena proprietà, in regime di comunione dei beni con [REDACTED], di terreni in Certaldo, località Novoli, composto da terreni agricoli confinanti per una superficie totale di 147.220 mq divisi tra vigneti, oliveto, bosco e incolto prezzo base d'asta valutato in € **430.000,00** (Euro quattrocentotrentamila/00). La quota spettante a [REDACTED] è pari a € 215.000,00 (già decurtata dal ribasso d'asta).

Firenze, 19 gennaio 2023

Il C.T.U. Arch. Sonia Piazzini

**ALLEGATI****Allegati generali per lotti 2, 3 e 4**

- Allegato 01 \_ Comunicazione alle parti e raccomandate
- Allegato 02 \_ Ispezioni ipocatastali
- Allegato 03 \_ Locazioni beni in Certaldo lotti 2 3 4 e 5
- Allegato 04 \_ Certificato Destinazione Urbanistica complessivo lotti 2, 3 e 4
- Allegato 05 \_ Titolo PAC [REDACTED]
- Allegato 06 \_ Exeo Certaldo

**LOTTO 1 \_ Beni in Firenze**

Beni parte di una distinta Relazione consegnata (previo aggiornamento, revisione e integrazione) in data 11/11/2022.

**LOTTO 2**

- Allegato A2) Tabella Riassuntiva LOTTO 2
- Allegato B2) Documentazione catastale LOTTO 2 (estratto mappa e planimetrie)
- Allegato C2) Documentazione fotografica LOTTO 2 (del 11/04/2019)
- Allegato D2) Contratti di compravendita LOTTO 2
- Allegato E2) Terreni: uso del suolo, catastale e ortofoto LOTTO 2

**LOTTO 3**

- Allegato A3) Tabella Riassuntiva LOTTO 3
- Allegato B3) Documentazione catastale LOTTO 3 (estratto mappa e planimetrie)
- Allegato C3) Documentazione fotografica LOTTO 3 (del 19/04/2019)
- Allegato D3) Contratti di compravendita LOTTO 3
- Allegato E3) Terreni: uso del suolo, catastale e ortofoto LOTTO 3

**LOTTO 4**

- Allegato A4) Tabella Riassuntiva LOTTO 4
- Allegato B4) Documentazione catastale LOTTO 4 (estratto mappa)
- Allegato C4) Documentazione fotografica LOTTO 4 (del 11/04/2019)
- Allegato D4) Contratti di compravendita LOTTO 4
- Allegato E4) Terreni: uso del suolo, catastale e ortofoto LOTTO 4

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018

Pagina 152 di 153



**NOTA:** Gli allegati indicati in grigio sono parte di una precedente consegna.

**NOTA:** Si precisa che nella documentazione catastale non sono inserite le visure catastali (ad eccezione di quelle riguardanti la regolarizzazione dei beni di cui al lotto 2) in quanto le medesime sono state analizzate e riportate in dettaglio nella relazione e sono comunque a disposizione qualora il G.E. o il Delegato alla vendita ne facciano richiesta.



Esecuzione Immobiliare r.g. n. 80/2018



Pagina 153 di 153

