

Geom. Fabio Bruschi
Via del Madonna 16r
50136 Firenze
Tel 055-671253

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G. 29/2024

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
FALLIMENTARE**

Liquidazione controllata:

Rep. N. 163/2024 Sent. N. 129/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

C/0 Liquidatore

Dott. Vincenzo D'Amico

Firenze – Via Leone X, n 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

In data 12 giugno 2024 sono stato incaricato dal Dott. Vincenzo D'Amico, quale Liquidatore della Liquidazione Controllata, per effettuare una perizia tecnico estimativa sui beni ubicati in Barberino Tavarnelle (Fi) Località Petrognano Via Semifonte 32-30-30/A-24 le unità immobiliari e in Barberino Tavarnelle Località Sanfilippo i terreni agricoli. In data 21 novembre 2024 ,mi sono recato presso l'unità immobiliare da periziare alla presenza del Liquidatore, Dott. Vincenzo D'Amico e nell'occasione, ho eseguito un rilievo delle unità immobiliari ed una documentazione fotografica anche dei terreni agricoli. Per poter dichiarare la legittimità urbanistica e catastale delle unità immobiliari ho prima richiesto ed ottenuto la planimetria catastale dall'U.T.E. di competenza ed ho effettuato ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barberino Tavarnelle.

RELAZIONE DI STIMA

La presente perizia, ha come oggetto i beni consistenti in due unità immobiliari uso residenziale, un locale uso rimessa ed un locale uso cantina/deposito. Il tutto costituisce un terratetto facente parte di un più grande fabbricato di vecchia edificazione ubicato nel Comune di Barberino Tavarnelle località Petrognano. Le unità immobiliari oggetto della perizia sono state recentemente oggetto di ristrutturazione edilizia mentre il resto del fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione “da ristrutturare”. Completano i beni oggetto di stima alcuni appezzamenti di terreno agricolo che si trovano sempre nel Comune di Barberino Tavarnelle in località Sanfilippo.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale proprietario per **Atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Bernardini **del 27 dicembre 1990 Rep 4.669 Trascrizione N Reg Part 515 del 5 gennaio 1991**. *Dalla lettura dell'atto di acquisto si rileva che i proprietari della piazzetta antistante il fabbricato compravenduto (distinta dalla particella 73) hanno concesso, agli*

acquirenti , loro successori ed aventi causa, ampio diritto di passo pedonale e carrabile sulla stessa.

I Terreni in proprietà 1/1 sono pervenuti all'attuale proprietario per **Atto di Compravendita** Notaio Bernardini **del 28 gennaio 1986 Rep 61838 Reg Vol 119 N 374 in data 13 febbraio 1986**

I Terreni in proprietà 1/24 sono pervenuti Con **Successione n 71 Vol 3127 del 2 novembre 1993** che riporta la particella n 20 del foglio di mappa 25 dalla quale con frazionamento n 2925/94 si sono generate le particelle 87-88-89 e con il frazionamento della 88 e 89 n 4235/2000 si sono generate le particelle 96 e 97.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

IMMOBILI RESIDENZIALI:

UNITA' 1

1) Foglio 7 Particella 24 Subalterno 8, Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 7,0 vani, superficie catastale totale: Totale: 166 m2, Totale escluse aree scoperte b): 166 m2, Rendita Catastale Euro 614,58, Località Petrognano Semifonte n. 24 Piano 1

UNITA' 2

2) Foglio 7 Particella 24 Subalterno 5, Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 8,0 vani, superficie catastale totale: 179 m2, Totale escluse aree scoperte b): 179, Rendita Catastale Euro 599,09, Località Petrognano Semifonte n. 32 Piano 2

UNITA' 3

3) Foglio 7 Particella 24 Subalterno 7, Categoria C/2d), Classe 5, Consistenza 113 m2, superficie totale: 132 m2, Rendita Catastale: Euro 320,98, Località Petrognano Semifonte n. 30/A Piano S1-T

UNITA' 4

4) **Foglio 7 Particella 24 Subalterno 6**, Categoria C/6c), Classe 3, Consistenza 43 m2, superficie totale: 51m2, Rendita Catastale Euro 171,00, Località Petrognano Semifonte n. 30 Piano T

Ai fini della Legge 122/2010 si precisa che i dati riportati nella visura catastale sono esatti e le planimetrie riportano la situazione antecedente alla Autorizzazione Edilizia n 30/2001 e successiva variante pertanto devono essere aggiornate. *Il costo per il loro aggiornamento è forfettariamente quantificato in € 2.900,00 comprensivo di spese vive, cassa Geometri e IVA. Tale somma sarà detratta dal valore del bene nel relativo para-grafo*

TERRENI:

per la quota di 1/1

1) **Foglio 25 Particella 18**, qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 19.160 mq, Reddito Dominicale Euro 79,16, Reddito Agrario Euro 34,63

2) **Foglio 25 Particella 21**, qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 3.220 mq, Reddito Dominicale Euro 1,50, Reddito Agrario Euro 0,50

3) **Foglio 25 Particella 23**, qualità Sem Arb, Classe 4, Superficie 7.020 mq, Reddito Dominicale Euro 29,0, Reddito Agrario Euro 9,06

4) **Foglio 25 Particella 81**, qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 4.150 mq, Reddito Dominicale Euro 7,50, Reddito Agrario Euro 6,43

per la quota di 1/24

1) **Foglio 25 Particella 87**, qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 2.463 mq, Reddito Dominicale Euro 10,18, Reddito Agrario Euro 4,45

2) **Foglio 25 Particella 96**, qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 4.832 mq, Reddito Dominicale Euro 19,96, Reddito Agrario Euro 8,73

3) Foglio 25 Particella 97, qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 7.295 mq, Reddito Dominicale Euro 30,14, Reddito Agrario Euro 13,19

Ai fini della Legge 122/2010 si precisa che i dati riportati nella visura catastale sono esatti e l'estratto di mappa riporta, sostanzialmente, una giusta rappresentazione grafica delle particelle di terreno

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il territorio di Barberino Tavarnelle è situato a cavallo tra la Val di Pesa e la Val d'Elsa. Ha un'estensione di 123,01 chilometri quadrati. Il dislivello altimetrico è compreso tra un minimo di 71 metri s.l.m. nella piana del fiume Elsa sotto la frazione di Vico d'Elsa ad un massimo di 542 metri s.l.m. nella zona del Poggio Testa Lepre; i capoluoghi sono posti a 373 metri s.l.m Barberino e a 389 metri s.l.m Tavarnelle. Per circa metà del suo territorio è compreso nella zona del Chianti Classico. Nello specifico la località dove è ubicata la proprietà oggetto di stima è **Petrognano**, piccolo agglomerato di case lungo la strada che da Certaldo conduce a Barberino Val D'Elsa e alla Pieve di Sant'Appiano nelle colline coltivate a vite e ad olivo. In prossimità dei beni sono presenti solo alcune attività ricettive e di ristorazione. E' presente un limitatissimo servizio bus.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Le unità immobiliari sono porzione di un più grande fabbricato di tre piani fuori terra di vecchia edificazione. La struttura portante e le tamponature sono in muratura. La copertura è a falde inclinate con struttura in legno e manto di coppi ed embrici in laterizio. Le facciate, finite ad intonaco civile e tinteggiate di colore chiaro, necessitano di manutenzione così come anche le persiane di legno. Le unità immobiliari oggetto di perizia sono state interessate da intervento di manutenzione straordinaria per modifiche interne ed esterne a due abitazioni e magazzini, per il miglioramento dei servizi igienici e riorganizzazione funzionale interna nel 2001 mentre il resto del

fabbricato risulta in condizioni di manutenzione e conservazione “da ristrutturare”

Le unità immobiliari si presentano in buono stato di conservazione generale, con le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in cotto;
- pareti ad intonaco civile rivestite con piastrelle di ceramica nelle cucine;
- porte interne in legno;
- finestre in legno con doppi vetri e persiane di legno;
- bagno al piano terreno con rivestimento a mezza altezza in ceramica, dotato di wc, lavabo, bidè e doccia;
- bagno al piano primo con pavimento e rivestimento in marmo, dotato di wc, lavabo, bidè e vasca idromassaggio;
- lavanderia al piano primo con pavimento e rivestimento in ceramica;
- bagno principale al piano secondo con rivestimento a mezza altezza in ceramica, dotato di wc, doppio lavabo, bidè e doccia;
- bagno di servizio al piano secondo con pavimento e rivestimento in ceramica, dotato di wc, lavabo, bidè e doccia.

L'edificio è dotato degli impianti di acqua, luce, gas con serbatoio GPL, riscaldamento con doppia alimentazione a GPL ed a pellet con radiatori in ghisa, bollitore acqua calda sanitaria, addolcitore ed autoclave, telefono e allarme. Nella zona risultano scarse la copertura telefonica cellulare e quella internet da linea fissa.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di perizia sono divisi urbanisticamente e catastalmente in quattro unità immobiliari con accesso da un disimpegno a comune al piano terreno e più precisamente sono così divise:

UNITA' 1 (Al Piano Primo): composta da un disimpegno, un vano uso cucina, un vano uso pranzo, un vano uso soggiorno con soppalco collegato da scala a chiocciola, due vani uso camera, un vano uso bagno w.c. ed un vano uso lavanderia.

UNITA' 2 (Al Piano Secondo): composta da un disimpegno, un vano uso cucina-pranzo, due vani uso bagno w.c., un vano uso soggiorno e tre vani uso camera da letto.

UNITA' 3 (Al Piano Terreno): composta da tre vani uso magazzino ed un locale uso cantina posto al piano seminterrato

UNITA' 4 (Al Piano Terreno): composta da un vano uso autorimessa.

Completa la proprietà un giardino terzale ,a comune, con accesso dall'appartamento del piano primo

Il tutto meglio si evince dall'elaborato grafico allegato alla presente.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

I beni sono liberi in quanto attualmente abitati dal proprietario

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Ispezione Ipotecaria effettuata sulla conservatoria di Firenze a nominativoper il periodo dal 28/02/2005 al 28/02/2025 ha rilevato le seguenti formalità:

1) **Trascrizione a favore del 21/07/2005** Reg Part. 19958 Reg Gen 30467 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 38/3545 del 06/11/2000 Atto per causa di Morte- Certificato di denuncia di successione. Immobili siti in Greve in Chianti

2) **Iscrizione Contro del 27/06/2019** Reg Part 4267 Reg Gen 26474 Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep 2973 del 26/06/2019 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Immobili siti in Barberino Tavarnelle (Fi). Soggetto debitore. Annotazione n 3937 del 12/08/2020 (restrizione dei Beni)

3) **Trascrizione Contro del 31/07/2020** Reg Part 19242 Reg Gen 27857 Pubblico

Ufficiale Dinolfo Cataldo Rep. 140779/23336 del 30/07/2020 – Atto tra vivi – compravendita. Immobili siti in Barberino Tavarnelle – Soggetto venditore

4) **Iscrizione Contro del 29/12/2021** Reg Part. 10150 Reg Gen 55688 Pubblico Ufficiale D'Ambrosi Francesco Rep 54948/28951 del 20/12/2021 . Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di concordato preventivo. Immobili siti in Barberino Tavarnelle (Fi) . Soggetto Debitore

5) **Trascrizione Contro del 20/10/2023** Reg Part 30346 Reg Gen 40900 Pubblico Ufficiale Unep presso Corte d'Appello di Firenze Rep 8745 del 28/09/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Immobili siti in Barberino Tavarnelle (Fi)

6) **Trascrizione Contro del 15/11/2024** Reg Part 32349 Reg Gen 43806 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep 129/2024 del 28/07/2024 Atto Giudiziario – Sentenza di Apertura di liquidazione Controllata. Immobili siti in Barberino Tavarnelle (Fi)

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL BENE

IMMOBILI RESIDENZIALI

Ai fini urbanistici il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato sicuramente in data anteriore al 1967 e successivamente per le unità oggetto della presente stima risulta depositato, presso il Comune di Barberino Val d'Elsa:

- concessione edilizia n. 20 del 5.3.1983 per ristrutturazione dell'appartamento al piano primo;
- condono edilizio di cui alla domanda presentata con prot. 6998 del 30.9.1986;
- Autorizzazione Edilizia n 30 del 15/10/2001 (pratica n 928/01) e successiva variante finale con deposito di fine lavori con prot. 3421 del 17/03/2003. Da un confronto fatto sul posto tra lo stato di fatto delle unità immobiliari e il titolo edilizio sopra richiamato si è riscontrato che, se pur gli elaborati grafici non riportano misure da poter confrontare, la rappresentazione grafica riportata corrisponde allo stato di fatto se non per la mancata realizzazione delle porte di accesso alle unità immobiliari e la realizzazione di una porta finestra, invece della finestra prevista dal progetto, che fa

accedere al soppalco anche dal piano secondo. Per quanto sopra esposto si può dire che i beni oggetto di perizia risulta sostanzialmente conformi all'ultimo titolo edilizio

TERRENI:

per l'inquadramento urbanistico degli appezzamenti di terreno agricolo sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica al Comune di Barberino Tavarnelle che si allegano alla presente

VALORE DEL BENE

LOTTO A

IMMOBILI RESIDENZIALI :

1) CALCOLO DELLE SUPERFICI

UNITA' 3 (piano terra):

Per la valutazione del bene si è provveduto alla esecuzione del rilievo metrico del bene oggetto di stima onde ottenere i dati necessari al calcolo delle superfici. Da tale rilievo si è calcolato una

Superficie Utile = mq. 93,05

UNITA' 1 (piano primo)

Per la valutazione del bene si è provveduto all'esecuzione del rilievo metrico del bene oggetto di stima onde ottenere i dati necessari al calcolo delle superfici. Da tale rilievo si è calcolato una

Superficie Utile = mq. 151,91

UNITA' 2 (piano secondo)

Per la valutazione del bene si è provveduto alla esecuzione del rilievo metrico del bene oggetto di stima onde ottenere i dati necessari al calcolo delle superfici. Da tale rilievo si è calcolato una

Superficie Utile = mq. 116,33

UNITA' 4 (autorimessa piano terra):

Per la valutazione del bene si è provveduto alla esecuzione del rilievo metrico del bene oggetto di stima onde ottenere i dati necessari al calcolo delle superfici. Da tale rilievo si è calcolato una

Superficie Utile = mq. 37,87

2) VALUTAZIONE DEI BENI

Gli elementi che intervengono e che verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

- caratteristiche estrinseche -

ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le servitù, le normative urbanistiche e la situazione del mercato, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di zone adibite a verde e/o parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione, servizio pubblico di trasporto e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

- caratteristiche intrinseche -

le finiture dell'unità, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. Le parti accessorie a comune (superficie a verde tergaie al fabbricato)

3) CRITERIO DI STIMA E VALORE DI MERCATO

La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Il metodo con cui, nel caso specifico, si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche.

Entrando nel merito si evidenzia quanto segue:

i beni in oggetto sono collocati in zona periferica del Comune di Barberino-Tavarnelle in località Petrognano e più precisamente in Località Petrognano n 30-32, zona a prevalente destinazione agricola con fabbricati di vecchia edificazione, collegata, da una buona rete stradale, a Barberino - Tavarnelle dove si trovano i principali servizi commerciali e mezzi di comunicazione per raggiungere i più importanti comuni limitrofi.

Il contesto esterno è tipico di un casolare di campagna ex colonico, con facciate intonacate, copertura a tetto a doppia falda spiovente ed infissi esterni in prevalenza in legno

Dal punto di vista intrinseco il bene risulta essere funzionalmente ben distribuito, buone le superfici destinate alle singole stanze , buona la luminosità.

Dal punto di vista manutentivo e conservativo i beni si presentano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione essendo stati oggetto di ristrutturazione ultimata nel 2003.

UNITA' 3 (Piano Terreno):

locali magazzino e cantina da considerarsi, per lo scrivente, di servizio alle unità immobiliari residenziali anche se costituiscono unità immobiliare:

Sulla scorta di ricerche di mercato eseguite dal sottoscritto ed in forza di contatti avuti con esperti del settore che hanno dato una forbice, per unità immobiliari residenziali, tra un minimo di € 1.800,00/mq ed un max di € 2.500,00/mq, in linea con quanto rilevato dalla consultazione dei dati riportati dall'osservatorio mobiliare italiano (min € 1.300,00/mq – max € 1.950,00/mq per uno stato conservativo normale). In considerazione di tutti i parametri sopra riportati, visto i locali di servizio , rispetto ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare che indicano uno stato di conservazione normale, risultano in ottimo stato di manutenzione e conservazione, alla fine si è ottenuto che per immobili simili le valutazioni al mq più probabili siano Euro 1.600,00/mq. Il valore del bene de quo viene così determinato in **Euro 148.880,00 ed in cifra tonda 149.000,00.**

La valutazione di cui sopra è stata fatta ipotizzando una vendita dell'immobile a libero mercato se ipotizziamo di dover vendere il bene in oggetto all'asta e quindi di comprarlo nello stato di fatto in

cui si trova anche da un punto di vista catastale e urbanistico si ritiene giusto dover applicare una decurtazione del prezzo di almeno un 10% rispetto al valore di mercato indicando così il prezzo base d'asta in Euro 134.100,00 e in cifra tonda Euro 134.000,00.

UNITA' 1 (Piano Primo):

Sulla scorta di ricerche di mercato eseguite dal sottoscritto ed in forza di contatti avuti con esperti del settore che hanno dato una forbice, per unità immobiliari residenziali, tra un minimo di € 1.800,00/mq ed un max di € 2.500,00/mq, in linea con quanto rilevato dalla consultazione dei dati riportati dall'osservatorio mobiliare italiano (min € 1.300,00/mq – max € 1.950,00/mq per uno stato conservativo normale). In considerazione di tutti i parametri sopra riportati, Visto che l'unità immobiliare residenziale, rispetto ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare che indicano uno stato di conservazione normale, risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, alla fine si è ottenuto che per immobili simili le valutazioni al mq più probabili siano Euro 2.300,00/mq. Il valore del bene de quo viene così determinato in **Euro 349.393,00 ed in cifra tonda 349.000,00.**

La valutazione di cui sopra è stata fatta ipotizzando una vendita dell'immobile a libero mercato se ipotizziamo di dover vendere il bene in oggetto all'asta e quindi di comprarlo nello stato di fatto in cui si trova anche da un punto di vista catastale e urbanistico si ritiene giusto dover applicare una decurtazione del prezzo di almeno un 10% rispetto al valore di mercato indicando così il prezzo base d'asta in Euro 314.100,00 e in cifra tonda Euro 314.000,00.

UNITA' 2 (Piano Secondo):

Sulla scorta di ricerche di mercato eseguite dal sottoscritto ed in forza di contatti avuti con esperti del settore che hanno dato una forbice, per unità immobiliari residenziali, tra un minimo di € 1.800,00/mq ed un max di € 2.500,00/mq, in linea con quanto rilevato dalla consultazione dei dati riportati dall'osservatorio mobiliare italiano (min € 1.300,00/mq – max € 1.950,00/mq per uno stato conservativo normale). In considerazione di tutti i parametri sopra riportati, Visto che l'unità immobiliare residenziale, rispetto ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare che indicano uno stato di conservazione normale, risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, alla fine si

è ottenuto che per immobili simili le valutazioni al mq più probabili siano Euro 2.300,00/mq. Il valore del bene de quo viene così determinato in **Euro 267.559,00 ed in cifra tonda 268.000,00.**

La valutazione di cui sopra è stata fatta ipotizzando una vendita dell'immobile a libero mercato se ipotizziamo di dover vendere il bene in oggetto all'asta e quindi di comprarlo nello stato di fatto in cui si trova anche da un punto di vista catastale e urbanistico si ritiene giusto dover applicare una decurtazione del prezzo di almeno un 10% rispetto al valore di mercato indicando così il prezzo base d'asta in Euro 241.200,00 e in cifra tonda Euro 241.000,00.

UNITA' 4 (Piano Terreno):

locale Autorimessa, per lo scrivente, di servizio alle unità immobiliari residenziali anche se costituisce unità immobiliare:

Sulla scorta di ricerche di mercato eseguite dal sottoscritto ed in forza di contatti avuti con esperti del settore che hanno dato una forbice, per unità immobiliari residenziali, tra un minimo di € 600,00/mq ed un max di € 1.000,00/mq, in base alla capacità di manovra, alle dimensioni e alla salubrità, in linea con quanto rilevato dalla consultazione dei dati riportati dall'osservatorio mobiliare italiano (min € 650,00/mq – max € 950,00/mq per uno stato conservativo normale). In considerazione di tutti i parametri sopra riportati, visto che l'autorimessa ha dimensioni, sia per larghezza che per lunghezza, per il ricovero di macchine anche grandi, che l'area di manovra prospiciente permette facilità di manovra per l'accesso e che si presenta in un ottimo stato di manutenzione e conservazione, rispetto ai valori indicati dall'osservatorio immobiliare che indicano uno stato di conservazione normale, alla fine si è ottenuto che per immobili simili le valutazioni al mq più probabili siano Euro 900,00/mq. Il valore del bene de quo viene così determinato in **Euro 34.083,00 ed in cifra tonda 34.000,00.**

La valutazione di cui sopra è stata fatta ipotizzando una vendita dell'immobile a libero mercato se ipotizziamo di dover vendere il bene in oggetto all'asta e quindi di comprarlo nello stato di fatto in cui si trova anche da un punto di vista catastale e urbanistico si ritiene giusto dover applicare una decurtazione del prezzo di almeno un 10% rispetto al valore di mercato indicando così il prezzo

LOTTO B**TERRENI:****1) CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Per calcolare le superfici dei beni oggetto di vendita si è fatto riferimento a quanto riportato nelle Visure catastali estrapolate dall'Agenzia delle Entrate . Da tali dati si è ottenuto una

Superficie Utile:

per i terreni di proprietà al 100/100 = mq. 23.550,00

per i terreni di proprietà per 1/24 = mq 4.832,00

Terreni di proprietà 100/100

2) – VALUTAZIONE DEI BENI

Gli elementi che intervengono e che verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

- caratteristiche estrinseche –

ubicazione dei terreni, le caratteristiche della zona, le servitù, le normative urbanistiche e la situazione del mercato, la tipologia di coltura, la presenza di viabilità, la fornitura di acqua e luce, il collegamento alle principali vie di comunicazione, servizio pubblico di trasporto e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

- caratteristiche intrinseche –

l'impiantistica come luce, acqua, recinzioni, se il terreno è pianeggiante o in pendenza la loro ampiezza , il grado di conservazione e manutenzione.

3) CRITERIO DI STIMA E VALORE DI MERCATO

La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Il metodo con cui, nel caso specifico, si effettuerà la stima è quello cosiddetto “*comparativo*”, che si risolve nell’analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche.

Entrando nel merito si evidenzia quanto segue:

Considerato che gli appezzamenti di terreno di proprietà per 100/100 sono per la maggior parte destinati a seminativo e per una piccola parte a bosco

Terreni di proprietà 100/100:

il bene in oggetto è collocato in Provincia di Firenze nell'immediata periferia del Comune di Barberino Tavarnelle località Sanfilippo, zona a prevalente destinazione agricola con fabbricati di vecchia edificazione, collegata al vicino centro del paese da una buona rete stradale ben collegata poco distante dal centro del paese dove si trovano i principali servizi commerciali e mezzi di comunicazione per raggiungere i più importanti comuni limitrofi.

Il contesto esterno è tipico di campagna con la vicinanza di un complesso ex colonico. Gli appezzamenti di terreno sono per la maggior parte confinanti tra loro

Dal punto di vista intrinseco il bene risulta essere, abbastanza pianeggiante se non per la particella con destinazione a bosco che risulta essere di più difficile percorribilità per la sua pendenza. I terreni sono ,con la presenza di varie colture, senza fornitura di acqua, luce e per la maggior parte senza recinzione .

Sulla scorta di ricerche di mercato eseguite dal sottoscritto, in forza di contatti avuti con esperti del settore che hanno dato una forbice tra un minimo di € 2,50/mq e un max di € 3,50/mq, dei dati rilevati dalla consultazione Ufficio provinciale di Firenze **Valori Agricoli Medi della provincia** Annualità 2022 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n. 1 del 09/02/2022 n. 9 del

02/03/2022 REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE N. 4 Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A
SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI (Uliveto Euro 23602/ha – Semin Arb. Euro 19892/ha –

Vigneto Euro 18945/ha – Seminativo Euro 20462/ha – Bosco Ceduo Euro 2746/ha) , visto e considerato che i terreni, oggetto di stima, sono in stato di abbandono e senza fornitura di luce, acqua e recinzioni si è considerato che per terreni simili le valutazioni al mq più probabile sia Euro 2,00/mq. Il valore del bene de quo viene così determinato in **Euro 47.100,00 ed in cifra tonda 47.000,00 (diconsi Euro quarantasettemila/00)**

La valutazione di cui sopra è stata fatta ipotizzando una vendita dell'immobile a libero mercato se ipotizziamo di dover vendere il bene in oggetto all'asta e quindi di comprarlo nello stato di fatto in cui si trova anche da un punto di vista catastale e urbanistico si ritiene giusto dover applicare una decurtazione del prezzo di almeno un 10% rispetto al valore di mercato indicando così il prezzo base d'asta in Euro 42.300,00 e in cifra tonda Euro 42.000,00.

Terreni di proprietà 1/24:

il bene in oggetto è collocato in Provincia di Firenze nell'immediata periferia del Comune di Barberino Tavarnelle località San Filippo, zona a prevalente destinazione agricola con fabbricati di vecchia edificazione, collegata al vicino centro del paese da una buona rete stradale ben collegata e poco distante dal centro del paese dove si trovano i principali servizi commerciali e mezzi di comunicazione per raggiungere i più importanti comuni limitrofi.

Il contesto esterno è tipico di campagna con la vicinanza di un complesso ex colonico. Gli appezzamenti di terreno sono confinanti tra loro.

Dal punto di vista intrinseco il bene risulta essere, abbastanza pianeggiante se non per la particella con destinazione a bosco. I terreni sono ,con la presenza di varie colture, senza fornitura di acqua, luce e per la maggior parte senza recinzione .

Sulla scorta di ricerche di mercato eseguite dal sottoscritto, in forza di contatti avuti con esperti del settore che hanno dato una forbice tra un minimo di € 2,50/mq e un max di € 3,50/mq, dei dati

rilevati dalla consultazione Ufficio provinciale di Firenze **Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2022 *Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n. 1 del 09/02/2022 n. 9 del*

02/03/2022 **REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE N. 4** Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A

SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI (Uliveto Euro 23602/ha – Semin Arb. Euro 19892/ha –

Vigneto Euro 18945/ha – Seminativo Euro 20462/ha – Bosco Ceduo Euro 2746/ha) , visto e

considerato che i terreni, oggetto di stima, sono in stato di abbandono e senza fornitura di luce,

acqua e recinzioni si è considerato che per terreni similari le valutazioni al mq più probabile sia

Euro 2,00/mq. Il valore del bene de quo viene così determinato in **Euro 9.664,00 ed in cifra tonda**

9.700,00 (diconsi Euro novemilasettecento/00) se si considera la quota di proprietà di 1/24 il

valore è pari ad Euro 402,67 ed in cifra tonda Euro 403,00

La valutazione di cui sopra è stata fatta ipotizzando una vendita dell'immobile a libero mercato se

ipotizziamo di dover vendere il bene in oggetto all'asta e quindi di comprarlo nello stato di fatto in

cui si trova anche da un punto di vista catastale e urbanistico si ritiene giusto dover applicare una

decurtazione del prezzo di almeno un 10% rispetto al valore di mercato indicando così il prezzo

base d'asta in Euro 8.730,00 e in cifra tonda Euro 8.700,00 se si considera la quota di proprietà di

1/24 il valore è pari ad Euro 362,50 ed in cifra tonda Euro 363,00.

Riassumendo quanto sopra esposto il Totale del valore di mercato del LOTTO B è pari ad Euro

47.403,00 (quarantasettemilaquattrocentotre/00) mentre il prezzo base d'asta del LOTTO B sarà

pari ad Euro 42.363,00 (quarantaduemilatrecentosessantatre/00)

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di beni immobili di proprietà di persona fisica, e non di società, il medesimo è soggetto

al regime di imposta di registro e non di I.V.A..

CONCLUSIONI

● **Immobile:** Immobili uso Civile Abitazione nel Comune di Barberino Tavarnelle (Fi), Località Petrognano. Al Catasto Fabbricati di detto Comune i beni sono così distinti:

UNITA' 1

1) Foglio 7 Particella 24 Subalterno 8

UNITA' 2

2) Foglio 7 Particella 24 Subalterno 5

UNITA' 3

3) Foglio 7 Particella 24 Subalterno 7

UNITA' 4

4) Foglio 7 Particella 24 Subalterno 6

TERRENI:

Al Catasto Terreni del Comune di Barberino Tavarnelle i terreni di proprietà per la quota di 1/1 sono così distinti:

1) Foglio 25 Particella 18

2) Foglio 25 Particella 21

3) Foglio 25 Particella 23

4) Foglio 25 Particella 81

Al Catasto Terreni del Comune di Barberino Tavarnelle i terreni di proprietà per la quota di 1/24 sono così distinti:

1) Foglio 25 Particella 87

2) Foglio 25 Particella 96

3) Foglio 25 Particella 97

Autorizzazione Edilizia n 30 del 15/10/2001

● Il bene rappresentato nell'Autorizzazione Edilizia n 30 del 15/10/2001 riporta alcune imprecisioni rispetto allo stato di fatto

● Il bene è libero ;

● Alla data del 29.06.2017 risultano gravami ipotecari da cancellare;

LOTTO A:

- Valore di mercato civile abitazione :

UNITA' 1 Euro 349.000,00

UNITA' 2 Euro 268.000,00

UNITA' 3 Euro 149.000,00

UNITA' 4 Euro 34.000,00

VALORE TOTALE Euro 800.000,00

LOTTO B:

- Valore di mercato Terreni di proprietà 1/1 Euro 47.000,00

- Valore di mercato Terreni di proprietà 1/24 Euro 403,00

VALORE TOTALE 47.403,00

VALORE BASE D'ASTA LOTTO A:

- Valore base d'Asta civile abitazioni:

UNITA' 1 Euro 314.000,00

UNITA' 2 Euro 241.000,00

UNITA' 3 Euro 134.000,00

UNITA' 4 Euro 31.000,00

VALORE BASE D'ASTA TOT. Euro 720.000,00

VALORE BASE D'ASTA LOTTO B:

- Valore base d'Asta Terreni di proprietà 1/1 Euro 42.000,00

- Valore base d'Asta Terreni di proprietà 1/24 Euro 363,00

VALORE TOTALE BASE D'ASTA 42.363,00

Redatta in Firenze li, 28 febbraio 2025



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA UNITA' IMMOBILIARI



FOTO UNITA' 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO UNITA' 2



FOTO CANTINE



MOD BW (CEU)

MODULARIO
F rig rend 487



Planimetria di u.i.u. in Comune di **BARDERINO VAL D'ELSA** via **PETROGNANO (loc. Petronno)** civ. **24**



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

[illegible]

MODULARIO
F. fog. rend. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

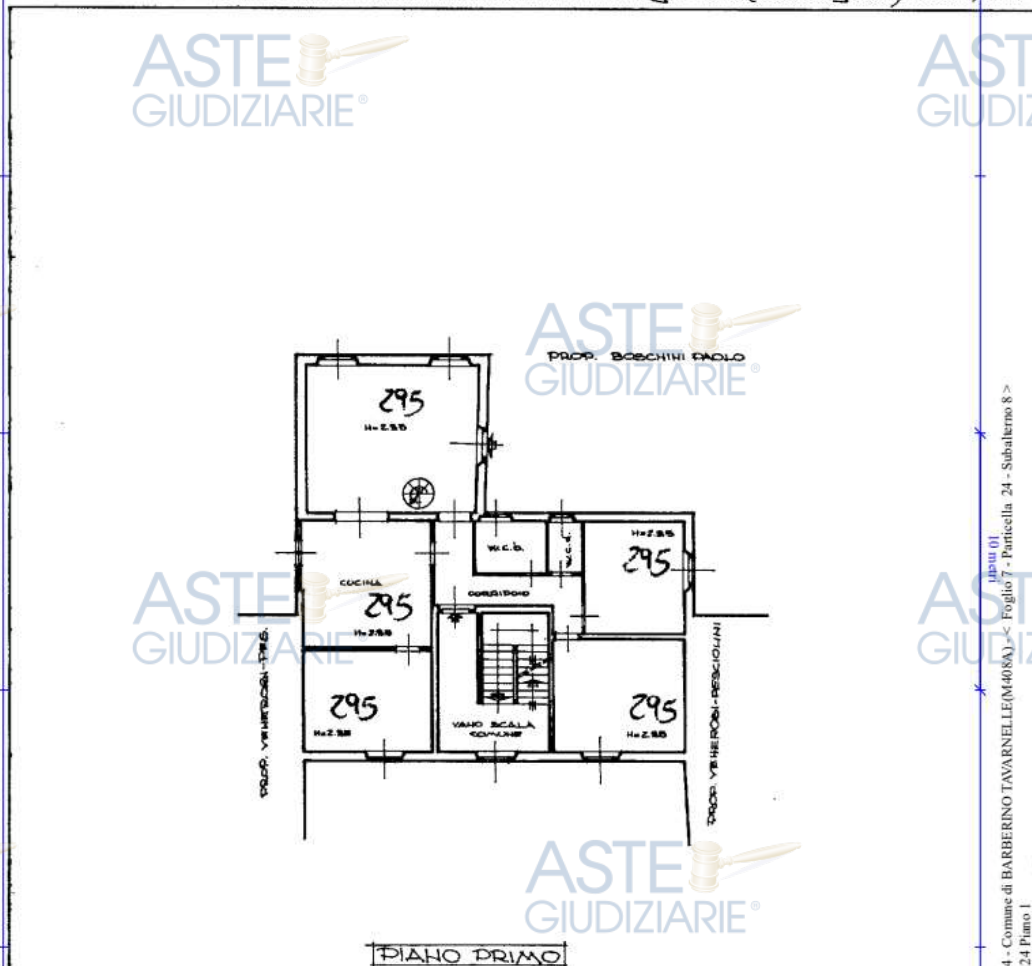
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

19

Planimetria di u.i.u. in Comune di Barberino Val d'Elsa via Petrognano (in Petrognano), civ. n. 24



ORIENTAMENTO



SCALA DI L1-2007

Dichiarazione di N.C.	☐	Compilata dal	Gem. Giovanni Mari (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO	Catello del F. LOCALITÀ
Denuncia di variazione	☒			12 NOV. 1990	059196
Identificativi catastali		Iscritto all'albo dei	Gemelli		
Ultima planimetria in atti n. 72 sub. 2		della provincia di	FIRENZE	n. 1583/40	
Data presentazione: 12/11/1990 - Data:	16/07/91	Date	15/11/90	Bollo	20/07/91
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)					

Attestato dei Fibrificati - Situazione al 30/07/2024 - Comune di BARBERINO TAVARNELLE(M408A) - < Foglio 7 - Particella 24 - Subalterno 8 >

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRENI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

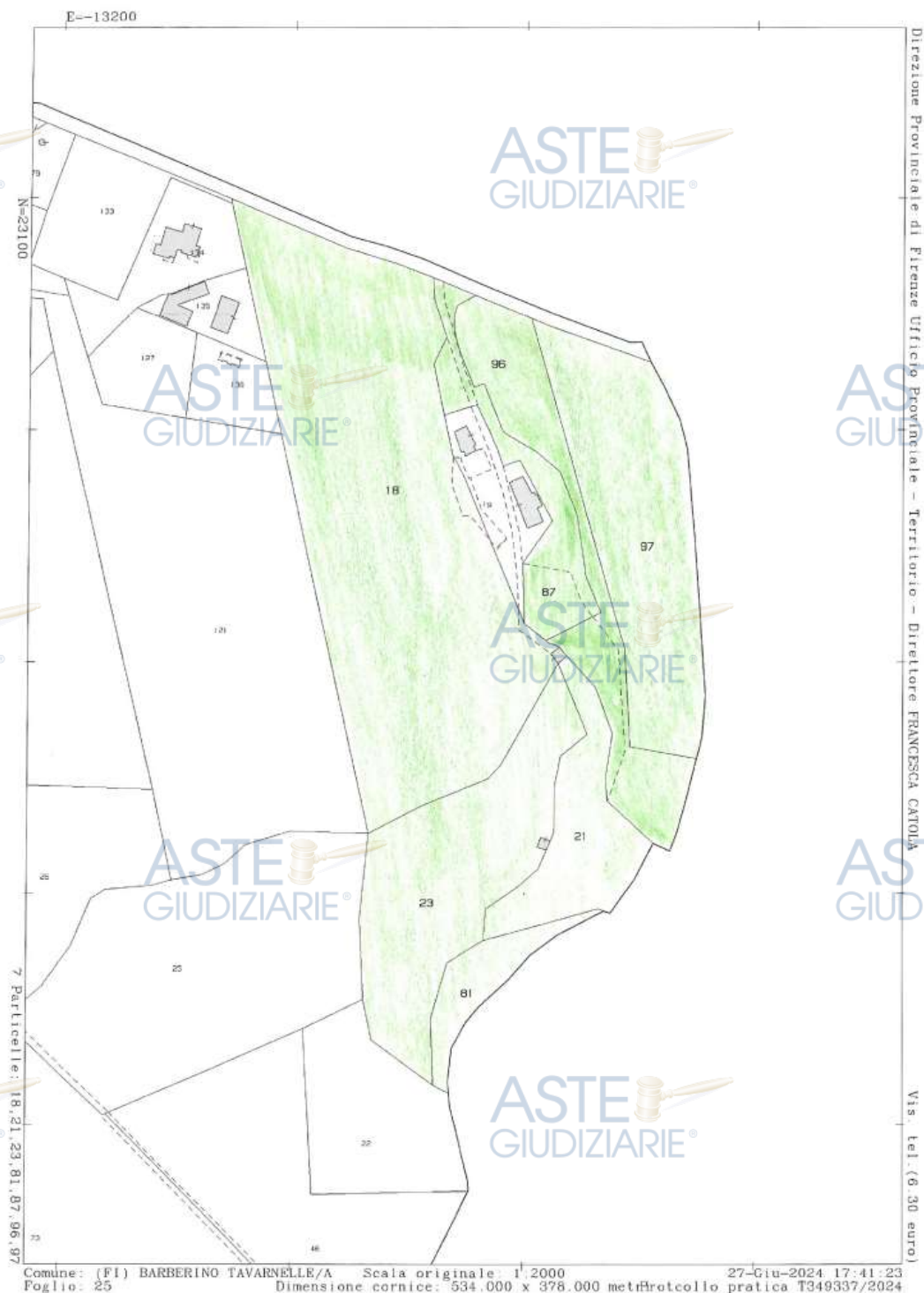
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESTRATTO DI MAPPA TERRENI



VISURA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARI



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2024
Ora: 16:28:35
Numero Pratica: T308954/2024
Pag: 1 - Segue



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024



Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di BARBERINO TAVARNELLE (M408) provincia FIRENZE



Soggetto richiesto:

GORI Guido nato a GREVE IN CHIANTI (FI) il 07/02/1961 (CF: GROGDU61B07E169K)

Totali immobili: di catasto fabbricati 4



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni



> Dati identificativi

Comune di BARBERINO TAVARNELLE (M408A)
(FI)

Foglio 7 Particella 24 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARBERINO TAVARNELLE (M408A)
(FI)

Foglio 7 Particella 24

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 8/2019)



> Indirizzo

LOCALITA' PETROGNANO SEMIFONTE n. 32
Piano 2

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 8/2019)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 599,09

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 8,0 vani

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 8/2019)



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2024
Ora: 16:28:35
Numero Pratica: T308954/2024
Pag: 2 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: 179 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 179 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 Protocollo NSD n. L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 8/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/11/1990, prot. n. 59194



Immobile di catasto fabbricati - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)
Foglio 7 Particella 24 Subalterno 6

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 8/2019)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)
Foglio 7 Particella 24

> **Indirizzo**

LOCALITA' PETROGNANO SEMIFONTE n. 30
Piano T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 8/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 171,00**
Categoria C/6^{d)}, Classe 3, Consistenza 43 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 8/2019)



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2024
Ora: 16:28:35
Numero Pratica: T308954/2024
Pag: 3 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: 51 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 Protocollo NSD n. L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 8/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/11/1990, prot. n. 59195



Immobile di catasto fabbricati - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)
Foglio 7 Particella 24 Subalterno 7

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 8/2019)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)
Foglio 7 Particella 24

> **Indirizzo**

LOCALITA' PETROGNANO SEMIFONTE n. 30/A
Piano S1 - T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 8/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 320,98**
Categoria **C/2^{da}**, Classe **5**, Consistenza **113 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 8/2019)

> **Dati di superficie**

Totale: 132 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 Protocollo NSD n. L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D Elsa M408A. (n. 8/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/11/1990, prot. n. 59195



Immobile di catasto fabbricati - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)

Foglio 7 Particella 24 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)

Foglio 7 Particella 24

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D Elsa M408A. (n. 8/2019)

> **Indirizzo**

LOCALITA' PETROGNANO SEMIFONTE n. 24
Piano 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D Elsa M408A. (n. 8/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 614,58**

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 7,0 vani

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D Elsa M408A. (n. 8/2019)



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2024
Ora: 16:28:35
Numero Pratica: T308954/2024
Pag: 5 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: **166 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **166 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019. Protocollo NSD n. L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 8/2019)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/11/1990, prot. n. 59196

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 4 - totale righe intestati: 1**

> **1. GORI Guido (CF GROGDU61B07E169K)**
nato a GREVE IN CHIANTI (FI) il 07/02/1961
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 8/2019)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di BARBERINO TAVARNELLE (M408)
Numero immobili: **4** Rendita: **euro 1.705,65** Vani: **15,0** Superficie: **156 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **4** Rendita: **euro 1.705,65** Vani: **15,0** Superficie: **156 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

VISURE CATASTALI TERRENI



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2024
Ora: 16:27:27
Numero Pratica: T308143/2024
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2024

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di BARBERINO TAVARNELLE (M408) provincia FIRENZE

**Soggetto richiesto:**

GORI Guido nato a GREVE IN CHIANTI (FI) il 07/02/1961 (CF: GROGDU61B07E169K)

Totali immobili: di catasto terreni 7



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di BARBERINO TAVARNELLE (M408A)
(FI)

Foglio 25 Particella 18

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D' Elsa M408A. (n. 1/2019)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 79,16
agrario Euro 34,63

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4
Superficie: 19.160 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D' Elsa M408A. (n. 1/2019)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2024
Ora: 16:27:27
Numero Pratica: T308143/2024
Pag: 2 - Segue



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)
Foglio 25 Particella 21

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 1/2019)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 1,50
agrario Euro 0,50
Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe 3
Superficie: 3.220 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 1/2019)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)
Foglio 25 Particella 23

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 1/2019)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 29,00
agrario Euro 9,06
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 4
Superficie: 7.020 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val D'Elsa M408A. (n. 1/2019)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)
Foglio **25** Particella **87**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 1/2019)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 10,18**
agrario **Euro 4,45**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**
Superficie: **2.463 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 1/2019)

**Immobile di catasto terreni - n.6****Causali di aggiornamento ed annotazioni**> **Dati identificativi**

Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)
Foglio **25** Particella **96**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 1/2019)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 19,96**
agrario **Euro 8,73**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**
Superficie: **4.832 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 1/2019)

**Immobile di catasto terreni - n.7****Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)
Foglio **25** Particella **81**VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 1/2019)> **Dati di classamento**Redditi: dominicale **Euro 7,50**
agrario **Euro 6,43**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**
Superficie: **4.150 m²**VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 1/2019)> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 4 - totale righe intestati: 1**> **1. GORI Guido (CF GROGDU61B07E169K)**
nato a GREVE IN CHIANTI (FI) il 07/02/1961
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti
dal 08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente
dal comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 1/2019)> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di BARBERINO TAVARNELLE (M408)
Numero immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 117,16** Reddito agrario: **euro 50,62** Superficie: **33.550 m²**

Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**Comune di **BARBERINO TAVARNELLE (M408A)**
(FI)

Foglio 25 Particella 97

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 1/2019)> **Dati di classamento****Redditi:** dominicale **Euro 30,14**
agrario **Euro 13,19**Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4
Superficie: **7.295 m²**VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 1/2019)> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 5 al n. 7 - totale righe intestati: 6**> **1. SAS SAN PANCRAZIO DI CLARETTA
NANNONI NEI MASTI & C.**
(CF 01379090481)sede in SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)
Diritto di: Proprieta' per 12/24 (deriva dall'atto 1)1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal
08/01/2019 L. REGIONALE N. 63/2018 proveniente dal
comune di Barberino Val D Elsa A633; trasferito al
comune di Barberino Tavarnelle sezione Barberino Val
D'Elsa M408A. (n. 1/2019)> **2. GORI Anna Maria**
(CF GRONMR58S69E169A)nata a GREVE IN CHIANTI (FI) il 29/11/1958
Diritto di: Proprieta' per 1/24 (deriva dall'atto 1)> **3. GORI Antonella**
(CF GRONNL63B44E169T)nata a GREVE IN CHIANTI (FI) il 04/02/1963
Diritto di: Proprieta' per 1/24 (deriva dall'atto 1)> **4. GORI Giuseppe**
(CF GROGPP61B07E169B)nato a GREVE IN CHIANTI (FI) il 07/02/1961
Diritto di: Proprieta' per 1/24 (deriva dall'atto 1)> **5. GORI Guido (CF GROGDU61B07E169K)**nato a GREVE IN CHIANTI (FI) il 07/02/1961
Diritto di: Proprieta' per 1/24 (deriva dall'atto 1)> **6. PIAZZINI Maria (CF PZZMRA30P46E169B)**nata a GREVE IN CHIANTI (FI) il 06/09/1930
Diritto di: Proprieta' per 8/24 (deriva dall'atto 1)

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2024
Ora: 16:27:27
Numero Pratica: T308143/2024
Pag: 6 - Fine

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di BARBERINO TAVARNELLE (M408)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: euro 60,28 Reddito agrario: euro 26,37 Superficie: 14.590 m²

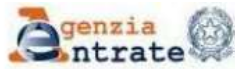
> Totale generale

Catasto Terreni

Totale immobili: 7 Reddito dominicale: euro 177,44 Reddito agrario: euro 76,99 Superficie: 48.140 m²

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di FIRENZE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblica Immobiliare

Data 28/02/2025 Ora 10:10:56
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente BRSFBA

Ispezione n. T79236 del 28/02/2025

Dati della richiesta

Cognome: GORI
Nome: GUIDO
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: GREVE IN CHIANTI(FI)
Data di Nascita: 07/02/1961
Periodo da ispezionare: dal 28/02/2005 al 28/02/2025
Tipo di formalità: Tutte
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 28/02/2005 al 28/02/2025
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/06/1996 al 27/02/2025
Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 05/06/1996

Elenco omonimi

1. GORI GUIDO ***

Luogo di nascita GREVE IN CHIANTI (FI)
Data di nascita 07/02/1961 Sesso M Codice fiscale

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/2005 - Registro Particolare 19958 Registro Generale 30467
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 38/3545 del 06/11/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI)
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2019 - Registro Particolare 4267 Registro Generale 26474
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2973 del 26/06/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BARBERINO TAVARNELLE(FI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

Direzione Provinciale di FIRENZE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/02/2025 Ora 10:10:56
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente BRSFBA

Ispezione n. T79236 del 28/02/2025

1. Annotazione n. 3937 del 12/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2020 - Registro Particolare 19242 Registro Generale 27857
Pubblico ufficiale DINOLFO CATALDO Repertorio 140779/23336 del 30/07/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARBERINO TAVARNELLE(FI)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2021 - Registro Particolare 10150 Registro Generale 55688
Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 54948/28951 del 20/12/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in BARBERINO TAVARNELLE(FI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2023 - Registro Particolare 30346 Registro Generale 40900
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 8745 del 28/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BARBERINO TAVARNELLE(FI)
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2024 - Registro Particolare 32349 Registro Generale 43806
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 129/2024 del 28/05/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Immobili siti in BARBERINO TAVARNELLE(FI)
Nota disponibile in formato elettronico