

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale n. 101/2025 della

**“COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO”**

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore: Prof. Leonardo Quagliotti

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata [gianluca.catarzi@geopec.it](mailto:gianluca.catarzi@geopec.it), ad evasione dell'incarico ricevuto dal Giudice Delegato con provvedimento del 16.7.2025, di procedere ad un'attenta verifica valutativa degli immobili facenti parte dei due rami di azienda (serra e negozio con relativi terreni) prendendo le mosse dalle perizie Ciatti già consegnate evidenziandone le eventuali criticità, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione i cui lotti saranno formati in coerenza con l'offerta di acquisto ricevuta dalla procedura relativamente a:

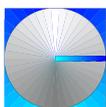
Pag. 1

1. Serra per produzione piante con appezzamenti di terreno;
2. Bottega e laboratorio con appezzamenti di terreno;
3. Fabbricato celle frigo e deposito.

**INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI**

Il presente rapporto di valutazione sarà redatto inserendo le informazioni previste dalla Norma UNI 11612, con i seguenti limiti ed assunzioni:

- descrizione sommaria del bene ripresa dalle perizie oggetto di riesame eventualmente integrata, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile e della verifica del posizionamento plani-volumetrico del fabbricato all'interno del lotto, con indicazione delle superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- esonero dell'accertamento della proprietà dei beni e della verifica di gravami ipotecari;
- esonero dall'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica, e



pertanto la valutazione sarà eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile, assumendo quindi che non vi siano elementi pregiudizievoli che possano incidere sulla stima, con l'eccezione di quanto sarà possibile evincere dalla documentazione fornita e dalle perizie oggetto di riesame;

- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale;
- determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
- il giudizio di commerciabilità del bene eventualmente rilasciato è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

## RELAZIONE

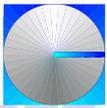
### OGGETTO DELLA PERIZIA

1) Serra per produzione ed esposizione piante con annessi terreni in Vicchio (FI), Località Rossoio n. 6.....	4
Accertamento della Proprietà.....	4
Identificazione Catastale e Confini .....	4
Sommaria Descrizione dei Beni .....	6
Conformità Urbanistica.....	6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo .....	6
Iscrizioni e Trascrizioni.....	7
Valore di Mercato dei Beni .....	7
Valore a Base d'Asta .....	11
2) Negoziato con laboratorio ed uffici con annessi terreni e servizi igienici in Vicchio (FI), Località Rossoio n. 6 .....	14

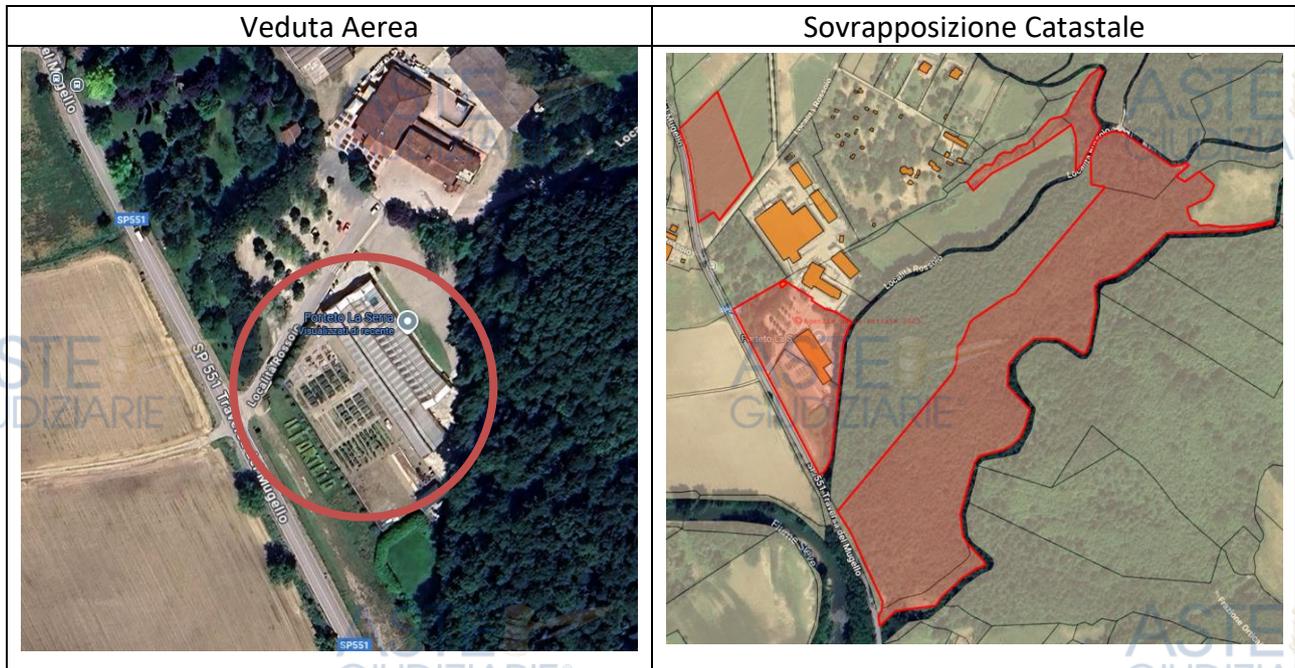


Accertamento della Proprietà.....	14
Identificazione Catastale e Confini .....	15
Sommara Descrizione dei Beni .....	16
Conformità Urbanistica.....	18
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo .....	19
Iscrizioni e Trascrizioni.....	19
Valore di Mercato dei Beni .....	20
Valore a Base d'Asta .....	24
<b>3) Fabbricato magazzino con celle frigo in Vicchio (FI), Località Rossoio n. 6.....</b>	<b>27</b>
Accertamento della Proprietà.....	27
Identificazione Catastale e Confini .....	27
Sommara Descrizione dei Beni .....	28
Conformità Urbanistica.....	28
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo .....	29
Iscrizioni e Trascrizioni.....	29
Valore di Mercato dei Beni .....	29
Valore a Base d'Asta .....	32





# 1) Serra per produzione ed esposizione piante con annessi terreni in Vicchio (FI), Località Rossoio n. 6



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Pag. 4

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla “Cooperativa Agricola il Forteto Società Cooperativa a Responsabilità Limitata”, in più ampia consistenza, per acquisto fattone dalla “Cassa per la formazione della proprietà Contadina” con atto rogato dal Notaio Giovanni Badini in data 27.4.1982 rep. 45371 racc. 22022, trascritto a Firenze il 18.5.1982 part. 7661.

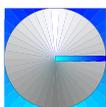
In seguito, la “Cooperativa Agricola il Forteto – Società agricola cooperativa” ha mutato la propria denominazione con atto rogato dal Notaio Gabriele Carresi in data 16.7.2024 rep. 311654 racc. 44732, trascritto a Firenze il 19.7.2024 part. 21566.

Si segnala che la particella 345 del foglio 102 risulta gravata da servitù di elettrodotto in favore di Enel Distribuzione S.p.A. costituita con atto rogato dal Notaio Elena Santalucia in data 3.12.2004 rep. 4296, trascritto a Firenze il 10.12.2004 part. 29829.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

### SERRA E RESEDE PERTINENZIALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio la serra, intestata alla Cooperativa Agricola Fortemugello, è così individuata:



- Foglio 102 mappale 288, categoria D/1, rendita catastale € 14.419,48.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ad eccezione dell'avvenuta installazione al suo interno di un box ad uso ufficio delle dimensioni di metri 6x3 circa.

Si precisa che alla serra di cui alla particella 288 afferiscono gli spettanti diritti di comproprietà sui servizi igienici esterni distinti dalla particella 346, ma essendo questi oggetto di domanda di acquisto congiuntamente agli immobili indicati al Lotto 2 da parte dello stesso soggetto, detti locali saranno considerati per intero nel valore di stima dei beni del Lotto 2 stesso.

Al Catasto Terreni del Comune di Vicchio il resede pertinenziale della serra, intestato alla Cooperativa Agricola Fortemugello, è così individuato:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
102	287	-	SEMIN ARBOR	02	7.220	Euro 31,69	Euro 22,37
102	345	AA	SEMINATIVO	02	7.341	Euro 32,23	Euro 24,64
		AB	PASCOLO	02	2.298	Euro 0,71	Euro 0,47

Confini del compendio: SP551, Strada Vicinale della Torricella, Cooperativa Agricola Fortemugello, salvo se altri.

#### TERRENO A NORD

Al Catasto Terreni del Comune di Vicchio il terreno posto a nord della serra, intestato alla Cooperativa Agricola Fortemugello, è così individuato:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
102	397	-	SEMIN ARBOR	02	8.412	Euro 36,93	Euro 26,07

Confini del terreno: SP551, Cooperativa Agricola Fortemugello, salvo se altri.

#### TERRENO A SUD EST

Al Catasto Terreni del Comune di Vicchio il terreno posto a sud est della serra, intestato alla Cooperativa Agricola Fortemugello, è così individuato:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
102	94	-	PASCOLO ARB	02	1.340	Euro 0,62	Euro 0,28
102	95	-	SEMIN ARBOR	02	890	Euro 5,52	Euro 3,22
102	96	-	PASCOLO ARB	02	2.720	Euro 1,23	Euro 0,56
102	100	-	PASCOLO ARB	02	6.300	Euro 2,93	Euro 1,30
102	126	-	PASCOLO ARB	02	2.540	Euro 1,18	Euro 0,52
102	135	AA	SEMINATIVO	02	559	Euro 2,45	Euro 1,88
		AB	PASCOLO ARB	02	64.551	Euro 30,00	Euro 13,34

Confini del compendio: SP551, Cooperativa Agricola Fortemugello, Fosso Riconi, salvo se



### SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una serra per la lavorazione ed esposizione vendita di piante realizzata con una struttura prefabbricata in acciaio e chiusura in lastre ondulate di tipo policarbonato in parte elettrocomandate con apertura automatica. La serra è suddivisa all'interno in quattro ambienti, con una loggia antistante l'ingresso ed una tettoia sul retro, il tutto pavimentato in calcestruzzo. Sono presenti gli impianti di acqua, luce e riscaldamento ad aria calda canalizzata per circa metà della serra stessa. La serra ha una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 1.440 circa, la loggia di mq. 72 circa e la tettoia di mq. 36 circa.

Nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione, ma con molteplici lastre di ondulato e teli ombreggianti da sostituire. Anche il riscaldamento interno non risulta completamente funzionante.

I terreni limitrofi alla serra hanno giacitura pressochè pianeggiante e sono adibiti a piazzale, parcheggio ed esposizione piante. Vi è poi una porzione di terreno seminativo anch'essa pianeggiante ed un'ampia superficie boschiva con giacitura acclive.

Pag. 6

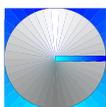
### CONFORMITÀ URBANISTICA

In questa fase il sottoscritto, anche a causa dei tempi ridotti, non ha ricevuto l'incarico di effettuare le verifiche urbanistiche presso i competenti uffici comunali, ma solo di analizzare quanto indicato nelle perizie redatte dal Geom. Jacopo Ciatti depositate in fase di presentazione della domanda di concordato preventivo.

Per lo specifico fabbricato di cui al presente lotto (indicato al n. 12 sulla perizia Ciatti) non risultano indicazioni sulla sua conformità urbanistica: è presente il titolo di paragrafo "Conformità urbanistica da fare" ed una serie di frasi assimilabili a refusi o quantomeno a frasi predisposte per la compilazione successiva alle verifiche (non effettuate) presso gli uffici comunali. **Se ne deduce pertanto che non siano state effettuate verifiche urbanistiche sull'immobile in oggetto e non vi è alcuna attendibile indicazione circa la sua conformità** benché il paragrafo si concluda indicando che non risultano presenti difformità.

### DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il



sopralluogo è stato effettuato in data 16.7.2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati all'8.8.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SERVITÙ DI ELETTRODOTTO DEL 10.12.2004 PART. 29829** a favore di Enel Distribuzione S.p.A. contro la Cooperativa Agricola il Forteto – Società Agricola Cooperativa;
- **TRASCRIZIONE DEL MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DEL 25.6.2024 PART. 18466** a favore della Cooperativa Agricola Fortemugello contro la Cooperativa Agricola il Forteto – Società Agricola Cooperativa – **Rettificata con trascrizione del 19.7.2024 part. 21566** per errato inserimento di immobili che erano già stati venduti;
- **TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI DESTINAZIONE DEI BENI EX ART. 2645-TER CC DEL 21.3.2025 PART. 8271** a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della Cooperativa Agricola Fortemugello in Liquidazione contro la Cooperativa Agricola Fortemugello in Liquidazione;
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 16.7.2025 PART. 21451** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Cooperativa Agricola Fortemugello contro la Cooperativa Agricola Fortemugello.

Pag. 7

### VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>1</sup>.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell'ordinarietà”<sup>2</sup> ed il “principio dello scopo”<sup>3</sup>.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico<sup>4</sup>, giuridico<sup>5</sup> ed economico<sup>6</sup>.

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and*

<sup>1</sup> International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

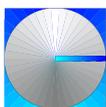
<sup>2</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

<sup>3</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

<sup>4</sup> Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

<sup>5</sup> Il valore si basa sulle norme legali;

<sup>6</sup> La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;



*best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato<sup>7</sup>, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>8</sup>, quello *finanziario*<sup>9</sup> e quello dei *costi*<sup>10</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del

<sup>7</sup> Requisito 1 delle LG ABI;

<sup>8</sup> Sales comparison approach;

<sup>9</sup> Income capitalisation approach;

<sup>10</sup> Cost approach;



mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Come da incarico ricevuto, di seguito si procederà all'attenta verifica valutativa degli immobili evidenziando le eventuali criticità della perizia redatta dal Geom. Ciatti.

Preliminarmente si rileva che il predetto Geom. Ciatti a pag. 27 e seguenti della sua relazione indica di aver adottato le formule e metodologie del Market Comparison Approach (MCA) per la stima del valore dei beni, ma purtroppo la metodologia del MCA non appare concretamente utilizzata nella valutazione, anche perché alla base di questa vi è la necessità di reperire dati reali di compravendite recenti per immobili simili in zona limitrofa ed è pacifico intuire che, vista la particolarità dei beni da stimare, non ve ne siano.

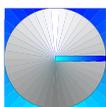
Gli standard di valutazione indicano quindi che i metodi alternativi di stima siano quello finanziario (anch'esso non praticabile nel nostro caso in quanto non abbiamo disponibilità di sufficienti ed attendibili dati utili) e quello del costo, unico metodo applicabile per la stima dei fabbricati e relative pertinenze del caso in esame.

La valutazione effettuata dal Geom. Ciatti, quindi, si riduce di fatto ad una stima monoparametrica dove l'attribuzione del prezzo unitario €/mq attribuito ai fabbricati non deriva da un processo logico esposto, ma piuttosto da un più semplice giudizio di stima del perito non supportato da dati oggettivi o da metodi di valutazione standard.

Per quanto riguarda invece la stima dei terreni il Geom. Ciatti si avvale dei Valori Agricoli Medi (VAM) redatti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze applicando i relativi valori alle varie qualità colturali indicate nelle visure catastali. In questa sede si può condividere l'utilizzo dei VAM per la stima dei terreni, ma si rileva però che in alcuni casi la coltura indicata in visura non corrisponde a quella realmente presente, oppure alcuni terreni sono adibiti a piazzale pertinenziale od a parcheggio od a parco. Il sottoscritto ritiene quindi che l'uso dei VAM debba quindi essere applicato utilizzando il valore corrispondente alla reale situazione di fatto e non a quella risultante dalla visura catastale.

Infine, nella perizia Ciatti, non si trova indicazione di alcune problematiche rilevate sul posto quali, ad esempio, condivisione di impianti tecnologici tra più fabbricati e ripristini stradali da effettuare.

Sulla base di quanto sopra esposto, ed in conformità agli standard di valutazione di stima, si ritiene di dover applicare il metodo del costo deprezzato per i fabbricati, ed in via speditiva i Valori



Agricoli Medi per i terreni sulla base delle loro reali colture od utilizzi.

Da un esame della tipologia di struttura esistente, mediante un'analisi dei prezzi è possibile quantificare in €/mq. 180,00 il costo di costruzione della serra comprensiva della sottostante platea in calcestruzzo, al quale andranno poi aggiunte le spese tecniche, l'incidenza di valore dell'area sulla somma dei costi ed un utile del promotore ipotizzando una durata dell'intervento di sei mesi.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Serra – mq. 1.440
- Tettoia e Loggia – mq. 108

**Totale Superficie Commerciale = mq. 1.548**

Si è quindi proceduto ad ipotizzare i seguenti costi di costruzione e deprezzamenti, come più dettagliatamente indicati nella allegata tabella di calcolo:

• Costo di costruzione a nuovo	€ 278.640,00
• Spese Tecniche (10% su costo di costruzione)	€ 27.864,00
• Oneri Urbanizzazione (ipotizzata esente in quanto società agricola)	€ 0,00
• Valore area (5% dei costi sopra indicati)	€ 16.659,40
• Utile del promotore	€ 10.024,57

Valore Totale a Nuovo € 333.187,97

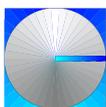
• Deterioramento platea in calcestruzzo (25 anni di vita su 50)	- € 90.558,00
• Deterioramento strutture in metallo (25 anni di vita su 30)	- € 46.440,00
• Deterioramento strutture in policarbonato (15 anni di vita su 15)	- € 27.864,00
• Deterioramento impianti (25 anni di vita su 30)	- € 11.610,00

Totale Deprezamenti - € 176.472,00

Come meglio evidente dall'allegata tabella di calcolo, avremo pertanto che **il fabbricato ha un Valore di Mercato arrotondato di € 157,000,00.**

*Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento a costo è da considerarsi a corpo e non a misura.*

Per i terreni agricoli, come precedentemente detto, vista la loro più modesta incidenza utilizzeremo i parametri (arrotondati) desumibili dai Valori Agricoli Medi (VAM) del 2022, ultima annualità disponibile per la Provincia di Firenze. Per i terreni aventi funzioni pertinenziali ai fabbricati applicheremo invece un valore unitario pari ad €/mq. 2,00, corrispondente al 2% (arrotondato) del valore unitario stimato per il fabbricato. Inoltre, si segnala che in fase di



sopralluogo è stato rilevato che a causa del cattivo stato di manutenzione di un tratto della Strada Vicinale di Torricella sulla quale si attestano i terreni boschivi, il transito veicolare locale avviene sui terreni pertinenziali ai fabbricati, creando di fatto una scomoda ed inopportuna servitù di passaggio alla quale si dovrà ovviare ripristinando il manto stradale della già menzionata strada vicinale. Il compendio di cui al presente lotto presenta terreni articolati nel presente modo:

- Terreni pertinenziali al fabbricato, piazzali, parcheggi – mq. 9.639 x €/mq. 2,00 € 19.278,00
- Terreno seminativo – mq. 8.412 x €/mq. 1,00 € 8.412,00
- Terreno boschivo – mq. 78.900 x €/mq. 0,17 € 13.413,00
- Deprezzamento per quota 50% ripristino strada Vicinale di Torricella - € 10.000,00

**Valore di Mercato Terreni arrotondato € 31.000,00**

Ne deriva che il compendio immobiliare dei beni di cui al presente lotto ha un complessivo **Valore di Mercato di € 188.000,00 (diconsi euro centottantottomila/00).**

#### VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

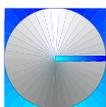
Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta, cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile



acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Pag. 12

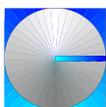
Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di



valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 3 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = 0,00% (stabile)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,969%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,600%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

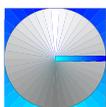
Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato (al lordo di eventuali detrazioni) dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,33%, al quale andranno sottratti € 10.000,00 per costi di ripristino strada vicinale. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

**VALORE A BASE D'ASTA**

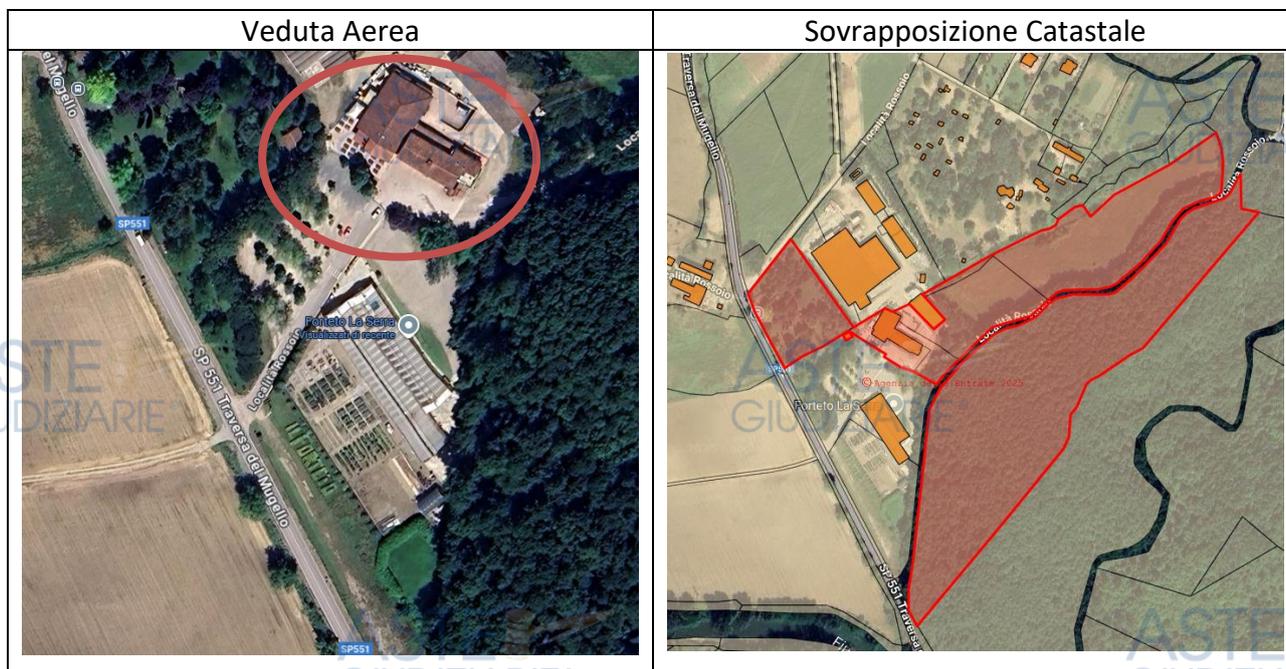
$$€ 198.000,00 \times (1 - 0,1233) - € 10.000,00 = € 163.592,39$$

**ed in cifra tonda € 164.000,00**

**(diconsi Euro centosessantaquattromila/00).**



## 2) Negozio con laboratorio ed uffici con annessi terreni e servizi igienici in Vicchio (FI), Località Rossoio n. 6



### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

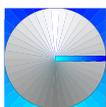
Pag. 14

Ad eccezione della particella 395 del foglio 102 (ex 112), i beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla “Cooperativa Agricola il Forteto Società Cooperativa a Responsabilità Limitata”, in più ampia consistenza, per acquisto fattone dalla “Cassa per la formazione della proprietà Contadina” con atto rogato dal Notaio Giovanni Badini in data 27.4.1982 rep. 45371 racc. 22022, trascritto a Firenze il 18.5.1982 part. 7661.

La particella 395 del foglio 102 (derivante da frazionamento della 112) è invece pervenuta alla “Cooperativa Agricola il Forteto Società Cooperativa a Responsabilità Limitata”, in più ampia consistenza, per acquisto fattone dalla “Cassa per la formazione della proprietà Contadina” con atto di permuta rogato dal Notaio Giulia Badini in data 24.1.1991 rep. 5329 fasc. 1136, trascritto a Firenze il 21.2.1991 part. 4349.

In seguito, la “Cooperativa Agricola il Forteto – Società agricola cooperativa” ha mutato la propria denominazione con atto rogato dal Notaio Gabriele Carresi in data 16.7.2024 rep. 311654 racc. 44732, trascritto a Firenze il 19.7.2024 part. 21566.

Si segnala che la particella 395 del foglio 102 risulta gravata da servitù di elettrodotto in favore di Enel Distribuzione S.p.A. costituita con atto rogato dal Notaio Elena Santalucia in data



3.12.2004 rep. 4296, trascritto a Firenze il 10.12.2004 part. 29829.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

#### NEGOZIO CON LABORATORIO AL PIANO TERRENO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il negozio con il laboratorio, intestato alla Cooperativa Agricola Fortemugello, è così individuato:

- **Foglio 102 mappale 116 sub. 502**, categoria C/1 di classe 4<sup>a</sup>, consistenza mq. 675, superficie catastale mq. 696, rendita catastale € 10.702,28.

*La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ad eccezione dell'avvenuta demolizione di una parte del tramezzo interno tra sala tavola calda e negozio, e della creazione di un servizio igienico all'interno del vano lavorazioni carni.*

#### UFFICI AL PIANO PRIMO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio l'appartamento uso ufficio, intestato alla Cooperativa Agricola Fortemugello, è così individuato:

- **Foglio 102 mappale 116 sub. 504**, categoria A/10 di classe Unica, consistenza 9 vani, superficie catastale mq. 242, rendita catastale € 2.231,09.

*La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.*

#### RESEDE PERTINENZIALE E PARTI COMUNI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il resede pertinenziale al fabbricato, privo di intestazione in quanto entità comune, è così individuato:

- **Foglio 102 mappale 116 sub. 503**, Bene Comune Non Censibile, resede, ingresso e disimpegno a comune tra i sub. 502 e 504.

#### SERVIZI IGIENICI COMUNI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio i servizi igienici esterni, privi di intestazione in quanto entità comune, sono così individuati:

- **Foglio 102 mappale 346**, Bene Comune Non Censibile, servizi igienici a comune con la particella 116 sub. 1 (Negozio-Laboratorio ora sub. 502) e della particella 288 (serra).

***Si precisa i servizi igienici sono comuni anche serra di cui alla particella 288 oggetto del precedente Lotto 1, ma essendo detti servizi igienici oggetto di domanda di acquisto***



congiuntamente agli immobili indicati al Lotto 2 da parte dello stesso soggetto, detti locali saranno considerati per intero nel valore di stima dei beni del presente Lotto 2.

#### PARCO

Al Catasto Terreni del Comune di Vicchio il parco attestante sulla Strada Provinciale 551, intestato alla Cooperativa Agricola Fortemugello, è così individuato:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
102	395	-	SEMINATIVO	02	6.923	Euro 30,39	Euro 23,24

#### PIAZZALE LATERALE AL FABBRICATO

Al Catasto Terreni del Comune di Vicchio porzione del piazzale posta su due lati del laboratorio, intestato alla Cooperativa Agricola Fortemugello, è così individuato:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
102	117	AA	PRATO	01	900	Euro 3,25	Euro 2,09
		AB	INCOLT PROD	02	330	Euro 0,02	Euro 0,02

#### TERRENI

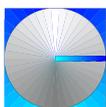
Al Catasto Terreni del Comune di Vicchio il terreno agricolo abbinato al presente lotto, intestato alla Cooperativa Agricola Fortemugello, è così individuato: Pag. 16

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
102	113	AA	PASCOLO ARB	02	500	Euro 0,23	Euro 0,10
		AB	BOSCO ALTO	02	45	Euro 0,04	Euro 0,01
102	114	AA	SEMINATIVO	02	6.622	Euro 29,07	Euro 22,23
		AB	PASCOLO ARB	02	3	Euro 0,01	Euro 0,01
102	115	-	SEMIN ARBOR	01	14.360	Euro 89,00	Euro 51,91
102	119	AA	SEMINATIVO	02	88	Euro 0,39	Euro 0,30
		AB	PASCOLO ARB	02	41.952	Euro 19,50	Euro 8,67

Confini del compendio: SP551, Cooperativa Agricola Fortemugello, Strada Vicinale della Torricella, salvo se altri.

#### SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica: uno di remota costruzione su due piani fuori terra avente struttura portante in muratura con facciata ad intonaco civile e copertura a falde inclinate dove trovano alloggio il laboratorio al piano terra e gli uffici al piano primo, l'altro di più recente costruzione adibito a negozio con annesso bar-tavola calda al piano terreno con due vani ufficio sovrastanti il negozio, avente struttura portante in blocchi di calcestruzzo intonacati e



tinteggiati con una copertura in legno con travi a vista e manto in tegole.

Il laboratorio è costituito da nove vani (in parte adibiti a celle frigo) ed accessori, mentre gli uffici sono composti da sei vani ed accessori oltre ad una terrazza esterna antistante l'ingresso.

Lo stato di manutenzione della porzione negozio di più recente realizzazione risulta buono, mentre il fabbricato di più remota costruzione si presenta in normale stato di manutenzione. Nell'area bar-tavola calda è presente un pavimento in gres porcellanato mentre nella restante parte della zona commerciale e vendita prodotti il pavimento è in resina; gli infissi sono in alluminio con porte di ingresso in alluminio e vetro scorrevoli; nella zona laboratorio, servizi e spogliatoi sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. I locali ufficio sono tutti dotati di illuminazione naturale diretta, con finestre che si aprono sul resede esterno dove sono montati infissi in legno con vetro semplice; le porte interne sono in legno tamburato e quella di ingresso che si affaccia sul terrazzo in legno e vetro. La pavimentazione è in gres porcellanato ed in parte in cotto; i servizi hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce in tutto il fabbricato. Gli uffici sono inoltre dotati di pompe di calore in alcuni vani ed impianto di riscaldamento dipendente dal generatore di calore dell'adiacente caseificio.

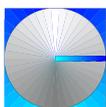
Pag. 17

Il negozio ha una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 504 circa, il laboratorio di mq. 392, circa, gli uffici sovrastanti il negozio di mq. 34 circa mentre gli uffici al piano primo del fabbricato di mq. 236 circa, la loggia esterna al negozio di mq. 50 di cui mq. 13 a servizi igienici, la terrazza antistante l'ufficio di mq. 48 circa.

Il piccolo fabbricato a destinazione servizi esterni, divisi per sesso e con accessibilità da parte di persone disabili, è realizzato in muratura con tetto a due falde in legno. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica con porte interne in alluminio. L'edificio si presenta in normale stato di conservazione ed ha una superficie esterna lorda di mq. 30 circa.

I terreni limitrofi ai fabbricati hanno giacitura pressoché pianeggiante e sono adibiti in parte a parco per merende/pic-nic, in parte a piazzale, ed in parte a terreno seminativo. Poco più distanti si trovano terreni boschivi con giacitura acclive.

Si segnala di aver rilevato la presenza di un fabbricato in muratura di mq. 30 circa presumibilmente non legittimo sulla particella formante il parco per merende di cui alla particella 395, e due grandi serbatoi inox per acqua con locale pompe a servizio del vicino caseificio insistenti sulla particella 114. Durante il sopralluogo è stata inoltre segnalata al sottoscritto l'esistenza di un



pozzo che da un sommario rilievo visivo (e non strumentale) risulta realizzato sulla particella 115.

*Si ritiene inoltre di dover segnalare che, sulla base delle informazioni assunte sul posto durante il sopralluogo, il fabbricato usufruisce dell'impianto di smaltimento liquami, principalmente a servizio del vicino caseificio, posto sulla particella 390 del foglio 102, nonché della cabina elettrica di trasformazione e del fabbricato gruppo elettrogeno, anch'essi d'uso condiviso con altri fabbricati aziendali, posti sulle particelle 351, 339 e 87 del foglio 102. Detti impianti non sono parte dell'offerta di acquisto.*

### **CONFORMITÀ URBANISTICA**

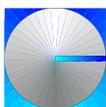
In questa fase il sottoscritto, anche a causa dei tempi ridotti, non ha ricevuto l'incarico di effettuare le verifiche urbanistiche presso i competenti uffici comunali, ma solo di analizzare quanto indicato nelle perizie redatte dal Geom. Jacopo Ciatti depositate in fase di presentazione della domanda di concordato preventivo.

Per il fabbricato negozio-laboratorio-uffici (indicato ai numeri 2 e 3 sulla perizia Ciatti) risultano le seguenti informazioni sulla conformità urbanistica:

- in data 04.08.1992 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 92/219 per la "Costruzione di un nuovo negozio di vendita e ristrutturazione di un fabbricato rurale località Casanova in Vicchio Frazione Rossoio";
- Concessione Edilizia n. 94/063 del 03/06/1994 (P.E. n. 245/1993) inerente la "Costruzione di un vano seminterrato ad uso magazzino-imbballaggio";
- Denuncia di Inizio Attività P.E. n. 137/2010 inerente le "Modifiche ad una porzione di immobile con spostamento ed e sostituzione di forno esistente" e relativa variante finale;
- SCIA presentata in data 25/05/2016 per l'ampliamento dell'esistente negozio senza aumento della superficie di vendita con successivo deposito di fine lavori in data 21/12/2016 presentato per pec al Comune di Vicchio;
- in data 23.12.2016 è stata presentata la CILA n. 985/2016 per "Cambio funzionale da abitazione rurale a uffici della cooperativa agricola", con deposito di fine lavori in data 02/10/2018;
- in data 05/10/2018 è stata depositata al Comune di Vicchio l'Attestazione Asseverata di Agibilità con contestuale deposito al SUAP (IDENTIFICATIVO PRATICA: PLNFDN50C27I514X-05102018-1828).

Pag. 18

***Il paragrafo si conclude indicando che dagli accertamenti svolti è presente una difformità consistente nel frazionamento tra piano terreno e primo.***



Relativamente al fabbricato ad uso servizi igienici per gli utenti del parco (indicato al n. 13 sulla perizia Ciatti) non risultano indicazioni sulla sua conformità urbanistica: è presente il titolo di paragrafo "Conformità urbanistica da fare" ed una serie di frasi assimilabili a refusi o quantomeno a frasi predisposte per la compilazione successiva alle verifiche (non effettuate) presso gli uffici comunali. **Se ne deduce pertanto che non siano state effettuate verifiche urbanistiche sull'immobile in oggetto e non vi è alcuna attendibile indicazione circa la sua conformità** benché il paragrafo si concluda indicando che non risultano presenti difformità. Nella relazione Ciatti si rileva altresì un refuso relativo all'identificazione catastale dei servizi igienici che sono indicati erroneamente con i dati del fabbricato celle frigo.

*Il sottoscritto ha inoltre rilevato la presenza di una costruzione in muratura di circa mq. 30 insistente sulla particella 395 (ex 112) del foglio 102, nonché di un box in lamiera di mq. 27 circa insistente sulla particella 114 del foglio 102 costruito in aderenza al fabbricato magazzino con celle frigo. Detti manufatti non risultano accatastrati ed anche non risultano mai citati nella relazione del Geom. Ciatti, e sono pertanto da ritenersi presumibilmente illegittimi.*

#### **DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO**

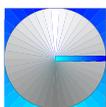
Pag. 19

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 16.7.2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati all'8.8.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SERVITÙ DI ELETTRODOTTO DEL 10.12.2004 PART. 29829** a favore di Enel Distribuzione S.p.A. contro la Cooperativa Agricola il Forteto – Società Agricola Cooperativa;
- **TRASCRIZIONE DEL MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DEL 25.6.2024 PART. 18466** a favore della Cooperativa Agricola Fortemugello contro la Cooperativa Agricola il Forteto – Società Agricola Cooperativa – **Rettificata con trascrizione del 19.7.2024 part. 21566** per errato inserimento di immobili che erano già stati venduti;
- **TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI DESTINAZIONE DEI BENI EX ART. 2645-TER CC DEL 21.3.2025 PART. 8271** a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della Cooperativa Agricola Fortemugello in



Liquidazione contro la Cooperativa Agricola Fortemugello in Liquidazione;

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 16.7.2025 PART. 21451** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Cooperativa Agricola Fortemugello contro la Cooperativa Agricola Fortemugello.

#### VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>11</sup>.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”<sup>12</sup> ed il “principio dello scopo”<sup>13</sup>.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico<sup>14</sup>, giuridico<sup>15</sup> ed economico<sup>16</sup>.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Pag. 20

Nel caso in esame la verifica dell’HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell’incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato<sup>17</sup>, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>18</sup>, quello *finanziario*<sup>19</sup> e quello dei *costi*<sup>20</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

<sup>11</sup> International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

<sup>12</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

<sup>13</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

<sup>14</sup> Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

<sup>15</sup> Il valore si basa sulle norme legali;

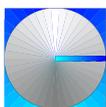
<sup>16</sup> La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

<sup>17</sup> Requisito 1 delle LG ABI;

<sup>18</sup> Sales comparison approach;

<sup>19</sup> Income capitalisation approach;

<sup>20</sup> Cost approach;



Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

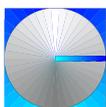
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Pag. 21

Come da incarico ricevuto, di seguito si procederà all'attenta verifica valutativa degli immobili evidenziando le eventuali criticità della perizia redatta dal Geom. Ciatti.

Preliminarmente si rileva che il predetto Geom Ciatti a pag. 27 e seguenti della sua relazione indica di aver adottato le formule e metodologie del Market Comparison Approach (MCA) per la stima del valore dei beni, ma purtroppo la metodologia del MCA non appare concretamente utilizzata nella valutazione, anche perché alla base di questa vi è la necessità di reperire dati reali di compravendite recenti per immobili simili in zona limitrofa ed è pacifico intuire che, vista la particolarità dei beni da stimare, non ve ne siano.

Gli standard di valutazione indicano quindi che i metodi alternativi di stima siano quello finanziario (anch'esso non praticabile nel nostro caso in quanto non abbiamo disponibilità di sufficienti ed attendibili dati utili) e quello del costo, unico metodo applicabile per la stima dei fabbricati e relative pertinenze del caso in esame.



La valutazione effettuata dal Geom. Ciatti, quindi, si riduce di fatto ad una stima monoparametrica dove l'attribuzione del prezzo unitario €/mq attribuito ai fabbricati non deriva da un processo logico esposto, ma piuttosto da un più semplice giudizio di stima del perito non supportato da dati oggettivi o da metodi di valutazione standard.

Per quanto riguarda invece la stima dei terreni il Geom. Ciatti si avvale dei Valori Agricoli Medi (VAM) redatti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze applicando i relativi valori alle varie qualità colturali indicate nelle visure catastali. In questa sede si può condividere l'utilizzo dei VAM per la stima dei terreni, ma si rileva però che in alcuni casi la coltura indicata in visura non corrisponde a quella realmente presente, oppure alcuni terreni sono adibiti a piazzale pertinenziale od a parcheggio od a parco. Il sottoscritto ritiene quindi che l'uso dei VAM debba quindi essere applicato utilizzando il valore corrispondente alla reale situazione di fatto e non a quella risultante dalla visura catastale.

Infine, nella perizia Ciatti, non si trova indicazione di alcune problematiche rilevate sul posto quali, ad esempio, condivisione di impianti tecnologici tra più fabbricati e ripristini stradali da effettuare.

Sulla base di quanto sopra esposto, ed in conformità agli standard di valutazione di stima, si ritiene di dover applicare il metodo del costo deprezzato per i fabbricati, ed in via speditiva i Valori Agricoli Medi per i terreni sulla base delle loro reali colture od utilizzi.

Pag. 22

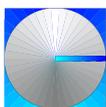
Da un esame della tipologia di struttura esistente, mediante un'analisi dei prezzi è possibile quantificare in €/mq. 1.000,00 il costo di costruzione dei laboratori al piano terra, in €/mq. 1.300,00 quello degli uffici al piano primo e del negozio, in €/mq. 1.200,00 quello dei servizi igienici esterni, al quale andranno poi aggiunte le spese tecniche, l'incidenza di valore dell'area sulla somma dei costi ed un utile del promotore ipotizzando una durata dell'intervento di diciotto mesi.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Laboratori al piano terra – mq. 392
- Uffici al piano primo – mq. 236
- Negozio con i relativi uffici al piano primo – mq. 538
- Servizi igienici esterni – mq. 30

**Totale Superficie Commerciale = mq. 1.196**

Si è quindi proceduto ad ipotizzare i seguenti costi di costruzione e deprezzamenti, come più dettagliatamente indicati nella allegata tabella di calcolo:



• Costo di costruzione a nuovo	€ 1.434.200,00
• Spese Tecniche (10% su costo di costruzione)	€ 143.420,00
• Oneri Urbanizzazione (ipotizzata esente in quanto società agricola)	€ 0,00
• Valore area (5% dei costi sopra indicati)	€ 91.449,03
• Utile del promotore	€ 159.911,55
Valore Totale a Nuovo € 1.828.980,57	
• Deterioramento strutture laboratorio/uffici (80 anni di vita su 100)	- € 279.520,00
• Deterioramento finiture laboratorio/uffici (45 anni di vita su 45)	- € 209.640,00
• Deterioramento impianti laboratorio/uffici (35 anni di vita su 35)	- € 139.760,00
• Deterioramento strutture negozio (32 anni di vita su 60)	- € 149.205,33
• Deterioramento finiture negozio (32 anni di vita su 45)	- € 174.072,89
• Deterioramento impianti negozio (32 anni di vita su 35)	- € 159.862,86
• Deterioramento strutture servizi igienici (30 anni di vita su 100)	- € 2.699,49
• Deterioramento finiture servizi igienici (30 anni di vita su 45)	- € 5.485,41
• Deterioramento impianti servizi igienici (30 anni di vita su 35)	- € 5.541,49
• Detrazione per eventuale realizzazione autonomo impianto smaltimento	- € 40.000,00
• Detrazione per eventuale realizzazione autonoma cabina elettrica	- € 40.000,00
• Detrazione forfetaria e puramente indicativa per difformità edilizie	- € 6.000,00

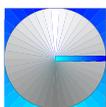


Come meglio evidente dall'allegata tabella di calcolo, avremo pertanto che i **fabbricati hanno un Valore di Mercato arrotondato di € 617,000,00.**

*Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento a costo è da considerarsi a corpo e non a misura.*

Per i terreni agricoli, come precedentemente detto, vista la loro più modesta incidenza utilizzeremo i parametri (arrotondati) desumibili dai Valori Agricoli Medi (VAM) del 2022, ultima annualità disponibile per la Provincia di Firenze. Per i terreni aventi funzioni pertinenziali ai fabbricati applicheremo invece un valore unitario pari ad €/mq. 2,00, corrispondente al 2% (arrotondato) del valore unitario stimato per il fabbricato di cui al Lotto 1. Inoltre, si segnala che in fase di sopralluogo è stato rilevato che a causa del cattivo stato di manutenzione di un tratto della Strada Vicinale di Torricella sulla quale si attestano i terreni boschivi, il transito veicolare locale avviene sui terreni pertinenziali ai fabbricati, creando di fatto una scomoda ed inopportuna servitù di passaggio alla quale si dovrà ovviare ripristinando il manto stradale della già menzionata strada





vicinale. Il compendio di cui al presente lotto presenta terreni articolati nel presente modo:

- Terreni pertinenziali al fabbricato, piazzali, parco – mq. 9.707 x €/mq. 2,00 € 19.414,00
  - Terreno seminativo – mq. 16.000 x €/mq. 1,00 € 16.000,00
  - Terreno boschivo – mq. 47.300 x €/mq. 0,17 € 8.041,00
  - Deprezzamento per quota 50% ripristino strada Vicinale di Torricella - € 10.000,00
- Valore di Mercato Terreni arrotondato € 33.000,00**

Ne deriva che il compendio immobiliare dei beni di cui al presente lotto ha un complessivo **Valore di Mercato di € 650.000,00 (diconsi euro seicentocinquantamila/00).**

### VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

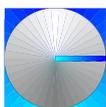
Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta, cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.



Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

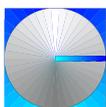
Pag. 25

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".



In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 3 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = 0,00% (stabile)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,969%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,600%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

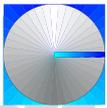
Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato (al lordo di eventuali detrazioni) dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,33%, al quale andranno sottratti complessivamente € 96.000,00 per costi di ripristino strada vicinale, rifacimento impianto smaltimento liquami e cabina elettrica autonomi, nonché spese sommarie per sanatorie edilizie. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

$$\text{VALORE A BASE D'ASTA} \\ \text{€ } 746.000,00 \times (1 - 0,1233) - \text{€ } 96.000,00 = \text{€ } 558.040,02$$

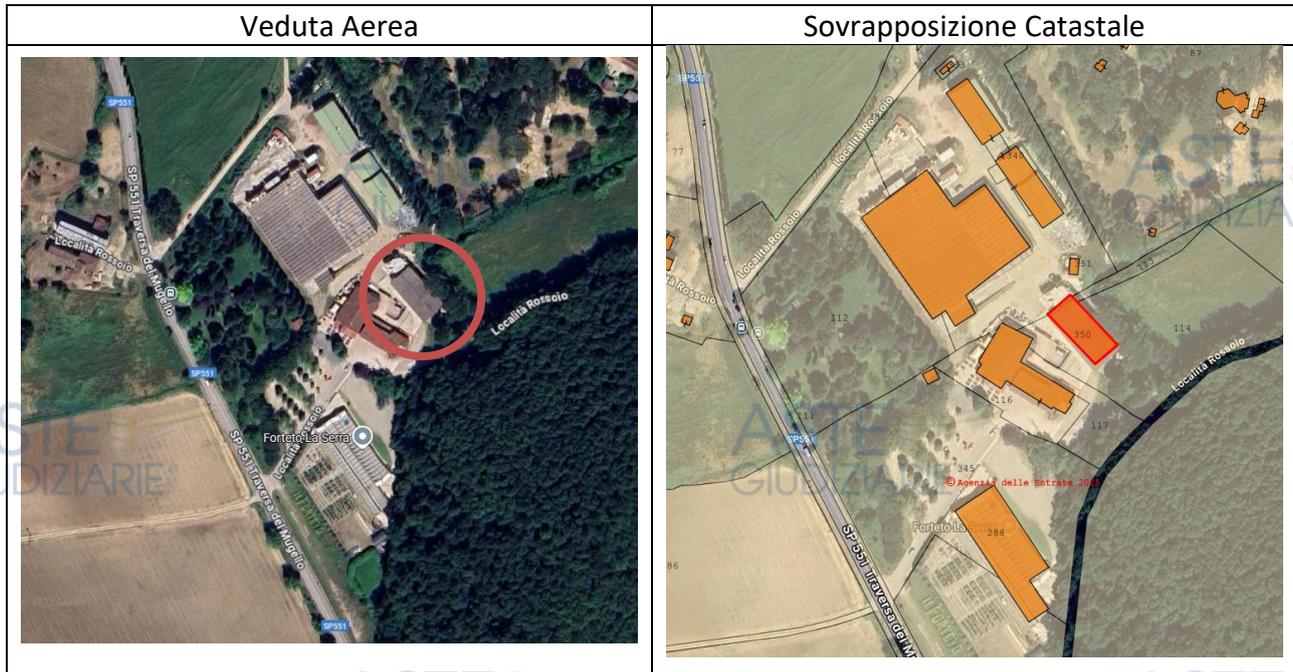
**ed in cifra tonda € 558.000,00**

**(diconsi Euro cinquecentocinquantottomila/00).**





### 3) Fabbricato magazzino con celle frigo in Vicchio (FI), Località Rossoio n. 6



#### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti alla “Cooperativa Agricola il Forteto Società Cooperativa a Responsabilità Limitata”, in più ampia consistenza, per acquisto fattone dalla “Cassa per la formazione della proprietà Contadina” con atto rogato dal Notaio Giovanni Badini in data 27.4.1982 rep. 45371 racc. 22022, trascritto a Firenze il 18.5.1982 part. 7661.

In seguito, la “Cooperativa Agricola il Forteto – Società agricola cooperativa” ha mutato la propria denominazione con atto rogato dal Notaio Gabriele Carresi in data 16.7.2024 rep. 311654 racc. 44732, trascritto a Firenze il 19.7.2024 part. 21566.

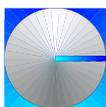
Pag. 27

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

##### **FABBRICATO MAGAZZINO CON CELLE FRIGO**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio la serra, intestata alla Cooperativa Agricola Fortemugello, è così individuata:

- **Foglio 102 mappale 350**, categoria D/10, rendita catastale € 4.390,00.  
*La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.*  
Confini: Cooperativa Agricola Fortemugello, salvo se altri.



### SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi di un capannone ad uso deposito composto da cinque vani dei quali quattro adibiti a cella frigo con i relativi impianti di refrigerazione, oltre a vano disimpegno e locale tecnico; realizzato con struttura portante prefabbricata in acciaio, con tamponature interne ed esterne in pannelli isolanti di lamiera sandwich. I pannelli di tamponamenti esterno poggiano su apposito muretto realizzato con blocchi di calcestruzzo al grezzo; i pavimenti sono in cemento ed è presente un impianto elettrico base di tipo industriale. **La copertura, a falde inclinate, è realizzata con lastre ondulate di materiale per il quale non è nota l'eventuale presenza di amianto (eternit) o se trattasi già del più recente e conforme fibrocemento.** Viste le buone condizioni della copertura e l'incertezza dell'effettiva presenza di amianto, non si ritiene doversi procedere al momento di apposita detrazione del valore di stima.

L'edificio presenta una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 565 circa e si presenta nel complesso in normale stato di conservazione.

*Si ritiene inoltre di dover segnalare che, sulla base delle informazioni assunte sul posto durante il sopralluogo, il fabbricato usufruisce della cabina elettrica di trasformazione e del fabbricato gruppo elettrogeno, d'uso condiviso con altri fabbricati aziendali, posti sulle particelle 351, 339 e 87 del foglio 102. Detti impianti non sono parte dell'offerta di acquisto.*

Pag. 28

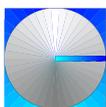


### CONFORMITÀ URBANISTICA



In questa fase il sottoscritto, anche a causa dei tempi ridotti, non ha ricevuto l'incarico di effettuare le verifiche urbanistiche presso i competenti uffici comunali, ma solo di analizzare quanto indicato nelle perizie redatte dal Geom. Jacopo Ciatti depositate in fase di presentazione della domanda di concordato preventivo.

Per lo specifico fabbricato di cui al presente lotto (indicato al n. 11 sulla perizia Ciatti) non risultano indicazioni sulla sua conformità urbanistica: è presente il titolo di paragrafo "Conformità urbanistica da fare" ed una serie di frasi assimilabili a refusi o quantomeno a frasi predisposte per la compilazione successiva alle verifiche (non effettuate) presso gli uffici comunali. **Se ne deduce pertanto che non siano state effettuate verifiche urbanistiche sull'immobile in oggetto e non vi è alcuna attendibile indicazione circa la sua conformità** benché il paragrafo si concluda indicando che non risultano presenti difformità.



## DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 16.7.2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati all’8.8.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DEL MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DEL 25.6.2024 PART. 18466** a favore della Cooperativa Agricola Fortemugello contro la Cooperativa Agricola il Forteto – Società Agricola Cooperativa – **Rettificata con trascrizione del 19.7.2024 part. 21566** per errato inserimento di immobili che erano già stati venduti;
- **TRASCRIZIONE DELL’ATTO DI DESTINAZIONE DEI BENI EX ART. 2645-TER CC DEL 21.3.2025 PART. 8271** a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della Cooperativa Agricola Fortemugello in Liquidazione contro la Cooperativa Agricola Fortemugello in Liquidazione;
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 16.7.2025 PART. 21451** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Cooperativa Agricola Fortemugello contro la Cooperativa Agricola Fortemugello.

Pag. 29

## VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>21</sup>.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”<sup>22</sup> ed il “principio dello scopo”<sup>23</sup>.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico<sup>24</sup>, giuridico<sup>25</sup> ed economico<sup>26</sup>.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and*

<sup>21</sup> International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

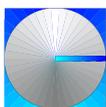
<sup>22</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

<sup>23</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

<sup>24</sup> Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

<sup>25</sup> Il valore si basa sulle norme legali;

<sup>26</sup> La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;



*best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato<sup>27</sup>, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>28</sup>, quello *finanziario*<sup>29</sup> e quello dei *costi*<sup>30</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

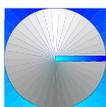
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del

<sup>27</sup> Requisito 1 delle LG ABI;

<sup>28</sup> Sales comparison approach;

<sup>29</sup> Income capitalisation approach;

<sup>30</sup> Cost approach;



mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Come da incarico ricevuto, di seguito si procederà all'attenta verifica valutativa degli immobili evidenziando le eventuali criticità della perizia redatta dal Geom. Ciatti.

Preliminarmente si rileva che il predetto Geom. Ciatti a pag. 27 e seguenti della sua relazione indica di aver adottato le formule e metodologie del Market Comparison Approach (MCA) per la stima del valore dei beni, ma purtroppo la metodologia del MCA non appare concretamente utilizzata nella valutazione, anche perché alla base di questa vi è la necessità di reperire dati reali di compravendite recenti per immobili simili in zona limitrofa ed è pacifico intuire che, vista la particolarità dei beni da stimare, non ve ne siano.

Gli standard di valutazione indicano quindi che i metodi alternativi di stima siano quello finanziario (anch'esso non praticabile nel nostro caso in quanto non abbiamo disponibilità di sufficienti ed attendibili dati utili) e quello del costo, unico metodo applicabile per la stima dei fabbricati e relative pertinenze del caso in esame.

La valutazione effettuata dal Geom. Ciatti, quindi, si riduce di fatto ad una stima monoparametrica dove l'attribuzione del prezzo unitario €/mq attribuito ai fabbricati non deriva da un processo logico esposto, ma piuttosto da un più semplice giudizio di stima del perito non supportato da dati oggettivi o da metodi di valutazione standard.

Infine, nella perizia Ciatti, non si trova indicazione di alcune problematiche rilevate sul posto quali, ad esempio, la condivisione di impianti tecnologici tra più fabbricati.

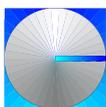
Sulla base di quanto sopra esposto, ed in conformità agli standard di valutazione di stima, si ritiene di dover applicare il metodo del costo deprezzato per i fabbricati.

Da un esame della tipologia di struttura esistente, mediante un'analisi dei prezzi è possibile quantificare in €/mq. 250,00 il costo di costruzione del capannone comprensivo della sottostante platea in calcestruzzo, ed in € 25.000,00 l'allestimento di ciascuna cella frigo, al quale andranno poi aggiunte le spese tecniche, l'incidenza di valore dell'area sulla somma dei costi ed un utile del promotore ipotizzando una durata dell'intervento di sei mesi.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Capannone – mq. 565

**Totale Superficie Commerciale = mq. 565**



Si è quindi proceduto ad ipotizzare i seguenti costi di costruzione e deprezzamenti, come più dettagliatamente indicati nella allegata tabella di calcolo:

• Costo di costruzione a nuovo	€ 241.250,00
• Spese Tecniche (10% su costo di costruzione)	€ 24.125,00
• Oneri Urbanizzazione (ipotizzata esente in quanto società agricola)	€ 0,00
• Valore area (5% dei costi sopra indicati)	€ 14.423,92
• Utile del promotore	€ 8.679,40
Valore Totale a Nuovo € 288.478,31	
• Deterioramento struttura fabbricato (20 anni di vita su 40)	- € 70.625,00
• Deterioramento celle frigo (20 anni di vita su 25)	- € 80.000,00
• Detrazione per eventuale realizzazione autonoma cabina elettrica	- € 30.000,00
Totale Deprezamenti - € 180.625,00	

Come meglio evidente dall'allegata tabella di calcolo, avremo pertanto che **il fabbricato ha un Valore di Mercato arrotondato di € 108.000,00 (diconsi euro centoottomila/00).**

*Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento a costo è da considerarsi a corpo e non a misura.*

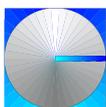
#### VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".



È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta, cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Pag. 33

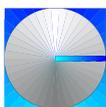
Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.



Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

Pag. 34

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 3 mesi
  - intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
  - intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi
- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:
- previsione saggio variazione prezzi di mercato = 0,00% (stabile)
  - stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
  - mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,969%
  - mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,600%
  - rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato (al lordo di eventuali detrazioni) dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,33%, al quale andranno sottratti € 30.000,00 per costi di ripristino strada vicinale. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

**VALORE A BASE D'ASTA**

$$€ 138.000,00 \times (1 - 0,1233) - € 30.000,00 =$$

$$€ 90.988,64$$

**ed in cifra tonda € 91.000,00**



**(diconsi Euro novantumila/00).**



Lorenzana, 17 agosto 2025

Il Tecnico



Geom. Gianluca Catarzi



Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Tabella di calcolo prezzo base d'asta;
- Visure e planimetrie catastali;



**PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 101/2025 - SERRA LOTTO 1**



ASSUNZIONI		
utile	procedimento semplificato	0%
promotore	procedim.finanziario - wacc	3,27%
	incidenza area (%)	5,00%

COSTI					
costo costruzione	n°	CATEGORIA D'OPERA	superf	costo mq.	totale costi
	1	Serra con 70% platea	1440	€ 180,00	€ 259.200,00
	1	Tettoia-Loggia con platea	108	€ 180,00	€ 19.440,00
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
<b>TOTALE Cc</b>				<b>€ 278.640,00</b>	
spese tecn.	percentuale su c.c.		10%	€ 278.640,00	
	<b>TOTALE St</b>				<b>€ 27.864,00</b>
oneri comunali	urbanizz. Primaria		1	€ -	
	urbanizz. Secondaria		1	€ -	
	esente in quanto agricolo			€ -	
	<b>TOTALE Oc</b>				<b>€ -</b>
<b>SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)</b>					<b>€ 306.504,00</b>

VALORE AREA			
valore area	rapporto complementare		5,0%
	costi totali costruzione		€ 306.504,00
	valore area		€ 16.659,40
			<b>€ 16.659,40</b>

UTILE PROMOTORE					
% sui costi sostenuti	costo costruzione		3,27%	€ 9.113,24	procedimento finanziario
	spese tecniche		3,27%	€ 911,32	
	oneri concessori		3,27%	€ -	
	valore area		3,27%		
<b>TOTALE Up</b>				<b>€ 10.024,57</b>	

<b>VALORE A NUOVO</b>	<b>€ 333.187,97</b>
-----------------------	---------------------

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 1				valore residuo		0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
lineare	deterioramento fisico	platea cls	65%	50	25	€ 90.558,00
		struttura metallo	20%	30	25	€ 46.440,00
		polycarbonato	10%	15	15	€ 27.864,00
		impianti	5%	30	25	€ 11.610,00
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ 176.472,00</b>

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 2				valore residuo		0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
lineare	deterioramento fisico	costruzione	70%	100	80	€ -
		finiture	20%	45	45	€ -
		impianti	10%	35	35	€ -
costo	obsolescenza funz.					€ -
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ -</b>



**PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 101/2025 - SERRA LOTTO 1**

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 3					valore residuo	0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
UEEC	deterioramento fisico	costruzione	58%	100	80	€ -
		finiture	25%	45	40	€ -
		impianti	17%	35	35	€ -
costo	obsolescenza funz.					
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ -</b>

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 4					valore residuo	0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
lineare	deterioramento fisico	costruzione	90%	50	45	€ -
		finiture	0%	20	0	€ -
		impianti	10%	30	30	€ -
costo	obsolescenza funz.					
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ -</b>

VALORE ATTUALE	
valore a nuovo	€ 333.187,97
deprezzamento	€ 176.472,00
valore a costo di sostituzione deprezzato	€ <b>156.715,97</b>
ed in cifra tonda	€ <b>157.000,00</b>

verifica monoparametrico	sup.comm. mq.	1548	€	101,42
--------------------------	---------------	------	---	--------

**DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE  
(WACC SEMPLIFICATO)**

equity		40%
Rendistato (Risk free)	2,929%	
<a href="#">inflazione</a>	1,500%	
R free deflaz		1,429%
Risk urbanistico		0,00%
Risk illiquidità.		1,00%
Risk settore		9,00%
saggio equity		11,43%
debt		60%
<a href="#">Euribor 6 m</a>	2,051%	
inflazione	1,500%	
Euribor deflazionato		0,551%
spread		2,91%
saggio debt		3,46%
<b>WACC</b>		<b>6,65%</b>

Rischio urbanistico	
Intervento in corso	0 - 1%
rilascio concessione	1 - 2%
strumento esecutivo approvato	2 - 3%
strumento urbanist da approvare	3 - 5%

Rischio specifico iniziativa	
Residenziale	7 - 8%
terziario	8 - 9%
commerciale	9 - 10%
industriale	10 - 11%
agricolo	0%

<b>Rischio illiquidità</b>	<b>1 - 1,5%</b>
----------------------------	-----------------

durata intervento anni	0,5
------------------------	-----

Utile promotore	<b>3,27%</b>
-----------------	--------------

DESTINAZIONE:	PRODUTTIVO	
Valore di Mercato	€ 198.000,00	<b>LOTTO 1</b>
Saggio Capitalizzazione Annuo	5,143% *	
Incidenza Area	5,00%	
<b>ANALISI ESTIMATIVA</b>		
% annua	mesi	
Variazione mercato	0,000%	3 € -
Mancato guadagno	2,969%	3 € 1.450,03
Mancato reddito **	3,600%	3 € 1.753,26
Quota ammortamento	1,000%	9 € 1.404,33
Rischio assunto	10,000%	€ 19.800,00
<i>totale deprezzamenti</i>		€ 24.407,61
<b>Ribasso</b>		<b>12,33%</b>
Detrazioni per Spese e Oneri	€	10.000,00
Valore di mercato ridotto	€	163.592,39
<b>PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>€</b>	<b>164.000,00</b>

**DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE**

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUSITA' MEDIO	5,14%	€ 525,00
	€	€ 2,25

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato luglio 2025\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso \*\*\*

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

\* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

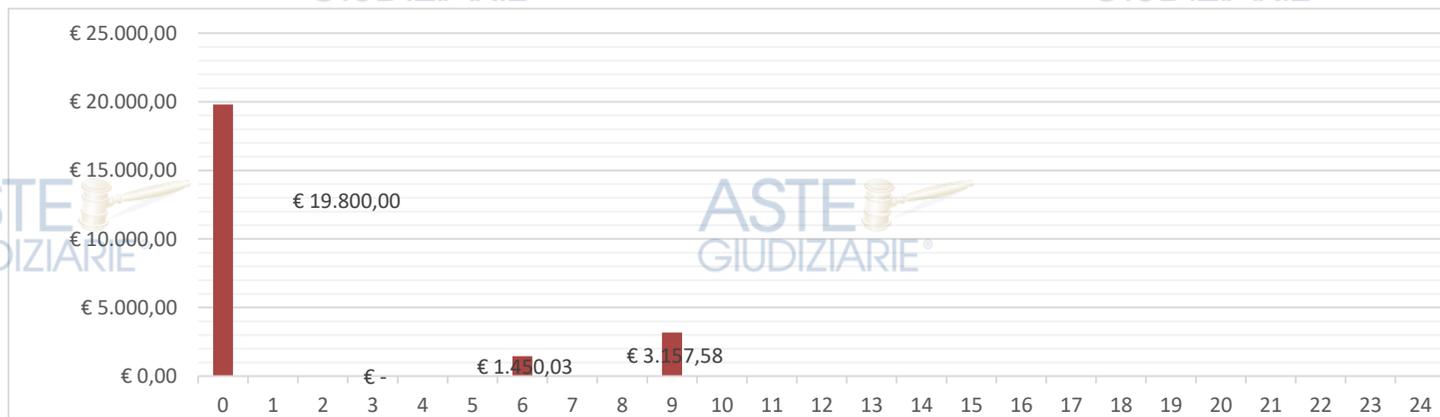
\*\*il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

\*\*\* la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

**GRAFICO 1**

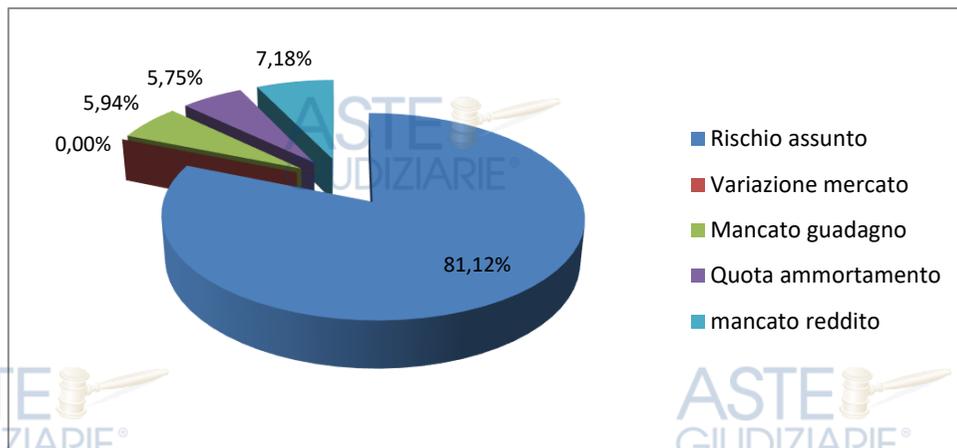
**ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)**

(valori scontati al momento della stima)



**GRAFICO 2**

**ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI**

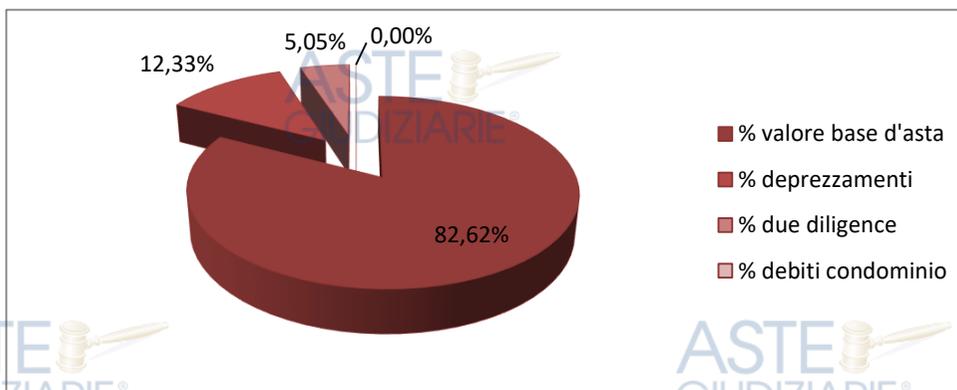


*Dati assoluti grafico 2*

Rischio assunto	€	19.800,00
Variazione mercato	€	-
Mancato guadagno	€	1.450,03
Quota ammortamento	€	1.404,33
mancato reddito	€	1.753,26

**GRAFICO 3**

**ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO**



*Dati assoluti grafico 3*

valore mercato	€	198.000,00
valore deprezzamenti	€	24.407,61
# spese due diligence	€	10.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	163.592,39

# = si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.

**PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 101/2025 - LABORATORIO E NEGOZIO LOTTO 2**

ASSUNZIONI		
utile	procedimento semplificato	0%
promotore	procedim.finanziario - wacc	10,14%
	incidenza area (%)	5,00%

COSTI					
costo costruzione	n°	CATEGORIA D'OPERA	superf	costo mq.	totale costi
	1	Laboratorio piano terra	392	€ 1.000,00	€ 392.000,00
	1	Uffici piano primo	236	€ 1.300,00	€ 306.800,00
	2	Negozi	538	€ 1.300,00	€ 699.400,00
	3	Servizi igienici	30	€ 1.200,00	€ 36.000,00
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
<b>TOTALE Cc</b>					<b>€ 1.434.200,00</b>
spese tecn.	percentuale su c.c.		10%	€ 1.434.200,00	
	<b>TOTALE St</b>				
oneri comunali	urbanizz. Primaria		1	€	-
	urbanizz. Secondaria		1	€	-
	esente in quanto agricolo			€	-
<b>TOTALE Oc</b>					<b>€ -</b>
<b>SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)</b>					<b>€ 1.577.620,00</b>

VALORE AREA			
valore area	rapporto complementare		5,0%
	costi totali costruzione		€ 1.577.620,00
	valore area		€ 91.449,03
			<b>€ 91.449,03</b>

UTILE PROMOTORE					
% sui costi sostenuti	costo costruzione		10,14%	€ 145.374,13	procedimento finanziario
	spese tecniche		10,14%	€ 14.537,41	
	oneri concessori		10,14%	€ -	
	valore area		10,14%		
<b>TOTALE Up</b>					<b>€ 159.911,55</b>

<b>VALORE A NUOVO</b>	<b>€ 1.828.980,57</b>
-----------------------	-----------------------

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 1				valore residuo		0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
lineare	deterioramento fisico	costruzione	50%	100	80	€ 279.520,00
		finiture	30%	45	45	€ 209.640,00
		impianti	20%	35	35	€ 139.760,00
costo	obsolescenza funz.					
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ 628.920,00</b>

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 2				valore residuo		0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
lineare	deterioramento fisico	costruzione	40%	60	32	€ 149.205,33
		finiture	35%	45	32	€ 174.072,89
		impianti	25%	35	32	€ 159.862,86
costo	obsolescenza funz.					
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ 483.141,08</b>

**PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 101/2025 - LABORATORIO E NEGOZIO LOTTO 2**

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 3				valore residuo		0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
UEEC	deterioramento fisico	costruzione	50%	100	30	€ 2.699,49
		finiture	30%	45	30	€ 5.485,41
		impianti	20%	35	30	€ 5.541,49
costo	obsolescenza funz.					
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ 13.726,38</b>

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 4				valore residuo		0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
lineare	deterioramento fisico	costruzione	90%	50	45	€ -
		finiture	0%	20	0	€ -
		impianti	10%	30	30	€ -
costo	obsolescenza funz.					
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ -</b>

VALORE ATTUALE		
valore a nuovo	€ 1.828.980,57	
deprezzamento	€ 1.125.787,46	
valore a costo di sostituzione deprezzato		<b>€ 703.193,12</b>
	ed in cifra tonda	<b>€ 703.000,00</b>

verifica monoparametrico	sup.comm. mq.	1196	€	587,79
--------------------------	---------------	------	---	--------

**DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE**  
**(WACC SEMPLIFICATO)**

equity		40%
Rendistato (Risk free)	2,929%	
<a href="#">inflazione</a>	1,500%	
R free deflaz		1,429%
Risk urbanistico		0,00%
Risk illiquidità.		1,00%
Risk settore		9,00%
saggio equity		11,43%
debt		60%
<a href="#">Euribor 6 m</a>	2,051%	
inflazione	1,500%	
Euribor deflazionato		0,551%
spread		2,91%
saggio debt		3,46%
<b>WACC</b>		<b>6,65%</b>

Rischio urbanistico	
Intervento in corso	0 - 1%
rilascio concessione	1 - 2%
strumento esecutivo approvato	2 - 3%
strumento urbanist da approvare	3 - 5%

Rischio specifico iniziativa	
Residenziale	7 - 8%
terziario	8 - 9%
commerciale	9 - 10%
industriale	10 - 11%
agricolo	0%

<b>Rischio illiquidità</b>	<b>1 - 1,5%</b>
----------------------------	-----------------

durata intervento anni	1,5
------------------------	-----

Utile promotore	<b>10,14%</b>
-----------------	---------------

DESTINAZIONE:	COMMERCIALE		
Valore di Mercato	€	746.000,00	<b>LOTTO 2</b>
Saggio Capitalizzazione Annuo		5,143% *	
Incidenza Area		5,00%	
<b>ANALISI ESTIMATIVA</b>			
% annua		mesi	
Variazione mercato	0,000%	3	€ -
Mancato guadagno	2,969%	3	€ 5.463,23
Mancato reddito **	3,600%	3	€ 6.605,70
Quota ammortamento	1,000%	9	€ 5.291,04
Rischio assunto	10,000%		€ 74.600,00
<i>totale deprezzamenti</i>			€ 91.959,98
<b>Ribasso</b>			<b>12,33%</b>
Detrazioni per Spese e Oneri	€		96.000,00
Valore di mercato ridotto	€		558.040,02
<b>PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>€</b>		<b>558.000,00</b>

**DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE**

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUSITA' MEDIO	5,14%	€ 525,00
	€	€ 2,25

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato luglio 2025\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso \*\*\*

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

\* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

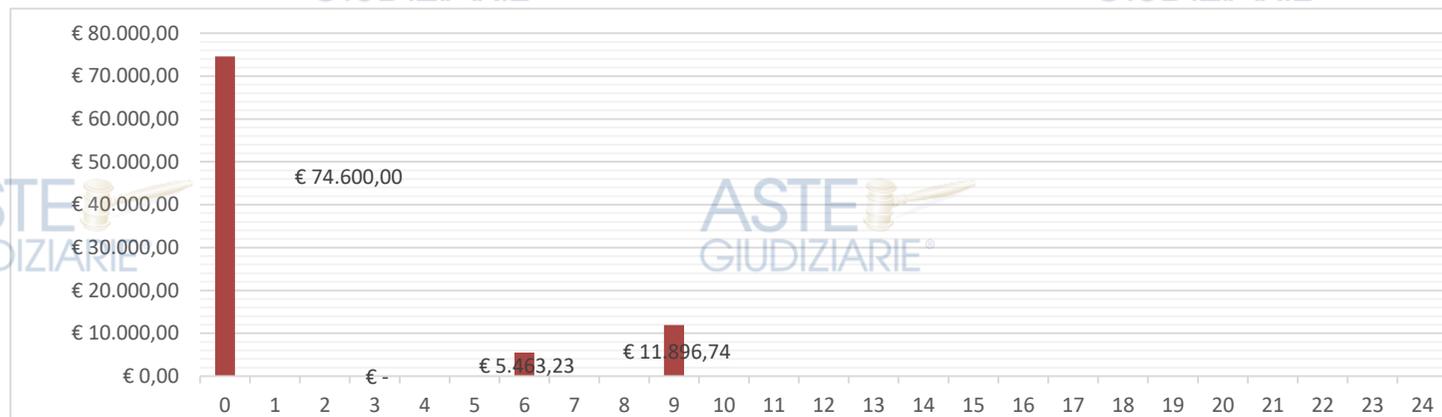
\*\*il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

\*\*\* la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpondo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

**GRAFICO 1**

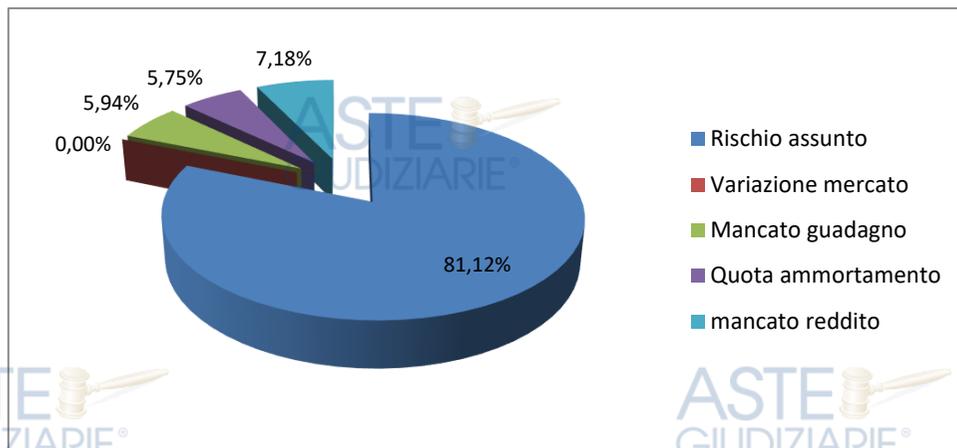
**ANALISI FINANZIARA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)**

(valori scontati al momento della stima)



**GRAFICO 2**

**ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI**

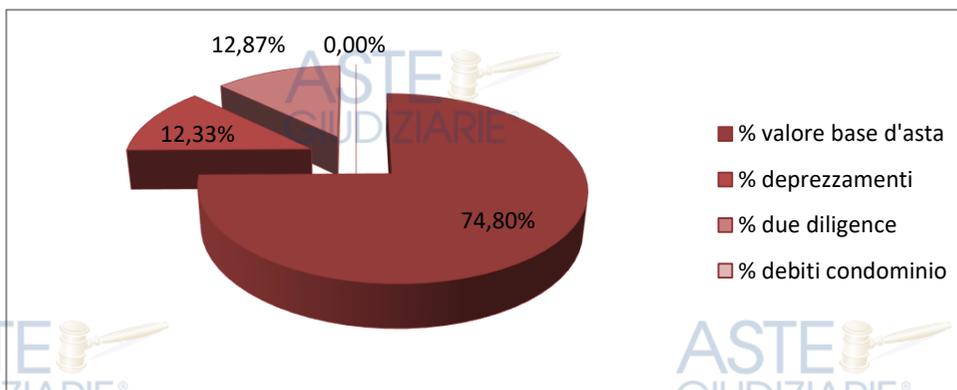


*Dati assoluti grafico 2*

Rischio assunto	€	74.600,00
Variazione mercato	€	-
Mancato guadagno	€	5.463,23
Quota ammortamento	€	5.291,04
mancato reddito	€	6.605,70

**GRAFICO 3**

**ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO**



*Dati assoluti grafico 3*

valore mercato	€	746.000,00
valore deprezzamenti	€	91.959,98
# spese due diligence	€	96.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	558.040,02

# = si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.

**PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 101/2025 - CELLE FRIGO LOTTO 3**



ASSUNZIONI		
utile	procedimento semplificato	0%
promotore	procedim.finanziario - wacc	3,27%
	incidenza area (%)	5,00%

COSTI					
costo costruzione	n°	CATEGORIA D'OPERA	superf	costo mq.	totale costi
	1	Fabbricato in metallo e platea	565	€ 250,00	€ 141.250,00
	2	Celle frigo	4	€ 25.000,00	€ 100.000,00
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
<b>TOTALE Cc</b>					<b>€ 241.250,00</b>
spese tecn.	percentuale su c.c.		10%	€ 241.250,00	
	<b>TOTALE St</b>				<b>€ 24.125,00</b>
oneri comunali	urbanizz. Primaria		1		€ -
	urbanizz. Secondaria		1		€ -
	esente in quanto agricolo				€ -
	<b>TOTALE Oc</b>				<b>€ -</b>
<b>SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)</b>					<b>€ 265.375,00</b>

VALORE AREA			
valore area	rapporto complementare		5,0%
	costi totali costruzione		€ 265.375,00
	valore area		€ 14.423,92
			<b>€ 14.423,92</b>

UTILE PROMOTORE					
% sui costi sostenuti	costo costruzione		3,27%	€ 7.890,36	procedimento finanziario
	spese tecniche		3,27%	€ 789,04	
	oneri concessori		3,27%	€ -	
	valore area		3,27%		
<b>TOTALE Up</b>				<b>€ 8.679,40</b>	

<b>VALORE A NUOVO</b>	<b>€ 288.478,31</b>
-----------------------	---------------------

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 1				valore residuo		0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
lineare	deterioramento fisico	costruzione	100%	40	20	€ 70.625,00
		finiture	0%	40	0	€ -
		impianti	0%	40	0	€ -
costo	obsolescenza funz.					
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ 70.625,00</b>

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 2				valore residuo		0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
lineare	deterioramento fisico	costruzione	0%	25	0	€ -
		finiture	0%	25	0	€ -
		impianti	100%	25	20	€ 80.000,00
costo	obsolescenza funz.					
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>€ 80.000,00</b>



**PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 101/2025 - CELLE FRIGO LOTTO 3**

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 3				valore residuo		0,00%	
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
UEEC	deterioramento fisico	costruzione	50%	100	30	€	-
		finiture	30%	45	30	€	-
		impianti	20%	35	30	€	-
costo	obsolescenza funz.						
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						€	-

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 4				valore residuo		0,00%	
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
lineare	deterioramento fisico	costruzione	90%	50	45	€	-
		finiture	0%	20	0	€	-
		impianti	10%	30	30	€	-
costo	obsolescenza funz.						
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						€	-

VALORE ATTUALE			
valore a nuovo	€	288.478,31	
deprezzamento	€	150.625,00	
valore a costo di sostituzione deprezzato	€	<b>137.853,31</b>	
		ed in cifra tonda	€ <b>138.000,00</b>

verifica monoparametrico	sup.comm. mq.	565	€	244,25
--------------------------	---------------	-----	---	--------

**DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE  
(WACC SEMPLIFICATO)**

equity			40%
Rendistato (Risk free)	2,929%		
<a href="#">inflazione</a>	1,500%		
R free deflaz		1,429%	
Risk urbanistico		0,00%	
Risk illiquidità.		1,00%	
Risk settore		9,00%	
saggio equity			11,43%
debt			60%
<a href="#">Euribor 6 m</a>	2,051%		
inflazione	1,500%		
Euribor deflazionato		0,551%	
spread		2,91%	
saggio debt			3,46%
<b>WACC</b>			<b>6,65%</b>

Rischio urbanistico	
Intervento in corso	0 - 1%
rilascio concessione	1 - 2%
strumento esecutivo approvato	2 - 3%
strumento urbanist da approvare	3 - 5%

Rischio specifico iniziativa	
Residenziale	7 - 8%
terziario	8 - 9%
commerciale	9 - 10%
industriale	10 - 11%
agricolo	0%

<b>Rischio illiquidità</b>	1 - 1,5%
----------------------------	----------

durata intervento anni	0,5
------------------------	-----

Utile promotore	<b>3,27%</b>
-----------------	--------------

DESTINAZIONE:	PRODUTTIVO	
Valore di Mercato	€ 138.000,00	<b>LOTTO 3</b>
Saggio Capitalizzazione Annuo	5,143% *	
Incidenza Area	5,00%	
<b>ANALISI ESTIMATIVA</b>		
% annua	mesi	
Variazione mercato	0,000%	3 € -
Mancato guadagno	2,969%	3 € 1.010,63
Mancato reddito **	3,600%	3 € 1.221,97
Quota ammortamento	1,000%	9 € 978,77
Rischio assunto	10,000%	€ 13.800,00
totale deprezzamenti		€ 17.011,36
<b>Ribasso</b>		<b>12,33%</b>
Detrazioni per Spese e Oneri	€	30.000,00
Valore di mercato ridotto	€	90.988,64
<b>PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>€</b>	<b>91.000,00</b>

**DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE**

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	5,14%	€ 525,00
	€	€ 2,25

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato luglio 2025\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso \*\*\*

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

\* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

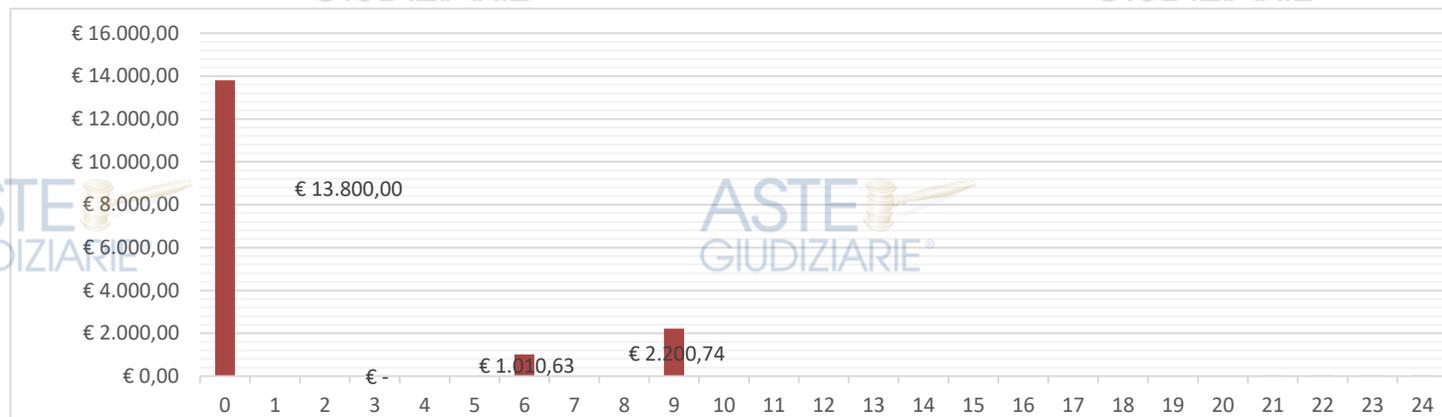
\*\*il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

\*\*\* la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

**GRAFICO 1**

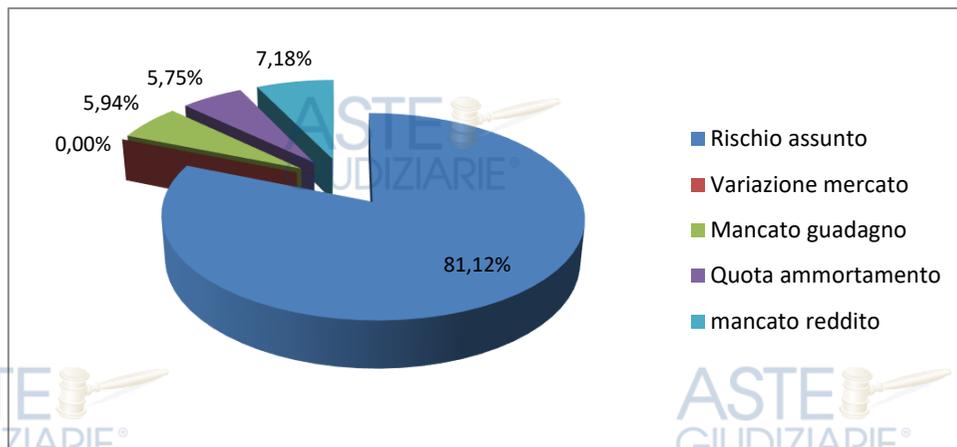
**ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)**

(valori scontati al momento della stima)



**GRAFICO 2**

**ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI**

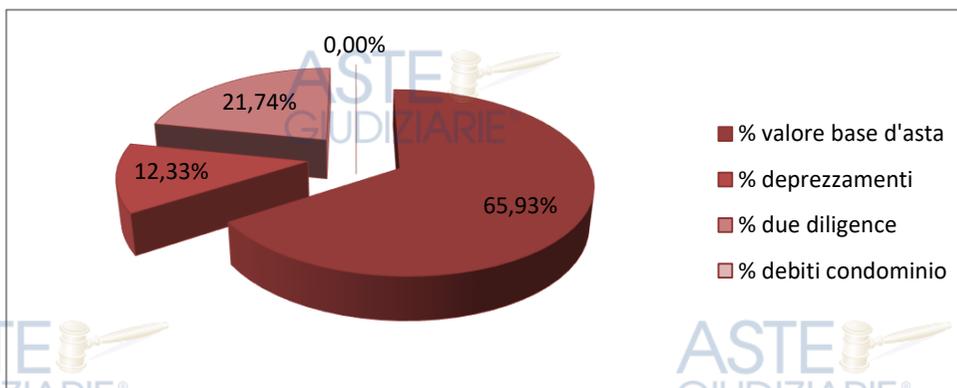


*Dati assoluti grafico 2*

Rischio assunto	€	13.800,00
Variazione mercato	€	-
Mancato guadagno	€	1.010,63
Quota ammortamento	€	978,77
mancato reddito	€	1.221,97

**GRAFICO 3**

**ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO**



*Dati assoluti grafico 3*

valore mercato	€	138.000,00
valore deprezzamenti	€	17.011,36
# spese due diligence	€	30.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	90.988,64

# = si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
 n. 1 del 09/02/2022

Pubblicazione sul BUR  
 n. 9 del 02/03/2022

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE N. 3 Comuni di: BARBERINO DI MUGELLO, BORGO SAN LORENZO, DICOMANO, PONTASSIEVE, RUFINA, SAN PIERO A SIEVE, SCARPERIA, VAGLIA, VICCHIO, SCARPERIA E SAN PIERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE N. 4 Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	1704				2746			
BOSCO D' ALTO FUSTO ADULTO	6001			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.	8238			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.
BOSCO D' ALTO FUSTO GIOVANE	4297			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.	5188			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.
BOSCO MISTO	2815				4577			
CANNETO	3152				5118			
CASTAGNETO DA FRUTTO	5439				4788			
COLTURA FLOREALE	43193				66234			
FRUTTETO	35739			4-NOTA N. 4 IL VALORE AGRICOLO MEDIO DEL FRUTTETO INDICATO IN TAB. E RIFERITO ALL IMPIANTO DI ETA PARI O SUPERIORE A 10 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INFERIORE A 10 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCREMENTO A SCALARE DELL 1 PC PER CIASCUN ANNO A PARTIRE DAL 9 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA.	47322			4-NOTA N. 4 IL VALORE AGRICOLO MEDIO DEL FRUTTETO INDICATO IN TAB. E RIFERITO ALL IMPIANTO DI ETA PARI O SUPERIORE A 10 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INFERIORE A 10 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCREMENTO A SCALARE DELL 1 PC PER CIASCUN ANNO A PARTIRE DAL 9 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA.

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
 n. 1 del 09/02/2022

Pubblicazione sul BUR  
 n. 9 del 02/03/2022

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE N. 3 Comuni di: BARBERINO DI MUGELLO, BORGO SAN LORENZO, DICOMANO, PONTASSIEVE, RUFINA, SAN PIERO A SIEVE, SCARPERIA, VAGLIA, VICCHIO, SCARPERIA E SAN PIERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE N. 4 Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
INCOLTO PRODUTTIVO	665			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.	866			1-NOTA N. 1 TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLO UOMO, DIA UN PRODOTTO ANCHE MINIMO. NON CLASSIFICABILI INCOLTI PRODUTTIVI I TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O TEMPORANEA DIVERSA DESTINAZIONE.
INCOLTO PRODUTTIVO CON PIANTE PALUSTRI	2541				4578			
ORTO	32540				59221			
ORTO IRRIGUO	51381				91548			
PARCO O GIARDINO	70359				91802			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1307				1831			
PRATO STABILE	4406				12961			
SEMINATIVO	10451				20462			
SEMINATIVO ARBORATO	11638				19892			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	41019				43673			
SEMINATIVO IRRIGUO	42191				44770			
ULIVETO	20863				23602			
ULIVETO VIGNETO	18364				20498			

Annualità 2022

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
 n. 1 del 09/02/2022*

*Pubblicazione sul BUR  
 n. 9 del 02/03/2022*

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE N. 3 Comuni di: BARBERINO DI MUGELLO, BORGO SAN LORENZO, DICOMANO, PONTASSIEVE, RUFINA, SAN PIERO A SIEVE, SCARPERIA, VAGLIA, VICCHIO, SCARPERIA E SAN PIERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE N. 4 Comuni di: CALENZANO, CAMPI BISENZIO, CAPRAIA E LIMITE, LASTRA A SIGNA, MONTELUPO FIORENTINO, SIGNA, VINCI				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO	14551			5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL IMP. DI ETA PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL 1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.	18945			5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL IMP. DI ETA PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL 1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	36089				36289			
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	41610				42170			
VIVAIO	56851			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).	66020			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE).





ELABORATO PLANIMETRICO

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Firenze	ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Vicchio Dimostrazione grafica dei subalterni	Compilato da: Betti Carlo Sezione: Foglio: 102	Particella: 346 Particella: 346	Prov. Firenze N. 3287 del 06/07/2011
	Tipo Mappale n. 150392 del 26/04/2011 Scala 1 : 500	Prp/Prp/Prp n. 2006/2006/2006 del 26/04/2011	Particella: 346 Particella: 346	Prov. Firenze N. 3287 del 06/07/2011



Ultima planimetrica in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2025 - Comune di VICCHIO (L.838) - < Foglio 102 Particella 346 >

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune VICCHIO	Sezione	Foglio 102	Particella 116	Tipo mappale 150392	del: 26/04/2011
-------------------	---------	---------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' rossoio		T			LOCALI AD USO NEGOZIO, LAVORAZIONE CARNI, LAVORAZIONE GELATO, CUCINA CON ANNESSI SERVIZI ED ACCESSORI AL PIANO TERRENO.
2	localita' rossoio		1			PORZIONE DI FABBRICATO RURALE MODELLO 6 PROT. NR. T13-7-10633 DEL 23/04/1993.
3	localita' rossoio		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (RESEDE E INGRESSO A COMUNE DEI SUB. 1 E 2)

Comune VICCHIO	Sezione	Foglio 102	Particella 288	Tipo mappale 150392	del: 26/04/2011
-------------------	---------	---------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	localita' rossoio	6	T			SERRA

Comune VICCHIO	Sezione	Foglio 102	Particella 346	Tipo mappale 150392	del: 26/04/2011
-------------------	---------	---------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	localita' rossoio		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (SERVIZI IGIENICI A COMUNE DELLA PART. 116 SUB. 1 E DELLA PART. 288)

Visura telematica



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/08/2025**

**Dati identificativi:** Comune di VICCHIO (L838) (FI)

Foglio 102 Particella 288

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di VICCHIO (L838) (FI)

Foglio 102 Particella 288

**Classamento:**

Rendita: Euro 14.419,48

Categoria D/1<sup>a</sup>)

Foglio 102 Particella 288

**Indirizzo:** FRAZIONE ROSSOIO n. 6 Lotto RR Piano T

**Annotazione di immobile:** DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. FI0278016 DEL 13/10/2011

**> Intestati catastali**

**> 1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**

sede in VICCHIO (FI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**> Dati identificativi**

**dal 11/08/2000**

**Immobile attuale**

Comune di VICCHIO (L838) (FI)

Foglio 102 Particella 288

COSTITUZIONE del 11/08/2000 Pratica n. 555782 in atti dal 11/08/2000 COSTITUZIONE (n. 2329.1/2000)

> **Indirizzo**

 dal **11/08/2000** al **11/08/2001**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **288**

FRAZ. ROSSOIO n. 6 Lotto RR; CATEGORIA PARIFICATA AL D/10 Lotto RR Piano T

 dal **11/08/2001** al **16/02/2011**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **288**

LOCALITA' ROSSOIO n. 6 Lotto RR; CATEGORIA PARIFICATA AL D/10 Lotto RR Piano T

 dal **16/02/2011** al **03/10/2012**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **288**

CATEGORIA PARIFICATA AL D/10 Lotto RR; FRAZIONE ROSSOIO n. 6 Lotto RR Piano T

 dal **03/10/2012**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **288**

FRAZIONE ROSSOIO n. 6 Lotto RR Piano T

COSTITUZIONE del 11/08/2000 Pratica n. 555782 in atti dal 11/08/2000 COSTITUZIONE (n. 2329.1/2000)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2001 Pratica n. 261804 in atti dal 11/08/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11042.1/2001)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 Pratica n. FI0057948 in atti dal 16/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 18444.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2012 Pratica n. FI0220098 in atti dal 03/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36454.1/2012)

Annotazioni: allineamento toponomastico con elenco strade certificate dal comune

> **Dati di classamento**

 dal **11/08/2000** al **11/08/2001**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **288**

Rendita: **Lire 27.920.000**

Categoria **D/1<sup>a</sup>**

 dal **11/08/2001** al **30/10/2012**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **288**

Rendita: **Euro 14.419,48**

Rendita: **Lire 27.920.000**

Categoria **D/1<sup>a</sup>**

COSTITUZIONE del 11/08/2000 Pratica n. 555782 in atti dal 11/08/2000 COSTITUZIONE (n. 2329.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2001 Pratica n. 261804 in atti dal 11/08/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11042.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

📅 dal **30/10/2012**

**Immobilabile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **288**

Rendita: **Euro 14.419,48**

Categoria **D/1<sup>a</sup>**



VARIAZIONE del 30/10/2012 Pratica n. FI0247922 in atti dal 30/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 47739.1/2012)

Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. fi0278016 del 13/10/2011

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobiliare attuale - Comune di VICCHIO (L838)(FI) Foglio 102 Particella 288**

➤ **1. S.R.L. COOPERATIVA AGRICOLA IL FORTETO (CF 01408150488)**

sede in VICCHIO (FI)

📅 dal 11/08/2000 al 13/06/2024

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

➤ **1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**

sede in VICCHIO (FI)

📅 dal 13/06/2024

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)



1. COSTITUZIONE del 11/08/2000 Pratica n. 555782 in atti dal 11/08/2000 COSTITUZIONE (n. 2329.1/2000)



2. Atto del 13/06/2024 Pubblico ufficiale CARRESI GABRIELE Sede BORGO SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 311549 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 18466.1/2024 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 25/06/2024

Visura telematica

Legenda

a) D/1: Opifici

 **Catasto terreni**  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2025



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

 **Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/08/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **397**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 36,93**

agrario **Euro 26,07**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **8.412 m<sup>2</sup>**

**> Intestati catastali**

**> 1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**

sede in **VICCHIO (FI)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**> Dati identificativi**

 **dall'impianto al 20/04/2011**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **80**

Impianto meccanografico del 10/04/1970

 **dal 20/04/2011 al 28/04/2011**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **334**

FRAZIONAMENTO del 20/04/2011 Pratica n. FI0147878 in atti dal 20/04/2011 presentato il 19/04/2011 (n. 147878.1/2011)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **335**

Foglio **102** Particella **337**

Foglio **102** Particella **336**

Foglio **102** Particella **80**

Foglio **102** Particella **157**

 **dal 28/04/2011 al 06/05/2024**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **347**

TABELLA DI VARIAZIONE del 28/04/2011 Pratica n. FI0152697 in atti dal 28/04/2011 presentato il 27/04/2011 (n. 152697.1/2011)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti**

 dal **06/05/2024** al **08/08/2025**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **379**

**immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **348**

Foglio **102** Particella **334**

FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.19788-67.06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **378**

Foglio **102** Particella **381**

Foglio **102** Particella **108**

Foglio **102** Particella **380**

Foglio **102** Particella **383**

Foglio **102** Particella **384**

Foglio **102** Particella **389**

Foglio **102** Particella **392**

Foglio **102** Particella **121**

Foglio **102** Particella **382**

Foglio **102** Particella **386**

Foglio **102** Particella **387**

Foglio **102** Particella **347**

Foglio **102** Particella **385**

Foglio **102** Particella **388**

Foglio **102** Particella **390**

Foglio **102** Particella **391**

 dal **08/08/2025**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **397**

FRAZIONAMENTO del 08/08/2025 Pratica n. FI0148424 in atti dal 08/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.35256-20.08/08/2025 presentato il 08/08/2025 (n. 148424.1/2025)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **396**

Foglio **102** Particella **398**

Foglio **102** Particella **112**

Foglio **102** Particella **379**

Foglio **102** Particella **395**

## > Dati di classamento

 dall'impianto al **26/11/1992**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **80**

Redditi: dominicale **Euro 240,35 Lire 465.375**

agrario **Euro 169,66 Lire 328.500**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**

Superficie: **54.750 m<sup>2</sup>**

Partita: **1109**

Impianto meccanografico del 10/04/1970

 dal **26/11/1992** al **20/04/2011**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **80**

Redditi: dominicale **Euro 235,32 Lire 455.643**

agrario **Euro 166,11 Lire 321.630**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**  
Superficie: **53.605 m<sup>2</sup>**

Partita: **3995**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/11/1992 in atti dal 26/11/1992 INC.78/91 (n. 7321.2/1992)

Annotazioni: varia con la part 157 e 156 e da origine alla part 238

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

*Foglio 102 Particella 240*

*Foglio 102 Particella 160*

*Foglio 102 Particella 156*

*Foglio 102 Particella 114*

*Foglio 102 Particella 157*

*Foglio 102 Particella 245*

*Foglio 102 Particella 241*

*Foglio 102 Particella 239*

*Foglio 102 Particella 117*

*Foglio 102 Particella 116*

*Foglio 102 Particella 113*

*Foglio 102 Particella 108*

*Foglio 102 Particella 238*

 dal **20/04/2011** al **28/04/2011**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **334**

Redditi: dominicale **Euro 234,93**

agrario **Euro 165,83**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**  
Superficie: **53.516 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 20/04/2011 Pratica n. FI0147878 in atti dal 20/04/2011 presentato il 19/04/2011 (n. 147878.1/2011)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

*Foglio 102 Particella 335*

*Foglio 102 Particella 337*

*Foglio 102 Particella 336*

*Foglio 102 Particella 80*

*Foglio 102 Particella 157*

 dal **28/04/2011** al **06/05/2024**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **347**

Redditi: dominicale **Euro 234,55**

agrario **Euro 165,57**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**  
Superficie: **53.430 m<sup>2</sup>**

TABELLA DI VARIAZIONE del 28/04/2011 Pratica n. FI0152697 in atti dal 28/04/2011 presentato il 27/04/2011 (n. 152697.1/2011)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

📅 dal **06/05/2024** al **08/08/2025**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **379**

Redditi: dominicale **Euro 65,72**

agrario **Euro 46,39**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**  
Superficie: **14.970 m<sup>2</sup>**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **348**

Foglio **102** Particella **334**

FRAZIONAMENTO del **06/05/2024** Pratica n.  
FI0075594 in atti dal **06/05/2024** Protocollo NSD n.  
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.19788-  
67.06/05/2024 presentato il **06/05/2024** (n. 75594.1/2024)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **378**

Foglio **102** Particella **381**

Foglio **102** Particella **108**

Foglio **102** Particella **380**

Foglio **102** Particella **383**

Foglio **102** Particella **384**

Foglio **102** Particella **389**

Foglio **102** Particella **392**

Foglio **102** Particella **121**

Foglio **102** Particella **382**

Foglio **102** Particella **386**

Foglio **102** Particella **387**

Foglio **102** Particella **347**

Foglio **102** Particella **385**

Foglio **102** Particella **388**

Foglio **102** Particella **390**

Foglio **102** Particella **391**

FRAZIONAMENTO del **08/08/2025** Pratica n.  
FI0148424 in atti dal **08/08/2025** Protocollo NSD n.  
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.35256-  
20.08/08/2025 presentato il **08/08/2025** (n. 148424.1/2025)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **396**

Foglio **102** Particella **398**

Foglio **102** Particella **112**

Foglio **102** Particella **379**

Foglio **102** Particella **395**

📅 dal **08/08/2025**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **397**

Redditi: dominicale **Euro 36,93**

agrario **Euro 26,07**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**  
Superficie: **8.412 m<sup>2</sup>**

> **Altre variazioni**

 dal 19/05/1993 al 07/02/2007

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **80**

 VOLTURA D'UFFICIO del 19/05/1993 in atti dal 19/05/1993 (n. 3288.1/1993)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

*Foglio 102 Particella 66*

*Foglio 102 Particella 116*

*Foglio 102 Particella 113*

*Foglio 102 Particella 108*

*Foglio 102 Particella 245*

*Foglio 102 Particella 244*

*Foglio 102 Particella 156*

*Foglio 102 Particella 240*

*Foglio 102 Particella 117*

*Foglio 102 Particella 241*

*Foglio 102 Particella 157*

*Foglio 102 Particella 239*

*Foglio 102 Particella 238*

*Foglio 102 Particella 243*

*Foglio 102 Particella 114*

*Foglio 102 Particella 246*

*Foglio 102 Particella 242*

*Foglio 102 Particella 160*

 dal 07/02/2007 al 20/04/2011

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **80**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/02/2007 Pratica n. FI0044287 in atti dal 07/02/2007 (n. 488.1/2007)

Annotazioni: *corretta* rappresentazione in mappa meccanizzata - variazione allineamento mappe -

 dal 19/11/2014 al 06/05/2024

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **347**

TABELLA DI VARIAZIONE del 13/11/2014 Pratica n. FI0185639 in atti dal 19/11/2014 MODELLO 26 N. 184869/14 - INSERIMENTO STRADA INTERPODERALE (n. 184869.1/2014)

Annotazioni: mod. 26 n. 184869/14 - inserimento in mappa meccanizzata di strada privata

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **VICCHIO (L838) (FI)** Foglio **102** Particella **80**

> **1. SRL FATTORIA CALDETA CON SEDE IN FIRENZE**

 dall'impianto al 12/02/1976

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 10/04/1970

> **1. MAGHERINI Mileno (CF MGHMLN27B19D299M)**

nato a DICOMANO (FI) il 19/02/1927

 dal 12/02/1976 al 22/01/1982

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 12/02/1976 Pubblico ufficiale CECCHETTANI M Sede PONTASSIEVE (FI) Repertorio n. 203 - PU Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 1765 registrato in data 02/03/1976 - Voltura n. 4177 in atti dal 30/07/1977

➤ **2. MAGHERINI Santi**  
(CF MGHSNT14A02D299Q)  
nato a DICOMANO (FI) il 02/01/1914  
📅 dal 12/02/1976 al 22/01/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

➤ **3. BRILLI Bindo (CF BRLBND14B15D299X)**  
nato a DICOMANO (FI) il 15/02/1914  
📅 dal 12/02/1976 al 27/04/1982  
Diritto di: Proprieta' per 2/4 (deriva dall'atto 2)

➤ **1. MAGHERINI Mileno**  
(CF MGHMLN27B19D299M)  
nato a DICOMANO (FI) il 19/02/1927  
📅 dal 22/01/1982 al 27/04/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

➤ **2. MAGHERINI Vanna**  
(CF MGHVNN47T41D299L)  
nata a DICOMANO (FI) il 01/12/1947  
📅 dal 22/01/1982 al 27/04/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

➤ **1. CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA**  
(CF 80093830588)  
sede in ROMA (RM)  
📅 dal 27/04/1982 al 27/04/1982  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 4)

➤ **1. COOP.AGRICOLA IL FORTETO**  
(CF 01408150488)  
sede in VICCHIO (FI)  
📅 dal 27/04/1982 al 19/05/1993  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 5)

➤ **1. COOPERATIVA AGRICOLA IL FORTETO S.R.L. CON SEDE IN VICCHIO**  
(CF 01408150488)  
📅 dal 19/05/1993 al 19/10/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 6)

➤ **1. COOP.AGRICOLA IL FORTETO**  
(CF 01408150488)  
sede in VICCHIO (FI)  
📅 dal 19/10/2004 al 20/04/2011  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 7)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VICCHIO (L838) (FI) Foglio 102 Particella 334**

➤ **1. COOP.AGRICOLA IL FORTETO**  
(CF 01408150488)  
sede in VICCHIO (FI)  
📅 dal 20/04/2011 al 28/04/2011  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 8)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VICCHIO (L838) (FI) Foglio 102 Particella 347**

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/01/1982 - US Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 2581 n. 44 registrato in data 19/03/1982 - Voltura n. 21082 in atti dal 22/10/1985

4. Atto del 27/04/1982 Pubblico ufficiale BADINI G Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 45370 - PU Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 5547 registrato in data 17/05/1982 - Voltura n. 21182 in atti dal 22/10/1985

5. Atto del 27/04/1982 Pubblico ufficiale BADINI G Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 45371 - PU Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 5548 registrato in data 17/05/1982 - Voltura n. 21382 in atti dal 22/10/1985

6. VOLTURA D'UFFICIO del 19/05/1993 Pubblico ufficiale RIUNIONE PARTITE - Voltura n. 3288.1/1993 in atti dal 19/05/1993

7. VERBALE del 19/10/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO BADINI Sede BORG SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 10080 - UR Sede BORG SAN LORENZO (FI) Registrazione registrato in data 04/11/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 5453.1/2011 - Pratica n. FI0117011 in atti dal 18/03/2011

8. FRAZIONAMENTO del 20/04/2011 Pratica n. FI0147878 in atti dal 20/04/2011 presentato il 19/04/2011 (n. 147878.1/2011)

9. TABELLA DI VARIAZIONE del 28/04/2011 Pratica n. FI0152697 in atti dal 28/04/2011 presentato il 27/04/2011 (n. 152697.1/2011)

➤ **1. COOP.AGRICOLA IL FORTETO**  
**(CF 01408150488)**

sede in VICCHIO (FI)

📅 dal 28/04/2011 al 06/05/2024

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 9)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VICCHIO (L838) (FI) Foglio 102 Particella 379**

➤ **1. COOP.AGRICOLA IL FORTETO**  
**(CF 01408150488)**

sede in VICCHIO (FI)

📅 dal 06/05/2024 al 13/06/2024

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 10)

10. FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.19788-67.06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)

➤ **1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO**  
**(CF 01408150488)**

sede in VICCHIO (FI)

📅 dal 13/06/2024 al 08/08/2025

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 11)

11. Atto del 13/06/2024 Pubblico ufficiale CARRESI GABRIELE Sede BORGO SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 311549 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 18466.1/2024 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 25/06/2024

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VICCHIO (L838) (FI) Foglio 102 Particella 397**

➤ **1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO**  
**(CF 01408150488)**

sede in VICCHIO (FI)

📅 dal 08/08/2025

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 12)

12. FRAZIONAMENTO del 08/08/2025 Pratica n. FI0148424 in atti dal 08/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.35256-20.08/08/2025 presentato il 08/08/2025 (n. 148424.1/2025)

Visura telematica

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di VICCHIO (L838) provincia FIRENZE - Limitata al foglio: 102
<b>Soggetto individuato</b>	<b>COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO sede in VICCHIO (FI) (CF: 01408150488)</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di VICCHIO (Codice L838) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	102	1		AA AB	PASCOLO ARB BOSCO CEDUO	02 03	07 00	00 80		Euro 0,33 Euro 0,05	Euro 0,14 Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204382 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87760.1/2007)	Annotazione
2	102	2		-	SEMINATIVO	02	1	53 40		Euro 67,34	Euro 51,50	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2022 Pratica n. FI0149069 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 149069.1/2022)	Annotazione
3	102	3		AA AB	PRATO SEMINATIVO	01 03	20 02	00 50		Euro 7,23 Euro 0,84	Euro 4,65 Euro 0,84	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204383 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87761.1/2007)	Annotazione
4	102	4		AA AB	SEMINATIVO PASC CESPUG	02 01	01 23	13 47		Euro 0,50 Euro 0,36	Euro 0,38 Euro 0,48	TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. FI0125468 in atti dal 14/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 125468.1/2021)	Annotazione
5	102	5		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB	02 02	08 05	21 39		Euro 3,60 Euro 0,25	Euro 2,76 Euro 0,11	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/06/2020 Pratica n. FI0108672 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 13976.1/2020)	Annotazione
6	102	6		-	SEMINATIVO	02	78	10		Euro 34,28 Lire 66.385	Euro 26,22 Lire 50.765	Impianto meccanografico del 10/04/1970	
7	102	7		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB	02 02	00 19	56 14		Euro 0,25 Euro 0,89	Euro 0,19 Euro 0,40	TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. FI0129272 in atti dal 14/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 129272.1/2021)	Annotazione

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
8	102	94		-	PASCOLO ARB 02	13	40		Euro 0,62	Euro 0,28	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204396 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87774.1/2007)	Annotazione
9	102	95		-	SEMIN ARBOR 01	08	90		Euro 5,52	Euro 3,22	TABELLA DI VARIAZIONE del 30/01/1991 Pratica n. 00000552 in atti dal 21/10/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 2813.1/1991)	Notifica Annotazione
10	102	96		-	PASCOLO ARB 02	27	20		Euro 1,26	Euro 0,56	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204397 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87775.1/2007)	Annotazione
11	102	98		AA AB	PRATO PASC CESPUG 01 01	06 00	00 70		Euro 2,17 Euro 0,01	Euro 1,39 Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. FI0091102 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 6611.1/2007)	Annotazione
12	102	99		-	PASCOLO ARB 02	1	92	65	Euro 8,95	Euro 3,98	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204398 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87776.1/2007)	Annotazione
13	102	100		-	PASCOLO ARB 02	63	00		Euro 2,93	Euro 1,30	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204399 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87777.1/2007)	Annotazione
14	102	113		AA AB	PASCOLO ARB BOSCO ALTO 02 02	05 00	00 45		Euro 0,23 Euro 0,04	Euro 0,10 Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204405 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87783.1/2007)	Annotazione
15	102	114		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB 02 02	66 00	22 03		Euro 29,07 Euro 0,01	Euro 22,23 Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. FI0128523 in atti dal 14/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 128523.1/2021)	Annotazione

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
16	102	115		-	SEMIN ARBOR	01	1	43	60		Euro 89,00	Euro 51,91	TABELLA DI VARIAZIONE del 30/01/1991 Pratica n. 00000552 in atti dal 21/10/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 2815.1/1991)	Notifica Annotazione
17	102	117		AA AB	PRATO INCOLT PROD	01 02		09 03	00 30		Euro 3,25 Euro 0,02	Euro 2,09 Euro 0,02	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/03/2007 Pratica n. FI0110275 in atti dal 14/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 16476.1/2007)	Annotazione
18	102	119		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB	02 02	4	00 19	88 52		Euro 0,39 Euro 19,50	Euro 0,30 Euro 8,67	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/06/2020 Pratica n. FI0108752 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 14055.1/2020)	Annotazione
19	102	126		-	PASCOLO ARB	02		25	40		Euro 1,18	Euro 0,52	TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2008 Pratica n. FI0504118 in atti dal 16/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 100744.1/2008)	Annotazione
20	102	135		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB	02 02	6	05 45	59 51		Euro 2,45 Euro 30,00	Euro 1,88 Euro 13,34	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/06/2020 Pratica n. FI0108514 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 13819.1/2020)	Annotazione
21	102	156		-	SEMIN ARBOR	03		29	70		Euro 9,97 Lire 19.305	Euro 7,67 Lire 14.850	VOLTURA D'UFFICIO del 19/05/1993 in atti dal 19/05/1993 (n. 3288.1/1993)	
22	102	159		-	SEMINATIVO	02		02	30		Euro 1,01	Euro 0,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 30/01/1991 Pratica n. 00000552 in atti dal 21/10/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 2817.1/1991)	Notifica Annotazione
23	102	176		-	BOSCO ALTO	03		00	05		Euro 0,01 Lire 7	Euro 0,01 Lire 2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/08/1978 in atti dal 10/12/1978 (n. 11678)	
24	102	287		-	SEMIN ARBOR	02		72	20		Euro 31,69 Lire 61.370	Euro 22,37 Lire 43.320	FRAZIONAMENTO del 09/05/2000 Pratica n. 429577 in atti dal 09/05/2000 (n. 987.1/2000)	
25	102	339		-	SEMIN ARBOR	02		86	96		Euro 38,17	Euro 26,95	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/04/2011 Pratica n. FI0150392 in atti dal 26/04/2011 presentato il 22/04/2011 (n. 150392.1/2011)	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
26	102	345		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO	02 02	73 22	41 98		Euro 32,23 Euro 0,71	Euro 24,64 Euro 0,47	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/05/2018 Pratica n. FI0156265 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6205.1/2018)	Annotazione	
27	102	378		-	SEMIN ARBOR	02	1	39	11		Euro 61,07	Euro 43,11	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	
28	102	380		-	SEMIN ARBOR	02		27	11		Euro 11,90	Euro 8,40	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	
29	102	382		-	SEMIN ARBOR	02		54	12		Euro 23,76	Euro 16,77	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	
30	102	383		-	SEMIN ARBOR	02		48	55		Euro 21,31	Euro 15,04	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	
31	102	388		-	SEMINATIVO	02		02	61		Euro 1,15	Euro 0,88	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	
32	102	390		-	SEMIN ARBOR	01		42	48		Euro 26,33	Euro 15,36	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	

- Immobile 1:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 2:** **Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2022) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2022 all'organismo pagatore artea con la domanda 6840233 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6840233)
- Immobile 3:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 4:** **Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/06/2021 all'organismo pagatore artea con la domanda 6432194 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6432194)

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

- Immobile 5:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 26/06/2020 all'organismo pagatore artea con la domanda 5917311 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5917311)
- Immobile 7:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/06/2021 all'organismo pagatore artea con la domanda 6432194 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6432194)
- Immobile 8:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 9:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. FI0053429 del 21/02/2005  
**Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte qualita' parificata per mancanza di tariffe
- Immobile 10:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 11:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 12:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 13:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 14:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 15:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/06/2021 all'organismo pagatore artea con la domanda 6432194 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6432194)
- Immobile 16:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. FI0053429 del 21/02/2005  
**Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte qualita' parificata per mancanza di tariffe
- Immobile 17:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 18:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 26/06/2020 all'organismo pagatore artea con la domanda 5917311 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5917311)
- Immobile 19:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

- Immobile 20: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 26/06/2020 all'organismo pagatore artea con la domanda 5917311 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5917311)
- Immobile 22: Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. FI0053429 del 21/02/2005  
**Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte
- Immobile 26: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/05/2018 all'organismo pagatore artea con la domanda 5071961 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5068993)
- Totale: Superficie 25.57.63 Redditi: Dominicale Euro 571,83 Agrario Euro 381,94**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO	01408150488*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 13/06/2024 Pubblico ufficiale CARRESI GABRIELE Sede BORGO SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 311549 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 18466.1/2024 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 25/06/2024			

#### 2. Immobili siti nel Comune di VICCHIO (Codice L838) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	102	112		-	SEMINATIVO	02	85	20		Euro 37,40	Euro 28,60	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2025 Pratica n. FI0155880 in atti dal 20/08/2025 Verifica d'ufficio (n. 155880.1/2025)	Annotazione
2	102	379		-	SEMIN ARBOR	02	1	49	70	Euro 65,72	Euro 46,39	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2025 Pratica n. FI0155880 in atti dal 20/08/2025 Verifica d'ufficio (n. 155880.1/2025)	Annotazione

- Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione su istanza d'ufficio del 20/08/2025 acquisita agli atti al prot. n. fi0155879 del 2025 - si ripristina la situazione antecedente al frz fi0155765/2025 presentato in data 2025-08-20 00:00:00 per atto non conforme alle disposizioni vigenti, come da procedura operativa 136/10

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

**Immobile 2:**    **Annotazione:**    di stadio: variazione su istanza d'ufficio del 20/08/2025 acquisita agli atti al prot. n. fi0155879 del 2025 - si ripristina la situazione antecedente al frz fi0155765/2025 presentato in data 2025-08-20 00:00:00 per atto non conforme alle disposizioni vigenti, come da procedura operativa 136/10

**Totale: Superficie 2.34.90    Redditi: Dominicale Euro 103,12    Agrario Euro 74,99**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.2

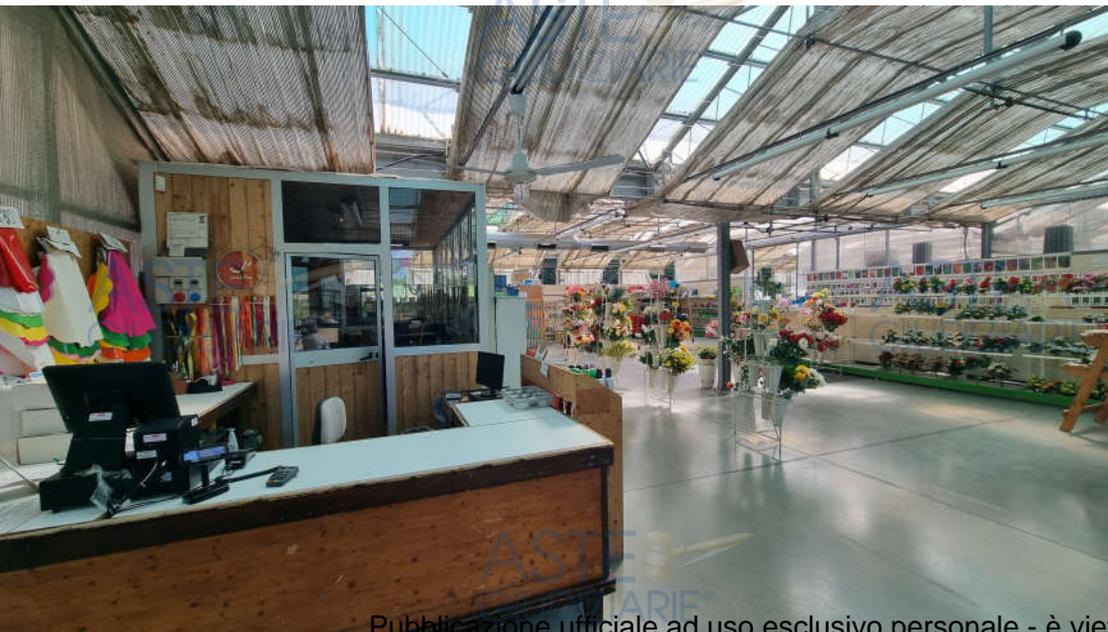
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO	01408150488*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2025 - Verifica d'ufficio n. 155880.1/2025 - Pratica n. FI0155880 in atti dal 20/08/2025			

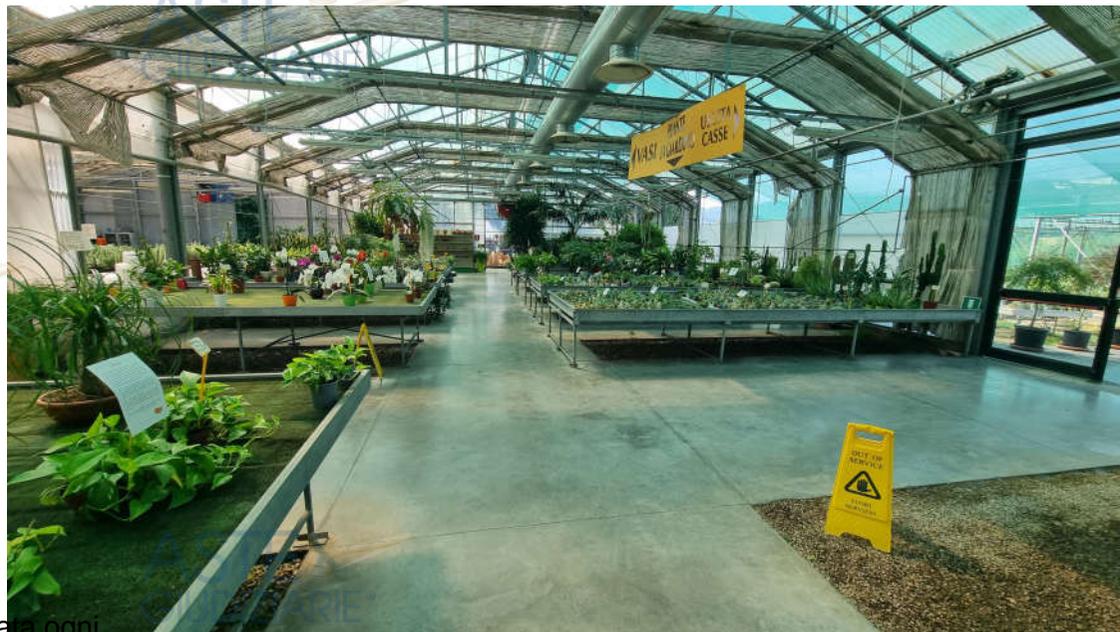
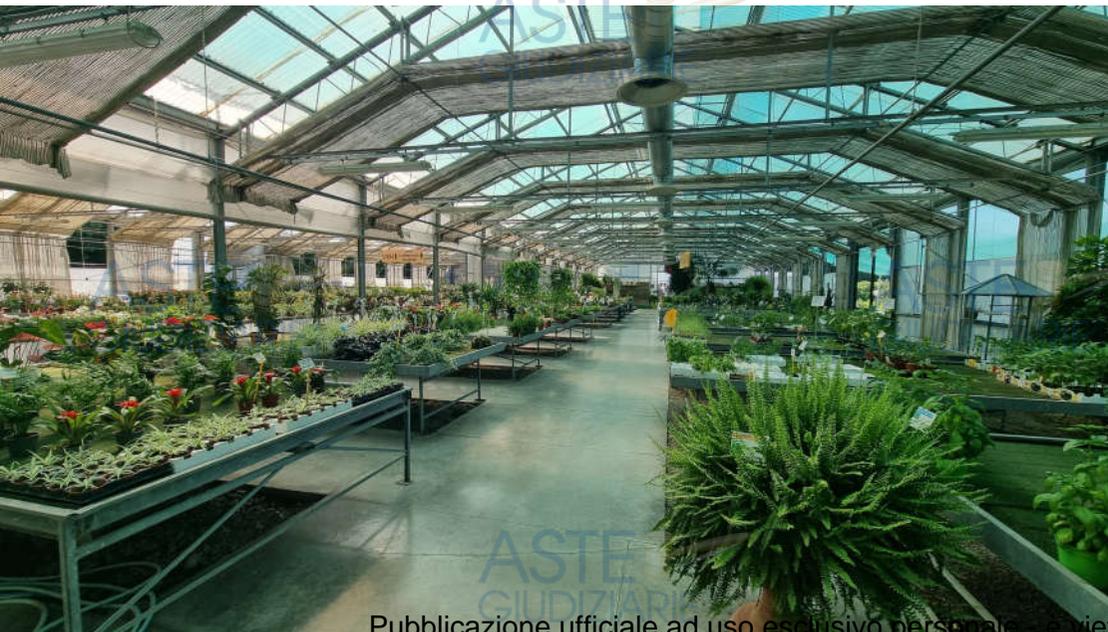
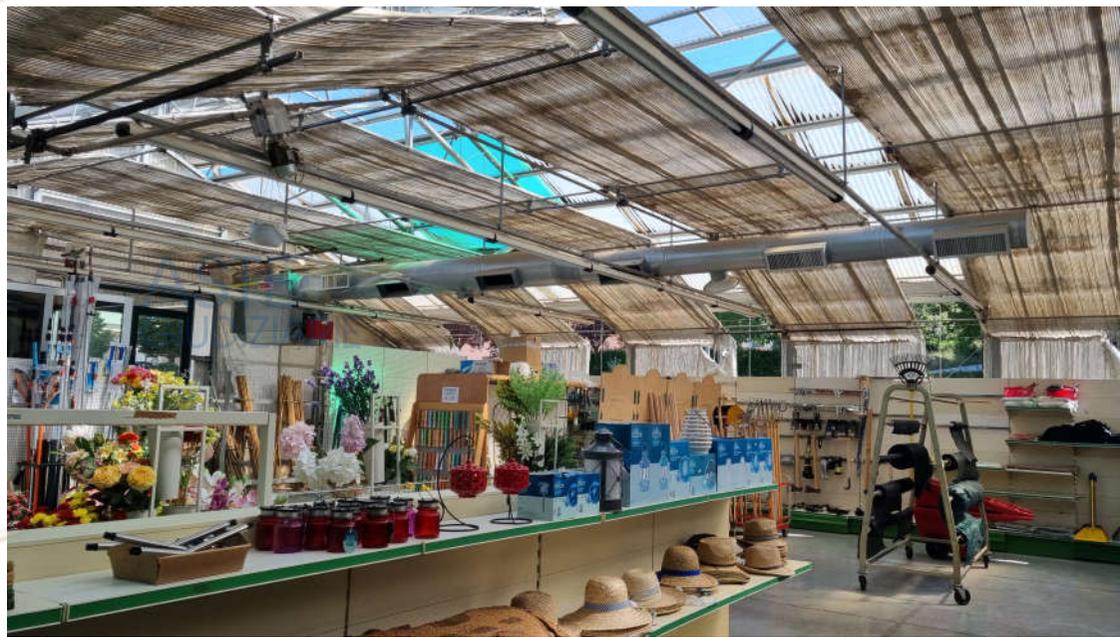
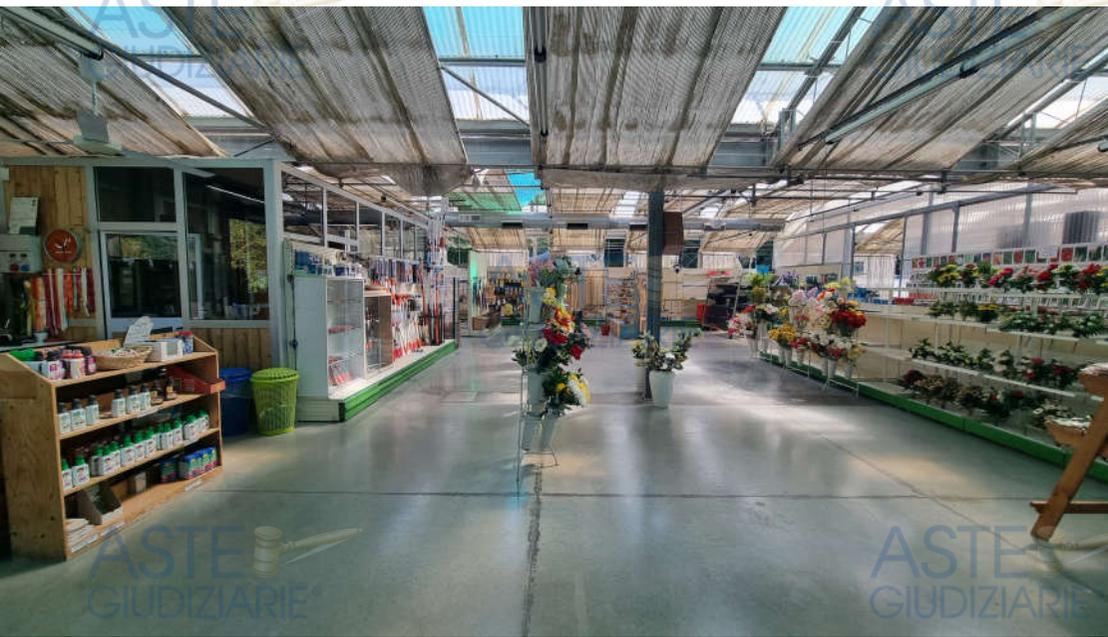
**Totale Generale: Superficie 27.92.53    Redditi: Dominicale Euro 674,95    Agrario Euro 456,93**

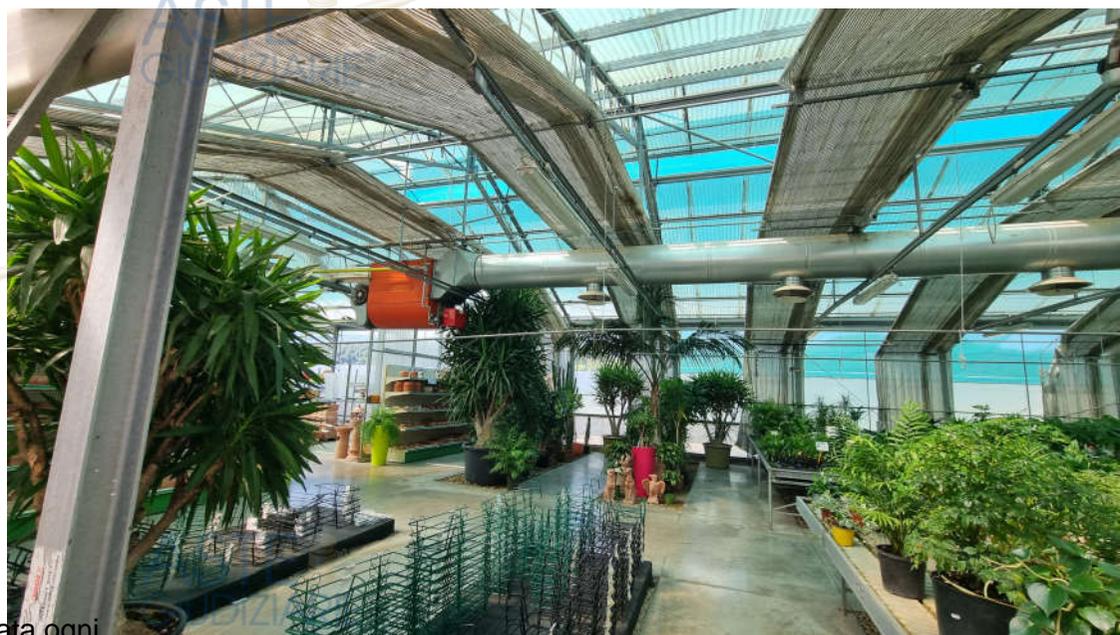
Unità immobiliari n. 34

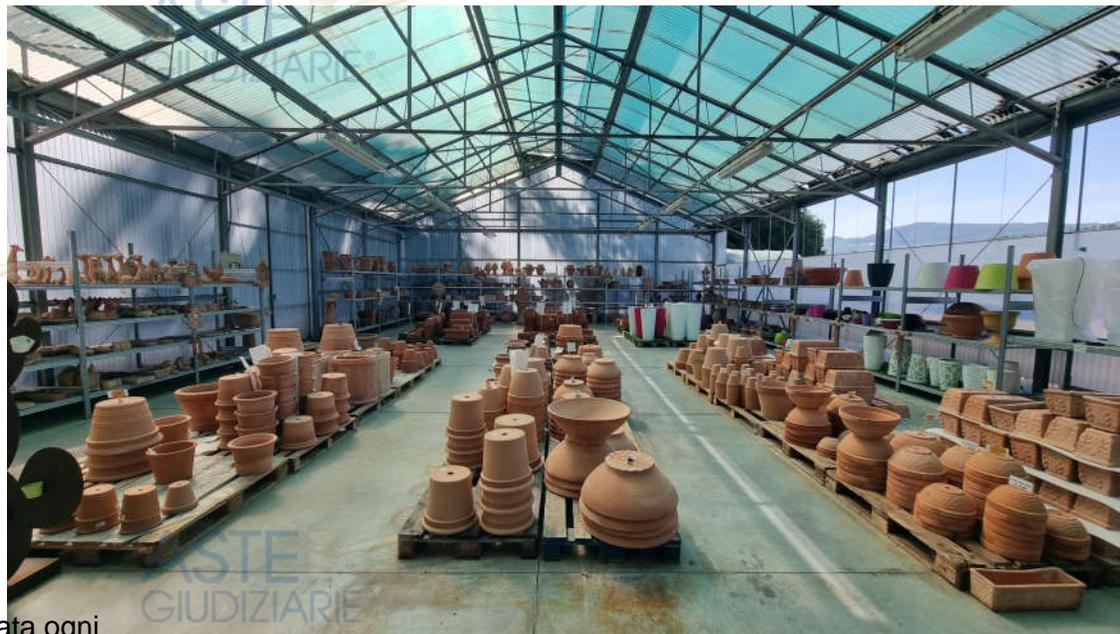
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

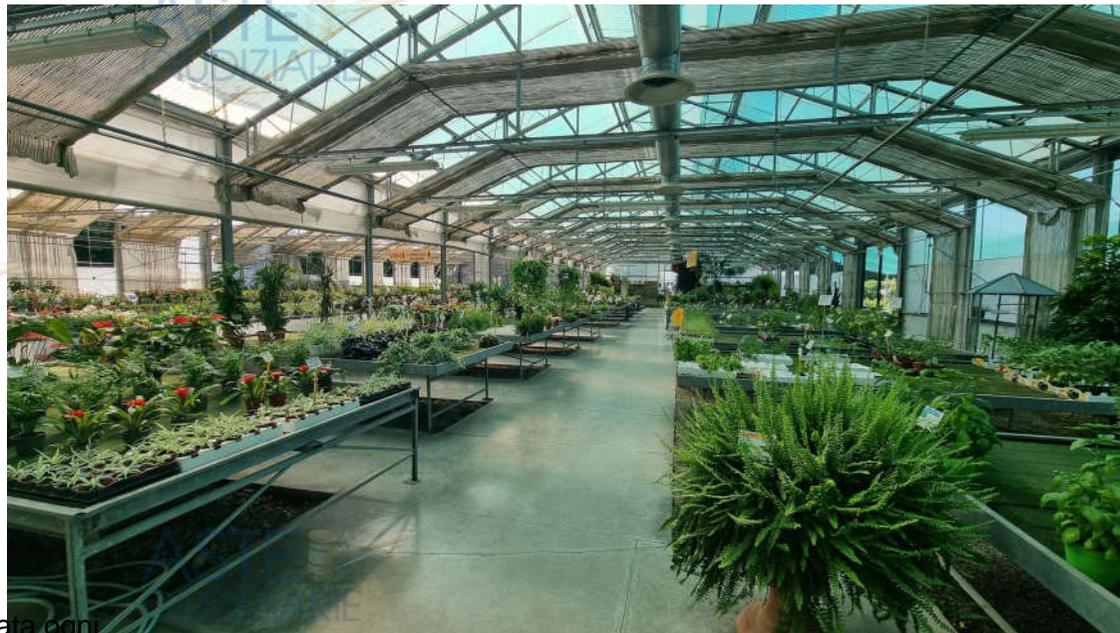
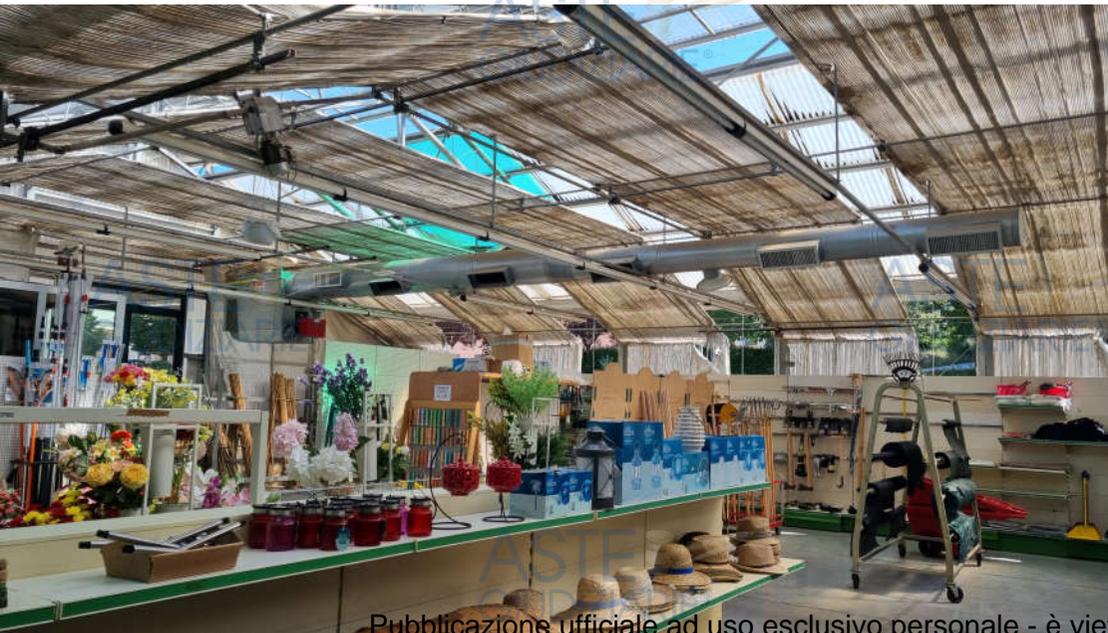
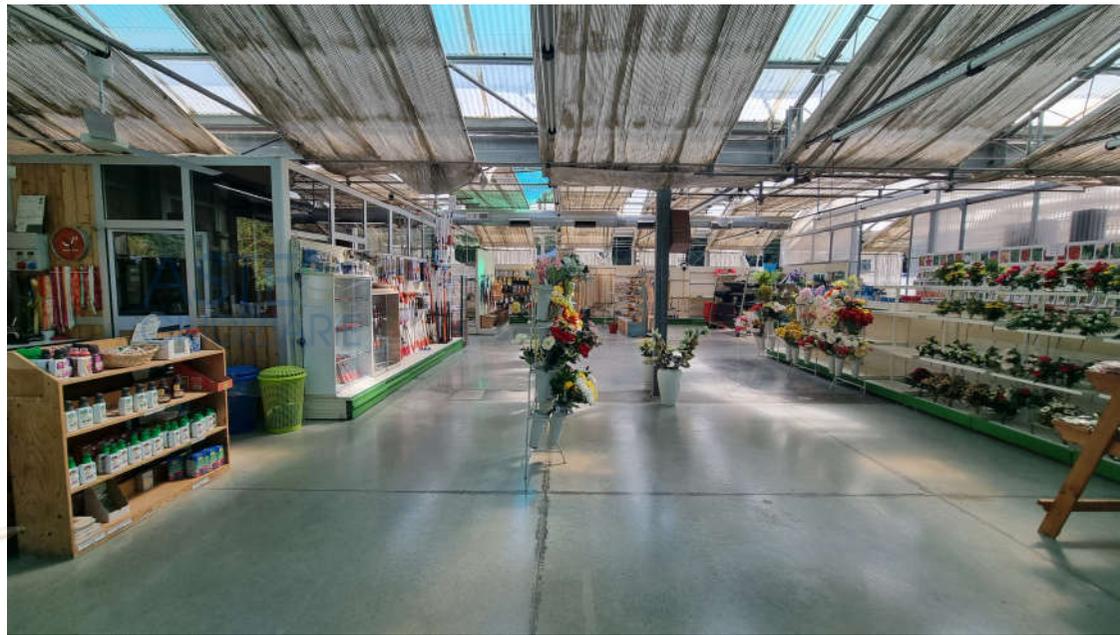


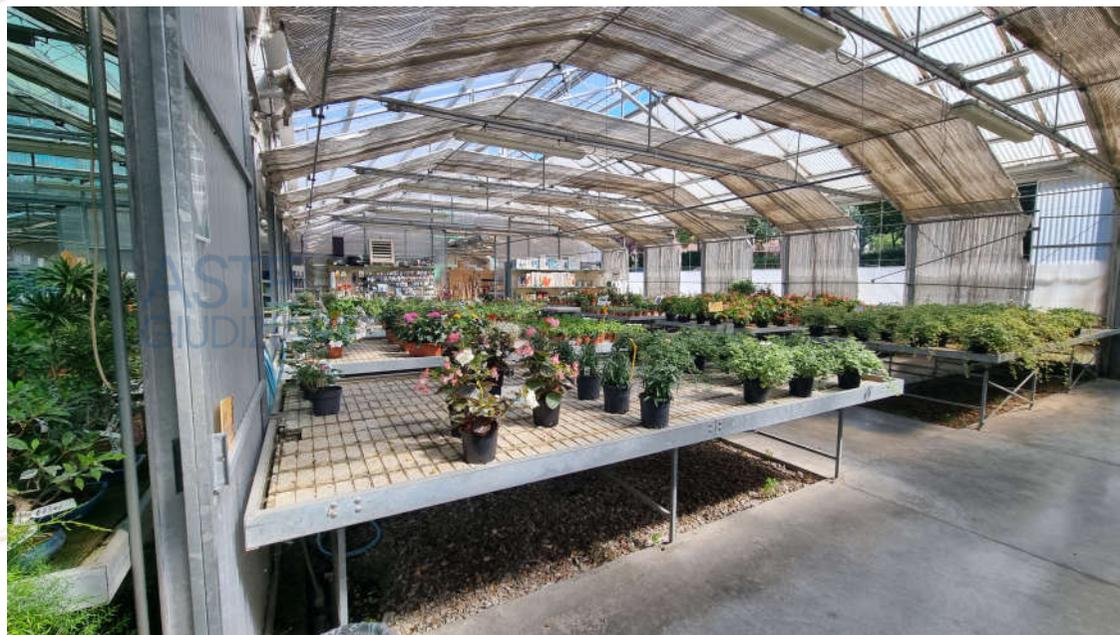
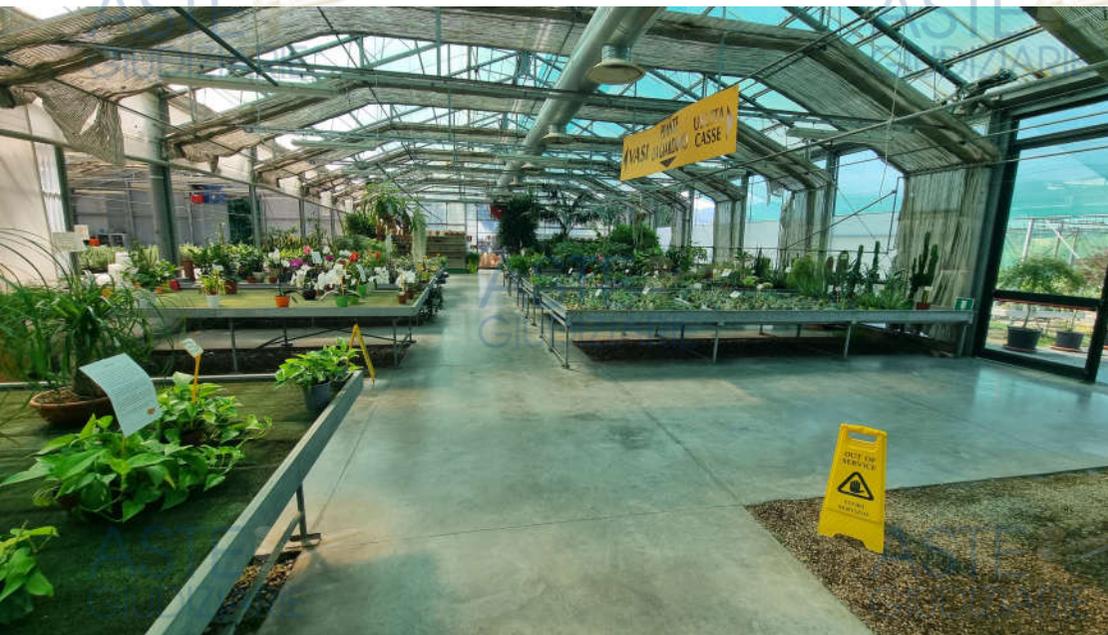


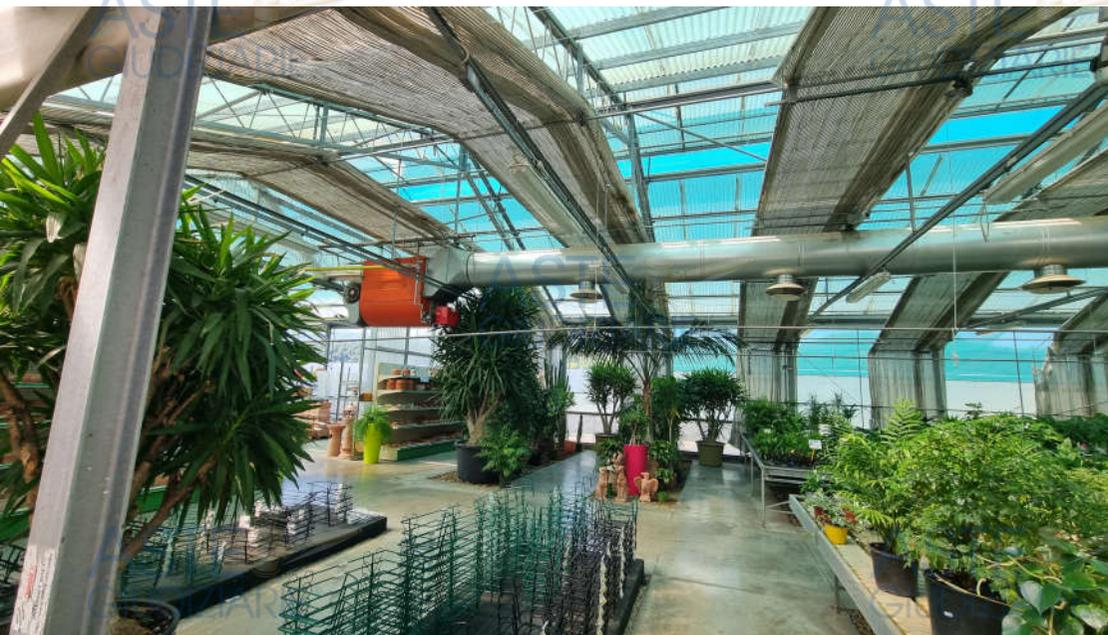
















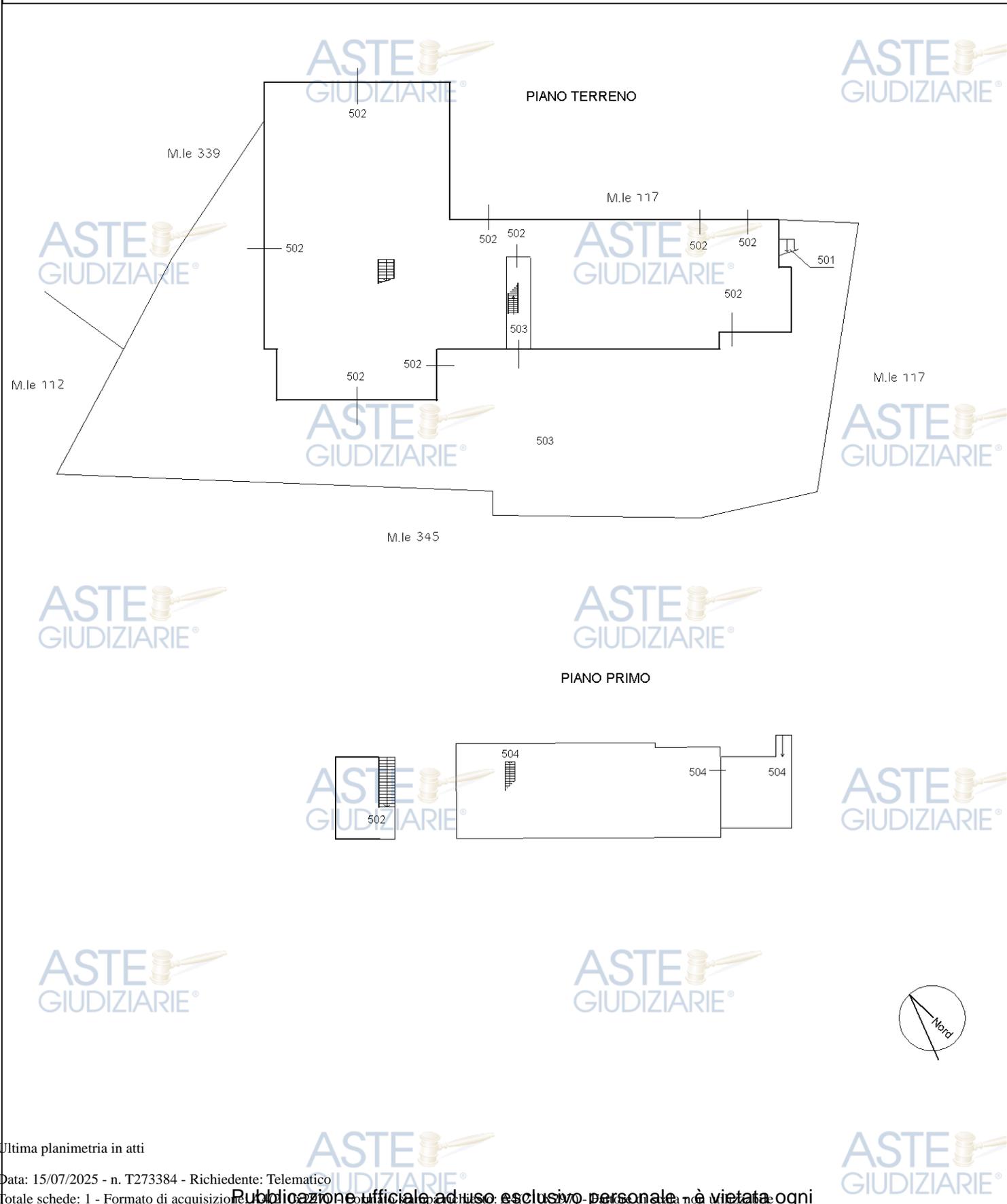


**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Firenze**

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Chelazzi Claudio  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Firenze N. 2150

Comune di Vicchio Protocollo n. FI0118656 del 04/10/2018  
Sezione: Foglio: 102 Particella: 116 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2025 - Comune di VICCHIO(L.838) - < Foglio 102 Particella 116 >

Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VICCHIO		102	116		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3						SOPPRESSO
500						SOPPRESSO
501						SOPPRESSO
502	frazione rossoio	6	T-1			NEGOZIO
503	frazione rossoio	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - AI SUB. 502 E 504 (RESEDE, INGRESSO E DISIMPEGNO)
504	frazione rossoio	SNC	1			UFFICIO

Visura telematica



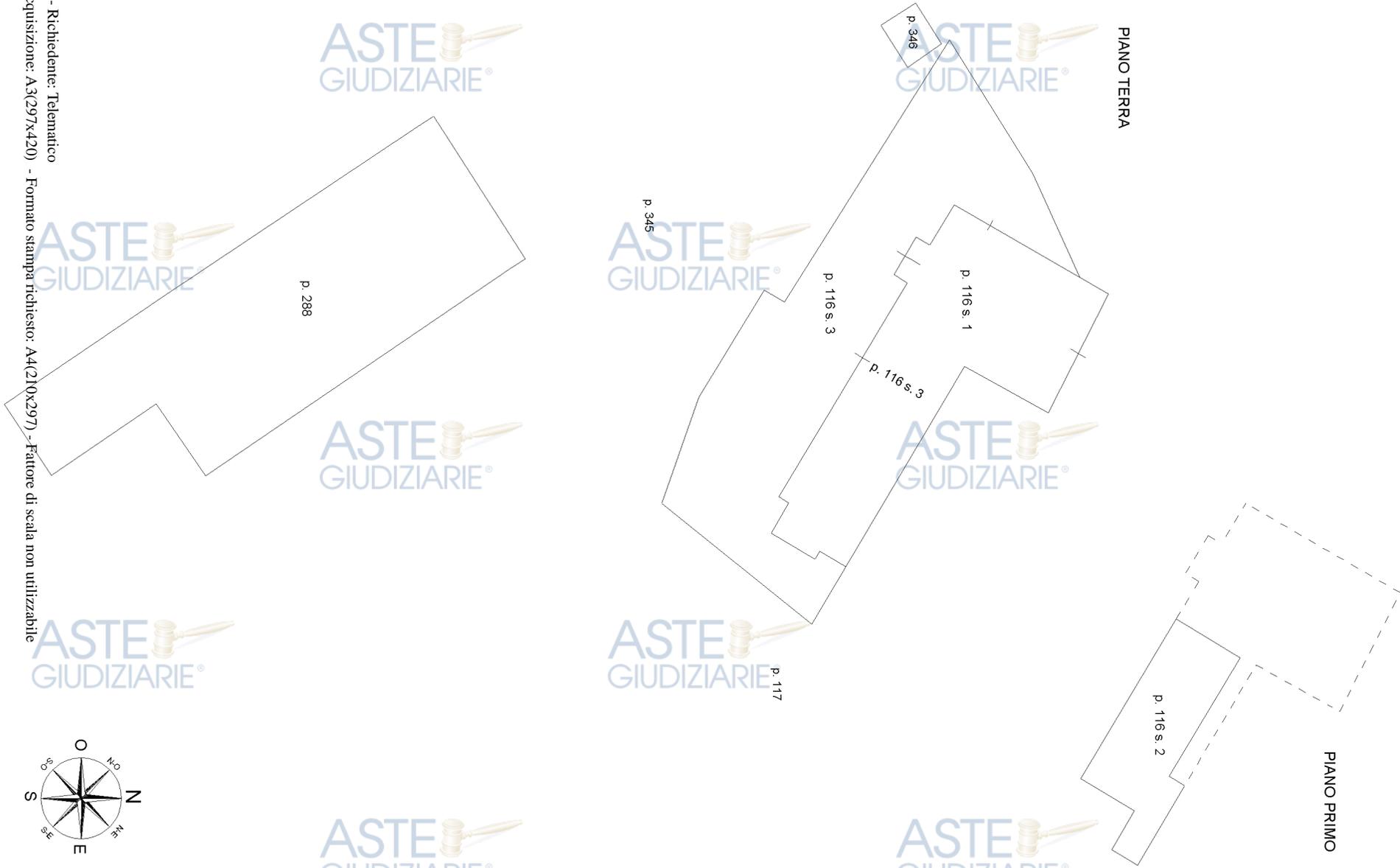
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		Compilato da: Betti Carlo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 3287
Comune di Vicchio	Sezione:	Foglio: 102	Particella: 346	Proprietà n. 06/07/2011	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 150392 del 26/04/2011 Scala 1 : 500		

ELABORATO PLANIMETRICO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Firenze  
 Ultima planimetria  
 Data: 15/07/2025 - n. T269768 - Richiedente: Telematico  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia, PDG 21/07/2009

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune VICCHIO	Sezione	Foglio 102	Particella 116	Tipo mappale 150392	del: 26/04/2011
-------------------	---------	---------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' rossoio		T			LOCALI AD USO NEGOZIO, LAVORAZIONE CARNI, LAVORAZIONE GELATO, CUCINA CON ANNESSI SERVIZI ED ACCESSORI AL PIANO TERRENO.
2	localita' rossoio		1			PORZIONE DI FABBRICATO RURALE MODELLO 6 PROT. NR. T13-7-10633 DEL 23/04/1993.
3	localita' rossoio		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (RESEDE E INGRESSO A COMUNE DEI SUB. 1 E 2)

Comune VICCHIO	Sezione	Foglio 102	Particella 288	Tipo mappale 150392	del: 26/04/2011
-------------------	---------	---------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	localita' rossoio	6	T			SERRA

Comune VICCHIO	Sezione	Foglio 102	Particella 346	Tipo mappale 150392	del: 26/04/2011
-------------------	---------	---------------	-------------------	------------------------	--------------------

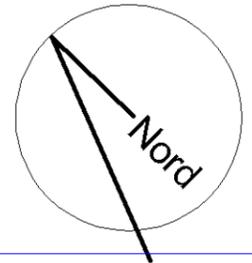
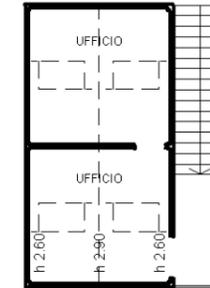
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	localita' rossoio		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (SERVIZI IGIENICI A COMUNE DELLA PART. 116 SUB. 1 E DELLA PART. 288)

Visura telematica

n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRENO

PIANO PRIMO



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0118656 del 04/10/2018

Comune di Vicchio

Frazione Rossoio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 102

Particella: 116

Subalterno: 504

Compilata da:

Chelazzi Claudio

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Firenze

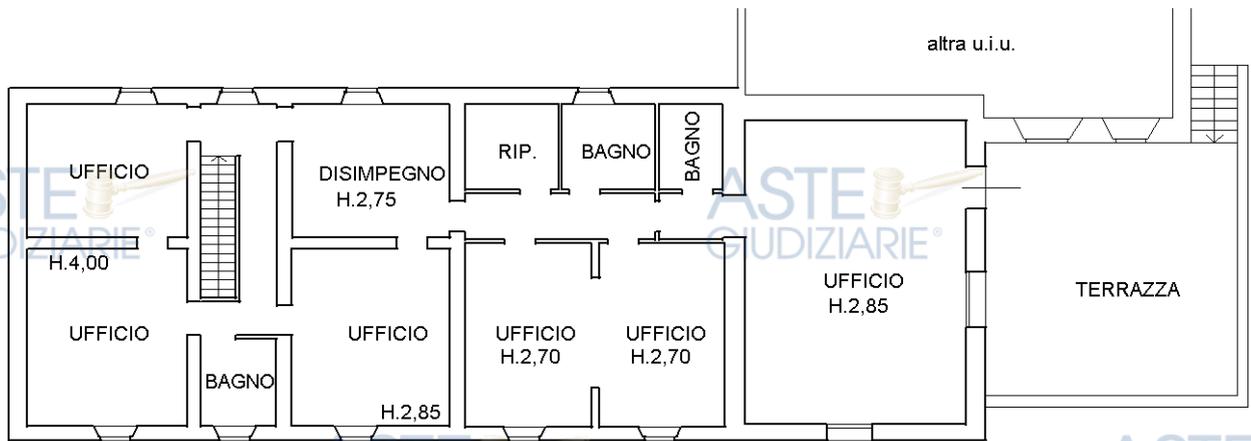
N. 2150

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO**



Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/08/2025

**Dati identificativi:** Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **502**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 10.702,28**

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **675 m<sup>2</sup>**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **502**

**Indirizzo:** FRAZIONE ROSSOIO n. 6 Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: **696 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**

> **1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**

sede in **VICCHIO (FI)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 **dal 13/07/2017**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **502**

VARIAZIONE del 12/07/2017 Pratica n. FI0100699 in atti dal 13/07/2017 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26047.1/2017)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **3**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **500**

> **Indirizzo**

 dal **13/07/2017**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **502**

FRAZIONE ROSSOIO n. 6 Piano T-1

VARIAZIONE del 12/07/2017 Pratica n. FI0100699 in atti dal 13/07/2017 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26047.1/2017)

> **Dati di classamento**

 dal **13/07/2017** al **30/05/2018**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **502**

Rendita: **Euro 10.702,28**

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **675 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 12/07/2017 Pratica n. FI0100699 in atti dal 13/07/2017 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26047.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 dal **30/05/2018**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **502**

Rendita: **Euro 10.702,28**

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **675 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2018 Pratica n. FI0067224 in atti dal 30/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20105.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

 dal **13/07/2017**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **502**

Totale: **696 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 12/07/2017 Pratica n. FI0100699 in atti dal 13/07/2017 Protocollo NSD n. AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26047.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/07/2017, prot. n. FI0100699

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **VICCHIO (L838)(FI)** Foglio **102** Particella **116** Sub. **502**

➤ **1. COOPERATIVA AGRICOLA IL FORTETO  
SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA'  
LIMITATA  
(CF 01408150488)**

📅 dal 12/07/2017 al 13/06/2024  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

➤ **1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO  
(CF 01408150488)**  
sede in **VICCHIO (FI)**

📅 dal 13/06/2024  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. VARIAZIONE del 12/07/2017 Pratica n. FI0100699  
in atti dal 13/07/2017 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
26047.1/2017)

2. Atto del 13/06/2024 Pubblico ufficiale **CARRESI  
GABRIELE** Sede **BORGO SAN LORENZO (FI)**  
Repertorio n. 311549 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE  
O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello  
Unico n. 18466.1/2024 Reparto PI di FIRENZE in atti  
dal 25/06/2024

Visura telematica



**ASTE  
GIUDIZIARIE**



**ASTE  
GIUDIZIARIE**



**ASTE  
GIUDIZIARIE**



**ASTE  
GIUDIZIARIE**



**ASTE  
GIUDIZIARIE**



**ASTE  
GIUDIZIARIE**



**ASTE  
GIUDIZIARIE**



**ASTE  
GIUDIZIARIE**

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



**ASTE  
GIUDIZIARIE**



**ASTE  
GIUDIZIARIE**

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/08/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **504**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 2.231,09**

Categoria **A/10<sup>a</sup>**, Classe **U**, Consistenza **9 vani**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **504**

**Indirizzo:** FRAZIONE ROSSOIO n. SNC Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **242 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **242 m<sup>2</sup>**

**> Intestati catastali**

**> 1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**

sede in **VICCHIO (FI)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**> Dati identificativi**

 **dal 28/11/2013 al 04/10/2018**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **501**

VARIAZIONE del 28/11/2013 Pratica n. FI0274614 in atti dal 28/11/2013 DIVISIONE-FUSIONE (n. 131903.1/2013)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **1**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **2**

 **dal 04/10/2018**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **504**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/10/2018 Pratica n. FI0118656 in atti dal 04/10/2018 CIVILE ABITAZIONE-UFFICIO (n. 38519.1/2018)

> **Indirizzo**

 dal **28/11/2013 al 04/10/2018**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **501**  
FRAZIONE ROSSOIO n. SNC Piano T-1

 dal **04/10/2018**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **504**  
FRAZIONE ROSSOIO n. SNC Piano 1

VARIAZIONE del 28/11/2013 Pratica n. FI0274614 in atti dal 28/11/2013 DIVISIONE-FUSIONE (n. 131903.1/2013)

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/10/2018 Pratica n. FI0118656 in atti dal 04/10/2018 CIVILE ABITAZIONE-UFFICIO (n. 38519.1/2018)

> **Dati di classamento**

 dal **28/11/2013 al 19/09/2014**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **501**  
Rendita: **Euro 677,85**

Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **4**, Consistenza **10,5 vani**

VARIAZIONE del 28/11/2013 Pratica n. FI0274614 in atti dal 28/11/2013 DIVISIONE-FUSIONE (n. 131903.1/2013)

Annotazioni: richiesta ruralita' - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 dal **19/09/2014 al 04/10/2018**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **501**  
Rendita: **Euro 774,69**

Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **4**, Consistenza **12,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2014 Pratica n. FI0145273 in atti dal 19/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45904.1/2014) Notifica effettuata con protocollo n. FI0148413 del 25/09/2014

Annotazioni: classamento e rendita rettificati - ruralita' accertata

 dal **04/10/2018 al 05/10/2019**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **504**  
Rendita: **Euro 2.231,09**

Categoria **A/10<sup>a</sup>**, Classe **U**, Consistenza **9,0 vani**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/10/2018 Pratica n. FI0118656 in atti dal 04/10/2018 CIVILE ABITAZIONE-UFFICIO (n. 38519.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 dal **05/10/2019**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **504**  
Rendita: **Euro 2.231,09**

Categoria **A/10<sup>a</sup>**, Classe **U**, Consistenza **9,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2019 Pratica n. FI0109931 in atti dal 05/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36451.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

 dal 09/11/2015 al 04/10/2018

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **501**

Totale: **248 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **238 m<sup>2</sup>**

 dal 04/10/2018

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **504**

Totale: **242 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/11/2013, prot. n. FI0274614

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/10/2018  
Pratica n. FI0118656 in atti dal 04/10/2018 Protocollo  
NSD n. CIVILE ABITAZIONE-UFFICIO (n.  
38519.1/2018) Dati relativi alla planimetria : data di  
presentazione 04/10/2018, prot. n. FI0118656

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **VICCHIO (L838)(FI)** Foglio **102** Particella **116** Sub. **501**

> **1. COOPERATIVA AGRICOLA IL FORTETO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 01408150488)**

 dal 28/11/2013 al 03/10/2018

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/11/2013 Pratica n. FI0274614 in atti dal 28/11/2013 DIVISIONE-FUSIONE (n. 131903.1/2013)

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **VICCHIO (L838)(FI)** Foglio **102** Particella **116** Sub. **504**

> **1. COOPERATIVA AGRICOLA IL FORTETO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 01408150488)**

 dal 03/10/2018 al 13/06/2024

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/10/2018 Pratica n. FI0118656 in atti dal 04/10/2018 CIVILE ABITAZIONE-UFFICIO (n. 38519.1/2018)

> **1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**  
sede in **VICCHIO (FI)**

 dal 13/06/2024

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 13/06/2024 Pubblico ufficiale CARRESI GABRIELE Sede BORGO SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 311549 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 18466.1/2024 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 25/06/2024

Visura telematica



---

**Legenda**

- a) A/10: Uffici e studi privati
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/08/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **503**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116**

**Indirizzo:** FRAZIONE ROSSOIO n. SNC Piano T

**> Dati identificativi**

 dal **13/07/2017**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **503**

VARIAZIONE del 12/07/2017 Pratica n. FI0100699 in atti dal 13/07/2017 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26047.1/2017)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**  
Foglio **102** Particella **116** Subalterno **3**  
Foglio **102** Particella **116** Subalterno **500**

**> Indirizzo**

 dal **13/07/2017**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **503**

FRAZIONE ROSSOIO n. SNC Piano T  
Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 12/07/2017 Pratica n. FI0100699 in atti dal 13/07/2017 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26047.1/2017)

> **Dati di classamento**

📅 dal 13/07/2017

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **116** Subalterno **503**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 12/07/2017 Pratica n. FI0100699 in atti dal 13/07/2017 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26047.1/2017)

*Visura telematica*

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/08/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **346**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **346**

**Indirizzo:** FRAZIONE ROSSOIO Piano T

**> Dati identificativi**

 dal **06/07/2011**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **346**

VARIAZIONE del 06/07/2011 Pratica n. FI0208941 in atti dal 06/07/2011 COSTITUZIONE BCNC (n. 69265.1/2011)

**> Indirizzo**

 dal **06/07/2011**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **346**

FRAZIONE ROSSOIO Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 06/07/2011 Pratica n. FI0208941 in atti dal 06/07/2011 COSTITUZIONE BCNC (n. 69265.1/2011)

**> Dati di classamento**

 dal **06/07/2011**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **346**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 06/07/2011 Pratica n. FI0208941 in atti dal 06/07/2011 COSTITUZIONE BCNC (n. 69265.1/2011)

---

Visura telematica

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

 **Catasto terreni**  
**Visura storica per immobile**



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/08/2025



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

 **Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/08/2025**



**Dati identificativi:** Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **395**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 30,39**

agrario **Euro 23,24**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **6.923 m<sup>2</sup>**



**> Intestati catastali**

**> 1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**

sede in **VICCHIO (FI)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1



**> Dati identificativi**

 **dall'impianto al 08/08/2025**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **112**

Impianto meccanografico del 10/04/1970



 **dal 08/08/2025**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **395**

**FRAZIONAMENTO** del 08/08/2025 Pratica n. FI0148424 in atti dal 08/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.35256-20.08/08/2025 presentato il 08/08/2025 (n. 148424.1/2025)



**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**  
Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**  
*Foglio 102 Particella 396*  
*Foglio 102 Particella 397*  
*Foglio 102 Particella 398*  
*Foglio 102 Particella 112*  
*Foglio 102 Particella 379*

**> Dati di classamento**



 dall'impianto al **22/05/1972**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **112**

Redditi: dominicale **Euro 40,65 Lire 78.710**

agrario **Euro 28,69 Lire 55.560**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**  
Superficie: **9.260 m<sup>2</sup>**

Partita: **1109**

 dal **22/05/1972** al **24/01/1991**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **112**

Redditi: dominicale **Euro 40,65 Lire 78.710**

agrario **Euro 31,09 Lire 60.190**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **9.260 m<sup>2</sup>**

Partita: **1109**

Impianto meccanografico del **10/04/1970**

Variazione del **22/05/1972** in atti dal **20/07/1972** (n. **23972**)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

*Foglio 102 Particella 56  
Foglio 102 Particella 16  
Foglio 89 Particella 104  
Foglio 91 Particella 94  
Foglio 91 Particella 68  
Foglio 88 Particella 112  
Foglio 110 Particella 160  
Foglio 102 Particella 41  
Foglio 89 Particella 163  
Foglio 91 Particella 79  
Foglio 88 Particella 98  
Foglio 111 Particella 48  
Foglio 89 Particella 137  
Foglio 89 Particella 97  
Foglio 91 Particella 91  
Foglio 91 Particella 75  
Foglio 91 Particella 54  
Foglio 91 Particella 31  
Foglio 117 Particella 22  
Foglio 116 Particella 87  
Foglio 110 Particella 154  
Foglio 111 Particella 121  
Foglio 102 Particella 88  
Foglio 102 Particella 86  
Foglio 102 Particella 83  
Foglio 102 Particella 27  
Foglio 89 Particella 100  
Foglio 88 Particella 113  
Foglio 102 Particella 40  
Foglio 102 Particella 18  
Foglio 102 Particella 13  
Foglio 89 Particella 139  
Foglio 89 Particella 161*

Foglio 91 Particella 52  
Foglio 111 Particella 30  
Foglio 117 Particella 78  
Foglio 102 Particella 42  
Foglio 102 Particella 39  
Foglio 102 Particella 34  
Foglio 102 Particella 26  
Foglio 91 Particella 102  
Foglio 91 Particella 72  
Foglio 117 Particella 14  
Foglio 117 Particella 8  
Foglio 102 Particella 57  
Foglio 102 Particella 44  
Foglio 116 Particella 4  
Foglio 111 Particella 98  
Foglio 102 Particella 43  
Foglio 91 Particella 70  
Foglio 88 Particella 99

 dal **24/01/1991** al **04/12/2018**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **112**

Redditi: dominicale **Euro 37,40 Lire 72.420**  
agrario **Euro 28,60 Lire 55.380**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **8.520 m<sup>2</sup>**

Partita: **5367**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/1991 in atti dal 08/01/1993 (n. 6497.1/1992)

 dal **04/12/2018** al **23/07/2025**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **112**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 13,16**  
agrario **Euro 9,89**

Superficie: **8.520 m<sup>2</sup>**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **161**

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/05/2018 Pratica n. FIO156264 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6204.1/2018)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/05/2018 all'organismo pagatore artea con la domanda 5071961 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5068993)

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 11,32	Euro 1,84
Reddito agrario	Euro 8,66	Euro 1,23
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	2.579	5.941
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO
Classe	2	2

📅 dal **23/07/2025** al **08/08/2025**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **112**

Redditi: dominicale **Euro 37,40**  
agrario **Euro 28,60**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **8.520 m<sup>2</sup>**

📅 dal **08/08/2025**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **395**

Redditi: dominicale **Euro 30,39**  
agrario **Euro 23,24**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **02**  
Superficie: **6.923 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/07/2025 Pratica n. FI0141698 in atti dal 23/07/2025 ISTANZA N. 141685/25 (n. 141685.1/2025)

Annotazioni: variazione su istanza di parte del 23/07/2025 acquisita agli atti al prot. n. fi0141685 del 2025 accorpamento porzioni per successiva presentazione atti di aggiornamento - istanza n. 141685/25

FRAZIONAMENTO del 08/08/2025 Pratica n. FI0148424 in atti dal 08/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.35256-20.08/08/2025 presentato il 08/08/2025 (n. 148424.1/2025)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **396**

Foglio **102** Particella **397**

Foglio **102** Particella **398**

Foglio **102** Particella **112**

Foglio **102** Particella **379**

➤ **Altre variazioni**

📅 dal **26/11/1992** al **24/01/1991**

**Immobile predecessore**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **112**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/11/1992 in atti dal 26/11/1992 INC. 78/91 (n. 7321.1/1992)

Annotazioni: varia con la particella 161 e da origine alla particella 242 fog. 102

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **242**

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **VICCHIO (L838) (FI)** - Foglio 102 Particella 112

### > 1. SRL FATTORIA CALDETA CON SEDE IN FIRENZE

📅 dall'impianto al 27/12/1973  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

### > 1. SOC NOME COLLETTIVO RESIDENCE PARK VALDISIEVE DI POLLI E CECCHERINI CON SEDE IN DICOMANO

📅 dal 27/12/1973 al 12/02/1976  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

### > 1. BRILLI Bindo (CF BRLBND14B15D299X)

nato a DICOMANO (FI) il 15/02/1914  
📅 dal 12/02/1976 al 22/01/1982  
Diritto di: Proprieta' per 2/4 (deriva dall'atto 3)

### > 2. MAGHERINI Mileno (CF MGHMLN27B19D299M)

nato a DICOMANO (FI) il 19/02/1927  
📅 dal 12/02/1976 al 22/01/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

### > 3. MAGHERINI Santi (CF MGHSNT14A02D299Q)

nato a DICOMANO (FI) il 02/01/1914  
📅 dal 12/02/1976 al 22/01/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

### > 1. BRILLI Bindo (CF BRLBND14B15D299X)

nato a DICOMANO (FI) il 15/02/1914  
📅 dal 22/01/1982 al 27/04/1982  
Diritto di: Proprieta' per 2/4 (deriva dall'atto 4)

### > 2. MAGHERINI Mileno (CF MGHMLN27B19D299M)

nato a DICOMANO (FI) il 19/02/1927  
📅 dal 22/01/1982 al 27/04/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 4)

### > 3. MAGHERINI Vanna (CF MGHVNN47T41D299L)

nata a DICOMANO (FI) il 01/12/1947  
📅 dal 22/01/1982 al 27/04/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 4)

### > 1. CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA (CF 80093830588)

sede in ROMA (RM)

1. Impianto meccanografico del 10/04/1970

2. SCRITTURA PRIVATA del 27/12/1973 Pubblico ufficiale SINI P Sede BORGIO SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 20631 - UR Sede BORGIO SAN LORENZO (FI) Registrazione n. 337 registrato in data 10/01/1974 - Voltura n. 15775 in atti dal 20/11/1975

3. Atto del 12/02/1976 Pubblico ufficiale CECCHETTANI M Sede PONTASSIEVE (FI) Repertorio n. 202 - PU Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 1764 registrato in data 02/03/1976 - Voltura n. 11877 in atti dal 30/07/1977

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/01/1982 - US Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 2581 n. 44 registrato in data 19/03/1982 - Voltura n. 21082 in atti dal 22/10/1985

5. Atto del 27/04/1982 Pubblico ufficiale BADINI G Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 45370 - PU Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 5547 registrato in data 17/05/1982 - Voltura n. 21182 in atti dal 22/10/1985

📅 dal 27/04/1982 al 27/04/1982  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 5)

➤ **1. COOP.AGRICOLA IL FORTETO (CF 01408150488)**  
sede in VICCHIO (FI)

📅 dal 27/04/1982 al 24/01/1991  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 6)

➤ **1. COOPERATIVA AGRICOLA IL FORTETO S.R.L. CON SEDE IN VICCHIO (CF 01408150488)**

📅 dal 24/01/1991 al 19/10/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 7)

➤ **1. COOP.AGRICOLA IL FORTETO (CF 01408150488)**  
sede in VICCHIO (FI)

📅 dal 19/10/2004 al 13/06/2024  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 8)

➤ **1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**  
sede in VICCHIO (FI)

📅 dal 13/06/2024 al 08/08/2025  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 9)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VICCHIO (L838) (FI) Foglio 102 Particella 395**

➤ **1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**  
sede in VICCHIO (FI)

📅 dal 08/08/2025  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

6. Atto del 27/04/1982 Pubblico ufficiale BADINI G Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 45371 - PU Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 5548 registrato in data 17/05/1982 - Voltura n. 21382 in atti dal 22/10/1985

7. Atto del 24/01/1991 Pubblico ufficiale BADINI Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 5329 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 285 registrato in data 12/02/1991 - Voltura n. 6497.1/1992 in atti dal 08/01/1993

8. VERBALE del 19/10/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO BADINI Sede BORG SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 10080 - UR Sede BORG SAN LORENZO (FI) Registrazione registrato in data 04/11/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 5453.1/2011 - Pratica n. FI0117011 in atti dal 18/03/2011

9. Atto del 13/06/2024 Pubblico ufficiale CARRESI GABRIELE Sede BORG SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 311549 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 18466.1/2024 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 25/06/2024

10. Atto del 13/06/2024 Pubblico ufficiale CARRESI GABRIELE Sede BORG SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 311549 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 18466.1/2024 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 25/06/2024

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

VICCHIO (L838) (FI)  
Foglio **102** Particella **112**

Visura telematica

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di VICCHIO (L838) provincia FIRENZE - Limitata al foglio: 102
<b>Soggetto individuato</b>	<b>COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO sede in VICCHIO (FI) (CF: 01408150488)</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di VICCHIO (Codice L838) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	102	1		AA AB	PASCOLO ARB BOSCO CEDUO	02 03	07 00	00 80		Euro 0,33 Euro 0,05	Euro 0,14 Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204382 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87760.1/2007)	Annotazione
2	102	2		-	SEMINATIVO	02	1	53 40		Euro 67,34	Euro 51,50	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2022 Pratica n. FI0149069 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 149069.1/2022)	Annotazione
3	102	3		AA AB	PRATO SEMINATIVO	01 03	20 02	00 50		Euro 7,23 Euro 0,84	Euro 4,65 Euro 0,84	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204383 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87761.1/2007)	Annotazione
4	102	4		AA AB	SEMINATIVO PASC CESPUG	02 01	01 23	13 47		Euro 0,50 Euro 0,36	Euro 0,38 Euro 0,48	TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. FI0125468 in atti dal 14/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 125468.1/2021)	Annotazione
5	102	5		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB	02 02	08 05	21 39		Euro 3,60 Euro 0,25	Euro 2,76 Euro 0,11	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/06/2020 Pratica n. FI0108672 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 13976.1/2020)	Annotazione
6	102	6		-	SEMINATIVO	02	78	10		Euro 34,28 Lire 66.385	Euro 26,22 Lire 50.765	Impianto meccanografico del 10/04/1970	
7	102	7		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB	02 02	00 19	56 14		Euro 0,25 Euro 0,89	Euro 0,19 Euro 0,40	TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. FI0129272 in atti dal 14/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 129272.1/2021)	Annotazione

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
8	102	94		-	PASCOLO ARB 02	13	40		Euro 0,62	Euro 0,28	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204396 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87774.1/2007)	Annotazione
9	102	95		-	SEMIN ARBOR 01	08	90		Euro 5,52	Euro 3,22	TABELLA DI VARIAZIONE del 30/01/1991 Pratica n. 00000552 in atti dal 21/10/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 2813.1/1991)	Notifica Annotazione
10	102	96		-	PASCOLO ARB 02	27	20		Euro 1,26	Euro 0,56	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204397 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87775.1/2007)	Annotazione
11	102	98		AA AB	PRATO PASC CESPUG 01 01	06 00	00 70		Euro 2,17 Euro 0,01	Euro 1,39 Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. FI0091102 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 6611.1/2007)	Annotazione
12	102	99		-	PASCOLO ARB 02	1	92	65	Euro 8,95	Euro 3,98	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204398 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87776.1/2007)	Annotazione
13	102	100		-	PASCOLO ARB 02	63	00		Euro 2,93	Euro 1,30	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204399 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87777.1/2007)	Annotazione
14	102	113		AA AB	PASCOLO ARB BOSCO ALTO 02 02	05 00	00 45		Euro 0,23 Euro 0,04	Euro 0,10 Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. FI0204405 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 87783.1/2007)	Annotazione
15	102	114		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB 02 02	66 00	22 03		Euro 29,07 Euro 0,01	Euro 22,23 Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. FI0128523 in atti dal 14/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 128523.1/2021)	Annotazione

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
16	102	115		-	SEMIN ARBOR 01	1	43	60		Euro 89,00	Euro 51,91	TABELLA DI VARIAZIONE del 30/01/1991 Pratica n. 00000552 in atti dal 21/10/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 2815.1/1991)	Notifica Annotazione
17	102	117		AA AB	PRATO INCOLT PROD 01 02		09 03	00 30		Euro 3,25 Euro 0,02	Euro 2,09 Euro 0,02	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/03/2007 Pratica n. FI0110275 in atti dal 14/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 16476.1/2007)	Annotazione
18	102	119		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB 02 02	4	00 19	88 52		Euro 0,39 Euro 19,50	Euro 0,30 Euro 8,67	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/06/2020 Pratica n. FI0108752 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 14055.1/2020)	Annotazione
19	102	126		-	PASCOLO ARB 02		25	40		Euro 1,18	Euro 0,52	TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2008 Pratica n. FI0504118 in atti dal 16/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 100744.1/2008)	Annotazione
20	102	135		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB 02 02	6	05 45	59 51		Euro 2,45 Euro 30,00	Euro 1,88 Euro 13,34	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/06/2020 Pratica n. FI0108514 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 13819.1/2020)	Annotazione
21	102	156		-	SEMIN ARBOR 03		29	70		Euro 9,97 Lire 19.305	Euro 7,67 Lire 14.850	VOLTURA D'UFFICIO del 19/05/1993 in atti dal 19/05/1993 (n. 3288.1/1993)	
22	102	159		-	SEMINATIVO 02		02	30		Euro 1,01	Euro 0,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 30/01/1991 Pratica n. 00000552 in atti dal 21/10/2003 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 2817.1/1991)	Notifica Annotazione
23	102	176		-	BOSCO ALTO 03		00	05		Euro 0,01 Lire 7	Euro 0,01 Lire 2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/08/1978 in atti dal 10/12/1978 (n. 11678)	
24	102	287		-	SEMIN ARBOR 02		72	20		Euro 31,69 Lire 61.370	Euro 22,37 Lire 43.320	FRAZIONAMENTO del 09/05/2000 Pratica n. 429577 in atti dal 09/05/2000 (n. 987.1/2000)	
25	102	339		-	SEMIN ARBOR 02		86	96		Euro 38,17	Euro 26,95	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/04/2011 Pratica n. FI0150392 in atti dal 26/04/2011 presentato il 22/04/2011 (n. 150392.1/2011)	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
26	102	345		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO	02 02	73 22	41 98			Euro 32,23 Euro 0,71	Euro 24,64 Euro 0,47	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/05/2018 Pratica n. FI0156265 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6205.1/2018)	Annotazione
27	102	378		-	SEMIN ARBOR	02	1	39	11		Euro 61,07	Euro 43,11	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	
28	102	380		-	SEMIN ARBOR	02		27	11		Euro 11,90	Euro 8,40	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	
29	102	382		-	SEMIN ARBOR	02		54	12		Euro 23,76	Euro 16,77	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	
30	102	383		-	SEMIN ARBOR	02		48	55		Euro 21,31	Euro 15,04	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	
31	102	388		-	SEMINATIVO	02		02	61		Euro 1,15	Euro 0,88	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	
32	102	390		-	SEMIN ARBOR	01		42	48		Euro 26,33	Euro 15,36	FRAZIONAMENTO del 06/05/2024 Pratica n. FI0075594 in atti dal 06/05/2024 presentato il 06/05/2024 (n. 75594.1/2024)	

- Immobile 1:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 2:** **Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2022) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2022 all'organismo pagatore artea con la domanda 6840233 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6840233)
- Immobile 3:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 4:** **Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/06/2021 all'organismo pagatore artea con la domanda 6432194 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6432194)

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

- Immobile 5:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 26/06/2020 all'organismo pagatore artea con la domanda 5917311 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5917311)
- Immobile 7:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/06/2021 all'organismo pagatore artea con la domanda 6432194 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6432194)
- Immobile 8:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 9:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. FI0053429 del 21/02/2005  
**Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte qualita' parificata per mancanza di tariffe
- Immobile 10:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 11:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 12:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 13:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 14:** **Annotazione:** di stadio: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 15:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/06/2021 all'organismo pagatore artea con la domanda 6432194 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6432194)
- Immobile 16:** **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. FI0053429 del 21/02/2005  
**Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte qualita' parificata per mancanza di tariffe
- Immobile 17:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 18:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 26/06/2020 all'organismo pagatore artea con la domanda 5917311 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5917311)
- Immobile 19:** **Annotazione:** di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

- Immobile 20: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 26/06/2020 all'organismo pagatore artea con la domanda 5917311 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5917311)
- Immobile 22: Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. FI0053429 del 21/02/2005  
**Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte
- Immobile 26: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/05/2018 all'organismo pagatore artea con la domanda 5071961 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 5068993)
- Totale: Superficie 25.57.63 Redditi: Dominicale Euro 571,83 Agrario Euro 381,94**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO	01408150488*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 13/06/2024 Pubblico ufficiale CARRESI GABRIELE Sede BORGO SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 311549 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 18466.1/2024 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 25/06/2024			

#### 2. Immobili siti nel Comune di VICCHIO (Codice L838) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	102	112		-	SEMINATIVO	02	85	20		Euro 37,40	Euro 28,60	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2025 Pratica n. FI0155880 in atti dal 20/08/2025 Verifica d'ufficio (n. 155880.1/2025)	Annotazione
2	102	379		-	SEMIN ARBOR	02	1	49	70	Euro 65,72	Euro 46,39	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2025 Pratica n. FI0155880 in atti dal 20/08/2025 Verifica d'ufficio (n. 155880.1/2025)	Annotazione

- Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione su istanza d'ufficio del 20/08/2025 acquisita agli atti al prot. n. fi0155879 del 2025 - si ripristina la situazione antecedente al frz fi0155765/2025 presentato in data 2025-08-20 00:00:00 per atto non conforme alle disposizioni vigenti, come da procedura operativa 136/10

# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 20/08/2025

**Immobile 2:**    **Annotazione:**    di stadio: variazione su istanza d'ufficio del 20/08/2025 acquisita agli atti al prot. n. fi0155879 del 2025 - si ripristina la situazione antecedente al frz fi0155765/2025 presentato in data 2025-08-20 00:00:00 per atto non conforme alle disposizioni vigenti, come da procedura operativa 136/10

**Totale: Superficie 2.34.90    Redditi: Dominicale Euro 103,12    Agrario Euro 74,99**

### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO	01408150488*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2025 - Verifica d'ufficio n. 155880.1/2025 - Pratica n. FI0155880 in atti dal 20/08/2025			

**Totale Generale: Superficie 27.92.53    Redditi: Dominicale Euro 674,95    Agrario Euro 456,93**

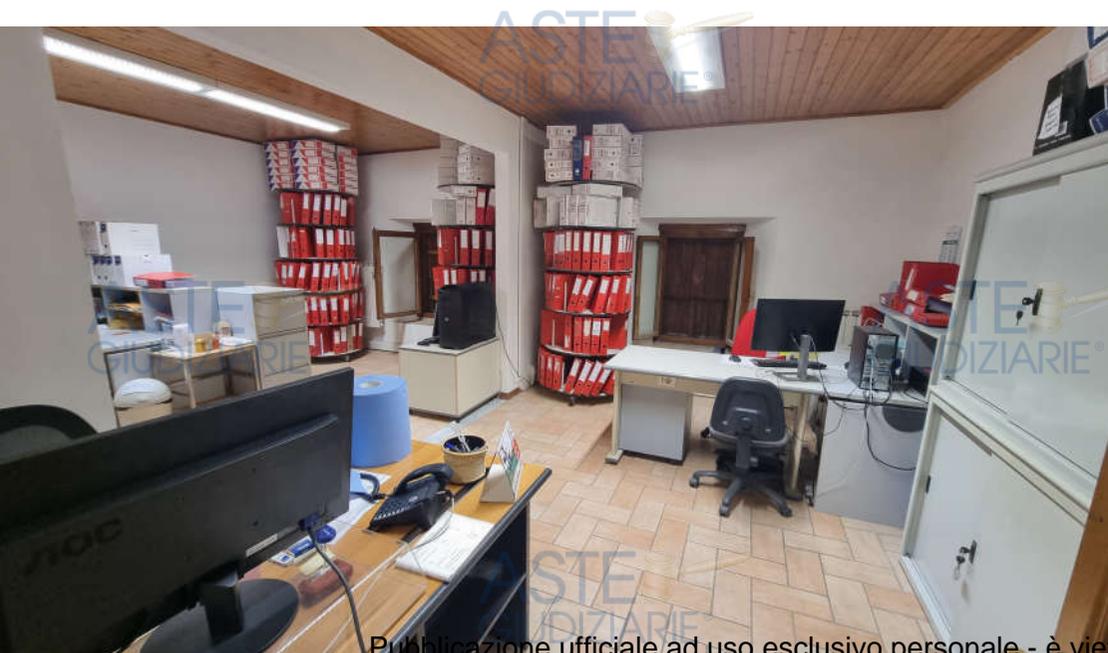
Unità immobiliari n. 34

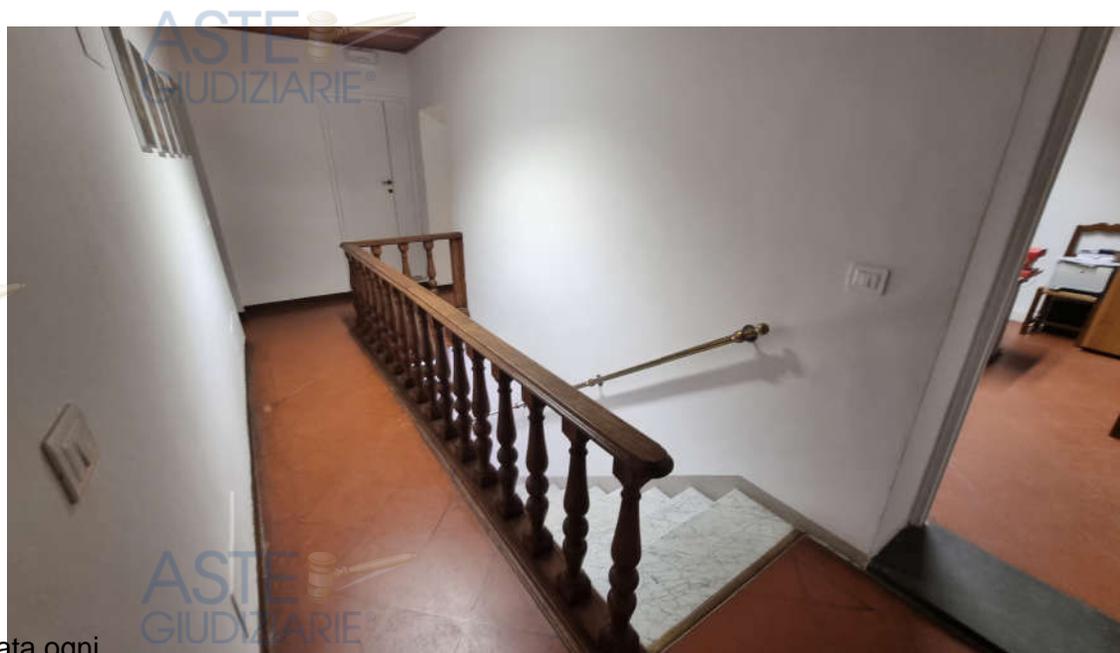
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



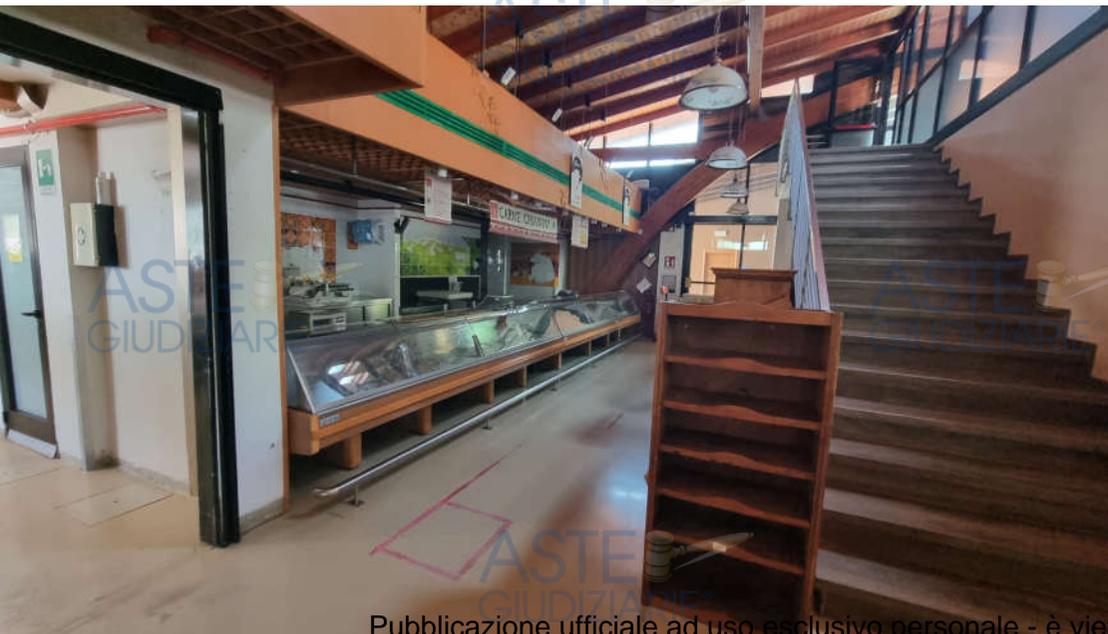






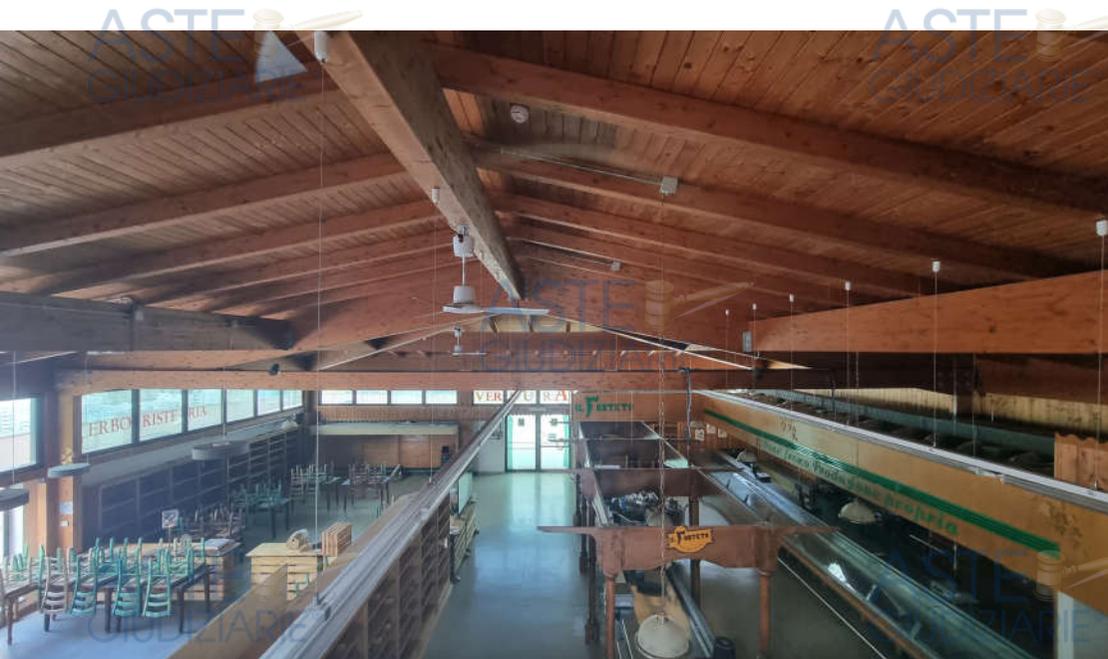


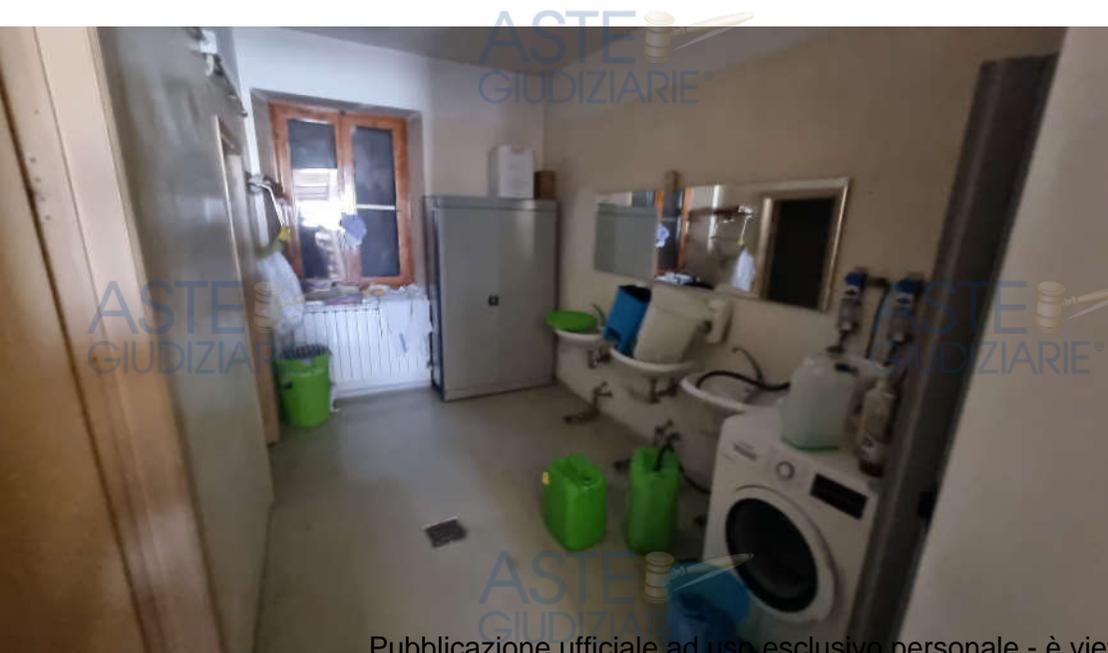
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





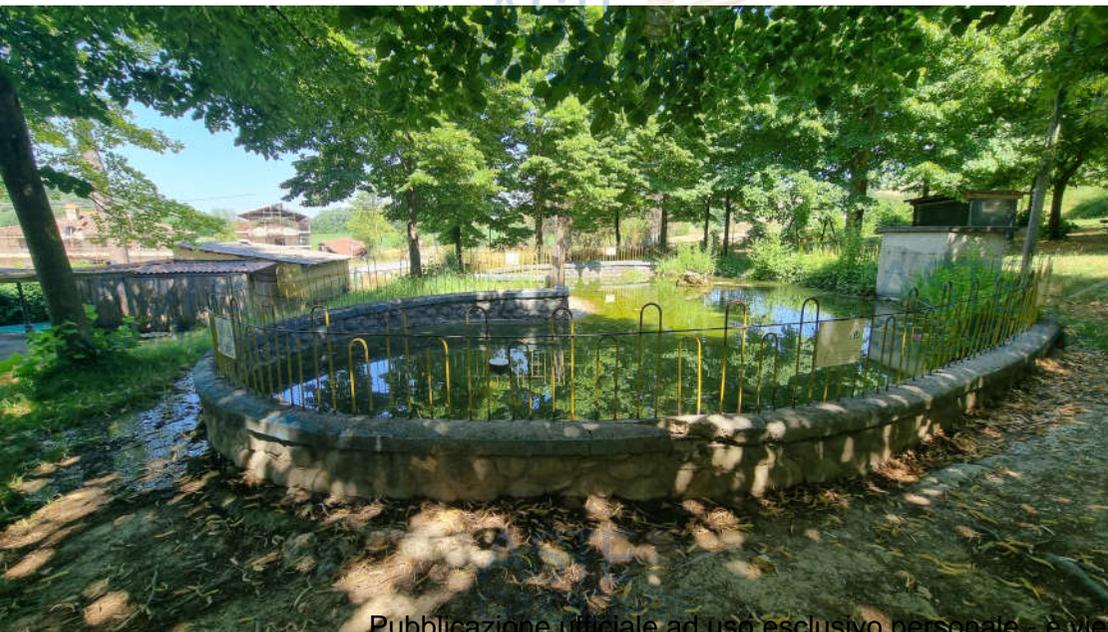
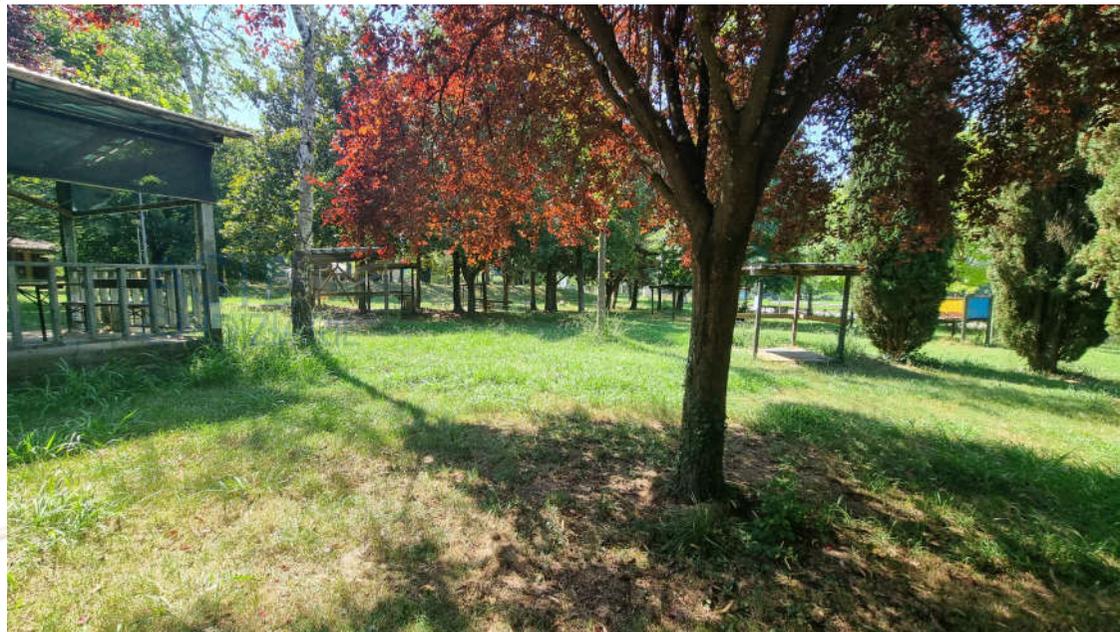
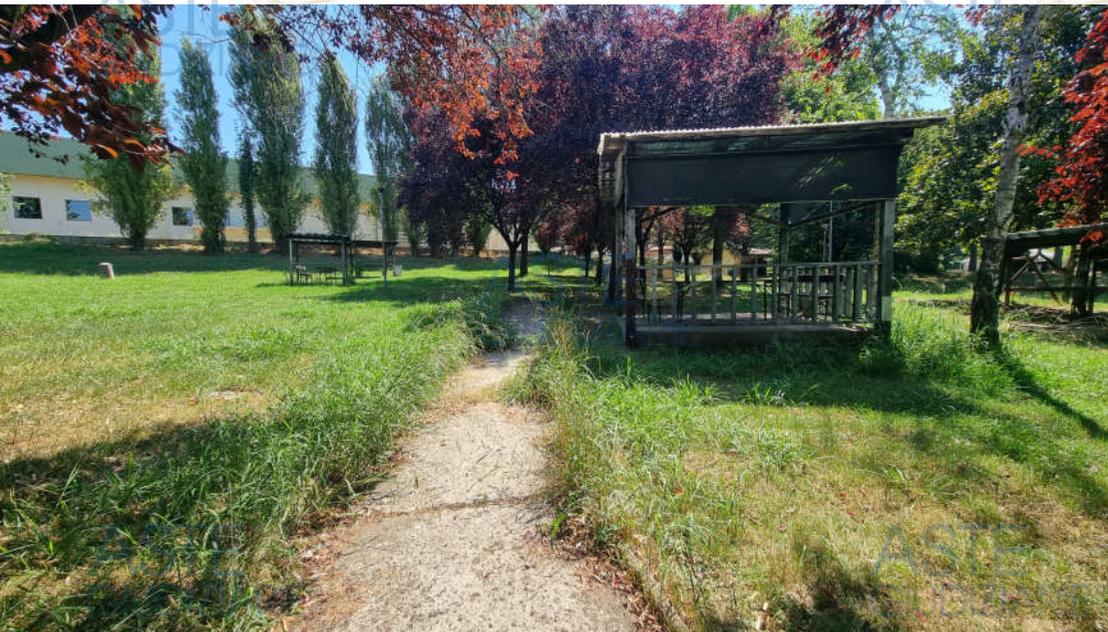




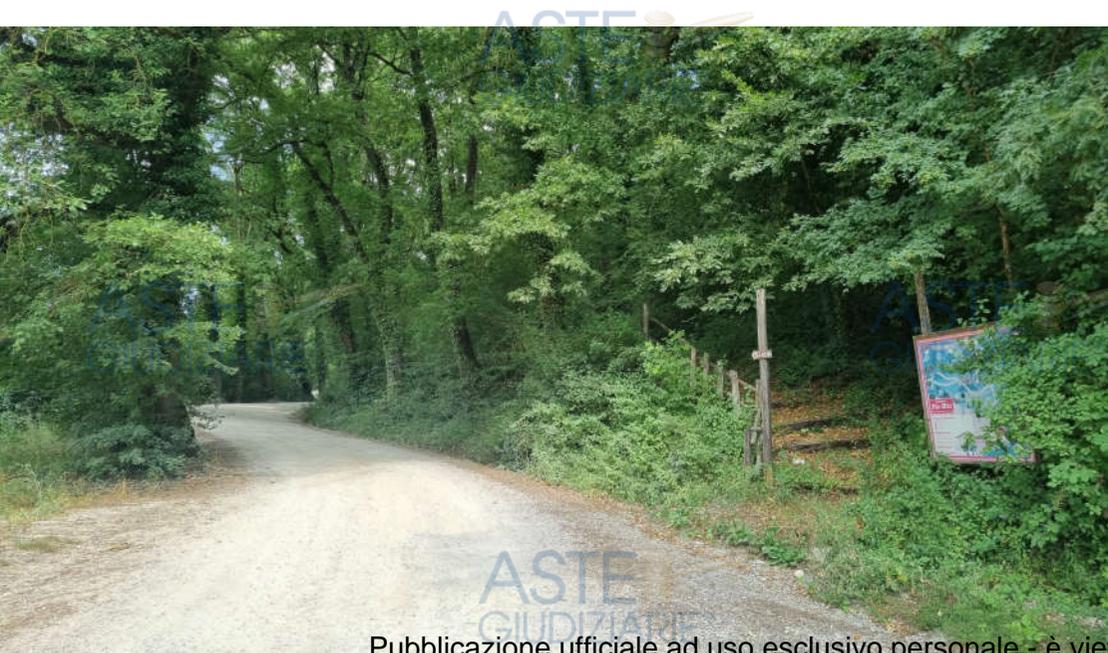


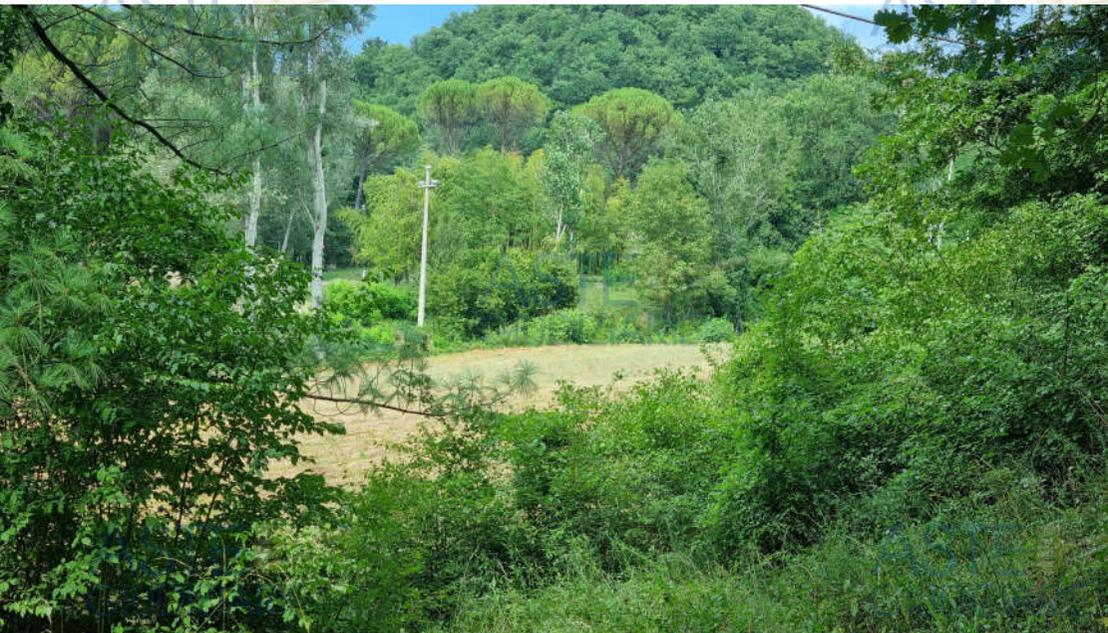












ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0270425 del 21/11/2013  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Vicchio  
 Frazione Rossoio civ. SNC

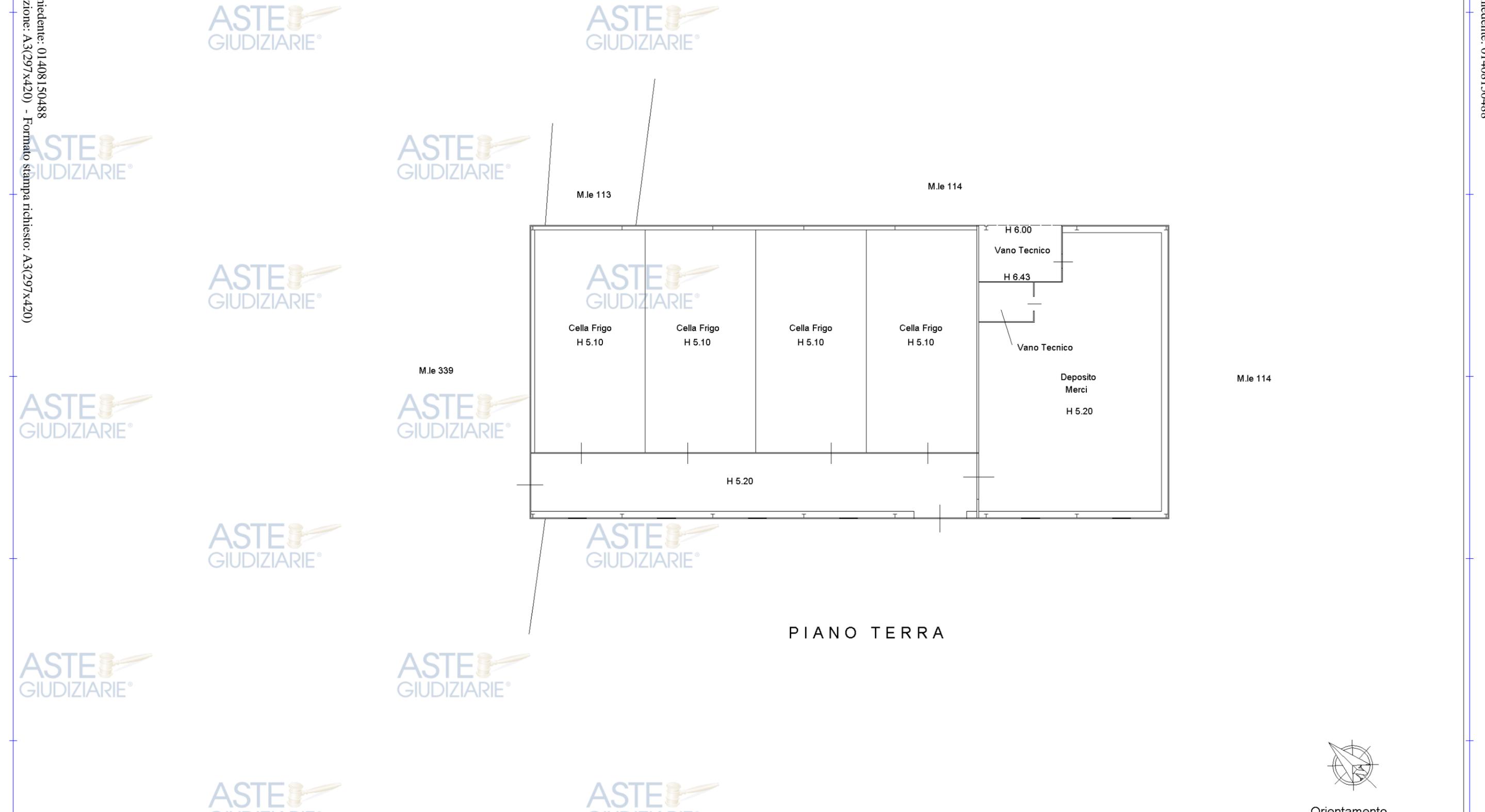
Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 102  
 Particella: 350  
 Subalterno:

Compilata da:  
 Giovannetti Manuel  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Pistoia N. 1447

Data: 23/06/2021 - n. T331360 - Richiedente: 01408150488  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Ultima planimetria in atti

Data: 23/06/2021 - n. T331360 - Richiedente: 01408150488

n. 1 Scala 1: 200



PIANO TERRA



Orientamento

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/08/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **350**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **350**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 4.390,00**

Categoria **D/10<sup>a</sup>**

Foglio **102** Particella **350**

**Indirizzo:** FRAZIONE ROSSOIO n. SNC Piano T

**> Intestati catastali**

**> 1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**

sede in **VICCHIO (FI)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**> Dati identificativi**

**📅 dal 05/11/2013**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **350**

COSTITUZIONE del 05/11/2013 Pratica n. FI0258804 in atti dal 05/11/2013, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FI0258802 DEL 05/11/2013 (n. 258802.1/2013)

**> Indirizzo**

**📅 dal 21/11/2013**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **350**

FRAZIONE ROSSOIO n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 21/11/2013 Pratica n. FI0270425 in atti dal 21/11/2013 COSTITUZIONE (n. 2469.1/2013)

> **Dati di classamento**

 dal **05/11/2013** al **21/11/2013**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **350**

Categoria **F/6<sup>b)</sup>**, Consistenza **0 m<sup>2</sup>**

 dal **21/11/2013** al **16/09/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **350**

Rendita: **Euro 4.390,00**

Categoria **D/10<sup>a)</sup>**

 dal **16/09/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **VICCHIO (L838) (FI)**

Foglio **102** Particella **350**

Rendita: **Euro 4.390,00**

Categoria **D/10<sup>a)</sup>**

COSTITUZIONE del 05/11/2013 Pratica n. FI0258804 in atti dal 05/11/2013 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FI0258802 DEL 05/11/2013 (n. 258802.1/2013)

COSTITUZIONE del 21/11/2013 Pratica n. FI0270425 in atti dal 21/11/2013 COSTITUZIONE (n. 2469.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2014 Pratica n. FI0143254 in atti dal 16/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45493.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VICCHIO (L838)(FI) Foglio 102 Particella 350**

> **1. COOPERATIVA AGRICOLA IL FORTETO S.R. L. CON SEDE IN VICCHIO (CF 01408150488)**

 dal 05/11/2013 al 13/06/2024  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

> **1. COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO (CF 01408150488)**  
sede in VICCHIO (FI)

 dal 13/06/2024  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. COSTITUZIONE del 05/11/2013 Pratica n. FI0258804 in atti dal 05/11/2013 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FI0258802 DEL 05/11/2013 (n. 258802.1/2013)

2. Atto del 13/06/2024 Pubblico ufficiale CARRESI GABRIELE Sede BORGO SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 311549 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 18466.1/2024 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 25/06/2024

Visura telematica



---

**Legenda**

- a) D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole
- b) F/6: Fabbricato in attesa di dichiarazione





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

