TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONI UNICA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E. 37/2017

UDIENZA DEL 29/05/2018

A CARICO DI '[redacted]'

PROCEDENTE: BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A. CON SEDE IN VICENZA

CUSTODE: Avv. Giada Palandri

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Iannone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geom. Giovanni Santi nato a Firenze il 4 novembre 1968, codice fiscale SNTGNN68S04D612Q, con studio in Prato Via Evaristo Gherardi n°2 (tel. / fax 0574 693256 - e-mail: sdstudio@conmet.it - PEC: giovanni.santi1@geopec.it), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n° 292, nominato dal Giudice dell' Esecuzioni con notificazione di cancelleria PEC del 29/09/2017, quale perito nella procedura esecutiva sopradescritta, veniva incaricato di espletare il seguente incarico:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla

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

trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo

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

caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni Amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza

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

diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

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

anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

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

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà

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

parte;

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

22) provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 250,00;

23) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

Premesso quanto sopra e svolti tutti gli accertamenti necessari al fine di

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

rispondere ai suddetti quesiti, il sottoscritto redige la seguente relazione, precisando di aver descritto i beni oggetto della presente consulenza, in un unico lotto, suddivisi in sei cespiti come di seguito specificato:

Trattasi di complesso immobiliare costituito da quattro edifici rurali e terreni limitrofi, di proprietà della società agricola esecutata, posti in Provincia di Prato, nel Comune di Cantagallo (PO) (ex Barberino di Mugello). Al complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati, si accede dalla strada Regionale 325 di Val di Setta e Val di Bisenzio (SRT 325) tramite diramazione in località Carmignanello (frazione del Comune di Cantagallo), denominata via Del Lanificio nel primo tratto e via della Rocca di Cerbaia nel secondo tratto; detta strada di limitate dimensione è per circa 1 km asfaltata e in normale stato di conservazione, dopodiché prosegue per circa 3 chilometri, con un percorso sterrato ed in pessimo stato di manutenzione, con limitata larghezza, notevole pendenza e completamente dissestata, percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzati.

I fabbricati succitati sono ubicati in zona agricola di alta collina in località Casugnano di Sotto e Casugnano di Sopra (Strada Vicinale denominata "strada vicinale di Scopeto") ad un'altitudine media di circa 400 mt s.l.m. .

In località "Casugnano di Sotto" sono presenti tre fabbricati ristrutturati tra l'anno 2007 e l'anno 2011, per attività agrituristica. Più precisamente il fabbricato posto più a valle (lato ovest), composto da due piani fuori terra, è stato ristrutturato con destinazione di "*locale per somministrazione di alimenti e bevande per l'attività agrituristica*", con rilascio nel 2008 di Permesso di Costruire dal Comune di Cantagallo e deposito di agibilità del

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

maggio 2011. Poco distante dal succitato edificio ed in posizione "centrale" è ubicato un ampio edificio completamente ristrutturato per attività agrituristica, disposto su due piani e composto al piano terra da locale cucina, ampio soggiorno e servizi W.C., mentre al piano primo da quattro locali camera con bagno. Il fabbricato posto più a monte (lato est) è composto da due abitazioni rurali su due piani con accesso indipendente, accessori e locale tecnico il tutto ristrutturato per "*abitazioni a servizio degli imprenditori agricoli dell'azienda*" come riportato negli atti depositati presso detto comune.

Il quarto fabbricato è ubicato in località "Casugnano di Sopra", distante circa 200 metri dal complesso ristrutturato in località "Casugnano di Sotto". L'immobile è in precarie condizioni statiche e pessimo stato di manutenzione.

Distante circa 100 metri da detto complesso, lungo la strada vicinale e precisamente a metà strada tra la località Casugnano di Sopra e Casugnano di Sotto, è presente un "locale centrale termica" con caldaia a legna, realizzato tra il 2007 e il 2008, attualmente a servizio degli immobili ristrutturati di Casugnano di Sotto,

Il Complesso immobiliare rurale succitato è descritto in un unico lotto suddiviso nei seguenti cespiti A-B-C-D-E-F e precisamente:

- CESPITE "A": Edificio rurale adibito a *"locale per somministrazione di alimenti e bevande per l'attività agrituristica"*, Foglio 59 particella 315;
- CESPITE "B": Edificio rurale ad uso *"attività agrituristica"* Foglio 60 particella 157 subalterno 1;

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

- CESPITE "C": edificio rurale da destinarsi ad "*abitazioni a servizio degli imprenditori agricoli dell'azienda*", Foglio 60 particella 157 subalterni 2 e 3;
- CESPITE "D": Ruderi Foglio 60 particella 160 e particella 161;
- CESPITE "E": C.T. Foglio 60 particella 159;
- CESPITE "F": terreni agricoli.

Il sottoscritto Geom. SANTI GIOVANNI, seguendo le procedure di rito, fissava il sopralluogo agli immobili per il giorno 24 ottobre 2017 ore 10,00 alla presenza del Custode Avv. Giada Palandri come da verbale allegato, e successivo sopralluogo del 21/12/2017.

In data 19/12/2017 è stata autorizzata proroga di giorni 45 dal giudice dell'esecuzione, a seguito di richiesta per problematiche di accesso ed espletamento delle pratiche di accatastamento degli immobili.

Art. 1 – Verifica documentazione

Il sottoscritto ha preso visione ed ha esaminato i documenti ed atti presenti nel fascicolo della esecuzione immobiliare; sono presenti a) dichiarazione notarile redatta dal Notaio Dott. Francesco D'Ambrosi in data 07 aprile 2017, b) Atto di Pignoramento Immobiliare del 09/02/2017 emesso dal Tribunale di Prato su istanza della parte procedente, c) Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio pubblicità immobiliare, n° 2224 del Registro generale e n°1366 di Registro particolare del 27/02/2017, d) Atto di precetto, e) atto di mutuo fondiario Rep. 30177 del 30/12/2009 Notaio Colonna Romano.

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

CESPITE "A"

Art. 1 – Accertamento della proprietà e provenienza

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

I beni risultano di piena proprietà della [redacted]" con sede a [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 in forza del seguente atto:

acquisto dai signori Angioni Benvenuto nato a Santadi (CA) il 01/03/1940 C.F. NGN BVN 40C01 I182B, Angioni Mario nato a Santadi (CA) il 09/09/1946 C.F. NGN MRA 46P09 I182W, Marras Graziella nata a Villanovafranca (CA) il 21/03/1942 C.F. MRR GZL 42C61 L987G, Angioni Ornella nata a Prato (PO) il 15/01/1968 C.F. NGN RLL 68A55 G999V, Angioni Valentina nata a Prato (PO) il 13/02/1979 C.F. NGN VNT 79B53 G999T e Angioni Alessandra nata a Prato (PO) il 18/09/1964 C.F. NGN LSN 64P58 G999D ai rogiti del notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) del 20 gennaio 2005 repertorio 18740/2129 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con **TRASCRIZIONE registro particolare n° 729 del 01/02/2005.**

Nella suddetta nota di trascrizione n° 729 del 01/02/2005 risulta erroneamente indicato il Comune catastale Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare sono trascritti alla data del **17/10/2017** i seguenti gravami:

- **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

- **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si osserva che in detta nota di trascrizione risultano indicati i precedenti identificativi catastali foglio 59 particella 205; l'immobile risulta denunciato al catasto fabbricati in data 06/06/2011 ed attualmente distinto nel foglio 59 particella 315.

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

Inoltre nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione (R.P. 1366/2017) sono indicati gli stessi immobili della nota di trascrizione R.P. 1246/2017 con la sola differenza del comune catastale Barberino di Mugello anziché Cantagallo.

Si evidenzia che i pignoramenti sono stati trascritti a carico della [redacted] mentre le formalità di acquisto e ipoteca risultano a carico della [redacted]

Art. 2 – Descrizione dell'immobile

Trattasi di edificio rurale adibito a "*locale per somministrazione di alimenti e bevande per l'attività agrituristica*", in località "Casugnano di Sotto" distinto dai civici nn.4-5-6-7-8 (Strada Vicinale di Scopeto).

L'immobile disposto su due piani fuori terra e libero su quattro lati, ha

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

accesso dalla strada vicinale sopra descritta, mediante resede esclusivo. Composto al piano primo, ove risulta l'accesso principale (numero civico 4), da ingresso, due sale per la ristorazione, tre servizi igienici per gli ospiti opportunamente disimpegnati e divisi fra uomini/donne/disabile e piccolo ripostiglio; tramite vano scala interno si accede al piano terra dove si trovano la cucina, la dispensa, un ulteriore sala per la ristorazione, spogliatoio con doccia e w.c. per gli addetti ai lavori e piccolo ripostiglio sottoscala. Dal locale spogliatoio si accede allo scannafosso adiacente alle sole pareti ad est del fabbricato. Si precisa che porzione dello scannafosso (porzione sud) ricade nella mappa catastale, sulla strada vicinale. Il tratto di detta strada vicinale è frontistante i terreni/aree di proprietà della società esecutata; qualora non vi sia un interesse pubblico, potrà essere accorpato alle aree di proprietà prospicienti, mediante richiesta di "declassamento" strada vicinale presso l'amministrazione comunale di Cantagallo, rilievo topografico, frazionamento catastale ed istanza catastale per l'inserimento dell'intestazione.

L'immobile, in ottimo stato di manutenzione in quanto oggetto di recente intervento di ristrutturazione edilizia, ha caratteristiche e rifiniture buone; in particolare i pavimenti sono costituiti da piastrelle di monocottura, nelle sale per la ristorazione il pavimento presenta una "cornice con listelli di legno, le scale sono rivestite in legno, le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso è in legno e vetri, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. I rivestimenti della cucina e dei bagni sono in monocottura, i bagni sono tutti dotati di sanitari funzionanti; la cucina è dotata di impianto di aspirazione.

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

Le facciate dell'immobile sono in parte in pietra ed in parte intonacate, la copertura è costituita da orditura principale e secondaria di legno e tavolato di legno; il manto di copertura è in laterizio del tipo "coppi e tegoli". La copertura è dotata di dispositivi anti-caduta; la relativa documentazione è allegata al certificato di agibilità depositato presso l'amministrazione comunale di Cantagallo.

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti, riscontrando, alla data del sopralluogo, quanto segue:

Impianto elettrico

L'impianto è del tipo sottotraccia, di recente installazione. La dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008 è allegata al certificato di agibilità depositato presso l'amministrazione comunale di Cantagallo.

Impianto di riscaldamento

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento nelle sale ristorazione, mentre nei servizi igienici vi sono installati radiatori in alluminio. La caldaia a "cippato", unica ed a servizio di tutti gli immobili descritti ai cespiti "A"-"B"-"C" è posta più a monte all'interno di apposito vano adibito a centrale termica, oltre a caldaia di servizio (sotto-centrale comune) a GPL posta al piano terra dell'immobile descritto al cespite "C" in apposito vano.

La dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008 è allegata al certificato di agibilità depositato presso l'amministrazione comunale di Cantagallo.

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

Non risulta installato impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria come previsto nel progetto impianti a corredo del permesso di costruire di seguito descritto.

Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico avviene esclusivamente da sorgente.

Impianto smaltimento liquami

L'immobile risulta dagli atti depositati presso l'amministrazione comunale di Cantagallo dotato di sistema di trattamento primario delle acque reflue con fossa tricamerale e pozzetti degrassatori e trattamento secondario con impianto di fitodepurazione, alla data del sopralluogo sprovvisto di idonee piante specifiche in essere. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Impianto Gas

L'immobile è dotato di impianto gas GPL mediante tubazione che si diparte dal bombolone posto in prossimità del fabbricato.

La dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008 è allegata al certificato di agibilità depositato presso l'amministrazione comunale di Cantagallo.

Lo stato di manutenzione generale risulta buono.

Esternamente, per il collegamento dei due piani sono presenti due scale in adiacenza del fabbricato, una insistente sul resede esclusivo e precisamente quella a sud, mentre quella a nord/est ricade su resede di altra proprietà; al di sotto di quest'ultima scala è presente un piccolo ripostiglio e vi è l'accesso secondario allo scannafosso sopra descritto.

Si espone il calcolo della superficie utile per ogni ambiente che è riportato

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

nella tabella che segue:

Edificio rurale adibito a ristorante		
Destinazione	Piano	Sup. netta (Mq)
Locale 1-cucina	T	30,88
Locale 2-dispensa	T	9,36
Locale 3-disimpegno	T	7,00
Locale 4-sala	T	26,69
Locale 5-spogliatoio	T	11,40
Locale 6-w.c.-doccia	T	1,71
Locale 7-w.c	T	1,84
Locale 8-rip./sottoscala	T	2,32
Locale 9-ingresso	1°	17,15
Locale 10-sala	1°	34,13
Locale 11-sala	1°	26,82
Locale 12-disimpegno	1°	1,50
Locale 13-disimpegno	1°	3,92
Locale 14-ripostiglio	1°	1,27
Locale 15-w.c.	1°	1,60
Locale 16-w.c.	1°	1,60
Locale 17-w.c.	1°	4,50
Locale 18-vano scale	T-1	8,40

Confini: strada vicinale, stessa proprietà, prop. Ciolini Dante, s.s.a.

DESCRIZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, detto immobile è distinto come segue:

Foglio di mappa **59** p.lla **315**

Categoria D/10 Rendita € 3.099,80, intestata a [redacted] Si precisa che nella visura catastale risulta indicata sede in Cantagallo e sede in Prato; per detta problematica è stata inoltrata in data 02/02/2018 istanza di correzione registrata al prot. n.18931 in data 05/02/2018.

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

La suddetta identificazione e classamento deriva da denuncia n.1700.1/2011 del 6/06/2011 prot. n. FI0185415 in atti dal 06/06/2011 e successiva variazione nel classamento n. 19972.1/2012 del 31/05/2012 prot. n°FI0132740 in atti dal 31/05/2012.

In data 23/12/2015 è stata eseguita dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio variazione toponomastica n.64515.1/2015 protocollo n. FI0191428 in atti dal 23/12/2015 sostituendo la via proposta con l'accatastamento "Via di Casugnano" con Via Roccacerbaia.

Ai fini storici si precisa che la particella 315 del foglio di mappa 59 del Comune di Barberino di Mugello deriva dalla particella 205 (ex fabbricato rurale) a seguito di Tipo mappale del 01/06/2011 protocollo n. FI0182635 in atti dal 01/06/2011.

Il sottoscritto dalla consultazione della planimetria catastale ha riscontrato quanto segue:

- Non risulta indicato lo scannafosso;
- La scala esterna lato nord/est rappresentata nella planimetria catastale ricade su altra proprietà;
- Non risulta indicata la scala esterna lato sud insistente sul resede esclusivo;
- Risulta indicato "portico" ma non presente nello stato dei luoghi;
- Nel locale sala al piano terra risulta indicata una finestra anziché la corretta porta (prospetto sud).
- Lievi difformità di rappresentazione interna dei vari locali.

Dette difformità si ritengono ininfluenti ai fini del classamento.

Si precisa che ai fini della rappresentazione dell'intero fabbricato e relative

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

pertinenze/accessori, dovranno essere redatte le pratiche necessarie per la "declassificazione" della strada vicinale e per la regolarizzazione delle porzioni insistenti sulle particelle non acquistate con i titoli di provenienza sopra indicati.

I sopra citati dati catastali risultano ad oggi sempre rappresentati all'Agenzia del Territorio di Firenze nel comune di Barberino di Mugello invece che nel comune di Cantagallo a seguito di rettifica dei confini fra i comuni di Cantagallo, Vernio e Barberino di Mugello con Legge Regionale n. 45 del 24 luglio 1984 e successiva modifica con L.R. n. 50 del 22 ottobre 2007.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **5**

Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 ed alla particella 315 del foglio 59 (locale tecnico).

Detta identificazione deriva da denuncia del 23/01/2018 n.128.1/2018 protocollo n°FI0012571 in atti dal 23/01/2018.

Descrizione del contesto e della zona

IL fabbricato è ubicato in zona agricola di alta collina nel Comune di Cantagallo.

La zona non è urbanizzata, ed è collegata al più vicino centro abitato tramite strada sterrata ed in pessimo stato di manutenzione, con limitata larghezza e notevole pendenza e completamente dissestata, percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzati, priva di banchine laterali e di parapetti.

Il grado di commerciabilità è da considerarsi basso.

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

Art. 3 – Conformità dei dati indicati nel Pignoramento

Nel pignoramento risulta erroneamente indicato appezzamento di terreno censito al catasto terreni del comune di Cantagallo nel foglio 59 particella 205, anziché fabbricato censito al catasto fabbricati del comune di Barberino del Mugello nel foglio 59 particella 315.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato (la particella 315 deriva dalla particella 205).

Relativamente all'errata indicazione del comune catastale Cantagallo anziché Barberino di Mugello, si precisa che è stata eseguita ulteriore nota di trascrizione R.P. 1366 del 27/02/2017 riportante il comune Amministrativo (Cantagallo) ed il Comune catastale (Barberino di Mugello).

L'indirizzo, il numero civico, il piano ed i confini non risultano indicati.

Art. 4 – Aggiornamento catastale

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere la pratica catastale a variazione con procedura Docfa per l'immobile sopra descritto, in quanto le difformità riscontrate non incidono sul classamento del fabbricato e sull'identificazione dei beni.

Ha provveduto a redigere e presentare istanza di correzione in data 02/02/2018 (protocollata il 05/02/2018 al n.18931), in quanto nella visura catastale risulta indicata doppia sede, nello specifico sede in Cantagallo e sede in Prato.

Art. 5 – Strumento Urbanistico Comunale

Nel Regolamento Urbanistico l'intero edificio ricade nel Sistema

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

Ambientale, Classe "AA", sottosistema delle Aree Agricole, Sottoclasse "AA1"- Aree Agricole a prevalente finalità produttiva.

Art. 6 – Situazione urbanistica, conformità.

L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967

Successivamente risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Domanda Relativa alla Definizione degli Illeciti Edilizi** *ai sensi della L.R.T. n°53 del 20/10/2004* presentato presso il Comune di Cantagallo in data 13 dicembre 2004 prot. n. 8413 numero d'ordine 25/04 inerente la sostituzione di solai in legno con solai in laterizio e piccole modifiche interne; in data 17 novembre 2011 veniva richiesta dall'amministrazione comunale documentazione integrativa per poter procedere al rilascio dell'atto, la stessa non risulta essere stata integrata. Si precisa che in detta richiesta veniva indicato <<*La mancata presentazione della documentazione richiesta nei termini indicati comporta l'**IMPROCEDIBILITA'** della domanda ed il conseguente **DINIEGO** della sanatoria richiesta per carenza documentale.*>>; l'atto non risulta rilasciato.

  Nella domanda presentata al comune di Cantagallo sono stati indicati come identificativi catastali il foglio di mappa 60 particella 61 invece del foglio di mappa 59 particella 205 oggi particella 315.

- **Piano di Miglioramento Agricolo** presentato presso il Comune di Cantagallo in data 25 maggio 2007 con prot. n. 3326 Pratica n.2007/04 approvato dal Consiglio Comunale di Cantagallo in data 07/03/2011 con Deliberazione n. 7 divenuto efficace ai sensi dell'art.69 comma 6° della L.R. 1/2005 a seguito della

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

pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 13 del 30/03/2011.

Si precisa che non risulta presente l'atto unilaterale d'obbligo che disciplina il piano di miglioramento come previsto dalla delibera di approvazione. Allo stato attuale si evidenzia le limitazioni poste dall'art. 228 di cui alla L.R. n.65/2014 in merito ad interventi convenzionati.

- Permesso di Costruire per **ristrutturazione di edificio rurale da destinarsi a ristorante** presentato in data 25/06/2008 prot. n°3868 P.E. 2008/54 rilasciato in data 14/01/2009 ritirato in data 15/01/2009 - comunicazione di Inizio lavori del 20/03/2009 prot. n°1629;
- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/2005 presentata in data 3 maggio 2011 protocollo n. 2172; certificato di conformità e comunicazione di fine lavori presentata in data del 28 aprile 2011 protocollo n. 2055;
- Deposito Certificato di Agibilità ai sensi dell'art.86 L.R. 1/2005 del 03/05/2011 prot. n. 2173.

Lo stato attuale di fatto, delle unità immobiliari oggetto della presente non è conforme ai grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo sopra indicato.

Le difformità riscontrate consistono essenzialmente:

- errori di rappresentazione/rilevazione ed errata indicazione delle dimensioni interne di alcuni locali al piano terra ed al piano primo e delle altezze interne;

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

- al piano terra non risultano indicate le destinazioni dei servizi w.c./docce;
- non risulta correttamente rappresentato lo scannafosso lato nord/est in quanto per porzione risulta realizzato su area di altra proprietà, come peraltro la scala esterna con la quale si accede dal piano terra al piano primo (particella 204 del foglio di mappa 59);
- la porta-finestra rappresentata nel locale dispensa è attualmente chiusa da una pannellatura in cartongesso;
- lievi errori di rappresentazione dei prospetti circa l'andamento del terreno, le dimensioni e posizione delle aperture esterne, errata indicazione dell'altezza del pilastro insistente sul resede lato ovest e mancata indicazione della scala lato sud.

Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate dovrà essere presentata Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n°65/2014.

Relativamente alla scala lato nord/est e porzione di scannafosso realizzata su area di altra proprietà, la stessa potrà essere regolarizzata solo a seguito di acquisizione del titolo di proprietà.

Il presumibile costo da sostenere per la demolizione delle opere eseguite su aree di altra proprietà, si può ritenere in circa euro 5.000,00.

Il presumibile costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, si può ritenere in circa euro 3.500,00.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della

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

Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Attestato di prestazione energetica

Si precisa che l'immobile, era sprovvisto di Certificazione Energetica ai sensi del D.lgs 192 del 19/08/2005 e successive modifiche ed integrazioni; pertanto il sottoscritto ha proceduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in data 01/02/2018, trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018, il tutto come da allegato alla presente. L'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 104,348 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 06/02/2018 al numero 698 di protocollo generale.

Art. 7 – Art. 8 - Formazione lotti

Non si ritiene opportuno suddividere i beni immobili in più lotti in quanto trattasi di complesso immobiliare rurale costituito da fabbricati e terreni facenti parte di impresa agricola con piano di miglioramento agricolo aziendale.

Art. 9 – 10 - Occupazione dei beni

Il suddetto bene immobile alla data del sopralluogo e come da verbale redatto ed allegato alla presente, è in possesso della società proprietaria; all'interno non vi è svolta nessuna attività.

Il sottoscritto da un indagine compiuta il giorno 16 del mese di gennaio 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Prato non ha riscontrato contratti di locazione/comodato stipulati per l'immobile descritto al presente cespite.

Art. 11 – Vincoli, oneri giuridici.

Nel titolo di provenienza sopra indicato risulta indicata la convenzione

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

perfezionata con contratto del 28 luglio 1973, avente per oggetto la captazione e distribuzione di acqua sorgiva. La [redacted] subentrava alla parte venditrice in detta convenzione, impegnandosi a non alterare in alcun modo la situazione esistente.

Il sottoscritto ha rilevato la mancanza dell'atto unilaterale d'obbligo contenente la disciplina di attuazione del Programma di Miglioramento Agricolo Aziendale.

Si precisa che resterà a carico dell'acquirente le spese di gestione e conservazione per l'adduzione di acqua come da convenzione indicata nel titolo di provenienza suddetto.

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si evidenziano i seguenti gravami trascritti alla data del **17/10/2017** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare e precisamente:

- **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente

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

indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta ipoteca è di circa € 35,00.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si osserva che in detta nota di trascrizione risultano indicati i precedenti identificativi catastali foglio 59 particella 205; l'immobile risulta denunciato al catasto fabbricati in data 06/06/2011 ed attualmente distinto nel foglio 59 particella 315.

Inoltre nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

Art. 12 – Oneri e vincoli condominiali

Trattasi di immobile non condominiale.

Non risultano trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, riguardanti diritti demaniali, censi o livelli.

Non risulta reperita documentazione inerenti eventuali spese di gestione o manutenzione per l'adduzione di acqua dalla sorgente, come da convenzione succitata.

Art. 13 – Valutazione dei beni

L'immobile, si trova in zona collinare di non particolare pregio, a carattere prevalentemente agricolo. Il metodo adottato nella redazione della presente stima é sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite, agli immobili descritti nella presente perizia; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Più precisamente, il parametro di comparazione adottato è il prezzo in euro al mq. Il sottoscritto ha eseguito un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato immobiliare, con riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Valori Agricoli medi della Provincia di Prato reperibili sul sito

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

dell'Agenzia del Territorio, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Prato pubblicazione 2017-rilevazione 2016, asta pubblica Comune di Cantagallo "Borgo Mezzana" aggiudicazione anno 2016.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del bene da stimare e considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni d'igiene, la qualità dei materiali, la funzionalità degli impianti tecnologici, delle condizioni di agibilità, delle pertinenze, dei vincoli e delle servitù, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, l'ubicazione, **la pessima strada di accesso per il raggiungimento del complesso immobiliare, di limitate dimensioni, con tratti di notevole pendenza ed in pessimo stato di manutenzione percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzata**, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile, come libero, nel seguente modo:

Parametro usato = superficie convenzionale

Prezzo unitario medio al mq **€ 800,00**

Si espone il calcolo della superficie commerciale, opportunamente "omogeneizzata" con il coefficiente di riduzione, al fine della determinazione della superficie convenzionale, il tutto come da tabella allegata:

Edificio rurale adibito a ristorante				
Destinazione	Piano	Sup. lorda (Mq)	Coeff. riduzione	Sup. conv.
Fabbricato	T-1	261,4	1	261,40
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ	261,40

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

Valore di mercato Cespite "A" = €/mq 800,00 x 261,40 (sup. convenzionale) = € 209.120,00 compreso incidenza resede adiacente all'immobile e parti comuni (locale tecnico Foglio 60 particella 157 subalterno 5).

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto dello scopo della presente relazione, ritiene opportuno apportare le seguenti decurtazioni:

1) assenza di garanzia per vizi occulti in caso di vendita all'incanto circa 2%. € 4.200,00

2) spese per conformità urbanistica € 3.500,00

3) spese per demolizione opere realizzate su aree di altra proprietà € 5.000,00

Tenuto conto di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene il VALORE BASE D'ASTA della piena proprietà del bene sopradescritto CESPITE "A" in Euro 196.000,00 (centonovantaseimila/00) per arrotondamento compreso incidenza locale tecnico descritto al cespite "E".

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

CESPITE "B"

Art. 1 – Accertamento della proprietà e provenienza

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI

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

FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

I beni risultano di piena proprietà della [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 in forza del seguente atto:

acquisto dai signori Angioni Benvenuto nato a Santadi (CA) il 01/03/1940 C.F. NGN BVN 40C01 I182B, Angioni Mario nato a Santadi (CA) il 09/09/1946 C.F. NGN MRA 46P09 I182W, Marras Graziella nata a Villanovafranca (CA) il 21/03/1942 C.F. MRR GZL 42C61 L987G, Angioni Ornella nata a Prato (PO) il 15/01/1968 C.F. NGN RLL 68A55 G999V, Angioni Valentina nata a Prato (PO) il 13/02/1979 C.F. NGN VNT 79B53 G999T e Angioni Alessandra nata a Prato (PO) il 18/09/1964 C.F. NGN LSN 64P58 G999D ai rogiti del notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) del 20 gennaio 2005 repertorio 18740/2129 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con **TRASCRIZIONE registro particolare n° 729 del 01/02/2005.**

Nella suddetta nota di trascrizione n° 729 del 01/02/2005 risulta erroneamente indicato il comune catastale Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare sono trascritti alla data del **17/10/2017** i seguenti gravami:

- **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo**

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

fondiario – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione (R.P. 1366/2017) sono indicati gli stessi immobili della nota di trascrizione R.P. 1246/2017 con la sola differenza del comune catastale Barberino di Mugello anziché Cantagallo.

Si evidenzia che i pignoramenti sono stati trascritti a carico della [redacted] mentre le formalità di acquisto e ipoteca risultano a carico della [redacted]"

Art. 2 – Descrizione dell'immobile

Trattasi di edificio rurale "per attività agrituristica", in località "Casugnano di Sotto" distinto dai civici nn.1-2-3 (Strada Vicinale di Scopeto).

L'immobile disposto su due piani fuori terra e libero su quattro lati, ha accesso dalla strada vicinale sopra descritta, mediante resede comune.

Composto al piano terra da ingresso (contraddistinto dal numero civico 1), pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno (alla data del sopralluogo adibito a camera), due servizi igienici di cui uno per persona disabile opportunamente disimpegnati, ripostiglio sottoscala, e locale ripostiglio avente accesso anche dall'esterno del fabbricato dal civico 3; al piano primo a cui si accede da scala interna da disimpegno, ripostiglio, quattro camere con servizi igienici privati.

Il tratto di detta strada vicinale frontistante i terreni/aree di proprietà della

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

società esecutata, qualora non vi sia un interesse pubblico, potrà essere accorpato alle aree di proprietà prospicienti; il tutto mediante richiesta di "declassamento" strada vicinale presso l'amministrazione comunale di Cantagallo, rilievo topografico, frazionamento catastale ed istanza catastale per l'inserimento dell'intestazione.

L'immobile, in ottimo stato di manutenzione in quanto oggetto di recente intervento di ristrutturazione edilizia, ha caratteristiche e rifiniture buone; in particolare i pavimenti sono costituiti da piastrelle di monocottura, la scala interna è in pietra, le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso è in legno e vetri, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. I rivestimenti dei bagni sono in monocottura, i bagni sono tutti dotati di sanitari funzionanti.

Le facciate dell'immobile sono intonacate e tinteggiate, la copertura è costituita da orditura principale e secondaria di legno scempiato da pianelle in laterizio; il manto di copertura è in laterizio del tipo "coppi e tegoli".

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti, riscontrando, alla data del sopralluogo, quanto segue:

Impianto elettrico

L'impianto è del tipo sottotraccia, di recente installazione. Non risulta reperita e consegnata al sottoscritto la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008.

Impianto di riscaldamento

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

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, mentre nei servizi igienici vi sono installati "scaldasalviette" in acciaio. La caldaia a "cippato", unica ed a servizio di tutti gli immobili descritti ai cespiti "A"-"B"-"C" è posta più a monte all'interno di apposito vano adibito a centrale termica, oltre a caldaia di servizio (sotto-centrale comune) a GPL posta al piano terra dell'immobile descritto al cespite "C" in apposito vano.
Non risulta reperita e consegnata al sottoscritto la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008.
Non risulta installato impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria come previsto nel progetto impianti a corredo del permesso di costruire di seguito descritto.

Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico avviene esclusivamente da sorgente.

Impianto smaltimento liquami

L'immobile risulta dagli atti depositati presso l'amministrazione comunale di Cantagallo dotato di sistema di trattamento primario delle acque reflue con fossa tricamerale e pozzetti degrassatori e trattamento secondario con impianto di fitodepurazione, alla data del sopralluogo sprovvisto di idonee piante specifiche in essere. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Impianto Gas

L'immobile è dotato di impianto gas GPL mediante tubazione che si diparte

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

dal bombolone posto in prossimità del fabbricato.

Non risulta reperita e consegnata al sottoscritto la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008.

Lo stato di manutenzione generale risulta buono.

Si espone il calcolo della superficie utile per ogni ambiente che è riportato nella tabella che segue:

Edificio rurale per attività agrituristica		
Destinazione	Piano	Sup. netta (Mq)
Locale 1-cucina	T	18,69
Locale 2-disimpegno adibito a camera	T	18,68
Locale 3-ingresso/scala	T	19,82
Locale 4-disimpegno	T	1,96
Locale 5-w.c.	T	5,08
Locale 6-w.c.	T	2,82
Locale 7-pranzo/soggiorno	T	47,51
Locale 8-ripostiglio	T	7,39
Locale 9-ripostiglio sottoscala	T	1,00
Locale 10-disimpegno	1°	20,80
Locale 11-camera	1°	14,31
Locale 12-disimpegno	1°	1,26
Locale 13-w.c	1°	3,72
Locale 14-camera	1°	19,36
Locale 15-w.c.	1°	7,00
Locale 16-w.c.	1°	3,60
Locale 17-camera	1°	20,37
Locale 18-w.c.	1°	4,26
Locale 19- terrazzo	1°	10,17
Locale 20- camera	1°	19,67
Locale 21- w.c.	1°	4,33

Confini: strada vicinale, stessa proprietà per più lati, s.s.a.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il fabbricato sopra descritto non era denunciato al catasto fabbricati, pertanto il sottoscritto a proceduto a redigere denuncia "Docfa" per l'identificazione dell'immobile.

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

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, detto immobile è distinto come segue:

Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **1**

Categoria D/10 Rendita € 2.561,20, intestata a [redacted]. Si precisa che nella visura catastale risulta indicata sede in Cantagallo e sede in Prato; per detta problematica è stata inoltrata in data 02/02/2018 istanza di correzione registrata al prot. n.18931 in data 05/02/2018.

La suddetta identificazione e classamento deriva da denuncia n.128.1/2018 del 23/01/2018 prot. n. FI0012571 in atti dal 23/01/2018.

Ai fini storici si precisa che l'attuale consistenza della particella 157 del foglio di mappa 60 del Comune di Barberino di Mugello deriva dalla particella 61 e particella 66 a seguito di Tipo mappale del 13/07/2009 protocollo n. FI0224592 in atti dal 13/07/2009.

I sopra citati dati catastali risultano ad oggi sempre rappresentati all'Agenzia del Territorio di Firenze nel Comune di Barberino di Mugello invece che nel Comune di Cantagallo a seguito di rettifica dei confini fra i comuni di Cantagallo, Vernio e Barberino di Mugello con Legge Regionale n. 45 del 24 luglio 1984 e successiva modifica con L.R. n. 50 del 22 ottobre 2007.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **4**

  Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 (resede).

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

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **5**

  Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 ed alla particella 315 del foglio 59 (locale tecnico).

Le suddette identificazioni derivano da denuncia n.128.1/2018 del 23/01/2018 prot. n. FI0012571 in atti dal 23/01/2018.

Descrizione del contesto e della zona

IL fabbricato è ubicato in zona agricola di alta collina del Comune di Cantagallo.

La zona non è urbanizzata, ed è collegata al più vicino centro abitato tramite strada sterrata ed in pessimo stato di manutenzione, con limitata larghezza e notevole pendenza e completamente dissestata, percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzati, priva di banchine laterali e di parapetti.

Il grado di commerciabilità è da considerarsi basso.

Art. 3 – Conformità dei dati indicati nel Pignoramento

Nel pignoramento risulta erroneamente indicato appezzamento di terreno censito al catasto terreni del comune di Cantagallo nel foglio 60 particella 157, anziché fabbricato rappresentato al catasto terreni del comune di Barberino del Mugello nel foglio 60 dalla particella 157 e non denunciato al catasto fabbricati.

Relativamente all'errata indicazione del comune catastale Cantagallo anziché Barberino di Mugello, si precisa che è stata eseguita ulteriore nota di trascrizione R.P. 1366 del 27/02/2017 riportante il comune Amministrativo (Cantagallo) ed il Comune catastale (Barberino di Mugello).

L'indirizzo, il numero civico, il piano ed i confini non risultano indicati.

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

Art. 4 – Aggiornamento catastale

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la pratica catastale con procedura Docfa per l'immobile sopra descritto, in quanto non denunciato al catasto fabbricati.

Inoltre ha provveduto a redigere e presentare istanza di correzione in data 02/02/2018 (protocollata il 05/02/2018 al n. 18931), in quanto nella visura catastale risulta indicata doppia sede, nello specifico sede in Cantagallo e sede in Prato.

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Art. 5 – Strumento Urbanistico Comunale

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'intero edificio, ricade nel Sistema Ambientale, Classe "AA", sottosistema delle Aree Agricole, Sottoclasse "AA1"- Aree Agricole a prevalente finalità produttiva.

Art. 6 – Situazione urbanistica, conformità.

L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività per **recupero di complesso rurale per attività agrituristiche** presentata in data 17 agosto 2005 protocollo n. 6179 PE 46/2005;
- Denuncia di Inizio Attività a variante presentata in data 21 giugno 2007 protocollo n.4033 PE 77/2007;
- Denuncia di Inizio Attività a variante presentata in data 26 gennaio 2008 protocollo n.512 PE 05/2008;
- Denuncia di Inizio Attività per completamento lavori presentata in data 23 luglio 2009 protocollo n.4704 P.E. n°69/2009;

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

– Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 142 L.R. 1/2005 presentata in data 14 settembre 2011 protocollo n. 4588 PE 69/09; nella suddetta variante finale non risulta indicata la data di fine lavori e relativa certificazione di conformità ai sensi dell'art.86 L.R. 1/2005, il tutto come da richiesta del comune di Cantagallo (RACCOMANDATA R.R.) del 2 settembre 2013 protocollo n. 3490);

- **Piano di Miglioramento Agricolo** presentato presso il comune di Cantagallo in data 25 maggio 2007 con prot. n. 3326 Pratica n.2007/04 approvato dal Consiglio Comunale di Cantagallo in data 07/03/2011 con Deliberazione n. 7 divenuto efficace ai sensi dell'art.69 comma 6° della L.R. 1/2005 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 13 del 30/03/2011.

  Si precisa che non risulta presente l'atto unilaterale d'obbligo che disciplina il piano di miglioramento come previsto dalla delibera di approvazione. Allo stato attuale si evidenzia le limitazioni poste dall'art. 228 di cui alla L.R. n.65/2014 in merito ad interventi convenzionati;

Il fabbricato risulta sprovvisto della certificazione di agibilità.

Dal confronto dello stato attuale rispetto ai grafici a corredo dell'ultimo atto abilitativo sopra indicato (variante PE 69/09), si rileva la mancata installazione nei servizi igienici al piano terra dei dispositivi di aspirazione forzata e di porzione della ringhiera metallica sovrastante il muretto di recinzione nel prospetto frontale; inoltre il locale disimpegno adiacente alla cucina risultava adibito alla

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

data del sopralluogo a camera.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono le unità immobiliari oggetto della presente stima, non commerciabili, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Attestato di prestazione energetica

Si precisa che l'immobile, era sprovvisto di Certificazione Energetica ai sensi del D.lgs 192 del 19/08/2005 e successive modifiche ed integrazioni; pertanto il sottoscritto ha proceduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in data 01/02/2018, trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018, il tutto come da allegato alla presente. L'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 142,772 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 689 di protocollo generale.

Art. 7 – Art. 8 - Formazione lotti

Non si ritiene opportuno suddividere i beni immobili in più lotti in quanto trattasi di complesso immobiliare rurale costituito da fabbricati e terreni facenti parte di impresa agricola con piano di miglioramento agricolo aziendale.

Art. 9 – 10 - Occupazione dei beni

Il suddetto bene immobile alla data del sopralluogo e come da verbale redatto ed allegato alla presente, è in possesso della società proprietaria; all'interno non vi è svolta nessuna attività.

Il sottoscritto da un indagine compiuta il giorno 16 del mese di gennaio 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Prato non ha riscontrato contratti di

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

locazione/comodato stipulati per l'immobile descritto al presente cespite.

Art. 11 – Vincoli, oneri giuridici.

Nel titolo di provenienza sopra indicato risulta indicata la convenzione perfezionata con contratto del 28 luglio 1973, avente per oggetto la captazione e distribuzione di acqua sorgiva. La [redacted] subentrava alla parte venditrice in detta convenzione, impegnandosi a non alterare in alcun modo la situazione esistente.

Il sottoscritto ha rilevato la mancanza dell'atto unilaterale d'obbligo contenete la disciplina di attuazione del Programma di Miglioramento Agricolo Aziendale.

Si precisa che resterà a carico dell'acquirente le spese di gestione e conservazione per l'adduzione di acqua come da convenzione indicata nel titolo di provenienza suddetto.

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si evidenziano i seguenti gravami trascritti alla data del **17/10/2017** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare e precisamente:

- **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI

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

PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta ipoteca è di circa € 35,00.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

Art. 12 – Oneri e vincoli condominiali

Trattasi di immobile non condominiale.

Non risultano trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, riguardanti diritti demaniali, censi o livelli.

Non risulta reperita documentazione inerenti eventuali spese di gestione o manutenzione per l'adduzione di acqua dalla sorgente, come da convenzione succitata.

Art. 13 – Valutazione dei beni

L'immobile, si trova in zona collinare di non particolare pregio, a carattere prevalentemente agricolo. Il metodo adottato nella redazione della presente stima è sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite, agli immobili descritti nella presente perizia; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Più precisamente, il parametro di comparazione adottato è il prezzo in euro al mq. Il sottoscritto ha eseguito un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato immobiliare, con riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Valori Agricoli medi della Provincia di Prato reperibili sul sito

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

dell'Agenzia del Territorio, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Prato pubblicazione 2017-rilevazione 2016, asta pubblica Comune di Cantagallo "Borgo Mezzana" aggiudicazione anno 2016.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del bene da stimare e considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni d'igiene, la qualità dei materiali, la funzionalità degli impianti tecnologici, delle condizioni di agibilità, delle pertinenze, dei vincoli e delle servitù, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, l'ubicazione, **la pessima strada di accesso per il raggiungimento del complesso immobiliare, di limitate dimensioni, con tratti di notevole pendenza ed in pessimo stato di manutenzione percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzata**, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile, come libero, nel seguente modo:

Parametro usato = superficie convenzionale

Prezzo unitario medio al mq **€ 800,00**

Si espone il calcolo della superficie commerciale, opportunamente "omogeneizzata" con il coefficiente di riduzione, al fine della determinazione della superficie convenzionale, il tutto come da tabella allegata:

Edificio rurale per attività agrituristica				
Destinazione	Piano	Sup. lorda (Mq)	Coeff. riduzione	Sup. conv.
Edificio	T-1°	333	1	333
Terrazzo	1°	10,17	0,30	3,05
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ	336,05

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

Valore di mercato = €/mq 800,00 X mq. 336,05 (sup. convenzionale) = €268.840,00 compreso incidenza parti comuni (locale tecnico e resede Foglio 60 particella 157 subalterni 4 e 5)

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto dello scopo della presente relazione, ritiene opportuno apportare le seguenti decurtazioni:

1) assenza di garanzia per vizi occulti in caso di vendita all'incanto circa 2% _____ € 5.500,00

Tenuto conto di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene il VALORE BASE D'ASTA della piena proprietà del bene sopradescritto CESPITE "B" in Euro 263.000,00 (duecentosessantatremila/00) per arrotondamento compreso incidenza locale tecnico descritto al cespite "E".

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

CESPITE "C"

Art. 1 – Accertamento della proprietà e provenienza

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

I beni risultano di piena proprietà della [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 in forza del seguente

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

atto:

acquisto dai signori Angioni Benvenuto nato a Santadi (CA) il 01/03/1940 C.F. NGN BVN 40C01 I182B, Angioni Mario nato a Santadi (CA) il 09/09/1946 C.F. NGN MRA 46P09 I182W, Marras Graziella nata a Villanovafranca (CA) il 21/03/1942 C.F. MRR GZL 42C61 L987G, Angioni Ornella nata a Prato (PO) il 15/01/1968 C.F. NGN RLL 68A55 G999V, Angioni Valentina nata a Prato (PO) il 13/02/1979 C.F. NGN VNT 79B53 G999T e Angioni Alessandra nata a Prato (PO) il 18/09/1964 C.F. NGN LSN 64P58 G999D ai rogiti del notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) del 20 gennaio 2005 repertorio 18740/2129 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con **TRASCRIZIONE registro particolare n° 729 del 01/02/2005.**

Nella suddetta nota di trascrizione n° 729 del 01/02/2005 risulta erroneamente indicato il comune catastale Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare sono trascritti alla data del **17/10/2017** i seguenti gravami:

- **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI

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

PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione (R.P. 1366/2017) sono

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

indicati gli stessi immobili della nota di trascrizione R.P. 1246/2017 con la sola differenza del comune catastale Barberino di Mugello anziché Cantagallo.

Si evidenzia che i pignoramenti sono stati trascritti a carico della [redacted] mentre le formalità di acquisto e ipoteca risultano a carico della [redacted]"

Art. 2 – Descrizione dell'immobile

Trattasi di edificio rurale costituito da numero due abitazioni rurali aventi accesso indipendente e locale tecnico comune, il tutto in località "Casugnano di Sotto" distinto dai civici nn. 9-10-11 (Strada Vicinale di Scopeto).

L'immobile disposto su due piani e libero su quattro lati (piano terra lato tergale e nord adiacente allo scannafosso), ha accesso dalla strada vicinale sopra descritta, mediante resede comune, più precisamente:

- Abitazione rurale al piano terra (contraddistinta dal numero civico 9) composta da cucina/pranzo, due camere con disimpegno e bagno privato;
- Abitazione rurale al piano primo (contraddistinta dal numero civico 10) composto da cucina/pranzo, due camere, disimpegno, servizio igienico, oltre a lastrico sovrastante il locale tecnico e lo scannafosso di seguito descritti;
- Locale tecnico comune posto al piano terra in adiacenza all'abitazione sopra descritta, al cui interno è installata la caldaia di servizio (sotto-centrale comune) a GPL per gli immobili descritti al presente cespite ed ai

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

cespiti “A” e “B”.

Circostante l’abitazione al piano terra per due lati è presente lo scannafosso.

L'intero immobile, esternamente in ottimo stato di manutenzione in quanto oggetto di recente intervento di ristrutturazione edilizia, ha caratteristiche e rifiniture buone; internamente nell’abitazione al piano primo si evidenziano fenomeni di umidità sulle pareti perimetrali a sud/ovest. I pavimenti di entrambe le unità rurali sono costituiti da piastrelle di monocottura, le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso è in legno e vetri, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. I rivestimenti dei bagni sono in monocottura, i bagni sono sprovvisti di sanitari.

Le facciate dell’immobile sono in pietra, la copertura è costituita da orditura principale e secondaria di legno scempiato da pianelle in laterizio; il manto di copertura è in laterizio del tipo “coppi e tegoli”. La copertura è dotata di dispositivi anti-caduta; non è stata reperita la relativa documentazione presso l’amministrazione comunale di Cantagallo.

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un’analisi visiva degli impianti, riscontrando, alla data del sopralluogo, quanto segue:

Impianto elettrico

L’impianto è del tipo sottotraccia, di recente installazione. Non risulta reperita e consegnata al sottoscritto la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008.

Impianto di riscaldamento

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

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento ma sprovvisto dei radiatori. La caldaia a "cippato", unica ed a servizio di tutti gli immobili descritti ai cespiti "A"-"B"-"C" è posta più a monte all'interno di apposito vano adibito a centrale termica, oltre a caldaia di servizio a GPL (sotto-centrale comune) posta al piano terra nel locale tecnico sopra descritto.

Non risulta reperita e consegnata al sottoscritto la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008.

Non risulta installato impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria come previsto nel progetto impianti a corredo del permesso di costruire di seguito descritto.

Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico avviene esclusivamente da sorgente.

Impianto smaltimento liquami

L'immobile risulta dagli atti depositati presso l'amministrazione comunale di Cantagallo dotato di sistema di trattamento primario delle acque reflue con fossa tricamerale e pozzetti degrassatori e trattamento secondario con impianto di fitodepurazione, alla data del sopralluogo sprovvisto di idonee piante specifiche in essere. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Impianto Gas

L'immobile è dotato di impianto gas GPL mediante tubazione che si diparte dal bombolone posto in prossimità del fabbricato.

Non risulta reperita e consegnata al sottoscritto la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008.

Lo stato di manutenzione generale risulta buono.

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

Si espone il calcolo della superficie utile per ogni ambiente che è riportato nella tabella che segue:

Abitazioni rurali		
Destinazione	Piano	Sup. netta (Mq)
Locale 1-cucina/pranzo	T	14,92
Locale 2-camera	T	12,55
Locale 3-camera	T	14,71
Locale 4-disimpegno	T	2,66
Locale 5-w.c.	T	4,36
Locale 6-disimpegno	T	2,58
Locale 7-w.c	T	4,40
Locale 8-locale tecnico comune	T	12,38
Locale 9-scannafosso	T	14,75
Locale 10-cucina pranzo	1°	21,78
Locale 11-camera	1°	14,90
Locale 12-camera	1°	15,16
Locale 13-disimpegno	1°	1,55
Locale 14-w.c.	1°	4,27
Lastrico	1°	46,00

Confini: stessa proprietà per più lati, s.s.a.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il fabbricato sopra descritto non era denunciato al catasto fabbricati, pertanto il sottoscritto a proceduto a redigere denuncia "Docfa" per l'identificazione dell'immobile.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, detto immobile è distinto come segue:

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **2** (QUANTO ALL'ABITAZIONE RURALE AL PIANO TERRA) Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale mq.74 Rendita € 169,66, intestata a [redacted]

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

[redacted]. Si precisa che nella visura catastale risulta indicata sede in Cantagallo e sede in Prato; per detta problematica è stata inoltrata in data 02/02/2018 istanza di correzione registrata al prot. n.18931 in data 05/02/2018.

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **3** (QUANTO ALL'ABITAZIONE RURALE AL PIANO PRIMO)

  Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 4 vani Superficie catastale mq.83 Rendita € 150,81, intestata a [redacted]. Si precisa che nella visura catastale risulta indicata sede in Cantagallo e sede in Prato; per detta problematica è stata inoltrata in data 02/02/2018 istanza di correzione registrata al prot. n.18931 in data 05/02/2018.

Le suddette identificazioni e classamenti derivano da denuncia n.128.1/2018 del 23/01/2018 prot. n. FI0012571 in atti dal 23/01/2018.

Ai fini storici si precisa che l'attuale consistenza della particella 157 del foglio di mappa 60 del Comune di Barberino di Mugello deriva dalla particella 61 e particella 66 a seguito di Tipo mappale del 13/07/2009 protocollo n. FI0224592 in atti dal 13/07/2009.

I sopra citati dati catastali risultano ad oggi sempre rappresentati all'Agenzia del Territorio di Firenze nel comune di Barberino di Mugello invece che nel comune di Cantagallo a seguito di rettifica dei confini fra i comuni di Cantagallo, Vernio e Barberino di Mugello con Legge Regionale n. 45 del 24 luglio 1984 e successiva modifica con L.R. n. 50 del 22 ottobre

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

2007.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **4**

  Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 (resede).

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **5**

  Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 ed alla particella 315 del foglio 59 (locale tecnico).

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **6**

  Bene comune non censibile ai subalterni 2-3 della particella 157 del foglio 60 (scannafosso).

Le suddette identificazioni derivano da denuncia n.128.1/2018 del 23/01/2018 prot. n. FI0012571 in atti dal 23/01/2018.

Descrizione del contesto e della zona

IL fabbricato è ubicato in zona agricola di alta collina del Comune di Cantagallo.

La zona non è urbanizzata, ed è collegata al più vicino centro abitato tramite strada sterrata ed in pessimo stato di manutenzione, con limitata larghezza e notevole pendenza e completamente dissestata, percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzati, priva di banchine laterali e di parapetti.

Il grado di commerciabilità è da considerarsi basso.

Art. 3 – Conformità dei dati indicati nel Pignoramento

Nel pignoramento risulta erroneamente indicato appezzamento di terreno censito al catasto terreni del comune di Cantagallo nel foglio 60 particella

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

157, anziché fabbricato rappresentato al catasto terreni del comune di Barberino del Mugello nel foglio 60 dalla particella 157 e non denunciato al catasto fabbricati.

Relativamente all'errata indicazione del comune catastale Cantagallo anziché Barberino di Mugello, si precisa che è stata eseguita ulteriore nota di trascrizione R.P. 1366 del 27/02/2017 riportante il comune Amministrativo (Cantagallo) ed il Comune catastale (Barberino di Mugello).

L'indirizzo, il numero civico, il piano ed i confini non risultano indicati.

Art. 4 – Aggiornamento catastale

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la pratica catastale con procedura Docfa per l'immobile sopra descritto, in quanto non denunciato al catasto fabbricati.

Inoltre ha provveduto a redigere e presentare istanza di correzione in data 02/02/2018 (protocollata il 05/02/2018 al n.18931), in quanto nella visura catastale risulta indicata doppia sede, nello specifico sede in Cantagallo e sede in Prato.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

Art. 5 – Strumento Urbanistico Comunale

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'intero edificio, ricade nel Sistema Ambientale, Classe "AA", sottosistema delle Aree Agricole, Sottoclasse "AA1"- Aree Agricole a prevalente finalità produttiva.

Art. 6 – Situazione urbanistica, conformità.

L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Piano di Miglioramento Agricolo** presentato presso il comune di

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

Cantagallo in data 25 maggio 2007 con prot. n. 3326 Pratica n.2007/04 approvato dal Consiglio Comunale di Cantagallo in data 07/03/2011 con Deliberazione n. 7 divenuto efficace ai sensi dell'art.69 comma 6° della L.R. 1/2005 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 13 del 30/03/2011.

Si precisa che non risulta presente l'atto unilaterale d'obbligo che disciplina il piano di miglioramento come previsto dalla delibera di approvazione. Allo stato attuale si evidenzia le limitazioni poste dall'art. 228 di cui alla L.R. n.65/2014 in merito ad interventi convenzionati.

- Permesso di Costruire presentato in data 21/06/2007 prot. n. 4032 PE 2007/76 rilasciato in data 24/09/2007 e ritirato in data 26/09/2007 inerente ristrutturazione di abitazione rurale e accessori;
- Permesso di costruire *per Variante in corso d'opera alla P.E. 76/2007* presentato in data 15/5/2008 prot. n. 2888 P.E. 31/2008 rilasciato in data 8/08/2008 e ritirato in data 12/08/2008;
- Permesso di costruire *per Variante in corso d'opera alla P.E. 76/2007* e 31/2008 presentato in data 27/10/2008 prot. n. 6570 P.E. 90/2008 rilasciato in data 15/05/2009 e ritirato in data 19/06/2009;
- Provvedimento di proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori rilasciato in data 25/10/2010 prot. n. 5680;
- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 142 L.R. 1/2005 presentata in data 1/10/2011 prot. n. 4896. Si precisa che nella

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

suddetta variante finale non risulta indicata la data di fine lavori e relativa certificazione di conformità ai sensi dell'art.86 L.R. 1/2005.

Dalle ricerche effettuate presso l'amministrazione comunale di Cantagallo, non risulta reperita la comunicazione di fine lavori e relativa certificazione di conformità ai sensi dell'art.86 L.R. 1/2005.

Dal confronto dello stato attuale rispetto ai grafici a corredo dell'ultimo atto abilitativo sopra indicato (variante prot. 4896/2011), si rileva l'errata indicazione della misura del disimpegno al piano primo (misura errata indicata ml. 3,80 - misura rilevata ml. 1,00) e l'errata indicazione del lastrico sovrastante il locale tecnico che risulta indicato per porzione permeabile anziché totalmente pavimentato. Inoltre la mancata installazione dei parapetti al piano primo.

Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate dovrà essere presentata Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n°65/2014.

Il presumibile costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, si può ritenere in circa euro 2.000,00.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono le unità immobiliari oggetto della presente stima, non commerciabili, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Attestato di prestazione energetica

Abitazione rurale piano terra

L'unità immobiliare, era sprovvista di Certificazione Energetica ai sensi del D.lgs 192 del 19/08/2005 e successive modifiche ed integrazioni; pertanto il sottoscritto ha proceduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

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

in data 01/02/2018, trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018, il tutto come da allegato alla presente. L'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 216,603 KWh/mq. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 687 di protocollo generale.

Abitazione rurale piano primo

Si precisa che l'unità immobiliare, era sprovvista di Certificazione Energetica ai sensi del D.lgs 192 del 19/08/2005 e successive modifiche ed integrazioni; pertanto il sottoscritto ha proceduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in data 01/02/2018, trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018, il tutto come da allegato alla presente. L'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 255,528 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 688 di protocollo generale.

Art. 7 – Art. 8 - Formazione lotti

Non si ritiene opportuno suddividere i beni immobili in più lotti in quanto trattasi di complesso immobiliare rurale costituito da fabbricati e terreni facenti parte di impresa agricola con piano di miglioramento agricolo aziendale.

Art. 9 – 10 - Occupazione dei beni

Il suddetto bene immobile alla data del sopralluogo e come da verbale redatto ed allegato alla presente, è in possesso della società proprietaria; all'interno non vi è svolta nessuna attività e non risultano utilizzati.

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

Il sottoscritto da un indagine compiuta il giorno 16 del mese di gennaio 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Prato non ha riscontrato contratti di locazione/comodato stipulati per l'immobile descritto al presente cespite.

Art. 11 – Vincoli, oneri giuridici.

Nel titolo di provenienza sopra indicato risulta indicata la convenzione perfezionata con contratto del 28 luglio 1973, avente per oggetto la captazione e distribuzione di acqua sorgiva. La [redacted] subentrava alla parte venditrice in detta convenzione, impegnandosi a non alterare in alcun modo la situazione esistente.

Il sottoscritto ha rilevato la mancanza dell'atto unilaterale d'obbligo contenete la disciplina di attuazione del Programma di Miglioramento Agricolo Aziendale.

Si precisa che resterà a carico dell'acquirente le spese di gestione e conservazione per l'adduzione di acqua come da convenzione indicata nel titolo di provenienza suddetto.

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si evidenziano i seguenti gravami trascritti alla data del **17/10/2017** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare e precisamente:

- **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di

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

€3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta ipoteca è di circa € 35,00.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di

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

Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

Art. 12 – Oneri e vincoli condominiali

Trattasi di immobile non condominiale.

Non risultano trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, riguardanti diritti demaniali, censi o livelli.

Non risulta reperita documentazione inerenti eventuali spese di gestione o manutenzione per l'adduzione di acqua dalla sorgente, come da convenzione succitata.

Art. 13 – Valutazione dei beni

L'immobile, si trova in zona collinare di non particolare pregio, a carattere prevalentemente agricolo. Il metodo adottato nella redazione della presente stima e sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite, agli immobili descritti nella presente perizia; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Più precisamente, il parametro di comparazione adottato è il prezzo in euro al mq. Il sottoscritto ha eseguito un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato

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

immobiliare, con riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Valori Agricoli medi della Provincia di Prato reperibili sul sito dell'Agenzia del Territorio, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Prato pubblicazione 2017-rilevazione 2016, asta pubblica Comune di Cantagallo "Borgo Mezzana" aggiudicazione anno 2016.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del bene da stimare e considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni d'igiene, la qualità dei materiali, la funzionalità degli impianti tecnologici, delle condizioni di agibilità, delle pertinenze, dei vincoli e delle servitù, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, l'ubicazione, le opere di completamento, **la pessima strada di accesso per il raggiungimento del complesso immobiliare, di limitate dimensioni, con tratti di notevole pendenza ed in pessimo stato di manutenzione percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzata**, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile, come libero, nel seguente modo:

Parametro usato = superficie convenzionale

Prezzo unitario medio al mq **€ 750,00**

Si espone il calcolo della superficie commerciale, opportunamente "omogeneizzata" con il coefficiente di riduzione, al fine della determinazione della superficie convenzionale, il tutto come da tabelle allegate :

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

Abitazioni rurali				
Destinazione	Piano	Sup. lorda (Mq)	Coeff. riduzione	Sup. conv.
Abitazioni rurali	T-1	147	1	147
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ	147,00

Valore di mercato = €/mq 750,00 x MQ 147,00 (sup. convenzionale) = €110.250,00 compreso incidenza lastrico e parti comuni (locale tecnico, resede e scannafosso Foglio 60 particella 157 subalterni 4-5-6).

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto dello scopo della presente relazione, ritiene opportuno apportare le seguenti decurtazioni:

1) assenza di garanzia per vizi occulti in caso di vendita all'incanto circa 2% _____ € 2.250,00

2) spese per conformità urbanistica € 2.000,00

Tenuto conto di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene il VALORE BASE D'ASTA della piena proprietà del bene sopradescritto CESPITE "C" in Euro 106.000,00 (centoseimila/00) per arrotondamento compreso incidenza locale tecnico descritto al cespite "E".

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

CESPITE "D"

Art. 1 – Accertamento della proprietà e provenienza

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

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

I beni risultano di piena proprietà della [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 in forza del seguente atto:

acquisto dai signori Angioni Benvenuto nato a Santadi (CA) il 01/03/1940 C.F. NGN BVN 40C01 I182B, Angioni Mario nato a Santadi (CA) il 09/09/1946 C.F. NGN MRA 46P09 I182W, Marras Graziella nata a Villanovafranca (CA) il 21/03/1942 C.F. MRR GZL 42C61 L987G, Angioni Ornella nata a Prato (PO) il 15/01/1968 C.F. NGN RLL 68A55 G999V, Angioni Valentina nata a Prato (PO) il 13/02/1979 C.F. NGN VNT 79B53 G999T e Angioni Alessandra nata a Prato (PO) il 18/09/1964 C.F. NGN LSN 64P58 G999D ai rogiti del notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) del 20 gennaio 2005 repertorio 18740/2129 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con **TRASCRIZIONE registro particolare n° 729 del 01/02/2005.**

Nella suddetta nota di trascrizione n° 729 del 01/02/2005 risulta erroneamente indicato il comune catastale Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare sono trascritti alla data del **17/10/2017** i seguenti gravami:

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

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello;

dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di

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

Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione (R.P. 1366/2017) sono indicati gli stessi immobili della nota di trascrizione R.P. 1246/2017 con la sola differenza del comune catastale Barberino di Mugello anziché Cantagallo.

Si evidenzia che i pignoramenti sono stati trascritti a carico della [redacted] mentre le formalità di acquisto e ipoteca risultano a carico della [redacted]

Art. 2 – Descrizione dell'immobile

Trattasi di numero due fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione posti in località "Casugnano di Sopra" rispettivamente distinti dai civici nn.12-13-14 (Strada Vicinale di Scopeto) relativamente all'immobile rurale "abitativo" di più ampie dimensioni, e senza numero civico relativamente all'annesso posto più a valle in precarie condizioni statiche (fabbricato collabente).

L'immobile principale disposto su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo, è libero su quattro lati; l'accesso principale avviene dal civico 14 della strada vicinale sopra descritta, mediante resede esclusivo.

Il fabbricato è in stato di abbandono, risulta sostituita solo parzialmente la

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

copertura costituita da orditura principale e secondaria di legno scempiato da pianelle in laterizio, al piano primo si rileva il crollo della stessa in un locale ed infiltrazioni nell'adiacente con trave danneggiata dalle infiltrazioni. Composto al piano terra da otto locali oltre due ripostigli esterni privi di copertura in quanto crollata e tettoia in precarie condizioni (pali di legno e copertura in lamiera) nella parte tergale, al piano primo da cinque locali oltre piccolo disimpegno e ripostiglio, al piano seminterrato da sei locali oltre tettoia in precarie condizioni (pali di legno e copertura in lamiera) nella parte tergale, il tutto collegato internamente da vano scala ed esternamente dal resede esclusivo circostante il fabbricato.

Esternamente l'immobile è in pietra e laterizio, l'intonaco è per lo più assente e precario in fase di distacco, la muratura perimetrale presenta alcune crepe in corrispondenza delle aperture, alcuni vani porta interni sono puntellati da pali di legno in quanto la sovrastante muratura in sassi e laterizio risulta "sciolta" con legante ormai privo di idonee caratteristiche meccaniche.

Gli infissi ove esistenti sono in pessimo stato di manutenzione, l'immobile è sprovvisto di impianti e servizio igienico.

Il fabbricato dovrà essere oggetto di radicale intervento di ristrutturazione edilizia.

Lo stato di manutenzione generale risulta scadente.

L'annesso più a valle (fabbricato collabente) avente accesso dal resede del fabbricato principale suddescritto, si presenta per la quasi totalità coperto da vegetazione; la parete ove risulta l'accesso è lesionata in maniera evidente, per motivi di sicurezza non è stato eseguito l'accesso

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

all'interno dell'immobile.

Si espone il calcolo della superficie utile per ogni ambiente che è riportato nella tabella che segue del solo fabbricato principale:

Fabbricato rurale "PRINCIPALE"		
Destinazione	Piano	Sup. netta (Mq)
Locale 1	T	22,26
Locale 2	T	17,65
Locale 3	T	26,07
Locale 4	T	15,98
Locale 5	T	9,32
Locale 6	T	6,73
Locale 7	T	22,48
Locale 8	T	31,84
Locale 9	T	4,97
Locale 10	T	4,05
Locale 11	1°	22,18
Locale 12	1°	27,13
Locale 13	1°	16,17
Locale 14	1°	18,03
Locale 15	1°	14,11
Locale 16	1°	0,87
Locale 17	1°	1,59
Locale 18	S1	20,17
Locale 19	S1	14,54
Locale 20	S1	24,52
Locale 21	S1	20,77
Locale 22	S1	35,32
Locale 23	S1	28,63
Vano scala interno	S1-T-1°	5,17
Tettoia 24	S1	32,25
Tettoia 25	T	36,39
Resede catastale	S1-T	580

Confini: strada vicinale, stessa proprietà su più lati, s.s.a.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il fabbricato sopra descritto ed annesso collabente non erano denunciati al catasto fabbricati, pertanto il sottoscritto a proceduto a redigere denuncia

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

di cambiamento (Tipo mappale) e denuncia "Docfa" per l'identificazione dell'immobile.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, detto immobile è distinto come segue:

- Foglio di mappa **60** p.lla **160** (QUANTO ALL'IMMOBILE PRINCIPALE)

  Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 21 vani Superficie catastale mq.642 Rendita € 715,81, giustamente intestata a [redacted]

La suddetta identificazione e classamento deriva da denuncia n.207.1/2018 del 30/01/2018 prot. n. FI0016118 in atti dal 31/01/2018.

- Foglio di mappa **60** p.lla **161** (QUANTO ALL'ANNESSO COLLABENTE)

  Categoria unità collabente, giustamente intestata a [redacted]

La suddetta identificazione e classamento deriva da denuncia n.158.1/2018 del 25/01/2018 prot. n. FI0013893 in atti dal 26/01/2018.

Ai fini storici si precisa che l'attuale consistenza della particella 160 del foglio di mappa 60 del Comune di Barberino di Mugello deriva dalla particella 71 e particella 72 a seguito di Tipo mappale del 23/01/2018 protocollo n. FI0012647 in atti dal 23/01/2018. La particella 161 del foglio

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

di mappa 60 del Comune di Barberino di Mugello deriva dalla particella 71 a seguito di Tipo mappale del 23/01/2018 protocollo n. FI0012647 in atti dal 23/01/2018.

I sopra citati dati catastali risultano ad oggi sempre rappresentati all'Agenzia del Territorio di Firenze nel comune di Barberino di Mugello invece che nel comune di Cantagallo a seguito di rettifica dei confini fra i comuni di Cantagallo, Vernio e Barberino di Mugello con Legge Regionale n. 45 del 24 luglio 1984 e successiva modifica con L.R. n. 50 del 22 ottobre 2007.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Non risultano presenti identificativi assegnati a beni comuni.

Descrizione del contesto e della zona

IL fabbricato è ubicato in zona agricola di alta collina del comune di Cantagallo.

La zona non è urbanizzata, ed è collegata al più vicino centro abitato tramite strada sterrata ed in pessimo stato di manutenzione, con limitata larghezza e notevole pendenza e completamente dissestata, percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzati, priva di banchine laterali e di parapetti.

Il grado di commerciabilità è da considerarsi basso.

Art. 3 – Conformità dei dati indicati nel Pignoramento

Nel pignoramento risulta erroneamente indicato appezzamento di terreno censito al catasto terreni del comune di Cantagallo nel foglio 60 particella 71, anziché fabbricato rurale rappresentato al catasto terreni del comune di Barberino del Mugello nel foglio 60 dalla particella 71 e non denunciato al

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

catasto fabbricati.

Relativamente all'errata indicazione del comune catastale Cantagallo anziché Barberino di Mugello, si precisa che è stata eseguita ulteriore nota di trascrizione R.P. 1366 del 27/02/2017 riportante il comune Amministrativo (Cantagallo) ed il Comune catastale (Barberino di Mugello). L'indirizzo, il numero civico, il piano ed i confini non risultano indicati.

Art. 4 – Aggiornamento catastale

Il sottoscritto ha provveduto a redigere denuncia di cambiamento (Tipo mappale) e denuncia "Docfa" per l'identificazione dell'immobile in quanto non denunciato al catasto fabbricati, ma presente al solo catasto terreni come fabbricato rurale.

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Art. 5 – Strumento Urbanistico Comunale

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'intero edificio, ricade nel Sistema Ambientale, Classe "AA", sottosistema delle Aree Agricole, Sottoclasse "AA1"- Aree Agricole a prevalente finalità produttiva.

Art. 6 – Situazione urbanistica, conformità.

I fabbricati sopra descritti sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Domanda Relativa alla Definizione degli Illeciti Edilizi** di cui alla L.R. n.53/2004 presentato presso il comune di Cantagallo in data 13 dicembre 2004 prot. n. 8412 numero d'ordine 24/04 inerente la sopraelevazione della gronda e il rifacimento della copertura ed inerente il solo fabbricato principale.

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

In data 17/11/2011 il Comune di Cantagallo con raccomandata R.R. prot. 5666 richiede documentazione integrativa al richiedente della domanda, indicando il termine di 60 giorni per la presentazione dei documenti richiesti e che la mancata presentazione della documentazione richiesta nei termini indicati comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della sanatoria richiesta per carenza documentale; detta documentazione non risulta essere stata integrata.

L'atto non risulta rilasciato.

- **Piano di Miglioramento Agricolo** presentato presso il comune di Cantagallo in data 25 maggio 2007 con prot. n. 3326 Pratica n.2007/04 approvato dal Consiglio Comunale di Cantagallo in data 07/03/2011 con Deliberazione n. 7 divenuto efficace ai sensi dell'art.69 comma 6° della L.R. 1/2005 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 13 del 30/03/2011.

  Si precisa che non risulta presente l'atto unilaterale d'obbligo che disciplina il piano di miglioramento come previsto dalla delibera di approvazione. Allo stato attuale si evidenzia le limitazioni poste dall'art. 228 di cui alla L.R. n.65/2014 in merito ad interventi convenzionati.

Lo stato attuale di fatto dell'immobile principale sopra descritto non è conforme ai grafici allegati alla richiesta di sanatoria sopra indicata.

Le difformità riscontrate consistono essenzialmente nella mancata indicazione delle tettoie precarie realizzate nel prospetto sud; dette

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

tettoie risultano però raffigurate nella documentazione fotografica allegata alla stessa sanatoria e mancata indicazione della finestra nel ripostiglio al piano primo.

Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate dovrà essere presentata Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. n°65/2014.

Il presumibile costo da sostenere per la conformità urbanistica, si può ritenere in circa euro 14.600,00.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono le unità immobiliari oggetto della presente stima, non commerciabili, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile principale, erano sprovvisto di Certificazione Energetica ai sensi del D.lgs 192 del 19/08/2005 e successive modifiche ed integrazioni; pertanto il sottoscritto ha proceduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in data 01/02/2018, trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018, il tutto come da allegati alla presente. L'unità immobiliare risulta in Classe energetica "G" consumo 214,028 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 684 di protocollo generale.

Art. 7 – Art. 8 - Formazione lotti

Non si ritiene opportuno suddividere i beni immobili in più lotti in quanto trattasi di complesso immobiliare rurale costituito da fabbricati e terreni

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

facenti parte di impresa agricola con piano di miglioramento agricolo aziendale.

Art. 9 – 10 - Occupazione dei beni

Il suddetto bene immobile alla data del sopralluogo e come da verbale redatto ed allegato alla presente, è in possesso della società proprietaria; all'interno non vi è svolta nessuna attività e non risultano utilizzati.

Il sottoscritto da un indagine compiuta il giorno 16 del mese di gennaio 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Prato non ha riscontrato contratti di locazione/comodato stipulati per l'immobile descritto al presente cespite.

Art. 11 – Vincoli, oneri giuridici.

Nel titolo di provenienza sopra indicato risulta indicata la convenzione perfezionata con contratto del 28 luglio 1973, avente per oggetto la captazione e distribuzione di acqua sorgiva. La [redacted] subentrava alla parte venditrice in detta convenzione, impegnandosi a non alterare in alcun modo la situazione esistente.

Il sottoscritto ha rilevato la mancanza dell'atto unilaterale d'obbligo contenete la disciplina di attuazione del Programma di Miglioramento Agricolo Aziendale.

Si precisa che resterà a carico dell'acquirente le spese di gestione e conservazione per l'adduzione di acqua come da convenzione indicata nel titolo di provenienza suddetto.

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si evidenziano i seguenti gravami trascritti alla data del **17/10/2017** presso

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

l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare e precisamente:

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta ipoteca è di circa € 35,00.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune

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

amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

Art. 12 – Oneri e vincoli condominiali

Trattasi di immobile non condominiale.

Non risultano trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, riguardanti diritti demaniali, censi o livelli.

Non risulta reperita documentazione inerenti eventuali spese di gestione o manutenzione per l'adduzione di acqua dalla sorgente, come da convenzione succitata.

Art. 13 – Valutazione dei beni

L'immobile, si trova in zona collinare di non particolare pregio, a carattere prevalentemente agricolo. Il metodo adottato nella redazione della presente stima e sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, di

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

cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite, agli immobili descritti nella presente perizia; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Più precisamente, il parametro di comparazione adottato è il prezzo in euro al mq. Il sottoscritto ha eseguito un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato immobiliare, con riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Valori Agricoli medi della Provincia di Prato reperibili sul sito dell'Agenzia del Territorio, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Prato pubblicazione 2017-rilevazione 2016, asta pubblica Comune di Cantagallo "Borgo Mezzana" aggiudicazione anno 2016.

Il sottoscritto ha eseguito un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato immobiliare, con riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Prato.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del bene da stimare e considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni d'igiene, la qualità dei materiali, la funzionalità degli impianti tecnologici, delle condizioni di agibilità, delle pertinenze, dei vincoli e delle servitù, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, l'ubicazione, **la pessima strada di accesso per il raggiungimento del complesso immobiliare, di limitate dimensioni, con tratti di notevole pendenza ed in pessimo stato di manutenzione percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada**

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

appositamente attrezzata, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile, come libero, nel seguente modo:

Parametro usato = superficie convenzionale

Prezzo unitario medio al mq **€ 280,00**

Si espone il calcolo della superficie commerciale, opportunamente "omogeneizzata" con il coefficiente di riduzione, al fine della determinazione della superficie convenzionale, il tutto come da tabella allegata:

Fabbricato rurale "PRINCIPALE"				
Destinazione	Piano	Sup. lorda (Mq)	Coeff. riduzione	Sup. conv.
Fabbricato principale	S1-T-1	585	1	585
Resede	S1-T	580	0,05	29
Tettoie	S1-T	69	0,05	3,45
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ	617,45

Le tettoie sono in precarie condizioni statiche non adeguabili staticamente.

Valore di mercato = €/mq 280,00 x 617,45 (sup. convenzionale) = €172.886,00.

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto dello scopo della presente relazione, ritiene opportuno apportare le seguenti decurtazioni:

1) assenza di garanzia per vizi occulti in caso di vendita all'incanto circa 2%. _____ € 3.500,00

2) spese per conformità urbanistica _____ € 14.600,00

Tenuto conto di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene il VALORE BASE D'ASTA della piena proprietà del bene sopradescritto

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

CESPITE "D" in Euro 155.000,00, (centocinquantacinquemila/00) per arrotondamento compreso l'incidenza del fabbricato collabente.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

CESPITE "E"

Art. 1 – Accertamento della proprietà e provenienza

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

I beni risultano di piena proprietà della [redacted] con sede a Cantagallo C.F. 01948330970 per la quota di 1/1 in forza del seguente atto:

acquisto dai signori Angioni Benvenuto nato a Santadi (CA) il 01/03/1940 C.F. NGN BVN 40C01 I182B, Angioni Mario nato a Santadi (CA) il 09/09/1946 C.F. NGN MRA 46P09 I182W, Marras Graziella nata a Villanovafranca (CA) il 21/03/1942 C.F. MRR GZL 42C61 L987G, Angioni Ornella nata a Prato (PO) il 15/01/1968 C.F. NGN RLL 68A55 G999V, Angioni Valentina nata a Prato (PO) il 13/02/1979 C.F. NGN VNT 79B53 G999T e Angioni Alessandra nata a Prato (PO) il 18/09/1964 C.F. NGN LSN 64P58 G999D ai rogiti del notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) del 20 gennaio 2005 repertorio 18740/2129 trascritto alla

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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con **TRASCRIZIONE registro particolare n° 729 del 01/02/2005.**

Nella suddetta nota di trascrizione n° 729 del 01/02/2005 risulta erroneamente indicato il comune catastale Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare sono trascritti alla data del **17/10/2017** i seguenti gravami:

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f.

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

00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

Inoltre risulta indicata l'originaria particella 156 al catasto terreni anziché la corretta particella 159 al catasto fabbricati; il fabbricato risulta denunciato al catasto fabbricati in data 01/10/2010.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione (R.P. 1366/2017) sono indicati gli stessi immobili della nota di trascrizione R.P. 1246/2017 con la sola differenza del comune catastale Barberino di Mugello anziché Cantagallo.

Inoltre risulta indicata l'originaria particella 156 al catasto terreni anziché la corretta particella 159 al catasto fabbricati; il fabbricato risulta denunciato al catasto fabbricati in data 01/10/2010.

Si evidenzia che i pignoramenti sono stati trascritti a carico della

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

[redacted] mentre le formalità di acquisto e ipoteca risultano a carico della [redacted]

Art. 2 – Descrizione dell'immobile

Trattasi di edificio rurale adibito a locale tecnico posto tra la località "Casugnano di Sotto" e "Casugnano di Sopra" a circa 100 metri dal bene descritto al cespite "C" ed avente accesso dalla Strada Vicinale di Scopeto senza numero civico.

L'immobile interrato per tre lati è disposto su un unico piano; composto internamente da un locale e adiacente serbatoio ispezionabile da botola, il tutto per una superficie utile di circa mq. 19,92. All'interno del locale tecnico è installata la caldaia a "cippato" a servizio degli immobili descritti ai cespiti "A"-"B" e "C".

L'immobile esternamente è in buono stato di manutenzione in quanto di recente costruzione; internamente è allo stato grezzo con caratteristiche tipiche di un locale tecnico, soffitto non intonacato, pareti in cemento armato, pavimentazione in battuto di cemento, porta d'ingresso in metallo.

La facciata frontale è rivestita in pietra, le restanti sono completamente interrate.

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti, riscontrando, alla data del sopralluogo, quanto segue:

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con canaline esterne, di recente installazione. Non risulta reperita e consegnata al sottoscritto la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008.

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

Relativamente alla caldaia a "cippato", unica ed a servizio di tutti gli immobili descritti ai cespiti "A"-"B"-"C", non risulta depositato il progetto dell'impianto e reperita la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37/2008.

Lo stato di manutenzione generale risulta buono.

Confini: strada vicinale, stessa proprietà per più lati, s.s.a.

DESCRIZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, detto immobile è distinto come segue:

- Foglio di mappa **60** p.lla **159**

  Categoria D/10 Rendita € 192,00, intestata a [redacted]. Si precisa che nella visura catastale risulta indicata doppia sede in Cantagallo; per detta problematica è stata inoltrata in data 02/02/2018 istanza di correzione registrata al prot. n.18931 in data 05/02/2018.

La suddetta identificazione e classamento deriva da denuncia n.2559.1/2010 del 01/10/2010 prot. n. FI0273892 in atti dal 01/10/2010.

Si precisa che in planimetria risulta erroneamente indicata l'altezza interna (altezza indicata ml. 2,30-altezza rilevata ml. 2,67) ed errata indicazione della posizione del divisorio interno tra la centrale termica ed il serbatoio; inoltre risulta erroneamente indicato piano interrato anziché piano seminterrato.

Le suddette difformità sono ininfluenti ai fini del classamento dell'immobile.

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

La planimetria catastale identifica il bene immobile sopra descritto.

Ai fini storici si precisa che la particella 159 del foglio di mappa 60 del Comune di Barberino di Mugello deriva dalla particella 156 a seguito di Tipo mappale del 21/05/2010 protocollo n. FI0155092 in atti dal 21/05/2010. A sua volta la particella 156 deriva dalla particella 66 con Tipo mappale del 13/07/2009 protocollo n. FI0224592 in atti dal 13/07/2009.

I sopra citati dati catastali risultano ad oggi sempre rappresentati all'Agenzia del Territorio di Firenze nel comune di Barberino di Mugello invece che nel comune di Cantagallo a seguito di rettifica dei confini fra i comuni di Cantagallo, Vernio e Barberino di Mugello con Legge Regionale n. 45 del 24 luglio 1984 e successiva modifica con L.R. n. 50 del 22 ottobre 2007.

Descrizione del contesto e della zona

IL fabbricato è ubicato in zona agricola di alta collina del Comune di Cantagallo.

La zona non è urbanizzata, ed è collegata al più vicino centro abitato tramite strada sterrata ed in pessimo stato di manutenzione, con limitata larghezza e notevole pendenza e completamente dissestata, percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzati, priva di banchine laterali e di parapetti.

Il grado di commerciabilità del complesso immobiliare è da considerarsi basso.

Art. 3 – Conformità dei dati indicati nel Pignoramento

Nel pignoramento risulta erroneamente indicato appezzamento di terreno censito al catasto terreni del comune di Cantagallo nel foglio 60 particella

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

156, anziché fabbricato rappresentato al catasto fabbricati del comune di Barberino del Mugello nel foglio 60 dalla particella 159.

Relativamente all'errata indicazione del comune catastale Cantagallo anziché Barberino di Mugello, si precisa che è stata eseguita ulteriore nota di trascrizione R.P. 1366 del 27/02/2017 riportante il comune Amministrativo (Cantagallo) ed il Comune catastale (Barberino di Mugello).

L'indirizzo, il numero civico, il piano ed i confini non risultano indicati.

Art. 4 – Aggiornamento catastale

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere la pratica catastale a variazione con procedura Docfa per l'immobile sopra descritto, in quanto le difformità riscontrate non incidono sul classamento del fabbricato e sull'identificazione dei beni.

Ha provveduto a redigere e presentare istanza di correzione in data 02/02/2018 (protocollata il 05/02/2018 al n.18931), in quanto nella visura catastale risulta indicata doppia sede, nello specifico doppia sede in Cantagallo.

Art. 5 – Strumento Urbanistico Comunale

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'intero edificio, ricade nel Sistema Ambientale, Classe "AA", sottosistema delle Aree Agricole, Sottoclasse "AA1"- Aree Agricole a prevalente finalità produttiva.

Art. 6 – Situazione urbanistica, conformità.

Il fabbricato è stato edificato in forza di Denuncia di inizio attività ai sensi della L.R. 1/2005 prot. n°5140 del 24/07/2006 e successiva variante in corso d'opera ai sensi dell'art.142 della L.R. 1/2005 prot. n°6410 del 21/10/2008.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'amministrazione comunale di Cantagallo, non risulta reperita la comunicazione di fine lavori e relativa certificazione di conformità ai sensi dell'art.86 L.R. 1/2005 relativamente alla S.C.I.A. e successiva variante sopra indicate.

Successivamente risulta presentato il **Piano di Miglioramento Agricolo** presso il comune di Cantagallo in data 25 maggio 2007 con prot. n. 3326 Pratica n.2007/04 approvato dal Consiglio Comunale di Cantagallo in data 07/03/2011 con Deliberazione n. 7 divenuto efficace ai sensi dell'art.69 comma 6° della L.R. 1/2005 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 13 del 30/03/2011.

Si precisa che non risulta presente l'atto unilaterale d'obbligo che disciplina il piano di miglioramento come previsto dalla delibera di approvazione. Allo stato attuale si evidenzia le limitazioni poste dall'art. 228 di cui alla L.R. n.65/2014 in merito ad interventi convenzionati.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono le unità immobiliari oggetto della presente stima, non commerciabili, ai sensi degli articoli 32 e 33 della **Legge 47/85** e successive modifiche e integrazioni.

Art. 7 – Art. 8 - Formazione lotti

Non si ritiene opportuno suddividere i beni immobili in più lotti in quanto trattasi di complesso immobiliare rurale costituito da fabbricati e terreni facenti parte di impresa agricola con piano di miglioramento agricolo aziendale.

Art. 9 – 10 - Occupazione dei beni

Il suddetto bene immobile alla data del sopralluogo e come da verbale redatto ed allegato alla presente, è in possesso della società proprietaria;

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

la caldaia installata all'interno non risulta attiva.

Il sottoscritto da un indagine compiuta il giorno 16 del mese di gennaio 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Prato non ha riscontrato contratti di locazione/comodato stipulati per l'immobile descritto al presente cespite.

Art. 11 – Vincoli, oneri giuridici.

Nel titolo di provenienza sopra indicato risulta indicata la convenzione perfezionata con contratto del 28 luglio 1973, avente per oggetto la captazione e distribuzione di acqua sorgiva. La [redacted] subentrava alla parte venditrice in detta convenzione, impegnandosi a non alterare in alcun modo la situazione esistente.

Il sottoscritto ha rilevato la mancanza dell'atto unilaterale d'obbligo contenete la disciplina di attuazione del Programma di Miglioramento Agricolo Aziendale.

Si precisa che resterà a carico dell'acquirente le spese di gestione e conservazione per l'adduzione di acqua come da convenzione indicata nel titolo di provenienza suddetto.

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si evidenziano i seguenti gravami trascritti alla data del **17/10/2017** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare e precisamente:

- **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio

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

Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta ipoteca è di circa € 35,00.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 - Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 - Atto**

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

giudiziario del 09/02/2017 repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

Art. 12 – Oneri e vincoli condominiali

Trattasi di immobile non condominiale.

Non risultano trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, riguardanti diritti demaniali, censi o livelli.

Non risulta reperita documentazione inerenti eventuali spese di gestione o manutenzione per l'adduzione di acqua dalla sorgente, come da convenzione succitata.

Art. 13 – Valutazione dei beni

Non è stato attribuito un valore al presente Cespite, in quanto il bene è a servizio degli immobili descritti ai cespiti "A"-"B"-"C"; il valore risulta già ricompreso nella stima dei cespiti a cui è a servizio.

CESPITE "F"

Art. 1 – Accertamento della proprietà e provenienza

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI

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

FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

I beni risultano di piena proprietà della [redacted] con sede a Cantagallo C.F. 01948330970 per la quota di 1/1 in forza dei seguenti atti:

- acquisto dai signori Angioni Benvenuto nato a Santadi (CA) il 01/03/1940 C.F. NGN BVN 40C01 I182B, Angioni Mario nato a Santadi (CA) il 09/09/1946 C.F. NGN MRA 46P09 I182W, Marras Graziella nata a Villanovafranca (CA) il 21/03/1942 C.F. MRR GZL 42C61 L987G, Angioni Ornella nata a Prato (PO) il 15/01/1968 C.F. NGN RLL 68A55 G999V, Angioni Valentina nata a Prato (PO) il 13/02/1979 C.F. NGN VNT 79B53 G999T e Angioni Alessandra nata a Prato (PO) il 18/09/1964 C.F. NGN LSN 64P58 G999D ai rogiti del notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) del 20 gennaio 2005 repertorio 18740/2129 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con **TRASCRIZIONE registro particolare n° 729 del 01/02/2005**;
- acquisto dall' "Azienda Agricola Roccacerbaia dei fratelli Angioni" con sede in Prato C.F. 03635790482, nelle persone dei soci signori Angioni Benvenuto nato a Santadi (CA) il 01/03/1940 C.F. NGN BVN 40C01 I182B, Angioni Mario nato a Santadi (CA) il 09/09/1946 C.F. NGN MRA 46P09 I182W, Marras Graziella nata a Villanovafranca (CA) il 21/03/1942 C.F. MRR GZL 42C61 L987G, Angioni Ornella nata a Prato (PO) il 15/01/1968 C.F. NGN RLL 68A55 G999V, Angioni Valentina nata a Prato (PO) il 13/02/1979 C.F. NGN VNT 79B53 G999T e Angioni Alessandra nata a Prato

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

(PO) il 18/09/1964 C.F. NGN LSN 64P58 G999D ai rogiti del notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) del 20 gennaio 2005 repertorio 18738/2128 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con **TRASCRIZIONE registro particolare n° 728 del 01/02/2005.**

Si precisa che nell'atto rogiti del notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) del 20 gennaio 2005 repertorio 18740/2129 e nella relativa trascrizione registro particolare n° 729 del 01/02/2005, risulta erroneamente indicata la superficie della particella 217 del foglio di mappa 59 (superficie errata indicata mq. 5160 – superficie corretta mq.15160); la superficie complessiva dei terreni indicata risulta corretta.

Inoltre nelle note di trascrizione n° 728 e n° 729 del 01/02/2005 risulta erroneamente indicato il comune catastale Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare sono trascritti alla data del **17/10/2017** i seguenti gravami:

- **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su

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

altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 – Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 – Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione (R.P. 1366/2017) sono indicati gli stessi immobili della nota di trascrizione R.P. 1246/2017 con la

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

sola differenza del comune catastale Barberino di Mugello anziché Cantagallo.

Si evidenzia che i pignoramenti sono stati trascritti a carico della [redacted] mentre le formalità di acquisto e ipoteca risultano a carico della [redacted]

Art. 2 – Descrizione dell'immobile

Trattasi di appezzamenti di terreno di forma irregolare a prevalenza di boschi cedui ed in minor misura a superfici a vegetazione erbacea riconducibili a seminativi o pascoli ma non ancora invasi da vegetazione legnosa (arbusti o alberi), della superficie catastale complessiva mq. 597.187 ubicati nel comune di Cantagallo, località "Casugnano di Sotto", località "Casugnano di Sopra" e località "Foraceca".

Sul terreno distinto dalla particella 39 del foglio 59 insistono dei resti di alcuni fabbricati di remota costruzione il tutto come da documentazione fotografica allegata.

Sul terreno distinto dalle particelle 219 e 220 del foglio 59 insistono vari manufatti realizzati in assenza di atti autorizzativi ed in precarie condizioni costituiti da strutture in lamiera e pali di legno, il tutto per una volumetria stimata di circa metri cubi 1800. Detti manufatti di altezze variabili e con presenza di circa 50 mq di copertura in cemento amianto accertati, dovranno essere demoliti e smaltiti come per legge il tutto come da documentazione fotografica allegata. Si precisa che in data del sopralluogo erano presenti all'interno dei manufatti alcune gabbie con presenza di

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

conigli e polli.

Dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale, si rileva sul terreno distinto dalla particella 78 del foglio di mappa 60 la presenza di una campitura di fabbricato di scarsa rilevanza cartografica.

Confini: Prop. Angioni-Marras-Maruca per più lati, prop. Nannini per più lati, prop. Istituto Diocesano per il sostentamento del clero, prop. Azienda Agricola Roccacerbaia dei fratelli Angioni, prop. Settesoldi per più lati, prop. Capacci, s.s.a.

DESCRIZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze-Territorio, Catasto Terreni del Comune di Barberino di Mugello, detti terreni sono distinti come segue:

- Foglio di mappa **59** p.lla **32**

  Qualità Uliveto Classe 2 Superficie mq. 9160 Reddito Dominicale €23,65 Reddito Agrario €28,38;

- Foglio di mappa **59** p.lla **39**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 7790 Reddito Dominicale €6,44 Reddito Agrario €1,21;

- Foglio di mappa **59** p.lla **130**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 4340 Reddito Dominicale €3,59 Reddito Agrario €0,67;

- Foglio di mappa **59** p.lla **185**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 14540 Reddito Dominicale €12,01 Reddito Agrario €2,25;

- Foglio di mappa **59** p.lla **192**

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

Qualità Bosco Ceduo Classe 3 Superficie mq. 3090 Reddito Dominicale €1,60 Reddito Agrario €0,48;

- Foglio di mappa **59** p.lla **196**

  Qualità Seminativo Classe 4 Superficie mq. 4510 Reddito Dominicale €8,15 Reddito Agrario €6,99;

- Foglio di mappa **59** p.lla **203**

  Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 2150 Reddito Dominicale €0,22 Reddito Agrario €0,22;

- Foglio di mappa **59** p.lla **206**

  Qualità Bosco Alto Classe 3 Superficie mq. 4640 Reddito Dominicale €3,12 Reddito Agrario €0,72;

- Foglio di mappa **59** p.lla **215**

  Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie mq. 3700 Reddito Dominicale €6,69 Reddito Agrario €4,78;

- Foglio di mappa **59** p.lla **216**

  Qualità Bosco Alto Classe 4 Superficie mq. 1620 Reddito Dominicale €0,50 Reddito Agrario €0,25;

- Foglio di mappa **59** p.lla **217**

  Qualità Bosco Misto Classe 2 Superficie mq. 15160 Reddito Dominicale €14,09 Reddito Agrario €2,35;

- Foglio di mappa **59** p.lla **218**

  Qualità Seminativo Classe 4 Superficie mq. 320 Reddito Dominicale €0,58 Reddito Agrario €0,50;

- Foglio di mappa **59** p.lla **219**

  Qualità Pascolo Classe 2 Superficie mq. 1190 Reddito Dominicale

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

€0,55 Reddito Agrario €0,25;

- Foglio di mappa **59** p.lla **220**

  Qualità Seminativo Classe 3 Superficie mq. 6200 Reddito Dominicale €22,41 Reddito Agrario €20,81;

- Foglio di mappa **59** p.lla **297**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 3 Superficie mq. 15000 Reddito Dominicale €7,75 Reddito Agrario €2,32;

- Foglio di mappa **59** p.lla **298**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 6100 Reddito Dominicale €11,03 Reddito Agrario €7,88;

- Foglio di mappa **59** p.lla **303**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 3600 Reddito Dominicale €2,97 Reddito Agrario €0,56;

- Foglio di mappa **59** p.lla **300**

  Qualità Uliveto vigneto Classe 2 Superficie mq. 24250 Reddito Dominicale €81,41 Reddito Agrario €81,41;

- Foglio di mappa **60** p.lla **37**

  Qualità Pascolo Classe 1 Superficie mq. 1400 Reddito Dominicale €0,94 Reddito Agrario €0,51;

- Foglio di mappa **60** p.lla **39**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 1960 Reddito Dominicale €3,54 Reddito Agrario €2,53;

- Foglio di mappa **60** p.lla **42**

  Qualità Castagneto frutto Classe 3 Superficie mq. 19600 Reddito Dominicale €10,12 Reddito Agrario €3,04;

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

- Foglio di mappa **60** p.lla **43**

  Qualità Castagneto frutto Classe 4 Superficie mq. 1320 Reddito Dominicale €0,34 Reddito Agrario €0,20;

- Foglio di mappa **60** p.lla **44**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 3 Superficie mq. 24990 Reddito Dominicale €12,91 Reddito Agrario €3,87;

- Foglio di mappa **60** p.lla **45**

  Qualità Castagneto frutto Classe 4 Superficie mq. 6730 Reddito Dominicale €1,74 Reddito Agrario €1,04;

- Foglio di mappa **60** p.lla **48**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 1250 Reddito Dominicale €1,03 Reddito Agrario €0,19;

- Foglio di mappa **60** p.lla **59**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 18390 Reddito Dominicale €33,24 Reddito Agrario €23,74;

- Foglio di mappa **60** p.lla **60**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 380 Reddito Dominicale €0,69 Reddito Agrario €0,59;

- Foglio di mappa **60** p.lla **62**

  Qualità Bosco Misto Classe 2 Superficie mq. 1670 Reddito Dominicale €1,55 Reddito Agrario €0,26;

- Foglio di mappa **60** p.lla **63**

  Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 960 Reddito Dominicale €0,69 Reddito Agrario €0,35;

- Foglio di mappa **60** p.lla **64**

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

Qualità Uliveto vigneto Classe 2 Superficie mq. 1870 Reddito Dominicale €6,28 Reddito Agrario €6,28;

- Foglio di mappa **60** p.lla **65**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 6700 Reddito Dominicale €12,11 Reddito Agrario €8,65;

- Foglio di mappa **60** p.lla **158**

  Qualità Uliveto vigneto Classe 2 Superficie mq. 12125 Reddito Dominicale €40,70 Reddito Agrario €40,70;

  Ai fini storici si precisa che la particella 158 deriva dalla particella 156 a seguito di tipo mappale del 21/05/2010 prot. n. FI0155092 in atti dal 21/05/2010. Precedentemente la particella 156 derivava dalla particella 66 con Tipo mappale del 13/07/2009 prot. n°FI0224592 in atti dal 13/07/2009.

- Foglio di mappa **60** p.lla **67**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 13170 Reddito Dominicale €23,81 Reddito Agrario €17,00;

- Foglio di mappa **60** p.lla **68**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 2470 Reddito Dominicale €4,46 Reddito Agrario €3,19;

- Foglio di mappa **60** p.lla **69**

  Qualità Seminativo Classe 4 Superficie mq. 1450 Reddito Dominicale €2,62 Reddito Agrario €2,25;

- Foglio di mappa **60** p.lla **70**

  Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 710 Reddito Dominicale €0,51 Reddito Agrario €0,26;

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

- Foglio di mappa **60** p.lla **162**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 79101 Reddito Dominicale €65,36 Reddito Agrario €12,26;

  Ai fini storici si precisa che la particella 162 deriva dalla particella 72 con Tipo mappale del 23/01/2018 prot. n°FI0012647.

- Foglio di mappa **60** p.lla **104**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 51920 Reddito Dominicale €42,90 Reddito Agrario €8,04;

- Foglio di mappa **60** p.lla **147**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 2950 Reddito Dominicale €1,52 Reddito Agrario €0,46;

- Foglio di mappa **60** p.lla **148**

  Qualità Pascolo Arborato Classe 1 Superficie mq. 17040 Reddito Dominicale €12,32 Reddito Agrario €6,16;

- Foglio di mappa **60** p.lla **151**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 1025 Reddito Dominicale €0,53 Reddito Agrario €0,16;

- Foglio di mappa **71** p.lla **2**

  Qualità Pascolo Classe 2 Superficie mq. 7200 Reddito Dominicale €3,35 Reddito Agrario €1,49;

- Foglio di mappa **71** p.lla **7**

  Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 1370 Reddito Dominicale €0,14 Reddito Agrario €0,14;

- Foglio di mappa **71** p.lla **8**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 35100 Reddito

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

Dominicale €18,13 Reddito Agrario €5,44;

- Foglio di mappa **71** p.lla **16**

  Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 340 Reddito Dominicale €0,04 Reddito Agrario €0,04;

- Foglio di mappa **71** p.lla **17**

  Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 940 Reddito Dominicale €0,10 Reddito Agrario €0,10;

- Foglio di mappa **71** p.lla **219**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 53976 Reddito Dominicale €27,88 Reddito Agrario €8,36;

- Foglio di mappa **60** p.lla **97**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 1730 Reddito Dominicale €1,25 Reddito Agrario €1,61;

- Foglio di mappa **60** p.lla **49**

  Qualità Castagneto frutteto Classe 4 Superficie mq. 1620 Reddito Dominicale €0,42 Reddito Agrario €0,25;

- Foglio di mappa **60** p.lla **57**

  Qualità Castagneto frutteto Classe 3 Superficie mq. 2610 Reddito Dominicale €1,35 Reddito Agrario €0,40;

- Foglio di mappa **60** p.lla **58**

  Qualità Bosco misto Classe 2 Superficie mq. 730 Reddito Dominicale €0,68 Reddito Agrario €0,11;

- Foglio di mappa **60** p.lla **73**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 2550 Reddito Dominicale €1,32 Reddito Agrario €0,40;

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

- Foglio di mappa **60** p.lla **74**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 1730 Reddito Dominicale €0,89 Reddito Agrario €0,27;

- Foglio di mappa **60** p.lla **75**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 3640 Reddito Dominicale €2,63 Reddito Agrario €3,38;

- Foglio di mappa **60** p.lla **76**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 1110 Reddito Dominicale €0,92 Reddito Agrario €0,17;

- Foglio di mappa **60** p.lla **77**

  Qualità Castagneto frutteto Classe 3 Superficie mq. 2280 Reddito Dominicale €1,18 Reddito Agrario €0,35;

- Foglio di mappa **60** p.lla **78**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 4110 Reddito Dominicale €2,12 Reddito Agrario €0,64;

- Foglio di mappa **60** p.lla **79**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 7880 Reddito Dominicale €5,70 Reddito Agrario €7,33;

- Foglio di mappa **60** p.lla **80**

  Qualità Pascolo Classe 2 Superficie mq. 110 Reddito Dominicale €0,05 Reddito Agrario €0,02;

- Foglio di mappa **60** p.lla **83**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 1150 Reddito Dominicale €0,83 Reddito Agrario €1,07;

- Foglio di mappa **60** p.lla **84**

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

Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 1880 Reddito Dominicale €1,36 Reddito Agrario €1,26;

- Foglio di mappa **60** p.lla **85**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 1510 Reddito Dominicale €1,09 Reddito Agrario €1,01;

- Foglio di mappa **60** p.lla **86**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 2000 Reddito Dominicale €1,45 Reddito Agrario €1,86;

- Foglio di mappa **60** p.lla **87**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 1610 Reddito Dominicale €1,16 Reddito Agrario €1,50;

- Foglio di mappa **60** p.lla **88**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 2040 Reddito Dominicale €1,48 Reddito Agrario €1,37;

- Foglio di mappa **60** p.lla **89**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 4140 Reddito Dominicale €2,99 Reddito Agrario €2,78;

- Foglio di mappa **60** p.lla **90**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 680 Reddito Dominicale €0,49 Reddito Agrario €0,63;

- Foglio di mappa **60** p.lla **91**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 3560 Reddito Dominicale €2,57 Reddito Agrario €3,31;

- Foglio di mappa **60** p.lla **92**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 10010 Reddito

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

Dominicale €7,24 Reddito Agrario €9,31;

- Foglio di mappa **60** p.lla **93**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 3790 Reddito Dominicale €2,74 Reddito Agrario €2,54;

- Foglio di mappa **60** p.lla **94**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 6400 Reddito Dominicale €4,63 Reddito Agrario €5,95;

- Foglio di mappa **60** p.lla **95**

  Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 1410 Reddito Dominicale €1,02 Reddito Agrario €0,51;

- Foglio di mappa **60** p.lla **96**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 11080 Reddito Dominicale €8,01 Reddito Agrario €7,44;

- Foglio di mappa **60** p.lla **98**

  Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 1520 Reddito Dominicale €1,10 Reddito Agrario €0,55;

- Foglio di mappa **60** p.lla **99**

  Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 9980 Reddito Dominicale €7,22 Reddito Agrario €3,61;

- Foglio di mappa **60** p.lla **100**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 3090 Reddito Dominicale €2,55 Reddito Agrario €0,48;

- Foglio di mappa **60** p.lla **101**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 4850 Reddito Dominicale €3,51 Reddito Agrario €4,51;

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

- Foglio di mappa **60** p.lla **102**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 620 Reddito Dominicale €0,51 Reddito Agrario €0,10;

- Foglio di mappa **60** p.lla **103**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 300 Reddito Dominicale €0,25 Reddito Agrario €0,05.

Descrizione del contesto e della zona

I terreni sono ubicati in zona agricola di alta collina del Comune di Cantagallo.

La zona non è urbanizzata, ed è collegata al più vicino centro abitato tramite strada sterrata ed in pessimo stato di manutenzione, con limitata larghezza e notevole pendenza e completamente dissestata, percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzati, priva di banchine laterali e di parapetti.

Il grado di commerciabilità è da considerarsi basso.

Art. 3 – Conformità dei dati indicati nel Pignoramento

Alcuni dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato i terreni, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato (la particella 162 deriva dalla particella 72 la particella 158 deriva dalla particella 156).

Relativamente all'errata indicazione del comune catastale Cantagallo anziché Barberino di Mugello, si precisa che è stata eseguita ulteriore nota di trascrizione R.P. 1366 del 27/02/2017 riportante il comune Amministrativo (Cantagallo) ed il Comune catastale (Barberino di Mugello).

L'indirizzo, il numero civico, il piano ed i confini non risultano indicati.

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

Art. 4 – Aggiornamento catastale

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere le pratiche catastali per la denuncia dei fabbricati abusivi insistenti sulle particella 219 e 220 del foglio di mappa 59 in quanto da demolire.

Art. 5 – Strumento Urbanistico Comunale

Vedi certificati di destinazione urbanistica allegati.

Si precisa che in seguito all'accatastamento del fabbricato distinto dall'attuale particella 160 del foglio di mappa 60 è stata ulteriormente richiesta la certificazione urbanistica per la particella 162 del foglio di mappa 60, in quanto la precedente particella 72 (particella da cui è stata generata la particella 162) è stata soppressa con il tipo mappale prot. n°12647 del 23/001/2018.

Art. 6 – Situazione urbanistica, conformità.

I fabbricati insistenti sulle particella 219 e 220 del foglio di mappa 59 sono stati eseguiti senza titolo abilitativo. Il sottoscritto prevede la demolizione.

Risulta presentato **Piano di Miglioramento Agricolo** presso il comune di Cantagallo in data 25 maggio 2007 con prot. n. 3326 Pratica n.2007/04 approvato dal Consiglio Comunale di Cantagallo in data 07/03/2011 con Deliberazione n. 7 divenuto efficace ai sensi dell'art.69 comma 6° della L.R. 1/2005 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 13 del 30/03/2011.

Si precisa che non risulta presente l'atto unilaterale d'obbligo che disciplina il piano di miglioramento come previsto dalla delibera di approvazione. Allo stato attuale si evidenzia le limitazioni poste dall'art. 228 di cui alla L.R. n.65/2014 in merito ad interventi convenzionati.

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

Il presumibile costo da sostenere per la demolizione e smaltimento dei fabbricati abusivi suddetti, si può ritenere in circa euro 32.000,00

Art. 7 – Art. 8 - Formazione lotti

Non si ritiene opportuno suddividere i beni immobili in più lotti in quanto trattasi di complesso immobiliare rurale costituito da fabbricati e terreni facenti parte di impresa agricola con piano di miglioramento agricolo aziendale.

Art. 9 – 10 - Occupazione dei beni

I suddetti terreni alla data del sopralluogo e come da verbale redatto ed allegato alla presente, sono in possesso della società proprietaria.

Il sottoscritto da un indagine compiuta il giorno 16 del mese di gennaio 2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Prato non ha riscontrato contratti di locazione/comodato stipulati per i beni descritti al presente cespite.

Si precisa che in data del sopralluogo all'interno dei manufatti insistenti sulle particelle 219 e 220 del foglio di mappa 59, erano presenti alcune gabbie con conigli e polli.

Art. 11 – Vincoli, oneri giuridici.

Nel titolo di provenienza sopra indicato risulta indicata la convenzione perfezionata con contratto del 28 luglio 1973, avente per oggetto la captazione e distribuzione di acqua sorgiva. La [redacted] subentrava alla parte venditrice in detta convenzione, impegnandosi a non alterare in alcun modo la situazione esistente.

Il sottoscritto ha rilevato la mancanza dell'atto unilaterale d'obbligo contenete la disciplina di attuazione del Programma di Miglioramento

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

Agricolo Aziendale.

Si precisa che resterà a carico dell'acquirente le spese di gestione e conservazione per l'adduzione di acqua come da convenzione indicata nel titolo di provenienza suddetto.

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si evidenziano i seguenti gravami trascritti alla data del **17/10/2017** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare e precisamente:

- **ISCRIZIONE registro particolare n°75 del 14/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – atto del 30/12/2009 Repertorio 30177 raccolta 3691 Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato (PO) per la somma complessiva di €3.400.000,00, di cui € 1.700.000,00 per capitale ed €1.700.000,00 per spese, durata 30 anni a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. gravante sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che nella suddetta nota di iscrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; dovrà pertanto essere eseguita nota di trascrizione a rettifica.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta ipoteca è di circa € 35,00.

- **TRASCRIZIONE registro particolare n. 1246 del 21/02/2017 – Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO

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

IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente lotto e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il comune Cantagallo anziché il corretto Barberino di Mugello; risulta eseguita nota di trascrizione a rettifica riportante il comune amministrativo ed il comune catastale vedi Trascrizione R.P. 1366 del 2017.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

■ **TRASCRIZIONE del 27/02/2017 registro particolare n.1366 – Atto giudiziario del 09/02/2017** repertorio 103/2017 Ufficiale Giudiziario di Prato, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:" Banca Popolare di Vicenza s.p.a." con sede a Vicenza c.f. 00204010243 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile descritto al presente cespite e su altri beni.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione (R.P. 1366/2017) sono indicati gli stessi immobili della nota di trascrizione R.P. 1246/2017 con la sola differenza del comune catastale Barberino di Mugello anziché Cantagallo.

Si evidenzia che i pignoramenti sono stati trascritti a carico della [redacted] mentre le formalità di acquisto e ipoteca

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

risultano a carico della [redacted]

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione del suddetto pignoramento è di circa € 294,00.

Art. 12 – Oneri e vincoli condominiali

Trattasi di terreni.

Non risultano trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, riguardanti diritti demaniali, censi o livelli.

Non risulta reperita documentazione inerenti eventuali spese di gestione o manutenzione per l'adduzione di acqua dalla sorgente, come da convenzione succitata.

Art. 13 – Valutazione dei beni

L'immobile, si trova in zona collinare di non particolare pregio, a carattere prevalentemente agricolo. Il metodo adottato nella redazione della presente stima e sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite, agli immobili descritti nella presente perizia; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Più precisamente, il parametro di comparazione adottato è il prezzo in euro al mq. Il sottoscritto ha eseguito un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato immobiliare, con riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Valori Agricoli medi della Provincia di Prato reperibili sul sito dell'Agenzia del Territorio, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli

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

della Provincia di Prato pubblicazione 2017-rilevazione 2016, asta pubblica Comune di Cantagallo "Borgo Mezzana" aggiudicazione anno 2016.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dei beni lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, dei vincoli e delle servitù, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, l'ubicazione, **la pessima strada di accesso per il raggiungimento dei terreni, di limitate dimensioni, con tratti di notevole pendenza ed in pessimo stato di manutenzione percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzata**, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile, come libero, nel seguente modo:

Parametro usato = ettaro

Prezzo unitario medio ad ettaro **€ 1.800,00**

Valore di mercato Cespite "F" = €/ettaro 1.800,00 x ettari 59,7187= €107.493,66 compreso incidenza dei manufatti di scarsa rilevanza cartografica ancorché crollati e presenti sui terreni oggetto di stima.

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto dello scopo della presente relazione, ritiene opportuno apportare le seguenti decurtazioni:

1) assenza di garanzia per vizi occulti in caso di vendita all'incanto circa 2% _____ € 2.100,00

2) spese demolizione e smaltimento manufatti abusivi € 22.000,00

Tenuto conto di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene il VALORE BASE D'ASTA della piena proprietà del bene sopradescritto CESPITE "F" in Euro 83.500,00 (ottantatremilacinquecento/00) per arrotondamento.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della

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

presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

RIEPILOGO VALORI E VALUTAZIONE LOTTO UNICO

CESPITE "A" € 196.000,00
CESPITE "B" € 263.000,00

CESPITE "C" € 106.000,00

CESPITE "D" € 155.000,00

CESPITE "E" Valore ricompreso nei cespiti A-B-C

CESPITE "F" € 83.500,00

VALORE COMPLESSIVO € 803.500,00

Tenuto conto di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene il VALORE BASE D'ASTA della piena proprietà dei beni sopradescritti CESPITI "A"+"B"+"C"+"D"+"E"+"F" in Euro 803.500,00 (ottocentotremilacinquecento/00) per arrotondamento.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Prato lì, 05 febbraio 2018

Il C.T.U.

Geom. Giovanni Santi

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

INDICE CESPITI

- **CESPITE "A"** da pagina 12 a pagina 30;
- **CESPITE "B"** da pagina 30 a pagina 46;
- **CESPITE "C"** da pagina 46 a pagina 63;
- **CESPITE "D"** da pagina 63 a pagina 79;
- **CESPITE "E"** da pagina 79 a pagina 89;
- **CESPITE "F"** da pagina 89 a pagina 111.

ALLEGATI CESPITE "A" (NUMERO 295 PAGINE TOTALI):

-lettera inizio operazioni peritali, ricevuta delle raccomandate e ricevute P.E.C.;

-verbali sopralluoghi;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-visure, planimetria catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico parti comuni;

-atti autorizzativi comunali;

-atto di provenienza;

-ispezioni ipotecarie;

-estratto del regolamento urbanistico del Comune di Cantagallo;

-attestato di prestazione energetica;

-pianta dimostrativa indicazione locali;

-estratto carta tecnica comunale;

-istanza di correzione catastale.

ALLEGATI CESPITE "B" (NUMERO 266 PAGINE TOTALI):

-lettera inizio operazioni peritali, ricevuta delle raccomandate e ricevute P.E.C.;

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

-verbali sopralluoghi;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, planimetria catastale, visure, elaborato planimetrico;

-atti autorizzativi comunali;

-atto di provenienza;

-ispezioni ipotecarie;

-estratto del regolamento urbanistico del Comune di Cantagallo;

-attestato di prestazione energetica;

-pianta dimostrativa indicazione locali;

-estratto carta tecnica comunale;

-ricevuta di presentazione denuncia catastale "DOCFA";

-istanza di correzione catastale.

ALLEGATI CESPITE "C" (NUMERO 251 PAGINE TOTALI):

-lettera inizio operazioni peritali, ricevuta delle raccomandate e ricevute P.E.C.;

-verbali sopralluoghi;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

- estratto di mappa, planimetrie catastali, visure, elaborato planimetrico;

-atti autorizzativi comunali;

-atto di provenienza;

-ispezioni ipotecarie;

-estratto del regolamento urbanistico del Comune di Cantagallo;

-attestati di prestazione energetica;

-pianta dimostrativa indicazione locali;

-estratto carta tecnica comunale;

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

-ricevuta di presentazione denuncia catastale "DOCFA";

-istanza di correzione catastale.

ALLEGATI CESPITE "D" (NUMERO 248 PAGINE TOTALI):

-lettera inizio operazioni peritali, ricevuta delle raccomandate e ricevute P.E.C.;

-verbali sopralluoghi;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, planimetria catastale, visure, elaborato planimetrico;

-atti autorizzativi comunali;

-atto di provenienza;

-ispezioni ipotecarie;

-estratto del regolamento urbanistico del Comune di Cantagallo;

-attestato di prestazione energetica;

-pianta dimostrativa indicazione locali;

-estratto carta tecnica comunale;

-attestato di approvazione Tipo mappale;

-ricevute di presentazione denunce catastali "DOCFA".

ALLEGATI CESPITE "E" (NUMERO 203 PAGINE TOTALI).

-lettera inizio operazioni peritali, ricevuta delle raccomandate e ricevute P.E.C.;

-verbali sopralluoghi;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, planimetria catastale, visure catastali;

-atti autorizzativi comunali;

-atto di provenienza;

-ispezioni ipotecarie;

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

-estratto del regolamento urbanistico del Comune di Cantagallo;

-istanza di correzione catastale.

ALLEGATI CESPITE "F" (NUMERO 213 PAGINE TOTALI):

-lettera inizio operazioni peritali, ricevuta delle raccomandate e ricevute P.E.C.;

-verbali sopralluoghi;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratti di mappa, visure catastali;

-atti autorizzativi comunali;

-atti di provenienza;

-ispezioni ipotecarie;

-certificati di destinazione urbanistica.

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

TRIBUNALE DI PRATO

UFFICIO ESECUZIONI

Procedimento esecutivo n° **37/2017**

RIEPILOGO DELLA PERIZIA

Trattasi di complesso immobiliare costituito da quattro edifici rurali e terreni limitrofi, di proprietà della società agricola esecutata, posti in Provincia di Prato, nel Comune di Cantagallo (PO) (ex Barberino di Mugello). Al complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati, si accede dalla strada Regionale 325 di Val di Setta e Val di Bisenzio (SRT 325) tramite diramazione in località Carmignanello (frazione del Comune di Cantagallo), denominata via Del Lanificio nel primo tratto e via della Rocca di Cerbaia nel secondo tratto; detta strada di limitate dimensione è per circa 1 km asfaltata e in normale stato di conservazione, dopodiché prosegue per circa 3 chilometri, con un percorso sterrato ed in pessimo stato di manutenzione, con limitata larghezza, notevole pendenza e completamente dissestata, percorribile solo a piedi o con mezzi fuoristrada appositamente attrezzati.

I fabbricati succitati sono ubicati in zona agricola di alta collina in località Casugnano di Sotto e Casugnano di Sopra (Strada Vicinale denominata "strada vicinale di Scopeto") ad un'altitudine media di circa 400 mt s.l.m. .

In località "Casugnano di Sotto" sono presenti tre fabbricati ristrutturati tra l'anno 2007 e l'anno 2011, per attività agrituristica. Più precisamente il fabbricato posto più a valle (lato ovest), composto da due piani fuori terra, è stato ristrutturato con destinazione di "*locale per somministrazione di alimenti e bevande per l'attività agrituristica*", con rilascio nel 2008 di

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

Permesso di Costruire dal Comune di Cantagallo e deposito di agibilità del maggio 2011. Poco distante dal succitato edificio ed in posizione "centrale" è ubicato un ampio edificio completamente ristrutturato per attività agrituristica, disposto su due piani e composto al piano terra da locale cucina, ampio soggiorno e servizi W.C., mentre al piano primo da quattro locali camera con bagno. Il fabbricato posto più a monte (lato est) è composto da due abitazioni rurali su due piani con accesso indipendente, accessori e locale tecnico il tutto ristrutturato per "*abitazioni a servizio degli imprenditori agricoli dell'azienda*" come riportato negli atti depositati presso detto comune.

Il quarto fabbricato è ubicato in località "Casugnano di Sopra", distante circa 200 metri dal complesso ristrutturato in località "Casugnano di Sotto". L'immobile è in precarie condizioni statiche e pessimo stato di manutenzione.

Distante circa 100 metri da detto complesso, lungo la strada vicinale e precisamente a metà strada tra la località Casugnano di Sopra e Casugnano di Sotto, è presente un "locale centrale termica" con caldaia a legna, realizzato tra il 2007 e il 2008, attualmente a servizio degli immobili ristrutturati di Casugnano di Sotto,

Il Complesso immobiliare rurale succitato è descritto in un unico lotto suddiviso nei seguenti cespiti A-B-C-D-E-F e precisamente:

CESPITE "A"

Trattasi di edificio rurale adibito a "*locale per somministrazione di alimenti e bevande per l'attività agrituristica*", in località "Casugnano di Sotto" distinto dai civici nn.4-5-6-7-8 (Strada Vicinale di Scopeto).

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

L'immobile disposto su due piani fuori terra e libero su quattro lati, ha accesso dalla strada vicinale sopra descritta, mediante resede esclusivo.
Composto al piano primo, ove risulta l'accesso principale (numero civico 4), da ingresso, due sale per la ristorazione, tre servizi igienici per gli ospiti opportunamente disimpegnati e divisi fra uomini/donne/disabile e piccolo ripostiglio; tramite vano scala interno si accede al piano terra dove si trovano la cucina, la dispensa, un ulteriore sala per la ristorazione, spogliatoio con doccia e w.c. per gli addetti ai lavori e piccolo ripostiglio sottoscala. Dal locale spogliatoio si accede allo scannafosso adiacente alle sole pareti ad est del fabbricato.

Confini: Vano scala comune, prop. Dalla Porta Marilena, prop. Pecchioli Andrea, s.s.a.

CESPITE "B"

Trattasi di edificio rurale "per attività agrituristica", in località "Casugnano di Sotto" distinto dai civici nn.1-2-3 (Strada Vicinale di Scopeto).
L'immobile disposto su due piani fuori terra e libero su quattro lati, ha accesso dalla strada vicinale sopra descritta, mediante resede comune.
Composto al piano terra da ingresso (contraddistinto dal numero civico 1), pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno (alla data del sopralluogo adibito a camera), due servizi igienici di cui uno per persona disabile opportunamente disimpegnati, ripostiglio sottoscala, e locale ripostiglio avente accesso anche dall'esterno del fabbricato dal civico 3; al piano primo a cui si accede da scala interna da disimpegno, ripostiglio, quattro

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

camere con servizi igienici privati.

Confini: strada vicinale, stessa proprietà per più lati, s.s.a.

CESPITE "C"

Trattasi di edificio rurale costituito da numero due abitazioni rurali aventi accesso indipendente e locale tecnico comune, il tutto in località "Casugnano di Sotto" distinto dai civici nn. 9-10-11 (Strada Vicinale di Scopeto).

L'immobile disposto su due piani e libero su quattro lati (piano terra lato tergale e nord adiacente allo scannafosso), ha accesso dalla strada vicinale sopra descritta, mediante resede comune, più precisamente:

- Abitazione rurale al piano terra (contraddistinta dal numero civico 9) composta da cucina/pranzo, due camere con disimpegno e bagno privato;
- Abitazione rurale al piano primo (contraddistinta dal numero civico 10) composto da cucina/pranzo, due camere, disimpegno, servizio igienico, oltre a lastrico sovrastante il locale tecnico e lo scannafosso di seguito descritti;
- Locale tecnico comune posto al piano terra in adiacenza all'abitazione sopra descritta, al cui interno è installata la caldaia di servizio (sotto-centrale comune) a GPL per gli immobili descritti al presente cespite ed ai cespiti "A" e "B".

Circostante l'abitazione al piano terra per due lati è presente lo scannafosso.

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

Confini: stessa proprietà per più lati, s.s.a.

CESPITE "D"

Trattasi di numero due fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione posti in località "Casugnano di Sopra" rispettivamente distinti dai civici nn.12-13-14 (Strada Vicinale di Scopeto) relativamente all'immobile rurale "abitativo" di più ampie dimensioni, e senza numero civico relativamente all'annesso posto più a valle in precarie condizioni statiche (fabbricato collabente).

L'immobile principale disposto su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo, è libero su quattro lati; l'accesso principale avviene dal civico 14 della strada vicinale sopra descritta, mediante resede esclusivo.

Composto al piano terra da otto locali oltre due ripostigli esterni privi di copertura in quanto crollata e tettoia in precarie condizioni (pali di legno e copertura in lamiera) nella parte tergale, al piano primo da cinque locali oltre piccolo disimpegno e ripostiglio, al piano seminterrato da sei locali oltre tettoia in precarie condizioni (pali di legno e copertura in lamiera) nella parte tergale, il tutto collegato internamente da vano scala ed esternamente dal resede esclusivo circostante il fabbricato.

L'annesso più a valle (fabbricato collabente) avente accesso dal resede del fabbricato principale suddescritto, si presenta per la quasi totalità coperto da vegetazione; la parete ove risulta l'accesso è lesionata in maniera evidente, per motivi di sicurezza non è stato eseguito l'accesso all'interno dell'immobile.

CESPITE "E"

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

Trattasi di edificio rurale adibito a locale tecnico posto tra la località "Casugnano di Sotto" e "Casugnano di Sopra" a circa 100 metri dal bene descritto al cespite "C" ed avente accesso dalla Strada Vicinale di Scopeto senza numero civico.

L'immobile interrato per tre lati è disposto su un unico piano; composto internamente da un locale e adiacente serbatoio ispezionabile da botola, il tutto per una superficie utile di circa mq. 19,92. All'interno del locale tecnico è installata la caldaia a "cippato" a servizio degli immobili descritti ai cespiti "A"-"B" e "C".

Confini: strada vicinale, stessa proprietà per più lati, s.s.a.

CESPITE "F"

Trattasi di appezzamenti di terreno di forma irregolare a prevalenza di boschi cedui ed in minor misura a superfici a vegetazione erbacea riconducibili a seminativi o pascoli ma non ancora invasi da vegetazione legnosa (arbusti o alberi), della superficie catastale complessiva mq. 597.187 ubicati nel comune di Cantagallo, località "Casugnano di Sotto", località "Casugnano di Sopra" e località "Foraceca".

Sul terreno distinto dalla particella 39 del foglio 59 insistono dei resti di alcuni fabbricati di remota costruzione il tutto come da documentazione fotografica allegata.

Sul terreno distinto dalle particelle 219 e 220 del foglio 59 insistono vari manufatti realizzati in assenza di atti autorizzativi ed in precarie condizioni costituiti da strutture in lamiera e pali di legno, il tutto per una volumetria stimata di circa metri cubi 1800. Detti manufatti di altezze variabili e con

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

presenza di circa 50 mq di copertura in cemento amianto accertati, dovranno essere demoliti e smaltiti come per legge il tutto come da documentazione fotografica allegata. Si precisa che in data del sopralluogo erano presenti all'interno dei manufatti alcune gabbie con presenza di conigli e polli.

Confini: Prop. Angioni-Marras-Maruca per più lati, prop. Nannini per più lati, prop. Istituto Diocesano per il sostentamento del clero, prop. Azienda Agricola Roccacerbaia dei fratelli Angioni, prop. Settesoldi per più lati, prop. Capacci, s.s.a.

DATI CATASTALI

Cepite "A"

Foglio di mappa **59** p.lla **315**

Categoria D/10 Rendita € 3.099,80.

Beni comuni non censibili

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **5**

  Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 ed alla particella 315 del foglio 59 (locale tecnico).

Cespite "B"

Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **1**

Categoria D/10 Rendita € 2.561,20.

Beni comuni non censibili

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **4**

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

Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 (resede).

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **5**

  Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 ed alla particella 315 del foglio 59 (locale tecnico).

ASTE GIUDIZIARIE.it

Cespite "C"

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **2** (QUANTO ALL'ABITAZIONE RURALE AL PIANO TERRA)

  Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Superficie catastale mq.74 Rendita € 169,66;

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **3** (QUANTO ALL'ABITAZIONE RURALE AL PIANO PRIMO)

  Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 4 vani Superficie catastale mq.83 Rendita € 150,81.

Beni comuni non censibili

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **4**

  Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 (resede).

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **5**

  Bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3 della particella 157 del foglio 60 ed alla particella 315 del foglio 59 (locale tecnico).

- Foglio di mappa **60** p.lla **157** subalterno **6**

  Bene comune non censibile ai subalterni 2-3 della particella 157 del foglio 60 (scannafosso).

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

Cespite "D"

- Foglio di mappa **60** p.lla **160** (QUANTO ALL'IMMOBILE PRINCIPALE)

  Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 21 vani Superficie catastale mq.642 Rendita € 715,81;

- Foglio di mappa **60** p.lla **161** (QUANTO ALL'ANNESSO COLLABENTE)

  Categoria unità collabente.

Cespite "E"

Foglio di mappa **60** p.lla **159**

Categoria D/10 Rendita € 192,00.

Cespite "F"

- Foglio di mappa **59** p.lla **32**

  Qualità Uliveto Classe 2 Superficie mq. 9160 Reddito Dominicale €23,65 Reddito Agrario €28,38;

- Foglio di mappa **59** p.lla **39**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 7790 Reddito Dominicale €6,44 Reddito Agrario €1,21;

- Foglio di mappa **59** p.lla **130**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 4340 Reddito Dominicale €3,59 Reddito Agrario €0,67;

- Foglio di mappa **59** p.lla **185**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 14540 Reddito

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

Dominicale €12,01 Reddito Agrario €2,25;

- Foglio di mappa **59** p.lla **192**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 3 Superficie mq. 3090 Reddito Dominicale €1,60 Reddito Agrario €0,48;

- Foglio di mappa **59** p.lla **196**

  Qualità Seminativo Classe 4 Superficie mq. 4510 Reddito Dominicale €8,15 Reddito Agrario €6,99;

- Foglio di mappa **59** p.lla **203**

  Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 2150 Reddito Dominicale €0,22 Reddito Agrario €0,22;

- Foglio di mappa **59** p.lla **206**

  Qualità Bosco Alto Classe 3 Superficie mq. 4640 Reddito Dominicale €3,12 Reddito Agrario €0,72;

- Foglio di mappa **59** p.lla **215**

  Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie mq. 3700 Reddito Dominicale €6,69 Reddito Agrario €4,78;

- Foglio di mappa **59** p.lla **216**

  Qualità Bosco Alto Classe 4 Superficie mq. 1620 Reddito Dominicale €0,50 Reddito Agrario €0,25;

- Foglio di mappa **59** p.lla **217**

  Qualità Bosco Misto Classe 2 Superficie mq. 15160 Reddito Dominicale €14,09 Reddito Agrario €2,35;

- Foglio di mappa **59** p.lla **218**

  Qualità Seminativo Classe 4 Superficie mq. 320 Reddito Dominicale €0,58 Reddito Agrario €0,50;

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

- Foglio di mappa **59** p.lla **219**

  Qualità Pascolo Classe 2 Superficie mq. 1190 Reddito Dominicale €0,55 Reddito Agrario €0,25;

- Foglio di mappa **59** p.lla **220**

  Qualità Seminativo Classe 3 Superficie mq. 6200 Reddito Dominicale €22,41 Reddito Agrario €20,81;

- Foglio di mappa **59** p.lla **297**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 3 Superficie mq. 15000 Reddito Dominicale €7,75 Reddito Agrario €2,32;

- Foglio di mappa **59** p.lla **298**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 6100 Reddito Dominicale €11,03 Reddito Agrario €7,88;

- Foglio di mappa **59** p.lla **303**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 3600 Reddito Dominicale €2,97 Reddito Agrario €0,56;

- Foglio di mappa **59** p.lla **300**

  Qualità Uliveto vigneto Classe 2 Superficie mq. 24250 Reddito Dominicale €81,41 Reddito Agrario €81,41;

- Foglio di mappa **60** p.lla **37**

  Qualità Pascolo Classe 1 Superficie mq. 1400 Reddito Dominicale €0,94 Reddito Agrario €0,51;

- Foglio di mappa **60** p.lla **39**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 1960 Reddito Dominicale €3,54 Reddito Agrario €2,53;

- Foglio di mappa **60** p.lla **42**

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

Qualità Castagneto frutto Classe 3 Superficie mq. 19600 Reddito Dominicale €10,12 Reddito Agrario €3,04;

- Foglio di mappa **60** p.lla **43**

  Qualità Castagneto frutto Classe 4 Superficie mq. 1320 Reddito Dominicale €0,34 Reddito Agrario €0,20;

- Foglio di mappa **60** p.lla **44**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 3 Superficie mq. 24990 Reddito Dominicale €12,91 Reddito Agrario €3,87;

- Foglio di mappa **60** p.lla **45**

  Qualità Castagneto frutto Classe 4 Superficie mq. 6730 Reddito Dominicale €1,74 Reddito Agrario €1,04;

- Foglio di mappa **60** p.lla **48**

  Qualità Bosco Ceduo Classe 2 Superficie mq. 1250 Reddito Dominicale €1,03 Reddito Agrario €0,19;

- Foglio di mappa **60** p.lla **59**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 18390 Reddito Dominicale €33,24 Reddito Agrario €23,74;

- Foglio di mappa **60** p.lla **60**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 380 Reddito Dominicale €0,69 Reddito Agrario €0,59;

- Foglio di mappa **60** p.lla **62**

  Qualità Bosco Misto Classe 2 Superficie mq. 1670 Reddito Dominicale €1,55 Reddito Agrario €0,26;

- Foglio di mappa **60** p.lla **63**

  Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 960 Reddito

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

Dominicale €0,69 Reddito Agrario €0,35;

- Foglio di mappa **60** p.lla **64**

  Qualità Uliveto vigneto Classe 2 Superficie mq. 1870 Reddito Dominicale €6,28 Reddito Agrario €6,28;

- Foglio di mappa **60** p.lla **65**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 6700 Reddito Dominicale €12,11 Reddito Agrario €8,65;

- Foglio di mappa **60** p.lla **158**

  Qualità Uliveto vigneto Classe 2 Superficie mq. 12125 Reddito Dominicale €40,70 Reddito Agrario €40,70;

  Ai fini storici si precisa che la particella 158 deriva dalla particella 156 a seguito di tipo mappale del 21/05/2010 prot. n. FI0155092 in atti dal 21/05/2010. Precedentemente la particella 156 derivava dalla particella 66 con Tipo mappale del 13/07/2009 prot. n°FI0224592 in atti dal 13/07/2009.

- Foglio di mappa **60** p.lla **67**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 13170 Reddito Dominicale €23,81 Reddito Agrario €17,00;

- Foglio di mappa **60** p.lla **68**

  Qualità Seminativo arborato Classe 4 Superficie mq. 2470 Reddito Dominicale €4,46 Reddito Agrario €3,19;

- Foglio di mappa **60** p.lla **69**

  Qualità Seminativo Classe 4 Superficie mq. 1450 Reddito Dominicale €2,62 Reddito Agrario €2,25;

- Foglio di mappa **60** p.lla **70**

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

Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 710 Reddito Dominicale €0,51 Reddito Agrario €0,26;

- Foglio di mappa **60** p.lla **162**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 79101 Reddito Dominicale €65,36 Reddito Agrario €12,26;

  Ai fini storici si precisa che la particella 162 deriva dalla particella 72 con Tipo mappale del 23/01/2018 prot. n°FI0012647.

- Foglio di mappa **60** p.lla **104**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 51920 Reddito Dominicale €42,90 Reddito Agrario €8,04;

- Foglio di mappa **60** p.lla **147**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 2950 Reddito Dominicale €1,52 Reddito Agrario €0,46;

- Foglio di mappa **60** p.lla **148**

  Qualità Pascolo Arborato Classe 1 Superficie mq. 17040 Reddito Dominicale €12,32 Reddito Agrario €6,16;

- Foglio di mappa **60** p.lla **151**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 1025 Reddito Dominicale €0,53 Reddito Agrario €0,16;

- Foglio di mappa **71** p.lla **2**

  Qualità Pascolo Classe 2 Superficie mq. 7200 Reddito Dominicale €3,35 Reddito Agrario €1,49;

- Foglio di mappa **71** p.lla **7**

  Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 1370 Reddito Dominicale €0,14 Reddito Agrario €0,14;

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

- Foglio di mappa **71** p.lla **8**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 35100 Reddito Dominicale €18,13 Reddito Agrario €5,44;

- Foglio di mappa **71** p.lla **16**

  Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 340 Reddito Dominicale €0,04 Reddito Agrario €0,04;

- Foglio di mappa **71** p.lla **17**

  Qualità Pascolo Cespuglio Classe 2 Superficie mq. 940 Reddito Dominicale €0,10 Reddito Agrario €0,10;

- Foglio di mappa **71** p.lla **219**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 53976 Reddito Dominicale €27,88 Reddito Agrario €8,36;

- Foglio di mappa **60** p.lla **97**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 1730 Reddito Dominicale €1,25 Reddito Agrario €1,61;

- Foglio di mappa **60** p.lla **49**

  Qualità Castagneto frutteto Classe 4 Superficie mq. 1620 Reddito Dominicale €0,42 Reddito Agrario €0,25;

- Foglio di mappa **60** p.lla **57**

  Qualità Castagneto frutteto Classe 3 Superficie mq. 2610 Reddito Dominicale €1,35 Reddito Agrario €0,40;

- Foglio di mappa **60** p.lla **58**

  Qualità Bosco misto Classe 2 Superficie mq. 730 Reddito Dominicale €0,68 Reddito Agrario €0,11;

- Foglio di mappa **60** p.lla **73**

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

Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 2550 Reddito Dominicale €1,32 Reddito Agrario €0,40;

- Foglio di mappa **60** p.lla **74**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 1730 Reddito Dominicale €0,89 Reddito Agrario €0,27;

- Foglio di mappa **60** p.lla **75**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 3640 Reddito Dominicale €2,63 Reddito Agrario €3,38;

- Foglio di mappa **60** p.lla **76**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 1110 Reddito Dominicale €0,92 Reddito Agrario €0,17;

- Foglio di mappa **60** p.lla **77**

  Qualità Castagneto frutteto Classe 3 Superficie mq. 2280 Reddito Dominicale €1,18 Reddito Agrario €0,35;

- Foglio di mappa **60** p.lla **78**

  Qualità Bosco ceduo Classe 3 Superficie mq. 4110 Reddito Dominicale €2,12 Reddito Agrario €0,64;

- Foglio di mappa **60** p.lla **79**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 7880 Reddito Dominicale €5,70 Reddito Agrario €7,33;

- Foglio di mappa **60** p.lla **80**

  Qualità Pascolo Classe 2 Superficie mq. 110 Reddito Dominicale €0,05 Reddito Agrario €0,02;

- Foglio di mappa **60** p.lla **83**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 1150 Reddito

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

Dominicale €0,83 Reddito Agrario €1,07;

- Foglio di mappa **60** p.lla **84**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 1880 Reddito Dominicale €1,36 Reddito Agrario €1,26;

- Foglio di mappa **60** p.lla **85**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 1510 Reddito Dominicale €1,09 Reddito Agrario €1,01;

- Foglio di mappa **60** p.lla **86**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 2000 Reddito Dominicale €1,45 Reddito Agrario €1,86;

- Foglio di mappa **60** p.lla **87**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 1610 Reddito Dominicale €1,16 Reddito Agrario €1,50;

- Foglio di mappa **60** p.lla **88**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 2040 Reddito Dominicale €1,48 Reddito Agrario €1,37;

- Foglio di mappa **60** p.lla **89**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 4140 Reddito Dominicale €2,99 Reddito Agrario €2,78;

- Foglio di mappa **60** p.lla **90**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 680 Reddito Dominicale €0,49 Reddito Agrario €0,63;

- Foglio di mappa **60** p.lla **91**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 3560 Reddito Dominicale €2,57 Reddito Agrario €3,31;

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

- Foglio di mappa **60** p.lla **92**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 10010 Reddito Dominicale €7,24 Reddito Agrario €9,31;

- Foglio di mappa **60** p.lla **93**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 3790 Reddito Dominicale €2,74 Reddito Agrario €2,54;

- Foglio di mappa **60** p.lla **94**

  Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 6400 Reddito Dominicale €4,63 Reddito Agrario €5,95;

- Foglio di mappa **60** p.lla **95**

  Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 1410 Reddito Dominicale €1,02 Reddito Agrario €0,51;

- Foglio di mappa **60** p.lla **96**

  Qualità Seminativo arborato Classe 5 Superficie mq. 11080 Reddito Dominicale €8,01 Reddito Agrario €7,44;

- Foglio di mappa **60** p.lla **98**

  Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 1520 Reddito Dominicale €1,10 Reddito Agrario €0,55;

- Foglio di mappa **60** p.lla **99**

  Qualità Pascolo arborato Classe 1 Superficie mq. 9980 Reddito Dominicale €7,22 Reddito Agrario €3,61;

- Foglio di mappa **60** p.lla **100**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 3090 Reddito Dominicale €2,55 Reddito Agrario €0,48;

- Foglio di mappa **60** p.lla **101**

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

Qualità Seminativo Classe 5 Superficie mq. 4850 Reddito Dominicale €3,51 Reddito Agrario €4,51;

- Foglio di mappa **60** p.lla **102**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 620 Reddito Dominicale €0,51 Reddito Agrario €0,10;

- Foglio di mappa **60** p.lla **103**

  Qualità Bosco ceduo Classe 2 Superficie mq. 300 Reddito Dominicale €0,25 Reddito Agrario €0,05.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Cespite "A"

Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 01/02/2018 dal C.T.U., trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018; l'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 104,348 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 06/02/2018 al numero 698 di protocollo generale.

Cespite "B"

Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 01/02/2018 dal C.T.U., trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018; l'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 142,772 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 689 di protocollo generale.

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

Cespite "C"

Abitazione rurale piano terra

Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 01/02/2018 dal C.T.U., trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018; l'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 216,603 KWh/mq. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 687 di protocollo generale.

Abitazione rurale piano primo

Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 01/02/2018 dal C.T.U., trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018; l'immobile risulta in Classe energetica "G" consumo 255,528 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 688 di protocollo generale.

Cespite "D"

Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 01/02/2018 dal C.T.U., trasmesso con firma digitale e posta certificata alla Regione Toscana e Comune di Cantagallo in data 05/02/2018; l'unità immobiliare risulta in Classe energetica "G" consumo 214,028 KWh/mq annuo. Si precisa che il Comune di Cantagallo ha protocollato detto attestato di prestazione energetica in data 05/02/2018 al numero 684 di protocollo generale.

Agli immobili sono annesse tutte pertinenze e parti a comuni derivanti dall'art. 1117 del codice civile.

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

RIEPILOGO VALORI E VALUTAZIONE LOTTO UNICO

CESPITE "A" € 196.000,00

CESPITE "B" € 263.000,00

CESPITE "C" € 106.000,00

CESPITE "D" € 155.000,00

CESPITE "E" Valore ricompreso nei cespiti A-B-C

CESPITE "F" € 83.500,00

VALORE BASE D'ASTA della piena proprietà dei beni sopradescritti CESPITI "A"+"B"+"C"+"D"+"E"+"F" in Euro 803.500,00 (ottocentotremilacinquecento/00) per arrotondamento.

Prato li 05/02/2018

Geom. Santi Giovanni

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