



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice delegato: Dott.^{ssa} Laura D'AMELIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 388/2015 R.G.E.

(PROSSIMA UDIENZA : 22/05/2018)

* * * *

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA D'UFFICIO

EPURATA DEI DATI SENSIBILI

RELATIVA AL CESPITE UBICATO NEL COMUNE DI

CASTELFIORENTINO

LOTTO UNICO

**piena proprietà di complesso immobiliare storico tutelato, denominato
"Villa" e "Fattoria" di Cambiano, costituito da villa padronale, fattoria,
colonica, annessi, parco monumentale, terreni a bosco e agricolo in località
Cambiano, Via di Cambiano Alto v.n.c., e con accesso monumentale dalla
strada regionale 429 della Val d'Elsa.-**

* * * *

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Donato SABIA

via dei rossi, 5/a - 50018 Scandicci FIRENZE - Tel +39.55.3905047 - Fax +39.55.3905048

E-m: info@architetturasabia.it

ORIGINALE



Indice

INCARICO E QUESITO.....	3
SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI.....	6
IN RISPOSTA AI QUESITI.....	11
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	11
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL’ ATTO DI PIGNORAMENTO	31
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL’ ATTO DI PROVENIENZA.....	32
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C. ..	44
4.1) Definizione e localizzazione del cespite	44
4.2) La Villa e le fabbriche esistenti: inquadramento generale e storico.....	46
4.3) Identificativi, descrizione e consistenza dei singoli beni	49
4.4) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	91
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI.....	101
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL’ ACQUIRENTE	102
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPONIBILI ALL’ ACQUIRENTE.....	110
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI.....	114
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	117
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	129
10.1) IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO	129
10.2) DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO “ORDINARIO”.....	130
10.3) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO DELLA VILLA	135
10.4) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO DELLA FATTORIA	138
10.5) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO DELLA COLONICA	139
10.6) STIMA E VALORE DI MERCATO DELL’ INTERO CESPITE – LOTTO UNICO.....	140
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO A BASE D’ ASTA.....	144
Prezzo a base d’ asta - LOTTO UNICO.....	144
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA.....	145
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEI BENI SUL MERCATO.....	147
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI	147
ALLEGATI.....	148
Elenco Allegati:.....	148

INCARICO E QUESITO

Ill.^{ma} Sig.^{ra} Giudice delegato all'esecuzione Dott.^{ssa} Laura D'Amelio, con Ordinanza del 30 marzo 2017 notificata a mezzo Consolle P.C.T., la S.V. **ha nominato il sottoscritto**, Dott. Arch. Donato Sabia, C.F. SBADNT62H27A743H, con studio in Scandicci (Firenze) in Via dei Rossi, 5/a, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Firenze al n° 4159 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n° 4140, **C.T.U. nella causa in oggetto, ponendomi**, con giuramento di rito, i seguenti *quesiti*:

"Provveda l'esperto a

- 1. **identificare** ill/i beni/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile o non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
- 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4. fornire una sommaria **descrizione** dell/i beni/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e*

millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza di diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. **provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con indicazione se occupatoli da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

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

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

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

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

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

condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

11. *indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

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

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

- *il valore come al punto 11. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

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

- ***una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;***
- *fotografie esterne ed interne delli beni, nonché la relativa planimetria (N.B. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);*
- *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali)_omissis"*

SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Al fine di sintetizzare, la complessa ed intensa attività svolta, si rinvia alla lettura dei paragrafi della presente *Relazione* ed agli *Allegati* ove le ulteriori attività svolte dal sottoscritto sono state descritte dettagliatamente in coincidenza dei temi, via via, trattati. Di seguito sinteticamente, e per sommi capi, vengono elencate le principali operazioni svolte:

- invio dichiarazione di accettazione incarico C.T.U. conferito dal G.E. tramite Consolle P.C.T. in data 05/04/2017;
- esamina dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.;
- acquisizione in copia degli originali titoli di provenienza dei beni in esecuzione;
- più sessioni telematiche sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per l'identificazione catastale del bene in oggetto, richiesta dei certificati di visura, dell'estratto di mappa e delle relative planimetrie, ecc.;
- richiesta di assenso al Creditore Procedente ed Autorizzazione al G.E., in data 22/05/2017, per la presentazione di istanze c/o l'Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per l'acquisizione delle immagini di talune planimetrie di beni censiti ma non in banca dati catastale in quanto non acquisiti e/o rasterizzati; assenso concesso dal Creditore in data 29/05/2017 e autorizzazione del G.E. in data 05/06/2017;
- richiesta di accesso agli atti, tramite mail in data 23/05/2017, al Comune di Castelfiorentino Ufficio Urbanistica e Edilizia, per ricerca e visura degli atti edilizi relativi al complesso immobiliare in esecuzione con anche la richiesta di eventuali condoni edilizi;
- più sessioni presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, per l'acquisizione delle immagini di talune planimetrie al fine di identificare univocamente i beni oggetto del procedimento esecutivo;
- più accessi agli atti edilizi nelle date 1°, 6 e 16 giugno 2017, stante la mole degli stessi, presso il Comune di Castelfiorentino l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia e Condoni Edilizi, per ricercare, visionare ed estrarre copia delle autorizzazioni e/o concessioni nonché documentazione in ordine alla Legge 47/;



- più sessioni telematiche con l'Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, tramite portale telematico *Sister*, per la consultazione ed estrazione dei certificati di visura e delle relative planimetrie catastali;
- comunicazione scritta, in data 14 giugno 2017, dell'incarico ricevuto e dell'avviso dell'inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al rappresentante legale della società esecutata e tramite posta elettronica certificata in data 13/06/2017 al domicilio dell'esecutata, rimasta però inesitata in quanto l'indirizzo risultava non valido; al creditore procedente tramite il domiciliatario, oltre invio tramite mail, per conoscenza, al custode nominato; a tale comunicazione si è allegata anche il *Foglio notizie per la parte esecutata* predisposto dal Giudice;
- effettuazione del **1° sopralluogo in data 7 luglio 2017**, presso i beni pignorati con parziali rilievi planimetrici e fotografici delle unità immobiliari in esecuzione; sopralluogo sospeso e rinviato a data da comunicarsi, per vie brevi, tra i convenuti e stesura finale del *Verbale di Sopralluogo* con la presenza anche del custode nominato (cfr. *Allegato B.3.1*);
- esamina della istanza presentata, durante il 1° sopralluogo, da uno dei rappresentanti della società in merito alla nomina di sé medesimo o persona da nominare, custode dei beni, successivamente tramite mail del 18/07/2017, viene viceversa confermato la volontà della esecutata che custode dell'immobile possa essere un terzo, nominato dal Tribunale;
- richiesta tramite p.e.c. in data 26/01/2018, prot. 1629, e successivo inoltro dal Comune di Castelfiorentino tramite p.e.c. del 13/02/2018, del *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato in data 08/02/2018, dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio del Territorio;
- richiesta del 27/01/2018, tramite P.E.C., previa iscrizione al portale di ARTEA, e successiva richiesta di accesso agli atti e a più riprese con i funzionari preposti, nelle date 15, 16, 20 e 21 febbraio 2018, per la verifica dei diritti viticoli eventualmente insistenti sui terreni in esecuzione; con successiva acquisizione degli esiti della richiesta in data 21/02/2018, tramite mail (cfr. *Allegato A.13.1*);
- effettuazione del **2° Sopralluogo in data 3 febbraio 2018**, previo accordo, per vie brevi, con il rappresentante della società esecutata, presso i beni pignorati con l'effettuazione degli ulteriori sopralluoghi e rilievi planimetrici e fotografici, e rinvio per ulteriori sopralluoghi, stante

le cattive condizioni atmosferiche, a un successivo sopralluogo in data da comunicarsi, per vie brevi, tra i convenuti e stesura finale del *Verbale di Sopralluogo* (cfr. Allegato B.3.2);

- richiesta in data 03/02/2018, acquisita agli atti tramite consolle P.C.T. il 5/02/2018 ed inoltrata dal sottoscritto al Sig. Giudice delegato all'esecuzione, di proroga di 90 giorni del termine già fissato per la consegna della Relazione d'ufficio (già precedente prevista per il 13/02/2018 con Ordinanza G.E. in data 30/03/2017) e con scadenza quindi del termine ultimo per la consegna della Relazione d'ufficio al 14/05/2018 e rinvio dell'udienza al 22/05/2018 ; in tale circostanza, il sottoscritto allegava alla richiesta di proroga, le istanze rappresentatemi e verbalizzate durante la 1° visita di sopralluogo, da uno dei rappresentanti della Società esecutata;

- richiesta, in data 08/02/2018, dell'assenso al creditore procedente (che dovrà sostenere i costi necessari, assenso poi concesso dal rappresentante legale del procedente ed agli del fascicolo) e successiva trasmissione per l'autorizzazione, tramite consolle P.C.T., in data 20/02/2018, al Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, per procedere alle necessarie variazioni per l'aggiornamento degli atti catastali per i beni censiti nel Comune di Castelfiorentino, così come previsto dal punto n° 2 del *quesito di incarico C.T.U.*, provvedendo a tal fine alla presentazione delle relative planimetrie in variazione/costituzione con procedura DOCFA 4.0 delle ex planimetrie dei beni censiti al Catasto Fabbricati:

- 1) Foglio 16, part. 569 sub 500, e particelle 550 e 570 tra loro unite;
- 2) Foglio 16, part. 567, sub 1 e 567, sub 2 tra loro unite;
- 3) Foglio 16, part. 567, sub. 7;
- 4) Foglio 16, part. 567, sub. 6;
- 5) Foglio 16, part. 567, sub. 5;
- 6) Foglio 16, part. 567, sub 4;
- 7) Foglio 16, part. 567, sub 2;
- 8) alla presentazione di *Elaborato Planimetrico* ed *Elenco subalterni* per tutti gli immobili al C.F. (tranne uno, autonomo);

- richiesta del 17/02/2018, tramite mail, al Comune di Castelfiorentino, Ufficio servizio al cittadino, per attingere notizie circa il periodo durante il quale era stato istituito l'ufficio separato di Stato civile per la celebrazione di matrimoni presso la Villa di Cambiano e gli estremi delle convenzioni eventualmente esistenti e/o in vigore;

• sessioni, telematiche e richiesta di accesso agli atti tramite mail del 20/02/2018 e successivamente con p.e.c. in data 02/05/2018, ed interlocuzione, via mail e telefoniche, con i funzionari della Soprintendenza di Firenze, per l'acquisizione di notizie in merito alle pratiche e lavori eseguiti sulle fabbriche edilizie in esecuzione e successivo accesso agli atti, in data 08/05/2018, presso l'archivio della Soprintendenza di Firenze per l'acquisizione di ulteriore documentazione relativa al contributo economico riconosciuto dal MiBAC a seguito dei lavori eseguiti sugli immobili (cfr. Allegato A.20);

• ricerche, tramite contatto diretto della ctu in data 1°/03/2018, presso l'Associazione "Dimore Storiche Italiane", ai fini di stabilire la continuità e l'appartenenza della Società esecutata alla suddetta associazione;

• accertamento, on-line e a più riprese, del portale *Geoscopio* della Regione Toscana, banca dati S.I.T.A., per la verifica del Vincolo Idrogeologico e forestale insistenti sui terreni oggetto del procedimento (cfr. Allegato A.12);

• in data 3 marzo 2018 il sottoscritto CTU, previo accordo per vie brevi con il rappresentante legale della Società esecutata, effettuava **il 3° e ultimo sopralluogo** (cfr. Allegato B.3.3), allo scopo principale, ma non esclusivo, di procedere al rilievo grafico e fotografico del piano terra della Colonica, del piano ammezzato e primo della Fattoria, per la presentazione del Docfa, oltre che il rilievo dell'Oratorio, delle torrette di guardia e degli spazi verdi e terreni della proprietà, con stesura del verbale di 3° e ultimo sopralluogo;

• ispezione ipotecaria in data 03/05/2018, n. T196703, tramite il portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze (cfr. Allegato A.15);

• con protocollo n. FI 0055259, in atti dal 04/05/2018 (cfr. Allegato A.19) il sottoscritto ha presentato *Denuncia di Variazione*, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio al n. 17010.1/2018, per diversa distribuzione degli spazi interni, per frazionamento e fusione, per variazione toponomastica ecc. con soppressione e successiva costituzione di nove 9 unità immobiliari, di cui sei a destinazione ordinaria, una a destinazione speciale e particolare e la costituzione di due B.C.N.C. ai fini della corretta rispondenza delle unità alle nuove norme catastali;

• estrazione di Visura Camerale, in data 05/05/2018 Documento n. T 277570293, tramite il portale *InfoCamere* della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Firenze relativa alla Società esecutata (cfr. *Allegato A.17*);

• varie e diverse ispezioni telematiche per il controllo, nelle varie fasi, della intestazione all'attualità dei beni e successive visure storiche, planimetriche, ed elaborati planimetrici ecc. da allegare alla presente Relazione;

• indagini di mercato in loco con riferimento alle transazioni per i beni immobili comparabili con quelli oggetto di stima e consultazione informatica di banche dati dell'Agenzia del Territorio e di operatori operanti nel settore immobiliare tramite portali informatici;

• allestimento della documentazione fotografica degli esterni e degli interni dei beni;

• restituzione grafica delle planimetrie di rilievo dei beni in esecuzione;

• redazione della relazione di stima;

• allestimento degli allegati grafici e documentali di corredo alla relazione come richiesti dai quesiti del Giudice delle Esecuzioni;

• trasmissione della presente *Relazione* e *Allegati* al rappresentante legale della debitrice esecutata e al legale rappresentante del creditore procedente tramite posta elettronica certificata;

• trasmissione telematica della presente *Relazione, Allegati e Copia della Relazione epurata dei dati sensibili*, a mezzo Consolle P.C.T. e successiva consegna di copia cartacea in originale e copia epurata in Cancelleria.-

IN RISPOSTA AI QUESITI

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente consulenza tecnica è la piena proprietà di un complesso di beni immobili posti in Comune di Castelfiorentino (FI) costituenti l'intera proprietà della **Villa**, della **Fattoria** e della **Colonica** di Cambiano e relativi appezzamenti di terreni circostanti. Tutte le fabbriche edilizie all'interno del cespite in esecuzione e parte dei terreni sono tutelati dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) con decreti monumentali specifici (come si dirà di seguito).-



Villa di Cambiano



Il trasferimento di detti beni è pertanto soggetto a condizione sospensiva del non esercizio da parte del suddetto Ministero del diritto di prelazione. In questa C.T.U. i beni sono identificati in un unico lotto, come meglio di seguito descritto, e precisamente:

- **VILLA DI CAMBIANO**

A) Piena proprietà degli immobili posti nel Comune di Castelfiorentino, Via di

Cambiano Alto, e precisamente dal complesso immobiliare denominato "Villa di Cambiano", costituito da una villa padronale storica, annessi e da appezzamento di terreno di contorno. Il complesso immobiliare è costituito da:

- A.1) VILLA PADRONALE facente parte di un complesso immobiliare di più ampia consistenza, avente accesso principale indipendente dalla Strada Statale 429 della Val d'Elsa, attraverso il viale ed il parco di proprietà esclusiva, e attraverso l'accesso pedonale dalla Via di Cambiano Alto, composta: **al piano terreno**, da cinque ampi vani, oltre due wc- bagno, disimpegni, ex loggiato adibito a corridoio e accesso alle rampe di scala interne; **al piano primo**, cui si accede da rampe di scale interne, da sei ampi vani, oltre galleria adibita a corridoio, wc, bagno ed accessori; **al piano secondo** (ultimo fuori terra), cui si accede da rampe di scale interne, da tre ampi vani, oltre a galleria adibita a corridoio, locali accessori e due bagni/wc; **al piano interrato**, cui si arriva da rampa di scale indipendenti con accesso attraverso corte interna condominiale, da due vani posti sulla destra per chi scende le scale, un vano posto sulla sinistra sempre per chi scende le scale, che prosegue con un lungo cunicolo fuori dalla sagoma dell'edificio principale, sottostante parte del resede (particella 568 del foglio 16) in proprietà esclusiva

della Villa. A tale immobile è annesso **il resede in proprietà esclusiva**, quale sua pertinenza e la quota di $\frac{1}{2}$ della **piena proprietà della corte interna all'intero fabbricato** (della Villa e della Fattoria, di cui infra);

A.1.b) PICCOLO FABBRICATO in corpo staccato (*ex guardiola di avvistamento*) con resede annesso, in passato adibito anche a forno, in mediocri condizioni generali, posto in angolo tra la Strada Regionale 429 della Val D'Elsa e la Via di Cambiano

Alto;

A.1.c) ORATORIO PRIVATO (*cappella*) posto al piano terreno della suddetta Villa, con accesso indipendente, attraverso il resede in proprietà esclusiva, dalla prima porta sulla sinistra per chi guardi il prospetto sud/est (laterale destro), e accesso secondario dalla porta collocata sotto l'arco di accesso alla corte interna e precisamente la prima sulla sinistra per chi entri;

A.2) APPEZZAMENTO DI TERRENO in parte a verde monumentale (*ex giardino all'italiana* e resedi circostanti l'intero complesso monumentale descritto) e in parte a seminativo arborato (comprendente il viale di accesso che da via Val d'Elsa – S.R. n° 429 – conduce alla Villa e le aree circoscritte tra il viale alberato e la suddetta strada della Val d'Elsa).-

- **Dati catastali:** al *Catasto Fabbricati* del Comune di Castelfiorentino (FI) alla consultazione per Visura storica **i beni in giusto conto, per la proprietà di 1/1, sono così rappresentati nel foglio di mappa 16 (sedici)**, con i seguenti ulteriori dati (*cfr. Allegato*

A.4.1):

- **particelle n. 566, n. 568, n. 569 sub. 1 tra loro unite** (*i resedi esclusivi e la Villa storica*), via di Cambiano Alto n. 1, piani **T-1-2-S1**, categoria **A/9**, classe **U**,

consistenza 23 vani, **superficie catastale totale 1.353 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 1.000 m²**, rendita catastale Euro 3.504,16, a seguito di Costituzione del 16/06/1998 n. L00357.1/1998, in atti da pari data e Variazione nel classamento del 7/11/2000 n. 12449.1/2000, in atti da pari data prot. n. 636594 e successiva Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (cfr. Allegato A.4.1).-

- Inoltre, poiché è stato presentato da questa ctu **nuovo elaborato planimetrico con elenco subalterni** (cfr. Allegato A.5), con riferimento ai beni in esecuzione, con procedura Docfa per variazione catastale del 03/05/2018, protocollo n. FI 0055259, in atti dal 04/05/2018, presentata al n. 17010.1/2018, di cui di seguito, **ora**, al Foglio 16, particella 567, sub. 508, insiste **B.C.N.C. (bene comune non censibile)** che è **resede a comune a tutti i sub delle particelle 569 (Villa e Fattoria), 567 (Colonica), e 517 (Annesso Agricolo)** (cfr. Allegato A.5.3); **infine è compresa la quota di ½ della piena proprietà della corte interna al fabbricato**, riportata nel *Catasto Terreni* al foglio 16, particella 549, area rurale, di are 0,2 e centiare 32 (cfr. Allegato A.5.3), a seguito di verifica d'ufficio del 21/10/2009 n. 7363.1/2009 in atti in pari data protocollo n.FI0335024, che ha rettificato la destinazione precedentemente inserita con frazionamento del 12/10/1993 in atti di pari data n. 4011.1/1993 (nella variazione è stata soppressa dal foglio 16 la particella 20, identificata nella partita 697 come fabbricato rurale della superficie di are 37 e centiare 00 dall'impianto meccanografico del 14/11/1967 e variate, nello stesso foglio, le particelle 550, 566 569 e 570).-

- **particelle n. 17 (il forno) e n. 18 (il resede relativo al forno) tra loro unite**, via di Cambiano Alto SNC, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 m², superficie

catastale totale 19 m², rendita catastale Euro 27,89, a seguito di Variazione per fusione del 13/11/1989 n. 68866.1/1989 protocollo n. FI0049503 in atti dal 26/03/2015 (con annotazione: classata scheda su d. b. ottico 68886 del 13/11/89) e successiva Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (cfr. Allegato A.4.1);

- **particella n. 21** (l'oratorio e il piccolo resede), via di Cambiano Alto n. 24, piano T, categoria B/7, classe U, consistenza **57 m³**, superficie catastale **20 m²**, rendita catastale Euro 132,47 in impianto meccanografico del 30/06/1987 alla partita 3437 (cfr. Allegato A.4.1);

TERRENI AGRICOLI

al **Catasto Terreni** del Comune di Castelfiorentino (FI) alla consultazione per Visura storica **i beni in giusto conto, per la proprietà di 1/1, sono così rappresentati nel foglio di mappa 16 (sedici)**, con i seguenti ulteriori dati (cfr. Allegato A.4.2):

- **particella 19, seminativo arborato, classe 3**, di are **54** e centiare **60**, reddito dominicale € 19,74 e agrario € 14,10;
- **particella 46, seminativo arborato, classe 2**, di ettari **1**, are **70** e centiare **00**, reddito dominicale € 100,97 e agrario € 52,68, a seguito di frazionamento del 27/11/1972 n. 7173 in atti dal 30/11/1973 (il frazionamento - partita 8554 - ha variato anche la particella 380);
- **particella 551, seminativo arborato, classe 3**, di ettari **1**, are **12** e centiare **24**, reddito dominicale € 40,58 e agrario € 28,98, a seguito di frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.2/1993 in atti in pari data (il frazionamento - partita 7712 - ha soppresso la particella 45 e sono state variate le particelle 552 e 553);

- particella **552, seminativo arborato**, classe **3**, di are **11** e centiare **12**, reddito dominicale € 4,02 e agrario € 2,87, a seguito di frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.2/1993 in atti in pari data *(il frazionamento - partita 7712 - ha soppresso la particella 45 e sono state variate le particelle 551 e 553)*;
- particella **558, seminativo arborato**, classe **3**, di are **10** e centiare **08**, reddito dominicale € 3,64 e agrario € 2,60, a seguito di frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.6/1993 in atti in pari data *(il frazionamento - partita 7712 - ha soppresso la particella 331 e sono state variate le particelle 559 e 560)*;
- particella **559, seminativo arborato**, classe **3**, di are **0,3** e centiare **19**, reddito dominicale € 1,15 e agrario € 0,82, a seguito di frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.6/1993 in atti in pari data *(il frazionamento - partita 7712 - ha soppresso la particella 331 e sono state variate le particelle 558 e 560)*;
- particella **560, seminativo arborato**, classe **3**, di centiare **73**, reddito dominicale € 0,26 e agrario € 0,19, a seguito di frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.6/1993 in atti in pari data *(il frazionamento - partita 7712 - ha soppresso la particella 331 e sono state variate le particelle 558 e 559)*;
- particella **561, seminativo arborato**, classe **3**, di are **26** e centiare **72**, reddito dominicale € 9,66 e agrario € 6,90, a seguito di frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.7/1993 in atti in pari data *(il frazionamento - partita 7712 - ha soppresso la particella 395 ed è stata variata la particella 562)* e successiva variazione identificativi per allineamento mappe del 27/01/2011 n. 128.1/2011 in atti in pari data protocollo n. FI0027849 *(annotazione: corretta attribuzione di identificativo catastale in mappa meccanizzata come da mappa di visura archiviata)*;

- particella **563, seminativo arborato**, classe **2**, di are **14** e centiare **54**, reddito dominicale € 8,64 e agrario € 4,5, a seguito di frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.5/1993 in atti in pari data (*il frazionamento - partita 7712 - ha soppresso la particella 296 e sono state variate le particelle 564 e 565*);

- particella **572, seminativo arborato**, classe **3**, di are **0,1** e centiare **0,4**, reddito dominicale € 0,38 e agrario € 0,27, a seguito di frazionamento del 27/10/1993 n. 4708.1/1993 in atti in pari data (*il frazionamento - partita 7712 - ha soppresso la particella 562 ed è stata variata la particella 571*);

- particella **556, seminativo arborato**, classe **3**, di are **10** e centiare **50**, reddito dominicale € 3,80 e agrario € 2,71, a seguito di frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.4/1993 in atti in pari data (*il frazionamento - partita 5372 - ha soppresso la particella 239 ed è stata variata la particella 557*);

- particella **557, seminativo arborato**, classe **3**, di are **0,7** e centiare **60**, reddito dominicale € 2,75 e agrario € 1,96, a seguito di frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.4/1993 in atti in pari data (*il frazionamento - partita 5372 - ha soppresso la particella 239 ed è stata variata la particella 556*);

- **Confini**: l'insieme dei beni sopra descritti confinano con Via di Cambiano Alto, Strada Regionale 429, stessa proprietà su più lati, salvo se altri e/o diversi confini.-

- **Corrispondenza con i dati del pignoramento e regolarità catastale**:

Non si segnalano osservazioni e discrepanze dei **dati catastali** su esposti, per quanto riguarda l'identificazione dei beni al Catasto, rispetto all'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo. -

I beni sopra descritti **risultano catastalmente regolari** e figurano individuati nelle ultime

planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, allegate alla presente *Relazione* (cfr. Allegato A.2 – A.1/A.1.a/A.1.c). Pertanto, si attesta che **le planimetrie al Catasto Fabbricati**, ai sensi del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni¹, **sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e che non sussistono difformità rilevanti ad eccezione di minime difformità grafiche che, in ogni caso, risultano influenti ai fini del classamento e del calcolo della rendita attualmente attribuita. **Tanto a valere anche per la corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.**- ^^^^^

- **FATTORIA DI CAMBIANO, COLONICA E ANNESSO AGRICOLO**

B) - Piena proprietà degli immobili posti nel Comune di Castelfiorentino, Via di Cambiano Alto, e precisamente del complesso immobiliare denominato "Fattoria di Cambiano", costituito da un fabbricato a forma di "U" (la Fattoria), disposto attorno ad una corte interna ad uso comune con la Villa (di cui al superiore punto A), da un fabbricato Colonico, ad esso parzialmente collegato e da un annesso agricolo autonomo, oltre che da appezzamento di terreno di contorno ai fabbricati. **L'intero complesso immobiliare ad uso agricolo, di servizio e a civile abitazione, con ambienti ristrutturati, parzialmente ristrutturati, altri mantenuti e altri in pessimo stato di manutenzione, è costituito da:**

B.1) FABBRICATO A FORMA DI "U" (la Fattoria di Cambiano vera e propria, formata, oltre che dal corpo principale, dall'unione delle due ali laterali, di nord-ovest e di sud-est, di

¹ Tenuto conto dei chiarimenti da parte dell'Agenzia del Territorio con circolari n.2T del 09.07.2010 e n.3T del 10.08.2010.-

questo fabbricato con quelle laterali della Villa di Cambiano, sopra descritta) composto: **al piano interrato**, da un vano ad uso cantina avente accesso dall'interno, sul lato nord-est, dall'ampio vano ad uso salone al piano terra di cui in seguito; **al piano terra**, da un ampio vano ad uso salone (*ex cantina con tinaie*), avente accesso sull'esterno dai lati nord-ovest e sud-est e un altro accesso sul lato sud-ovest dalla corte interna a comune, è presente inoltre all'interno del salone, sull'estremità del lato nord-est, una scala che conduce al piano primo, con piccolo ripostiglio sottoscala, e al disotto del primo pianerottolo due ulteriori accessi interni ed affiancati tra loro: il *primo* immette ad un locale intercluso e seminterrato ad uso bagni-wc a servizio di questo immobile, il *secondo* immette nei locali ad uso cucine, al piano terra del fabbricato colonico di cui si dirà di seguito; da un vano anch'esso ad uso salone (*ex cantina con tinaie*), collegato, tramite un portale di recente realizzazione, con l'altro salone sopra descritto, avente accesso dalla corte a comune lato sud-est e dal prospetto principale dal lato nord-ovest; da un vano ad uso magazzino con annesso ripostiglio, posto nell'altra ala del fabbricato, avente accesso dalla corte a comune lato sud-est e accesso dal pianerottolo interno del vano scale che collega questo piano con il piano ammezzato, di cui di seguito; **al piano ammezzato**, lato sud-est, da un unico grande vano (*ex appartamento ad uso civile abitazione*²), libero da tramezzature e al grezzo con unico accesso dalle rampe di scale che dal pianerottolo posto al piano terra (*quest'ultimo con doppia entrata sia*

² In effetti si trattava di un ex appartamento ad uso civile abitazione, già costituito da cucina, soggiorno, camera, corridoio, w.c. e ripostiglio che aveva accesso da un corridoio e una scala collegata all'ampio vano dell'ex cantina, oggi salone come già detto, e collegato, in passato, con un vano, tramite piccola rampa di scala, al piano primo della Villa, di cui al punto A, oggi accesso murato durante la recente ristrutturazione.-

dal magazzino al piano terra suddetto che dall'esterno), consente l'accesso al suddetto locale; da due locali intercomunicanti, lato nord-ovest, attualmente non fruibili e non accessibili a seguito dell'ultima ristrutturazione eseguita sul fabbricato; **al piano primo**, da un ampio vano ad uso salone, avente cinque accessi indipendenti esterni sul versante nord-est (*ex aia tergaie*) ed un altro accesso attraverso scala interna collegata all'ampio vano ad uso salone al piano terra di cui si è detto; da un unico grande vano al grezzo³, lato sud-est, avente attualmente un unico accesso dal suddetto ampio vano al piano ad uso salone di cui si è detto, in parte con solaio sezionato e predisposto per il collegamento alla scala che già serve il piano ammezzato sulla stessa verticale; da due vani (*ex granai*), lato nord-ovest, attualmente in stato precario avente unico accesso dal suddetto ampio vano ad uso salone di cui si è detto; **al piano secondo e terzo**, da due vani, ai rispettivi piani, in proiezione sovrastanti (*ex ricoveri ovicoli*), coincidenti con lo sviluppo verticale a torre del fabbricato, inaccessibili ed impraticabili in quanto mancanti dei solai di calpestio (*ma con piani d'imposta visibili*), che in passato avevano accesso dal suddetto vano ad uso salone al piano secondo e da quest'ultimo, con scala interna in legno, al piano terzo e ultimo.-

- **Dati catastali:** al *Catasto Fabbricati* del Comune di Castelfiorentino (FI) alla consultazione per Visura storica **i beni in giusto conto, per la proprietà di 1/1, sono, ora**, a seguito di Variazione Catastale con procedura Docfa di cui si dirà di seguito, **così rappresentati, nel foglio di mappa 16 (sedici)**, con i seguenti ulteriori

³ Coincidente, in proiezione, con il vano in ristrutturazione al piano ammezzato – trattasi di ex granaio costituito da due vani.-

dati:

- particelle **550, 567 sub 500, 569 sub 501, 570 sub 500 e 501, tra loro unite** (rispettivamente: *il resede esclusivo al p.t., i bagni di servizio al p.t., la Fattoria ai vari piani, la cantina interrata al p.t. e il resede esclusivo al p. primo*), via di Cambiano Alto s.n.c, piani **T-1-2-3**, categoria **D/8** (cfr. Allegato A.4.1), con classamento e rendita proposti con D.M. 701/94, a seguito di Variazione del 03/05/2018, protocollo n. FI 0055259, in atti dal 04/05/2018, presentata da questa ctu al n. 17010.1/2018 (cfr. Allegato A.19), che ha anche creato, al Foglio 16, particella **567, sub. 508, il B.C.N.C. (bene comune non censibile)** che è **resede a comune a tutti i sub delle particelle 569 (Villa e Fattoria), 567 (Colonica) e 517 (Annesso Agricolo)** (cfr. Allegato A.5.3);
- è compresa la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della corte interna al fabbricato, riportata nel *Catasto Terreni* al foglio 16, particella 549, area rurale, di are 0,2 e centiare 32 (cfr. Allegato A.5.3), a seguito di verifica d'ufficio del 21/10/2009 n. 7363.1/2009 in atti in pari data protocollo n. FI0335024, che ha rettificato la destinazione antecedentemente inserita con frazionamento del 12/10/1993 in atti di pari data n. 4011.1/1993 (nella variazione è stata soppressa dal foglio 16 la particella 20, identificata nella partita 697 come fabbricato rurale della superficie di are 37 e centiare 00 dall'impianto meccanografico del 14/11/1967 e variate, nello stesso foglio, le particelle 550, 566 569 e 570).

B.2) FABBRICATO COLONICO (contraddistinto in questa relazione anche con le sigle B.2.a/B.2.b/B.3.c/B.2.d/B.2.e/B.2.f) ad uso civile abitazione, magazzini, locali di deposito e in parte a ex cucina per grandi eventi, collegato al fabbricato a forma di "U" (cioè alla Fattoria di Cambiano vera e propria, di cui al punto B.1), che si sviluppa

su tre livelli, ed è composto: **al piano terra**, da tre locali ad uso magazzino tra loro comunicanti e con accessi indipendenti dall'esterno, il primo, dal lato sud-est e i restanti due dal lato sud-ovest del fabbricato; da un unico grande locale a magazzino (*ex cucina per grandi eventi*), con accesso esterno, tramite ampie vetrate sul prospetto principale, lato sud-ovest e con annesso magazzino/dispensa quest'ultimo posto nella parte tergale lato nord-ovest del fabbricato; da sottoscala e ripostiglio con unico accesso interno dal grande locale ad uso ex cucina di cui si è detto; **al piano primo e secondo**, da due appartamenti ad uso civile abitazione popolare, in mediocri condizioni, aventi accesso dal resede condominiale a comune tramite portone posto sul prospetto principale dell'edificio, lato sud-ovest, e costituiti; il *primo*, con accesso sulla destra guardando la scala condominiale, da soggiorno, cucina, due camere e bagno al piano primo e da un locale ad uso mansarda al piano secondo, raggiungibile tramite scala interna all'abitazione; il *secondo*, con accesso sulla sinistra guardando la scala condominiale, da ingresso, soggiorno, due camere matrimoniali, cucina e bagno al piano primo, e da un piccolo locale sottotetto al piano secondo.-

- **Dati catastali**: al *Catasto Fabbricati* del Comune di Castelfiorentino (FI) alla consultazione per Visura storica i beni in giusto conto, per la **proprietà di 1/1**, sono **ora**, a seguito di Variazione Catastale con procedura Docfa di cui si dirà di seguito, così rappresentati nel foglio di mappa **16**, particella **567**, con i seguenti ulteriori dati:

Id.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza /m²	Sup. Catastale /m²	Rendita /€
B.2.a	501	C/2	5	137	157	438,68
B.2.b	502	C/2	5	48	51	153,70
B.3.c	503	C/2	5	51	57	163,30
B.2.d	504	C/2	5	49	62	156,90
B.2.e	505	A/4	5	5 vani	Totale 159	438,90
B.2.f	506	A/4	5	4,5 vani	Totale 113	395,09

in via di Cambiano Alto s.n.c., al piano T, i sub da **501** a **504**, e in via di Cambiano Alto n.c. 5, al piano 1°, i sub **505** e **506**, con classamento e rendita proposti con riferimento al D.M. 701/94 (per tutti i subalterni), a seguito di **Variazione del 03/05/2018, protocollo n. FI 0055259**, in atti dal 04/05/2018, presentata da questa **ctu al n. 17010.1/2018** (cfr. Allegato A.19), che ha creato anche il nuovo **B.C.N.C. (bene comune non censibile)** al foglio **16**, particella **567**, sub. **507**, per il vano scale a **comune ai subalterni 502, 505 e 506** (cfr. Allegato A.5.3), oltre che il **B.C.N.C.** al medesimo foglio, particella **567**, sub. **508**, che è **resede a comune a tutti i sub delle particelle 567 (Colonica), 517 (Annesso Agricolo) e 569 (Villa e Fattoria)** (cfr. Allegato A.5.3).-

B.3) ANNESSO AGRICOLO composto da due locali ad uso magazzino al piano terra in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con parte della copertura crollata;

- **Dati catastali:** al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castelfiorentino (FI) alla consultazione per Visura storica il bene in giusto conto, per la **proprietà di 1/1**, è così rappresentato nel foglio di mappa **16**, particella **517**, categoria **C/2**, classe **5**,

consistenza **62 m²** , superficie catastale totale **62 m²**, rendita **€ 198,53**;

a tale bene inoltre è connesso il B.C.N.C. definito dalla particella 567, sub. 508,
che è **resede a comune a tutti i sub delle particelle 517 (Annesso Agricolo), 567**
(Colonica), e 569 (Villa e Fattoria) (cfr. Allegato A.5.3).-

B.4) AMPIO APPEZZAMENTO DI TERRENO in parte a resede circostante l'intero
fabbricato colonico e l'annesso agricolo, in parte a seminativo, seminativo arborato
e bosco ceduo.-

- **Dati catastali:** al *Catasto Terreni* del Comune di Castelfiorentino (FI) alla
consultazione per Visura storica **i beni in giusto conto, per la proprietà di 1/1,**
sono così rappresentati nel foglio di mappa 16, con i seguenti ulteriori dati:

- particella **61**, seminativo arborato, classe **3**, di ettari **1**, are **11** e centiare **49**, reddito
dominicale € 40,31 e agrario € 28,79, a seguito di Frazionamento del 17/12/1991 n.
2685.1/1991, in atti da pari data, con il quale dalla originaria particella n. 61 di mq.

12.570 venivano scorporate le particelle n. 529 e n. 530;

- particella **62**, seminativo arborato, classe **4**, di are **55** e centiare **90**, reddito
dominicale € 11,55 e agrario € 8,66;

- particella **63**, seminativo arborato, classe **4**, di are **70** e centiare **10**, reddito
dominicale € 14,48 e agrario € 10,86;

- particella **64**, seminativo, classe **3**, di are **15** e centiare **00**, reddito dominicale €
5,42 e agrario € 4,65, a seguito di Frazionamento del 21/3/1974 n. 10076, in atti dal

10/2/1977, con il quale dalla originaria particella n. 64 di mq. 2.220 veniva
scorporata la particella n. 396;

- particella **196**, seminativo, classe **2**, di are **57** e centiare **29**, reddito dominicale €

34,03 e agrario € 22,19, a seguito di Frazionamento del 17/12/1991 n. 2685.1/1991, in atti da pari data, con il quale dalla originaria particella n. 196 di mq. 6.600 veniva scorporata la particella n. 528;

- particella **553**, seminativo arborato, classe **3**, di are **30** e centiare **64**, reddito dominicale € 11,08 e agrario € 7,91, a seguito di Frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.2/1993, in atti da pari data, dalla originaria particella n. 45;

- particella **554**, bosco ceduo, classe **2**, di are **15** e centiare **60**, reddito dominicale € 1,45 e agrario € 0,24, a seguito di Frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.3/1993, in atti da pari data, dalla originaria particella n. 189;

- particella **555**, bosco ceduo, classe **2**, di are **10** e centiare **10**, reddito dominicale € 0,94 e agrario € 0,16, a seguito di Frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.3/1993, in atti da pari data, dalla originaria particella n. 189;

- particella **571**, seminativo arborato, classe **3**, di are **7** e centiare **44**, reddito dominicale € 2,69 e agrario € 1,92, a seguito di Frazionamento del 27/10/1993 n. 4708.1/1993, in atti da pari data, dalla particella n. 562 *(la particella n. 562 derivava dalla originaria particella n. 395 a seguito di Frazionamento del 12/10/1993 n. 4011.7/1993, in atti da pari data).*

- **Confini**: nell'insieme i sopradetti beni di cui ai punti "B.1", "B.2", "B3" e "B.4" confinano con strada comunale di Pallerino, Via di Cambiano Alto, stessa proprietà su più lati, salvo se altri e/o diversi confini.-

- Corrispondenza con i dati del pignoramento e regolarità catastale:

Dati catastali⁴:

I dati catastali sopra riportati, che attualmente identificano correttamente i beni, si discostano rispetto a quelli esposti nell'atto di pignoramento, contenuto nel fascicolo, a seguito di Denuncia di Variazione, presentata da questa ctu, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio in data 03/05/2018, n. 17010.1/2018, con protocollo n. FI 0055259, in atti dal 04/05/2018 (cfr. Allegato A.19).-

Fondamentalmente i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, a seguito della Denuncia di Variazione presentata dal sottoscritto, in ogni caso hanno in precedenza consentito di individuare l'immobile. In effetti durante i rilievi dei beni nei giorni 7 luglio 2017, 3 febbraio 2018 e 3 marzo 2018, si è proceduto alla verifica tra lo stato di fatto rilevato rispetto agli atti catastali depositati con anche la documentazione amministrativa comunale, ed è emerso che taluni beni non trovavano corretta corrispondenza catastale: o perché non inseriti nelle planimetrie catastali depositate (ex particelle 569 sub 500, e particelle 550 e 570 unite tra loro) – trattandosi di locali non accatastati nelle planimetrie depositate al piano ammezzato; o perché trasformati con gli ultimi lavori effettuati (ex particelle 569 sub 500, e particelle 550 e 570 unite tra loro e 567, sub 1 e 567, sub 2 tra loro unite) – trattandosi della trasformazione/ costituzione ai piani terra e ammezzato della Fattoria di due grandi

⁴ **N.B.:** Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto a più riprese, presso gli immobili di che trattasi, si è potuto constatare che le originarie planimetrie catastali depositate c/o l'Agenzia del Territorio di Firenze non corrispondevano correttamente (talvolta anche come destinazione) allo stato di fatto rilevato. Pertanto, a seguito dell'assenso del Procedente, previa restituzione grafica del rilievo effettuato (cfr. Allegato A.10), il sottoscritto ha provveduto alla presentazione di Denuncia di Variazione Docfa, presso l'Agenzia del Territorio di Firenze come sopra specificato.

ambienti ex unico ambiente con destinazione cantine con tinaie e dell'accorpamento di quest'ultimo con altro ambiente al piano terra di una ex tinaia oltre alla trasformazione al piano ammezzato di una abitazione popolare ancora non finita ed ora al grezzo, oltre ancora alla eliminazione di vani utili accorpati con altri ambienti; o perché variati in consistenza e/o tra loro – tramite accorpamenti o separazioni – e non ancora accatastati (ex particella 567, sub. 7, sub. 6, sub. 5, sub 4 e sub 2) – trattandosi della trasformazione di vani esistenti ma in qualche caso fuse tra loro e a volte con la divisione dei vari ambienti tra loro. **Tali condizioni rilevate attenevano a difformità sostanziali che non avrebbero consentito il trasferimento dei beni come precedentemente individuati.-**

In sintesi la **Denuncia di Variazione** presentata, per **diversa distribuzione degli spazi interni, per frazionamento e fusione**, per variazione toponomastica ecc. ha, in *primis*, soppresso, e, in *secundis*, ricostituito n.: 9 unità immobiliari, di cui sei a destinazione ordinaria, una a destinazione speciale e particolare (*trattasi della Fattoria che dalla Classe D/10 passa alla classe D/8, in quanto oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni non possiede, anzi non ha mai posseduto, con l'attuale proprietà, i requisiti di ruralità attribuita con la vecchia destinazione catastale*), e la **costituzione di due B.C.N.C.** ai fini della corretta rispondenza delle unità alle nuove norme catastali. In sintesi le variazioni sono sintetizzate nelle tabelle sotto riportate, estratte dalla **Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione** (consultabile in Allegato sub A.19), per le u.i. in **soppressione**:

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.
1	S		16	569	500
			16	550	
			16	570	
2	S		16	567	1
			16	569	2
3	S		16	567	2
4	S		16	567	3
5	S		16	567	4
6	S		16	567	5
7	S		16	567	6
8	S		16	567	7
9	S		16	567	8

e per le u.i. in **costituzione**:

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.
10	C		16	569	501
			16	550	
			16	570	500
			16	567	500
			16	570	501
11	C		16	567	501
12	C		16	567	502
13	C		16	567	503
14	C		16	567	504
15	C		16	567	505
16	C		16	567	506
17	C		16	567	507
18	C		16	567	508

Dove evidentemente i sub. 507 e 508 della particella 567 sono B.C.N.C., **che corrispondono esattamente, il primo, al vano scala a comune ai sub. 502, 505 e 506; il**



secondo, al resede a comune a tutti i sub delle particelle 567, 569 e 517.-

Inoltre con la suddetta Variazione, sono stati depositati c/o l'Agenzia del Territorio l'*Elaborato Planimetrico* e l'*Elenco Subalterni* aggiornati per tutti i beni in esecuzione (*escluso il Forno o Torretta di avvistamento di cui alla particella 17 e 18 del foglio 16, in quanto autonoma*).

Ai fini di una immediata individuazione dei beni circa la categoria, la classe, la consistenza e la rendita catastale si rimanda completamente agli *allegati sub A.19, A.5, A.4 e A.2* per una più puntuale lettura dei dati.-

Premesso quanto su esposto, i beni risultano ora catastalmente regolari e figurano individuati nelle ultime planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, allegate alla presente Relazione (cfr. Allegato A.2.B.1 e A.2.B.2). Pertanto, si attesta che le planimetrie al Catasto Fabbricati, ai sensi del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto rilevato, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Tanto a valere anche per la corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.-

^^^ Ai fini della ulteriore storia catastale dei beni descritti ai superiori punti "A" e "B" si precisa che:

- le particelle nn. 567, 517 e 568 (compreso il resede dell'Oratorio) del *Catasto Terreni* derivano tutte dalla originaria particella n. 22 a seguito di Tipo Mappale del 7/10/1993 n. 4235;

- le particelle nn. 569, 550, 570 e 566 del *Catasto Terreni* derivano tutte dalla originaria particella n. 20 a seguito di Frazionamento del 12/10/1993 n. 4011;

- le originarie particelle nn. 20 e 22, unitamente alle particelle nn. 17, 18 e 21 erano presenti

fin dall'impianto meccanografico del 14/11/1967.-

Infine, ad integrazione di quanto fin qui esposto, si precisa che fanno parte dell'intero cespite in esecuzione tutti gli **enti urbani e promiscui** che di seguito vengono elencati:

CATASTO TERRENI - ENTI URBANI E PROMISCUI VILLA, FATTORIA E COLONICA DI CAMBIANO					
FOGLIO DI MAPPA	P.LLA	QUALITA'	SUP. (m²)	Derivazione	NOTE
16	549 *	AREA RURALE	232	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/10/2009 protocollo n. FI0335024 in atti dal 21/10/2009 (n. 7363.1/2009) - rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio	corte interna alla Villa e alla Fattoria con pozzo
16	567	ente urbano	1.588	TIPO MAPPALE del 10/11/1989 protocollo n. 270297 in atti dal 03/09/2002 N. APP. 7338 DEL 3.9.02 (n. 202931.1/1989) - crea la p.lla 517 - VARIAZIONE del 03/05/2018 protocollo n. FI0055259 in atti dal 04/05/2018	resede della Villa, della Fattoria, della Colonia e dell'Annesso Agricolo (con il sub 508 al C.F. e B.C.N.C. resede agli stessi fabbricati)
	568	ente urbano	286	TIPO MAPPALE del 07/10/1993 in atti dal 07/10/1993 (n. 4235.1/1993)	resede esclusivo della Villa
	21	ente urbano	21	Impianto meccanografico del 14/11/1967	resede esclusivo dell'Oratorio
	566	ente urbano	1.597	Tipo mappale del 13/12/2000 protocollo n. 117496 in atti dal 13/12/2000 (n. 6207.1/2000)	resede esclusivo della Villa
	550	ente urbano	267	Tipo mappale del 07/10/2003 protocollo n. 297808 in atti dal 07/10/2003 (n. 4125.1/2003)	resede esclusivo della Fattoria
	570	ente urbano	664	Tipo mappale del 07/10/2003 protocollo n. 297808 in atti dal 07/10/2003 (n. 4125.1/2003)	resede esclusivo della Fattoria

CATASTO TERRENI - ENTI URBANI E PROMISCUI VILLA, FATTORIA E COLONICA DI CAMBIANO					
FOGLIO DI MAPPA	P.LLA	QUALITA'	SUP. (m²)	Derivazione	NOTE
	18	ente urbano	93	Impianto meccanografico del 14/11/1967	resede del Forno
* La p.lla 549 è intestata al Catasto Terreni per la proprietà di 1/1 alla società eseguita					

Per una visualizzazione immediata dello stato attuale dei suddetti enti urbani si rimanda agli allegati: Tavola A.1.0, Tavola A.1.0a, Tavola A.1.0b (tavola 3), Tavola A.1.0c, Tavola A.1.A.1.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto con formalità nei Registri Immobiliari di Volterra in data 22 luglio 2015 ai numeri del registro generale del registro particolare, notificato a ministero dell'ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Firenze in data 30 giugno 2015 cron. n. 9322/2015, a favore della

contro

per la quota di 1/1 e quindi per l'intero della piena proprietà di tutti i beni oggetto dell'esecuzione.-

Si segnala, che nella Sezione D – *Ulteriori informazioni della formalità* - è contenuta l'ulteriore specifica: "si precisa che la particella 549 (trattasi della Corte interna del Fabbricato Colonico e della Villa di Cambiano – n.d.r.) è a comune fra le unità A.).1) e B).1) per la quota di ½ ciascuno, come indicato nella descrizione dei beni di cui al trascrivendo atto. Si

precisa altresì che la Immobiliare Villa di Cambiano S.r.l. era precedentemente denominata I Cipressi.

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

I beni come sopra descritti risultano, da *Dichiarazione Notarile* in atti, attualmente intestati in giusto conto e per il DIRITTO DI PROPRIETÀ' pari a 1/1 (e quindi per l'intero), alla società con sede in Firenze, codice fiscale , alla quale i beni sono così pervenuti:

- Atto di mutamento di denominazione della Società ai rogiti del notaio , con trascrizione eseguita a , a favore della come sopra generalizzata, e contro la , su tutti i beni oggetto di pignoramento quali, tra l'altro, risultano dalla nota di trascrizione suddetta. Dal quadro D della nota di trascrizione risulta inoltre: "premesso: che la società ha variato la propria denominazione in che la medesima è proprietaria di immobili descritti al precedente quadro B. Ciò premesso, ai fini delle continuità delle trascrizioni, si chiede la trascrizione del presente atto".-

Alla suddetta società come sopra generalizzata, i beni pervennero in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita ai rogiti del notaio

(riportato in Allegato A.7.2), **IN PRIMO LUOGO** a favore della
società

e contro

, in comunione legale dei

beni, per la quota indivisa di un mezzo (1/2) dei seguenti immobili posti in
Comune di Castelfiorentino, Frazione Cambiano, quali risultano dalla nota di
trascrizione: "1) - *Villa padronale*, rurale, facente parte di un complesso
immobiliare di più ampia consistenza, con accesso indipendente dalla Strada
Statale 429 della Val D'Elsa, attraverso il viale ed il parco in proprietà esclusiva,
ed accesso pedonale dalla Via di Cambiano Alto. Rappresentazione catastale: -
N.C.T. del Comune di Castelfiorentino, partita 7712 in giusto conto, pro-quota al
venditore, **foglio 16, particelle: 569 sub. 1** (ex 20/d). Porzione di fabbricato rurale,
senza redditi; **566** (ex 20/c, il resede annesso) di mq. 1.597, fabbricato rurale senza
redditi; e **568** (ex 22/b) di mq. 286 (ente urbano); 2) *oratorio privato* posto al piano
terreno del suindicato edificio, con accesso, attraverso il resede in proprietà
esclusiva. Rappresentazione catastale: - N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino,
partita 1002720 in giusto conto pro quota al venditore, **foglio 16, particella 21**,
piano terra, categoria B/7, classe unica, metri cubi 57. Trova esatta
rappresentazione nella planimetria catastale, correlata da Mod. D. presentata in
data 13 novembre 1989 e protocollata al n. 068867; 3) *piccolo fabbricato adibito a
forno con resede annesso*. Rappresentazione catastale: - N.C.E.U. del Comune di
Castelfiorentino, partita 1002720 in giusto conto pro quota al venditore, **foglio 16**,
particelle: 17, piano terra, categoria C/3, classe 4, mq. 6; e **18** (il resede annesso) tra



loro graffate. Trova esatta rappresentazione nella planimetria catastale, correlata da Mod. D. presentata in data 13 novembre 1989 e protocollata al n. 068866; il resede è rappresentato anche al N.C.T. di detto Comune, alla partita 7712, foglio 16, **particella 18** di mq. 93, fabbricato rurale. Sono inoltre **compresi i proporzionali diritti di comproprietà in ragione di 1/4 (un quarto) indiviso sulla corte interna al complesso immobiliare e di cui alla particella n. 549 (ex 20/a) del foglio 16 del**

N.C.T. - Il venditore, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo si è riservato il diritto di passo esclusivamente pedonale su porzione del resede contraddistinto dalla particella n. 568 (ex 22/b) del **foglio 16** del N.C.T. per poter arrivare all'androne di accesso alla corte comune del complesso immobiliare e sull'androne stesso. **IN SECONDO LUOGO** a favore della società _____ e contro

per la quota di 3/6,

, per la quota di 1/6,

, per la quota di 1/6 (un sesto), fra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni, e

per la quota di 1/6, **sull'intera proprietà** del seguente immobile posto in Comune di Castelfiorentino, Frazione Cambiano, quale risulta dalla nota di trascrizione: "terreno agricolo adibito parte a parco, parte a giardino e parte incolto, della superficie complessiva di metri quadrati quarantamilanovecentoottantadue (mq. 40.982), con la precisazione che sulla **particella 19** del **foglio 16** insiste un piccolo fabbricato rurale adibito a forno.

Rappresentazione catastale: - N.C.T. del Comune di Castelfiorentino, partita 7712,

foglio 16, particelle: 564 (ex 296/b) di mq. 452 ⁵; 565 (ex 296/c) di mq. 104 ⁶; **563** (ex 296/a) di mq. 1.454; **560** (ex 331/c) di mq. 73; **559** (ex 331/b) di mq. 319; **558** (ex 331/a) di mq. 1.008; **561** (ex 395/a) di mq. 2.672; **551** (ex 45/a) di mq. 11.224; **552** (ex 45/b) di mq. 1.112; **572** (ex 562/b) di mq. 104; 46 di mq. 17.000; **19** di mq. 5.460.

- I venditori, al solo scopo di lavorare i restanti terreni a vigneto di loro proprietà, per se stessi e per i loro rispettivi aventi causa a qualunque titolo, si sono riservati il diritto di passo pedonale e carrabile da esercitarsi esclusivamente con mezzi agricoli, sulle **particelle 552 e 572 del foglio 16** del N.C.T. Le parti hanno altresì dato atto che le presenti vendite sono sottoposte alla condizione sospensiva del non esercizio da parte del competente Ministero del diritto di prelazione di cui all'articolo 32 della legge 1° giugno 1939 n. 1089 in quanto i fabbricati rappresentati al N.C.E.U. dalle **particelle n. 21, n. 17 e n. 18 del foglio 16** e quello rappresentato al N.C.T. dalle **particelle n. 569 sub. 1, n. 566 e n. 568** sono sottoposti alle disposizioni per la tutela monumentale di cui alla predetta legge 1° giugno 1939 n. 1089, come da Decreto del 10 ottobre 1913 emesso dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della legge 20 giugno 1909 n. 364, recepito poi dalla predetta legge 1089/39. **A margine della suddetta nota risulta annotamento di avveramento di dette condizioni in data 6 maggio 1994 al n. 309 reg. part., in forza di atto** .-

- **Atto di compravendita** ai rogiti del notaio

, con trascrizione eseguita a Volterra

⁵ La **particella 564**, così come accertato dal CTU, non è tra i beni in esecuzione - n.d.r. -

⁶ La **particella 565**, così come accertato dal CTU, non è tra i beni in esecuzione - n.d.r. -

, a *favore* della societàe *contro*

in regime di comunione legale dei beni, relativamente alla piena proprietà dei seguenti immobili posti in Comune di Castelfiorentino, Località Cambiano, Via Senese Romana e precisamente: "appezzamento di terreno agricolo posto sulla destra di Via Niccoli per chi si dirige da Castelfiorentino verso Empoli, della superficie catastale complessiva di metri quadrati milleottocentodieci (1.810). Rappresentazione catastale: - N.C.T. del Comune di Castelfiorentino, partita 5372, in giusto conto, **foglio 16, particelle: 556** di mq. 1.050; **557** di mq. 760".-

- **Atto di compravendita** ai rogiti del notaio

con trascrizione a

, a *favore* della societàe *contro*

, per la

quota di 1/6,

, per la quota di 1/6 (un sesto), fra loro coniugati in

regime di comunione legale dei beni, e

, per la quota di 1/6, per la quota

indivisa di un mezzo (1/2) dei medesimi immobili posti in Comune di

Castelfiorentino, Frazione Cambiano, **di cui al primo luogo della nota di****trascrizione n****, già sopra citata (trattasi dell'Atto****di compravendita ai rogiti del notaio****1 - ndr.**), nonché la quota di 1/4 (un quarto) della corte interna alcomplesso immobiliare di cui alla particella **549** (ex 20/a) del **foglio 16** del N.C.T.,

che pertanto rimane comune tra la parte venditrice, la parte acquirente e gli altri attuali comproprietari del suddetto complesso. I venditori, per sé e i loro aventi causa a qualsiasi titolo si sono riservati il diritto di passo esclusivamente pedonale su porzione del resede contraddistinto dalla **particella n. 568** (ex 22/b) del **foglio 16** del N.C.T. per poter arrivare all'androne di accesso alla corte comune del complesso immobiliare e sull'androne stesso.-

- **Atto di compravendita** ai rogiti del notaio
(riportato in Allegato A.7.1), con **trascrizione a**

, a *favore* della società

come sopra generalizzata, e **contro** i signori

, (dichiarato bene

personale), per la quota di 2/4 (due quarti) sull'unità negoziale 1 e di 2/8 (due ottavi) sull'unità negoziale 2,

, per la quota di 1/4 (un quarto) sull'unità negoziale 1 e di 1/8 (un ottavo) sull'unità negoziale 2, e

in regime

patrimoniale di separazione dei beni, per la quota di 1/4 (un quarto) sull'unità negoziale 1 e di 1/8 (un ottavo) sull'unità negoziale 2, sui seguenti immobili quale risultano dalla nota di trascrizione:

- "**Unità negoziale n. 1** piena proprietà su Comune di Castelfiorentino Catasto Fabbricati **Foglio 16**: - **particelle n. 567 sub. 1**, Natura A/4, Consistenza Vani 4, e **n. 569 sub. 2**, Natura A/4, Consistenza Vani 4, fra loro graffate, via di Cambiano Alto n. 1/3; - **particelle n. 550**, Natura D10, **n. 569 sub. 500**, Natura D10 e **n. 570**,

Natura D10, fra loro graffate, via di Cambiano Alto n. 1/3; - **particella n. 567 sub. 2**, Natura C2, Consistenza metri quadri 53, via di Cambiano Alto n. 1/3; - **particella n. 567 sub. 3**, Natura C2, Consistenza metri quadri 56, via di Cambiano Alto n. 1/3; - **particella n. 567 sub. 4**, Natura C2, Consistenza metri quadri 63, via di Cambiano Alto n. 1/3; - **particella n. 567 sub. 5**, Natura C2, Consistenza metri quadri 56, via di Cambiano Alto n. 1/3; - **particella n. 567 sub. 6**, Natura C2, Consistenza metri quadri 79, via di Cambiano Alto n. 1/3; - **particella n. 567 sub. 7**, Natura A4, Consistenza vani 7, via di Cambiano Alto n. 1/3; - **particella n. 567 sub. 8**, Natura A4, Consistenza vani 5, via di Cambiano Alto n. 1/3; - **particella n. 517**, Natura C2, Consistenza metri quadri 62, via di Cambiano Alto n. 1/3; - *Catasto Terreni, foglio 16: particelle n. 61*, Natura T, Consistenza 1 ettari 11 are 49 centiare, via di Cambiano Alto; - **particella n. 62**, Natura T, Consistenza 55 are 90 centiare, via di Cambiano Alto; - **particella n. 63**, Natura T, Consistenza 70 are 10 centiare, via di Cambiano Alto; - **particella n. 64**, Natura T, Consistenza 15 are, via di Cambiano Alto; - **particella n. 196**, Natura T, Consistenza 57 are 29 centiare, via di Cambiano Alto; - **particella n. 553**, Natura T, Consistenza 30 are 64 centiare, via di Cambiano Alto; - **particella n. 554**, Natura T, Consistenza 15 are 60 centiare, via di Cambiano Alto; - **particella n. 555**, Natura T, Consistenza 10 are 10 centiare, via di Cambiano Alto; - **particella n. 571**, Natura T, Consistenza 7 are 44 centiare, via di Cambiano Alto. **Unità negoziale n. 2** quota di 1/2 (un mezzo) su Comune di Castelfiorentino Catasto Fabbricati **Foglio 16 particella n. 549**, Natura R, Consistenza 2 are 32 centiare, via di Cambiano Alto." - Le parti hanno dato atto che, essendo stati i fabbricati suindicati dichiarati di interesse culturale con Decreto del Ministero dei

Beni Culturali ed Ambientali in data 16 marzo 1996 rep. n. 10.787 e quindi sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 41/2004 (riportato in Allegato A.9.7), la presente vendita è sottoposta alla condizione sospensiva del non esercizio da parte del competente Ministero del diritto di prelazione. - A margine della suddetta nota risulta annotamento di avveramento di detta condizione in data 23 marzo 2006 n. 588 reg. part., in forza di atto Notaio

(riportato in Allegato A.7.1.a), -

Precedenti trascrizioni per i beni pervenuti con atto ai rogiti del notaio

sopra citato:

a favore dei signori , come sopra generalizzati, risultano le
seguenti trascrizioni:

- Atto di compravendita ai rogiti del notaio

, con trascrizione a

, con il quale

(eredi di),

hanno venduto ai signori , la

quota di 1/2 (un mezzo) dei seguenti beni quali risultano dalla nota di trascrizione:

- "A) Complesso edilizio formato dalla casa padronale di piani tre e vani diciassette oltre accessori, locali di fattoria con magazzini, tinaie e cantine per complessivi ventitre vani, oratorio, i resti di una casetta già adibita a portineria, con annessi

cortili, aie e parco; il tutto situato in Comune di Castelfiorentino, frazione Cambiano, a monte della strada Senese Romana. - **B)** Diversi appezzamenti di terreno a varia coltura adiacenti al complesso sopra descritto con annessi fabbricati rurali.

- Al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino quanto sopra descritto alla lettera "A" trovasi in conto alla partita 1002720, correttamente intestata e geometricamente rappresentato nel **foglio di mappa 16** dalle **particelle n. 17, n. 18 sub. 1, n. 18 sub. 2, n. 18 sub. 3, n. 20 sub. 2, n. 21, n. 22 sub. 1, n. 22 sub. 2, n. 22 sub. 3, n. 22 sub. 4, n. 22 sub. 5, n. 22 sub. 6**. Per aggiornamenti catastali sono state presentate all'U.T.E. di Firenze le planimetrie a variazione in data 13/11/1989 classificate ai numeri 68866, 68867, 68868, 68869, 68870, 68871, 68872, 68873 e 68874, in forza delle quali le unità oggetto di variazione rappresentate dalle **particelle 17, 18, 20, 21 e 22** hanno assunto la seguente identificazione provvisoria:
 - **foglio di mappa 16 particelle nn. 17 e 18, 20** subalterno provvisorio "**B**", **22 subalterni** provvisori "**A**", "**B**", "**C**", "**D**", "**E**", "**F**", "**G**" ed "**I**", oltre magazzino identificato dalla **particella n. 517 del foglio 16**.
 - Al N.C.T. dello stesso Comune quanto sopra descritto alla lettera "**B**" e porzione del resede dei fabbricati trovasi in conto alla partita 7352, correttamente intestato e geometricamente così rappresentato:
 - **in parte foglio di mappa 9 (omissis), in parte nel foglio di mappa 16 dalle particelle 18, 19, 20, 45, 46, 60, 61, 62, 63, 64, 75, 76, 77, 78, 189, 196, 198, 200, 296, 331, 395 e 396 per complessivi ettari 17, are 34, centiare 63.**" - Le parti hanno atto che la presente vendita è sottoposta alla condizione sospensiva del non esercizio

da parte del competente Ministero del diritto di prelazione di cui all'articolo 32 della legge 1° giugno 1939 n. 1089, in quanto le unità rappresentate al N.C.E.U. ed il fabbricato rappresentato al N.C.T. nel foglio di mappa 16 dalla particella 20, sono sottoposte alle disposizioni per la tutela monumentale di cui alla predetta legge 1° giugno 1939 n. 1089, come da Decreto del 10 ottobre 1913 emesso dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della legge 20 giugno 1909 n. 364, recepito poi dalla predetta legge 1089/39. **A margine della suddetta nota non risulta annotamento di avveramento di dette condizioni.-**

- Denuncia di successione di

presentata all'Ufficio del Registro di Empoli, con
trascrizione a

, relativamente, fra

l'altro, ai seguenti immobili quale risultano dalla nota di trascrizione: "Unità

negoziale n. 1 - Quota di 1/6 su Comune di Castelfiorentino Catasto Fabbricati

Foglio 16 particelle: - **n. 567 sub. 1**, Natura A/4, Consistenza Vani 4, loc.

Cambiano; - **n. 569 sub. 2**, Natura A/4; - **n. 567 sub. 2**, Natura C2, Consistenza

metri quadri 53, loc. Cambiano; - **n. 567 sub. 3**, Natura C2, Consistenza metri

quadri 56, loc. Cambiano; - **n. 567 sub. 4**, Natura C2, Consistenza metri quadri 63,

loc. Cambiano; - **n. 567 sub. 5**, Natura C2, Consistenza metri quadri 56, loc.

Cambiano; - **n. 567 sub. 6**, Natura C2, Consistenza metri quadri 79, loc. Cambiano;

- **n. 567 sub. 7**, Natura A4, Consistenza vani 7, loc. Cambiano; - **n. 567 sub. 8**,

Natura A4, Consistenza vani 5, loc. Cambiano; - **n. 517**, Natura C2, Consistenza

metri quadri 62, loc. Cambiano; - **n. 569 sub. 500**, Natura X, loc. Cambiano; - **n.**

550, Natura X, loc. Cambiano; - **n. 570**, Natura X, loc. Cambiano; - **n. 553**, Natura T, Consistenza 3064 centiare; - **n. 554**, Natura T, Consistenza 1560 centiare; - **n. 555**, Natura T, Consistenza 1010 centiare; - **n. 571**, Natura T, Consistenza 744 centiare; - **n. 61**, Natura T, Consistenza 1 ettari 1149 centiare; - **n. 62**, Natura T, Consistenza 5590 centiare; - **n. 63**, Natura T, Consistenza 7010 centiare; - **n. 64**, Natura T, Consistenza 1500 centiare; - **n. 196**, Natura T, Consistenza 5729 centiare; Unità negoziale n. 2 - quota di 1/12 su Comune di Castelfiorentino Catasto Terreni **Foglio 16 particella n. 549**, Natura T, Consistenza 232 centiare".-

A favore del signor come sopra generalizzato, risultano le seguenti
trascrizioni:

Atto di compravendita ai rogiti del notaio

con il quale

vendono a

, per la quota di 3/12,

per la quota di 3/12,

per la quota di 4/12 e

per la quota di 2/12, i seguenti beni: azienda agricola denominata Cambiano

in Castelfiorentino costituita da terreni agricoli e un complesso di fabbricati costituenti casa padronale, locali di fattoria, magazzini, case coloniche e annessi

rustici. C.T. foglio 9, foglio 10, foglio 17, foglio 18 (omissis) e **foglio 16 particelle 60, 61, 62, 75, 76, 77, 78, 196, 198, 200**, totale ettari 88.04.00; **foglio 16 particelle 18,**

19, 20 sub. 1, 45, 46/a, 63, 64, 189, totale ettari 5.69.73; **foglio 16 particelle 296, 331,**

totale mq. 3.410; C.U. foglio 16 particelle 17, 18 sub. 1, 18 sub. 2, 18 sub. 3, 20 sub. 2, 21, 22 sub. 1, 22 sub. 2, 22 sub. 3, 22 sub. 4, 22 sub. 5 e 22 sub. 6.-

- Atto di divisione ai rogiti del notaio

con il quale vengono assegnati in proprietà esclusiva ed in parti uguali tra loro a

i seguenti beni: **a)** complesso edilizio formato dalla

casa padronale di piani tre e vani diciassette oltre accessori, locali di fattoria con magazzini, tinaie e cantine per complessivi ventitre vani; oratorio, ecc. il tutto in

un unico lotto, oltre a casetta già adibita a portineria, ed altro piccolo edificio rustico, distaccati, il tutto situato in Comune di Castelfiorentino, frazione

Cambiano, a monte della strada Senese Romana; **b)** diversi terreni adiacenti al complesso sopra descritto con annessi fabbricati rurali. Al N.C.E.U. del Comune

di Castelfiorentino foglio di mappa 16 particelle n. 17, n. 18 sub. 1, n. 18 sub. 2, n. 18 sub. 3, n. 20 sub. 2, n. 21, n. 22 sub. 1, n. 22 sub. 2, n. 22 sub. 3, n. 22 sub. 4, n.

22 sub. 5, n. 22 sub. 6. Al N.C.T. dello stesso Comune in parte foglio di mappa 9 (omissis) e in parte nel foglio di mappa 16 particelle 18, 19, 20, 63, 189, 46, 45, 395, 64, 396, 73, 74, 77, 85, 60, 61, 62, 75, 76, 77, 78, 196, 198, 200, 296, 331".-

- Atto di rettifica ai rogiti del notaio

, con il quale sono stati rettificati l'atto di compravendita ai rogiti del notaio nonché l'atto di divisione

, entrambi sopra citati, in quanto in essi era stata omessa dalla descrizione catastale la **particella n. 82 (oggi particella n. 517) del foglio 16**, divenuta effettivamente di proprietà dei signori

.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E
UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.**

4.1) Definizione e localizzazione del cespite

Il complesso immobiliare, denominato **Villa di Cambiano**, dista circa cinquecento metri dalla Strada Regionale n° 429 della Val d'Elsa, la "Via Francigena", strada percorsa nei secoli dai pellegrini che dai paesi del nord Europa si recavano a Roma. Non è un caso che all'interno del complesso architettonico vi sia una cappella privata (oratorio), con accesso dall'esterno del resede della Villa, probabilmente a servizio anche dei pellegrini che vi facevano sosta. La **Villa di Cambiano** è situata, nell'omonima località, in Via di Cambiano Alto nn. 1, 3 e 5, a circa 45 km da Firenze, a circa venti minuti di auto da Empoli e a solo dieci minuti di auto dal centro cittadino di Castelfiorentino. Con fisionomia in parte a vocazione agraria posizionata su un piccolo rilievo fra le quote altimetriche di 50 e 82.10 m s.l.m. (massima quota altimetrica nella zona nord est della proprietà), interclusa dalla superficie pianeggiante (che si estende verso la linea ferroviaria Empoli – Siena poco distante dai confini a valle), classificabile come ricadente in zona altimetrica di pianura (secondo la definizione ISTAT) è collocata sul versante di destra idrografica del Fiume Elsa, con esposizione prevalentemente NE, con ampie superfici a seminativo, a bosco ceduo nelle parti più impervie e in parte a oliveta nella parte Nord della proprietà, oltre alla presenza del parco di origine storica, oggi seminativo incolto, e agli ampi **resedi** che circondano gli edifici monumentali notificati che occupano una **superficie complessiva pari a 4,5 ettari circa**, mentre i **terreni agricoli**, che in qualche misura "proteggono" il complesso edilizio su tutti i lati, **si estendono in un unico corpo, senza soluzione di continuità, per quasi 8 ettari.** -

Dal punto di vista architettonico il complesso è caratterizzato da diversi corpi di fabbrica, disposti intorno ad una splendida corte interna quadrangolare pavimentata in lastre in cotto, attualmente costituito: dalla **Villa storica padronale** con i suoi magnifici ambienti interni; da un **Oratorio** (Cappella) all'interno della fabbrica edilizia della Villa ma con accesso autonomo; dalla **Fattoria**, che costituisce un tutt'uno con la Villa attualmente caratterizzata da due grandissimi saloni, dalle cantine, magazzini e ambienti ancora al grezzo nonché dalla mole della torre vinsantaia; dal **Fabbricato Colonico**, attualmente parzialmente ristrutturato, al piano terra, per accogliere i servizi (igienici e le cucine), con gli ulteriori tre magazzini al piano terra e altri locali di servizio, e al piano primo, da due ampi appartamenti seppur in mediocri condizioni; da un **Magazzino** distaccato (annesso agricolo) attualmente in pessime condizioni generali, oltre alle due **Guardiole** storiche collocate agli epigoni del muro di recinzione (e allo stesso tempo terrapieno) dell'ex giardino storico. In posizione tergale (a quota più rilevata rispetto a quella della corte interna) è un'aia in lastre di cotto per esterni che fronteggia la strada che conduce, dopo pochi metri di salita, alla chiesa di San Prospero a Cambiano, anch'essa sottoposta a tutela monumentale, ma chiaramente esclusa dal seguente procedimento.- **L'accesso ai corpi di fabbrica è assicurato da diverse posizioni.** Dalla strada regionale 429: attraverso *l'accesso pedonale dal cancello monumentale* collocato, praticamente a metà, sul muro (ora terrapieno) del giardino storico all'italiana, parallelo alla S.R. 429, praticamente inaccessibile attualmente, dato lo stato di scarsa manutenzione; *dall'accesso carrabile e pedonale principale attraverso il cancello localizzato a Nord*, a circa 300 ml dallo spigolo del muro storico tra via di Cambiano Alto e la SR 429, che immette nel bellissimo e ben tenuto Viale alberato, definito sui lati, in parte, da alberi ad alto fusto e pavimentato in pietra e

cotto, che conduce al resede retrostante la Villa e la Fattoria sul prospetto nord-ovest. Altri accessi sono presenti sulla Via di Cambiano Alto: attraverso il cancello pedonale e carrabile localizzato nei pressi dell'annesso agricolo, nella parte NE, che dalla strada di Cambiano Alto immette ai fabbricati, immediatamente sulla sinistra per chi entri; da un accesso pedonale localizzato a metà circa del muro della proprietà sulla ripida salita di Via di Cambiano alto, con cancelletto che attraverso una ripida scalinata conduce al resede della Villa; da un ulteriore accesso, ancora non finito, aperto durante gli ultimi lavori di ristrutturazione, ma ancora non terminato, con demolizione in parte del muro di contenimento dell'ex giardino monumentale, ora semplicemente chiuso da una rete provvisoria e di cantiere.- Insistono inoltre altri due accessi: il primo, pedonale e carrabile, con cancelletto a rete che immette alla ex aia retrostante la Fattoria, localizzato ai confini della proprietà sulla stradella che conduce alla chiesa di San Prospero; il secondo ai margini estremi della proprietà, verso nord-est, localizzato dopo la località "Casetta a Cambiano" verso "Cambiano Alto" sulla strada, in parte sterrata, che dalla strada n. 429 si dirama e diventa strada vicinale di Pallerino. Tale strada, a partire dalla fine di alcune resedi di proprietà ad angolo con la diramazione sulla strada regionale 429, circoscrive anche il confine fisico dei terreni di proprietà verso Nord e Nord Est, facilmente individuabile dalla presenza della recinzione, con pali in ferro e rete a maglia sciolta, collocata sui confini, che in alcuni casi risulta divelta e/o tagliata, in ogni caso in mediocre stato di manutenzione complessiva.-

4.2) La Villa e le fabbriche esistenti: inquadramento generale e storico

Ai fini di una puntuale restituzione del valore storico e monumentale dei vari corpi di fabbrica in esecuzione, che come detto sono sottoposti a tutela monumentale da parte del

Ministero dei Beni Culturali, e per l'importanza della sintetica descrizione degli ambienti interni della Villa, si è ritenuto opportuno ritrascrivere integralmente la **Relazione Storico Artistica**, redatta in data 16/03/1996, dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Firenze, per la **Villa di Cambiano**: *"Assai scarse sono le notizie documentarie sulla villa di Cambiano. Il Repetti così la ricorda nel suo Dizionario storico fisico della Toscana: - Villa signorile con Chiesa parrocchiale del 1300 di S. Prospero. Fu sede di stazione postale sulla strada che fiancheggia la riva destra del fiume Elsa dove fu tracciata la strada postale. La Villa è stata di proprietà per molti secoli della nobile famiglia Cambi di Firenze, di cui forse ne ha preso il nome, e alla fine del XVII⁷ secolo fu venduta al Marchese Roberto Pucci, il quale la riunì alla sua vicina tenuta di Granaiolo". La famiglia Pucci tenne la proprietà della Villa fino agli anni '20 (del 1900 – n.d.r.) dopodiché venne alienata alla famiglia Martelli di Firenze. Intorno alla villa ruotavano, già nella metà dell'800, numerose attività artigianali (bottai, fabbri, etc.). Queste attività insieme a quella propriamente agricole, condussero alla creazione della più antica "cassa rurale e artigianale" fondata nel 1884 come "Cooperativa di Credito".-*

La Villa di Cambiano oggi si presenta con caratteristiche architettoniche tipiche del XVIII secolo, con un corpo principale rettangolare, a tre piani nella parte centrale e le ali laterali leggermente più basse. Ad essa si accedeva in origine dalla strada per Castelfiorentino che scorre in basso oltre l'ampio spazio verde antistante la villa. Solo tracce di una scalinata e di alcuni pilastri che incorniciavano il portale di accesso dalla strada,

⁷ In effetti da più precise indagini effettuate presso l'Archivio di Stato di Firenze, *Catasto Generale Toscano*, risulta che la Villa rimase di proprietà dei discendenti dei Cambi almeno fino al 1824, fino cioè alla morte di Niccolò Xaverio, e solo successivamente gli eredi dello stesso la cedettero al "Sig. Pucci Marchese Roberto d'Orazio Emilio" che infatti nel 1836 la dichiarava di suo possesso. Cfr. *Archivio di Stato di Firenze, Catasto Generale Toscano, Mappe, sezione H, part.1-1168; Campione n° 5, c. 675, 714*. La Villa rimane dei Pucci fino al 1913 che in quella data la vende ai Martelli e dal 1970 ai Carli, che posseggono l'immobile per diversi anni. Dai fratelli Ferdinando e Valerio Carli, la Villa passa ai primi dei due e in seguito a Carlo e Carla Carli, i successivi passaggi sono storia recente ed ampiamente documentati nella presente relazione.-

testimoniano il vecchio ingresso, della cui configurazione non esistono più tracce. **Le facciate sono intonacate e scandite regolarmente al piano terra da aperture incorniciate in pietra serena, del tipo a "finestra inginocchiata". Ai piani superiori le finestre hanno una cornice liscia, con bordo leggermente sagomato.-**

Il fronte posteriore (nella corte interna – n.d.r.) **presenta, al piano terra, una serie di quattro arcate richiuse su pilastrini poligonali in mattoni, che corrispondono internamente ad altrettante volte a crociera, che dovevano costituire in origine un loggiato aperto.-**

L'edificio all'interno presenta una serie di ampi locali, comunicanti tra loro che corrono lungo le facciate principale e laterali e sono collegati posteriormente dalla loggia richiusa, a piano terra, e da una galleria al primo piano. Tutti gli ambienti del primo piano presentano le pareti decorate da pittura a tempera, alcune delle quali riferibili al XVIII secolo. Alcune pitture sono di fattura più recente e sono limitate alle stanze principali.-

Gli ambienti del piano terra presentano le pareti completamente imbiancate, sebbene non sia azzardato supporre che pure queste stanze, data la loro importanza fossero state decorate al pari delle altre, e solo un mutamento estetico, o un notevole degrado delle pitture, ne abbia causato la scomparsa sotto un velo di pittura. A conferma di questa ipotesi, si fa presente la pregevole pittura che adorna il vano scale che porta al primo piano, uno sfondato architettonico che si apre su un giardino illusionistico, di qualità sicuramente superiore al resto.-

Annessa alla villa, con accesso dal fronte laterale, si trova la piccola cappellina privata, adorna semplicemente di un altare a mensa sovrastato da una tela con l'immagine della Madonna entro una cornice di stucco.

Sul fronte laterale, che fiancheggia l'attuale ingresso, sono tutt'ora visibili tracce dello stemma della famiglia Pucci dipinto sul muro, che fu probabilmente strappato in occasione della

vendita della villa e della fattoria, agli inizi degli anni '70 (del 1900 – n.d.r.).-

Dal fronte principale della villa si dipartono due corpi di fabbrica ortogonali ad uso della fattoria, chiusi in fondo da un fabbricato, realizzato nel 1846, come attesta la targa visibile al suo interno. Adiacente a questo fabbricato, si trova un ulteriore corpo di fabbrica, a due piani, le cui grandi aperture in pietra serena denunciano un'origine settecentesca.-

Il Complesso monumentale di Cambiano rappresenta un esempio significativo di villa signorile di campagna, il cui assetto è il risultato non soltanto dei processi di razionalizzazione delle attività agricole e produttive, ma anche delle complesse vicende politico-economiche del vicino comune di Castelfiorentino”⁸.-

L'esatta attuale definizione della proprietà meglio risulta dall'estratto di mappa catastale (cfr. Allegati sub A.1.0); i fabbricati e i terreni sono inoltre evidenziati su altro estratto di mappa allegato (cfr. Allegati sub A.1.0 - A.1.0a).-

4.3) Identificativi, descrizione e consistenza dei singoli beni

PREMESSA E PRECISAZIONI:

Di seguito si riporta la descrizione sintetica, per quanto possibile, dello stato di fatto rilevato con le caratteristiche proprie di ogni singolo bene. A seguire, per ognuno di essi, viene riportata una tabella di riepilogo con la identificazione del bene attraverso la sigla attribuita all'interno della presente relazione, l'identificativo catastale, la categoria del bene, la tipologia, una sintetica valutazione di rilievo, la consistenza dimensionale, in termini di superficie calpestabile e lorda, e il rimando interno agli allegati dove il singolo bene è documentato, identificato e rappresentato. Con la precisazione riguardo alle superfici calpestabili di raffronto prese a

⁸ La bibliografia citata nella relazione è la seguente: 1) Pier Luigi Cacialli e Sergio Marconcini, *Cambiano 1884-1984, cent'anni di Cassa Rurale*; 2) F. Repetti, *Dizionario Fisico – Geografico – Storico della Toscana*; 3) *Documenti dell'Archivio della Chiesa di S. Prospero a Cambiano*.-

riferimento, per un utile controllo delle superfici di rilievo sui singoli fabbricati, che le stesse fanno riferimento a quelle dichiarate nei titoli abilitati, oppure alle superfici ricavabili dalle planimetrie catastali per i fabbricati che non hanno nessun titolo abilitativo. Infine, là dove non vi è stata la possibilità di rilevare direttamente le superfici allo stato di fatto sui fabbricati o perché inaccessibili e interclusi (alcuni locali della Fattoria al piano ammezzato) e/o perché pericolanti (il Magazzino – Annesso agricolo) si è, gioco forza, fatto riferimento alle superfici nette e lorde dedotte dai titoli abilitativi.-

Infine, si precisa, ai fini della determinazione della consistenza dimensionale di ogni singolo bene contenuto nel cespite da stimare, che i dati, gli indici metrici e le dimensioni dei singoli beni sono stati tutti assunti dall'ultima documentazione ufficiale depositata presso il Comune di Castelfiorentino, dagli atti catastali depositati e successivamente, per le planimetrie in variazione catastale e per il controllo dei dati a campione, assunti dal sottoscritto CTU, attraverso i rilievi effettuati il 7 luglio 2017, il 3 febbraio 2018 e infine il 3 marzo 2018. Mentre la **determinazione della superficie commerciale a base di calcolo per la stima di ogni singolo bene**, è stata assunta e parametrata al mq/lordo adottando il metodo definito dall'**Agenzia del Territorio** attraverso l'applicazione delle **Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili**⁹, che seppur finalizzata alla rilevazione dei dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, può essere assunta come un'utile fonte per l'accreditamento dei dati così come definiti dalla presente ctu. Infine considerazioni specifiche sono state assunte dalla ctu per la determinazione della stima di fabbricati e/o beni con destinazioni particolari e/o speciali (l'Oratorio, le Guardiole, ecc.) presenti all'interno del cespite in esecuzione.-

⁹ Il Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fa direttamente riferimento ai contenuti del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.-

In ogni caso si precisa che la vendita del bene è a corpo e non a misura, fermo inoltre il disposto dell'art. 2922 c.c.-

La conformazione planimetrica degli immobili è ricavabile dalle planimetrie catastali riportate sub Allegato A.2 e dalla Planimetria di Rilievo e Superfici eseguita durante il sopralluogo riportata sub Allegato A.10, mentre il rilievo fotografico (esterno ed interno) è riportato sub Allegato A.1.-

FABBRICATO A.1 Villa di Cambiano

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE: il fabbricato A.1 è il corpo principale dell'edificio signorile tra i più importanti e significativi nell'area toscana di villa rinascimentale trasformata nel '700 e posta sulla direttrice dell'antica strada "Francesca", la "Villa di Cambiano". Già esistente nell'anno dell'acquisto fattone dai Cambi nel 1463¹⁰, probabilmente su fondamenta di un edificio civile medievale, assume una prima sistemazione quattrocentesca. Con la sua configurazione a "U" e con il suo carattere prevalentemente residenziale, con l'impianto perimetrale rigoroso ed essenziale la Villa doveva essere inizialmente disgiunta, per quanto adiacente, da quella adibita a scopo agricolo, dal momento che l'attuale soluzione organizzativa (con giardino di rappresentanza all'esterno) è sicuramente frutto del massiccio rifacimento settecentesco, volto ad evidenziare il carattere rappresentativo della Villa. **Quasi certamente il rinnovamento più radicale della Villa è infatti da collocarsi verso la metà del 1700, con il rifacimento della facciata**, alla quale si vuole attribuire maggior importanza e nello stesso tempo arricchirla all'interno con varie decorazioni realizzate, per altro, in più tempi. Tale cambiamento è evidente con l'accesso monumentale alla Villa, attraverso il

¹⁰ Come risulta dal documento rinvenuto presso l'Archivio di Stato di Firenze, nel Notarile Antecosimiano, negli Atti del Notaio Anastasio Vespucci, fasc., c. 47.

parco antistante nel quale, ancora oggi, sono parzialmente visibili le partizioni, gli spazi regolari con viale centrale ad andamento verticale che conduce direttamente alla “via maestra”, linee perpendicolari che dovevano intersecarsi fra loro nella successione scalare del pendio, definizione quest’ultima che prenderà un assetto maggiormente definito nell’Ottocento, anche se l’impianto di parco rimarrà lo stesso. Oggi, a causa dei lavori parzialmente eseguiti su di esso, riecheggiano ma non sono immediatamente visibili. La facciata principale, pur mantenendo l’impianto regolare che la caratterizzava nel Cinquecento, si configura con una parte centrale maggiormente sviluppata in altezza e due parti laterali ribassate che modulano in un andamento lineare-geometrico gli assi orizzontali che definiscono il disegno del fronte. In tal modo al piano nobile file di balconcini incorniciate in pietra serena sono caratterizzate da quello centrale con stemma sovrastante della famiglia Cambi, quest’ultimo incorniciato secondo i canoni decorativi tipici del Settecento. A questi, allineati, segnano il profilo le più piccole finestre incorniciate in pietra serena dell’attico, mentre nella parte basamentale del portone centrale d’accesso, incorniciato a bugne, si allineano con trabeazione rettangolare. A questo ritmo semplice di linee verticali e orizzontali, nonché allo sviluppato orientamento longitudinale dell’edificio, risponde di contro il gioco movimentato della scalinata con balconata che si articola in modo simmetrico ma dinamico come elemento che enfatizza l’importanza della struttura con una citazione “alla moda” nella fontana (di cui oggi rimangono solo pochi elementi) con nicchie e struttura centrale. Massicci ma bassi pilastri concludono il disegno di questo balaustro terminando con il classico motivo “a palla” in pietra che solo successivamente caratterizzerà l’intero parco. Con l’interessante soluzione alla base delle due gradinate curvilinee (ora parzialmente

nascoste dalla folta vegetazione), presso l'ingresso monumentale sulla via Francesca, che bilanciano la rigorosa simmetria della villa, mentre altre scalinate centrali seguono l'inclinazione naturale del terreno. Gran parte di questo assetto è ancora oggi evidente nella sua interezza grazie anche ai lavori di restauro esterno delle facciate ed ai parziali lavori, purtroppo non completati, delle aree esterne. Pertanto la villa di Cambiano, nucleo abitativo di grande prestigio, conserva quasi intatta i canoni costruttivi settecenteschi innestati su un impianto di chiara impronta cinquecentesca e rinascimentale (cfr. Tavola A.1).-

CARATTERISTICHE INTRINSECHE: la sistemazione attuale degli interni coincide anch'essa principalmente con la strutturazione voluta a metà del Settecento, con rifacimenti ed adattamenti in tempi diversi e con inevitabili molteplici influenze: dal gusto della quadratura di stampo neoclassico fino all'apologia più chiara ed esplicita della rappresentazione paesaggistica. Tant'è che visitando la Villa di Cambiano si ha l'impressione che i rifacimenti, nel tempo, siano probabilmente proceduti secondo quest'ordine: un primo intervento ha riguardato le parti più rappresentative della Villa e quindi l'ingresso (con la sala cosiddetta di Minerva), il percorso attraverso il quale si accede al piano nobile, mentre successivamente le ultime trasformazioni hanno riguardato la zona dell'attico. Di gusto pienamente settecentesco, anche se riferibile agli ultimi anni del XVIII secolo – inizi XIX, gli affreschi che coronano la scalinata d'ingresso sono caratterizzati da finte architetture che rispondono ad una iconografia piuttosto consueta nell'edilizia privata di quel secolo, quando storia e natura si combinano attraverso l'amalgama di rudere architettonico e paesaggio. Tutto questo chiaramente in una resa pittorica non sempre fluida, in alcuni casi artificiosa e fin troppo "manierata", il

che porterebbe a posticipare la datazione dell'intero ciclo. In ogni caso il ciclo pittorico rappresenta una felice integrazione tra l'apparato architettonico e quello pittorico, realizzato attraverso passaggi chiaroscurali immediati, privi di toni cromatici accentuati. Felice simbiosi tra architettura e pittura, tra finzione e realtà tanto vagheggiata alla fine del Settecento, con toni squisitamente romantici nella rievocazione degli ordini classici e antichi. E' evidente che parte di queste pitture all'interno dovettero essere coeve o di poco successive alla definizione delle partiture e rifiniture delle stanze all'interno, giacché i toni coloristici delle architetture ben si adattano alle incorniciature in pietra serena, all'impianto decisamente essenziale e bicromo di alcuni ambienti al piano nobile. A tale periodo inoltre sono da riferirsi gli interventi a stuccatura che decorano le porte del piano nobile, mentre il ciclo decorativo affrescato del piano secondo, nonché la stessa configurazione e disposizione dei vani sono da riferirsi ai primi decenni dell'Ottocento. In particolare la serie dei proverbi che si susseguono entro partiture in stucco e a pittura, di schietta influenza francese o comunque settentrionale. Questa parte dell'attico, non doveva in origine essere decorata, giacché era la sede abitativa della servitù; solo in un secondo tempo essa presumibilmente viene adibita ad uso della famiglia e degli ospiti, conseguentemente qualificata attraverso la decorazione del lungo corridoio dove si ammirano immagini di carattere didascalico con impronta didattica e morale. L'organizzazione di questo lungo corridoio ricalca ovviamente quello del piano nobile, così adattato nell'Ottocento secondo l'uso tutto moderno della pinacoteca di carattere privato, con identica partitura in riquadri regolari con ampie vedute paesaggistiche e finte architetture (cfr. Tavola A.1.A.1).-

La Villa di Cambiano, composta da quattro piani, di cui uno completamente interrato

collocato sotto tre ambienti del piano terra e con estensione di una propagine “a galleria” fuori sagoma della Villa (*vani nn. 37 e 38 in planimetria*), da due piani (terra e primo) che seguono l’originario andamento a “U” della Villa e dall’ultimo piano attico che occupa la sola proiezione centrale della Villa, non essendo stata interessata, in tempi recenti, da ristrutturazioni pesanti, salvo il collegamento diretto al piano terra tra il salone piccolo (*vano n. 2 in planimetria*) della Fattoria con il vano (*vano n. 3 in planimetria*) collocati al piano terra dell’ala Nord/Ovest della Villa, si presenta nel suo assetto distributivo attuale nel seguente modo: dall’ingresso alla Villa (*n. 3 in planimetria*) che avviene dal portone signorile collocato sulla facciata principale su un’ampia sala (detta di “Minerva”), ben illuminata e con diverse aperture al suo interno che conducono, rispettivamente: sulla destra, ad un disimpegno finestrato che immette subito sulla sinistra ad un bagno (*vano n. 8 in planimetria*), recentemente ristrutturato e piastrellato con lastre di marmo di carrara venato, mentre proseguendo, a diritto, su un altro ampio vano (*vano n. 9 in planimetria*) illuminato da due ampie finestre su lati opposti della stanza ad angolo sui prospetti principali e laterali della Villa e con la presenza all’interno di un camino rifinito con modanatura in pietra serena; frontalmente ci si immette sulla galleria (*vano n. 10 in planimetria*) caratterizzata dalla presenza delle quattro colonne poligonali in mattoni e altrettante corrispondenti volte a crociere, che contemporaneamente mette in comunicazione quest’ambiente, attraverso un’apertura sulla sinistra nella parte terminale della galleria, con il vano direttamente collegato con il vano terminale dell’ala della Villa (*vano n. 3 in planimetria*), anch’esso caratterizzato dalla presenza di un camino, e da questo ambiente tramite un portale appositamente realizzato, durante l’ultima ristrutturazione, con il più piccolo salone della Fattoria al piano terra (*vano n. 2 in*

planimetria), mentre l'altra apertura sulla stessa galleria, quasi simmetrica all'ingresso principale consente l'accesso diretto alla splendida corte interna del complesso immobiliare; infine dalla sala "Minerva" sulla sinistra si accede all'ulteriore ampio vano (*vano n. 6 in planimetria*) finestrato e con un settecentesco camino, mentre proseguendo a diritto ci si immette inizialmente in un disimpegno che sulla destra consente l'accesso ad un antibagno e all'ulteriore bagno (*vano n. 5 in planimetria*) entrambi recentemente ristrutturati e piastrellati con lastre di marmo di carrara venato, mentre proseguendo a diritto dal suddetto disimpegno ci si immette nell'ultima ampia sala (*vano n. 4 in planimetria*) molto luminosa avendo due ampie finestre sui lati opposti dei prospetti principali della Villa; infine dalla sala di ingresso della Villa, sulla parete frontale verso destra vi è l'arco di ingresso allo scalone decorato (*n. 15 in planimetria*), pavimentato in parte in pietra serena (*le alzate e le pedate*) ed in parte in forme di cotto antico (*i pianerottoli*) che conducono, attraverso l'ultima rampa, un po' ripida, al piano primo della Villa. -

Al piano nobile della Villa, accedendo dallo scalone decorato e affrescato in parte, si accede ad un disimpegno (*n. 15 in planimetria*) che immette immediatamente sulla sinistra, ad un vano (*n. 16 in planimetria*) illuminato da due balconi, posti ad angolo sulle facciate principale e laterale della Villa e con pareti in parte affrescate all'interno di riquadri a toni chiaroscurali monocromi da dove attraverso una ulteriore apertura, sulla parete posta sulla sinistra per chi entri, ci si immette in un ulteriore altro vano (*vano n. 17 in planimetria*) caratterizzato dalla presenza di pareti completamente affrescate con motivi paesaggistici e naturali tardo settecenteschi che impegnano anche il soffitto voltato che **attualmente presenta ampie zone di distacco dell'intonaco e dei conseguenti affreschi, presumibilmente per umidità e infiltrazioni provenienti dalla**

copertura sovrastante, dal camino, posto centralmente sulla parete prospiciente quella di entrata. Sui due lati vi sono due porte, dipinte, che originariamente consentivano, attraverso una modesta rampa di scale, di superare il dislivello tra questo piano e quello ammezzato della Fattoria (*vano n. 14 in planimetria*), storicamente collegati tra loro (*attualmente tali aperture sono murate entrambe a seguito della distribuzione funzionale ipotizzata dall'ultimo progetto di ristrutturazione agli atti comunali*). Da questa sala, sul lato sinistro, vi è l'accesso alla galleria del piano nobile (*vano n. 18 in planimetria*), con tre ampie finestrate con affaccio sulla corte interna e affreschi sulle parete laterali e sul soffitto a botte ribassato, che consente l'accesso rispettivamente: sulla sinistra ad una rampa di scale in cemento con primo gradino rialzato (ove sulla sinistra è stato collocato un quadro elettrico generale) che immette ad un piccolo vano cieco sotto il solaio del piano secondo; continuando dalla galleria ci si immette in un'ampia ed illuminata camera (*vano n. 19 in planimetria*), quest'ultima è collegata sulla sinistra, tramite un'apertura ad arco, con il pianerottolo di sbarco della scala di accesso (*n. 15 in planimetria*) e sulla sinistra, tramite porta, con una altra camera (*vano n. 20 in planimetria*) con camino in marmo, anch'essa illuminata da un balcone prospiciente la facciata principale della Villa. Da quest'ultimo ambiente sulla destra si accede, tramite porta, direttamente nel bagno finestrato con balcone, mentre proseguendo si accede ad una ulteriore grande camera (*vano n. 22 in planimetria*) illuminata dai due balconi posti agli angoli della pareti delle facciate principale e laterale della Villa. Tale sala è caratterizzata dall'avere gli affreschi sulle parete "ridipinti con teli" a nascondere le scene (forse di nudo) sottostante. Da tale camera inoltre si accede ad un wc/lavabo (*n. 23 in planimetria*) posto sulla destra all'interno del sottoscala che conduce al piano secondo (in pessime

condizioni generali), mentre proseguendo oltre, sulla parete parallela a quella della facciata principale, tramite una porta, ci si immette nell'ultimo ambiente del piano nobile (*vano n. 24 in planimetria*), ove sulla sinistra vi è il balcone posto sulla parete laterale della Villa, mentre sulla parete frontale vi è traccia, dietro ad una porta, di un'altra apertura che originariamente doveva collegare questa parte della Villa con il piano ammezzato della Fattoria confinante (oggi tale porta risulta murata a seguito dell'ultima suddivisione ipotizzata durante l'ultima ristrutturazione agli atti comunali), proseguendo sulla parete destra vi è l'accesso, tramite porta, alla già citata galleria (*vano n. 18 in planimetria*), da cui subito sulla destra si accede al vano scale (*n. 25 in planimetria*), con pedate in lastre di pietra serena e soffitto in parte a vela ed in parte a botte, che conduce al pianerottolo di sbarco al piano quarto e ultimo della Villa.-

Sbarcati sull'ultimo pianerottolo al piano quarto, l'attico della Villa, con finestra sulla parete sinistra, attraverso una porta a due ante in parte vetrata sulla destra, ci si immette nell'ampia galleria (*vano n. 26 in planimetria*), decorata con pittura e stucchi, che architettonicamente ricalca quella sottostante il piano secondo (o primo fuori terra), con ampie finestre che affacciano sulla corte interna sul lato sinistro e con in più una finestra nella parte opposta all'entrata. Tale galleria presenta lungo il lato sinistro, per chi entri, due aperture: la *prima*, conduce ad un corridoio/disimpegno (ove tra l'altro è collocata anche la caldaia per il riscaldamento autonomo al piano e per l'a.c.s.), un po' angusto e con pavimentazione leggermente rialzata, dalla quale, varcata la soglia ci si immette direttamente in bagno/wc (*vano n. 27 in planimetria*), con rivestimento basso in quadrati di marmo bianco di carrara venato, dotato di tutti i pezzi igienici e molto luminoso essendo presenti due finestre; la *seconda*, localizzata quasi centralmente sulla

parete di suddivisione tra la galleria e gli altri ambienti, immette in una camera di accoglienza (*vano n. 29 in planimetria*), totalmente affrescata sulle pareti e sulla volta del soffitto e con finestra sulla parete prospiciente l'entrata, mentre sulle pareti laterali, sul fondo, simmetricamente sono collocate due porte che immettono rispettivamente: *sulla destra* in un'altra grande camera (*vano n. 28 in planimetria*) collegata, attraverso una porta simmetrica a quella d'ingresso, al bagno più sopra descritto; *sulla sinistra* ad un'altra camera (*vano n. 30 in planimetria*), ove sulla parete parallela a quella di ingresso è collocata una porta che immette in un ampio disimpegno con lavandino e, continuando, sulla destra per chi entri, attraverso una porta, nel bagno/wc (*vano n. 31 in planimetria*), rivestito con quadri di marmo bianco di carrara e dotato di tutti i servizi igienici, attualmente devastato dalla presenza di volatili che ne hanno compromesso l'uso. Nella galleria inoltre insiste una nicchia con sportello di chiusura ove è stato giustapposto il quadro di comando elettrico generale al piano.-

FINITURE: la pavimentazione interna si presenta pressoché omogenea in tutto il fabbricato, in formelle in cotto antiche con ghirlanda perimetrale, eccetto, in parte, i pavimenti e i rivestimenti dei servizi igienici, che sono in quadri di marmo di carrara e le scale, interne ed esterne, in lastre di pietra serena. Gran parte del resede, prospiciente il prospetto principale della Villa, è invece rifinito con lastre di pietra di forma irregolare mentre la corte a comune della Villa e della Fattoria in cotto. Gli infissi esterni sui prospetti principali, dotati di scuretti interni, sono in legno massello rifiniti con una cornice in pietra serena, così come il portone di ingresso, a doppio infisso accostato: il primo, su cornice in legno completamente vetrato; il secondo, in legno massello d'epoca. Le porte interne, in massima parte affrescate con i motivi presenti nei vari ambienti, sono

in legno massello e di origine settecentesca.-

IMPIANTI TECNOLOGICI E IMPIANTISTICHE: la posa in opera delle parti impiantistiche e tecnologiche risale in massima parte alla ristrutturazione edilizia avvenuta a partire dal 1997 e proseguita poi negli anni. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia a norma, per l'epoca di realizzazione. Sul pianerottolo delle cantine al piano interrato è stato collocato il quadro generale di distribuzione ai vari piani, anche se non è stato possibile reperire il certificato di conformità.-

E' presente la rete di distribuzione dell'impianto termico su tutti i piani della Villa: al *piano terra* sono presenti, negli ambienti principali, *fan coil* incassati nei sotto finestra, mentre negli ambienti secondari sono presenti termosifoni con elementi in ghisa; al *piano primo* è presente la predisposizione dell'impianto termico ma senza elementi radianti terminali; al *piano secondo*, viceversa, è presente un impianto di riscaldamento indipendente ed autonomo con elementi terminali radianti in ghisa e caldaia murale (*con potenza inferiore a 30000Kcal/h*), anche per la produzione di a.c.s., alimentata a gas metano proveniente da rete comunale e posta nel piccolissimo locale che precede il bagno, sulla destra per chi entri dalla galleria, con terminale di scarico al di sopra della copertura.-

PER TUTTO IL COMPLESSO IMMOBILIARE: l'intero complesso immobiliare in esecuzione è servito dalle opere di urbanizzazione presenti sulla S.R. 429, complete di fognatura collegata al depuratore, rete di distribuzione di gas metano, rete di distribuzione acqua potabile allacciata all'acquedotto comunale. Lo smaltimento delle acque chiare e nere avviene attraverso pozzetti sgrassatori e tramite tre fosse biologiche bicamerali di mc 5.2 ciascuna. L'approvvigionamento idrico è assicurato, in buona parte, da fonti private poste all'interno dei terreni aziendali come si dirà di seguito.-

CONSISTENZA DIMENSIONALE:

N°	IDENTIFICATIVO CATASTALE		CAT.	DOCUMENTAZIONE, IDENTIFICAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DEL BENE	TIPOLOGIA	VALUTAZIONE DI RILIEVO
A.1	Fg. 16 part.IIe nn. 569	sub. 1	A/9	Tavola A.1.0c / Tavola A.1.A.1 / Tavola A.1.A.1 / Tavola A.1.A.1 (7 tavole) / Allegato A.2.A.1 / Allegato A.4.1 / Allegato A.5.1 / Allegato A.5.2 / Allegato A.5.3 Tavola A.10.A.1 (4 tavole)	Villa Monumentale	discrete salvo l'ultimo piano
	566, 568				con resede esclusivo	
A.C.	part. n. 567	sub. 508	B.C.N.C		resede a comune con tutti i sub delle part.IIe 567, 569 e 517	parzialmente mantenuto
CONSISTENZA DEL BENE						
PIANO INTERRATO						
	VANO			MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO	MQ CALPESTABILI	
	CANTINA 1 (37)			90,00	88,84	
	CANTINA 2 (38)			34,00	34,00	
	CANTINA 3 -cunicolo - (38)			30,00	29,35	
	DISIMPEGNO (36)			/	5,89	
	SCALE (36)			/	7,65	
				TOT. MQ CALPESTABILI	165,73	
				TOT. MQ LORDI	216,56	
PIANO TERRA						
	VANO			MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO	MQ CALPESTABILI	
	SALA MINERVA (7)			56,56	56,88	
	DISIMPEGNO (8)			2,93	5,03	
	SALA (9)			39,00	39,18	
	WC (8)			3,50	3,63	
	SALA (6)			39,18	38,89	
	DISIMPEGNO (5)			5,50	5,92	
	ANTI - WC (5)			4,30	4,39	
	WC (5)			3,40	3,56	
	SALA (4)			42,40	42,25	
	SALA (3)			38,00	38,08	
	DISIMPEGNO - ex COLONNATO (10)			32,80	32,80	
	SCALA (15)			/	18,74	
				TOT. MQ CALPESTABILI	289,35	
				TOT. MQ LORDI	336,50	

PIANO PRIMO			
VANO	MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO	MQ CALPESTABILI	
DISIMPEGNO SCALE (15)	/	3,98	
CAMERA (19)	57,09	58,85	
CAMERA (16)	37,24	38,77	
CAMERA (20)	38,94	40,78	
DISIMPEGNO - BAGNO (21)	7,00	8,94	
CAMERA (22)	41,25	41,81	
ANTI - WC (23)	1,67	1,98	
WC (23)	2,00	2,14	
CAMERA (24)	37,75	38,66	
CORRIDOIO/DISIMPEGNO (18)	43,32	45,28	
CAMERA (17)	30,75	32,25	
SCALE (25)	/	6,34	
	TOT. MQ CALPESTABILI	319,78	
	TOT. MQ LORDI	376,53	
PIANO SECONDO			
VANO	MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO	MQ CALPESTABILI	
DISIMPEGNO SCALE (25)	1,78	1,80	
CORRIDOIO CON AFFRESCHI (26)	44,50	45,08	
DISIMPEGNO (27)	1,80	1,85	
DISIMPEGNO WC (27)	1,97	2,12	
BAGNO / WC (27)	7,76	8,20	
CAMERA (28)	40,95	41,40	
CAMERA (29)	27,23	27,87	
CAMERA (30)	32,15	32,42	
DISIMPEGNO WC (31)	4,95	5,37	
WC / BAGNO (31)	4,61	4,88	
	TOT. MQ CALPESTABILI	170,99	
	TOT. MQ LORDI	202,51	
TOTALE MQ. CALPESTABILI FABBRICATO		945,85	
TOTALE MQ. LORDI FABBRICATO		1132,10	

FABBRICATO A.1.b Forno con resede

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE: il fabbricato *A.1.b* è il corpo di fabbrica storico dell'*ex guardiola di avvistamento* posta all'incrocio del muro di recinzione nell'intersezione tra la S.R. 429 e Via di Cambiano Alto, accatastato come "*forno*" con relativo resede. Vi è da segnalare che l'altra guardiola, pressappoco identica a quella suddetta, è localizzata alla fine del muro di recinzione verso nord-ovest, sempre sulla S.R. 429, catastalmente tutt'uno con la particella 19 (*ex parco monumentale*). Le guardiole sono state probabilmente trasformate, negli anni, per un uso diverso da quello dell'avvistamento, tanto che, se anche solo a distanza, non essendo stato possibile eseguire un rilievo grafico puntuale a causa della folta vegetazione presente che ostruisce i passaggi di accesso, rileggendo il parametro murario si nota come sono state praticate e chiuse forature nel tempo; originariamente erano presenti due finestrelle contornate da una cornice sui loro due lati esterni al giardino ed una porta di accesso dall'interno del giardino.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE: per quanto è stato possibile verificare con il rilievo a vista, le due guardiole, nonostante il restauro eseguito all'incirca nel 1997, si presentano in uno stato mediocre di conservazione a causa della scarsa manutenzione ordinaria e per la presenza di vegetazione spontanea che sta investendo anche l'interno dei fabbricati. La pavimentazione in cotto risulta in parte disconnessa, mentre le coperture, si presentano in uno stato precario a causa forse delle infiltrazioni. Le tinteggiature esterne, in calce di colore chiaro, sono ancora presenti anche se necessitanti di manutenzione.-

FINITURE: le aperture presenti sono prive di infissi.

CONSISTENZA DIMENSIONALE:

N°	IDENTIFICATIVO CATASTALE		CAT.	DOCUMENTAZIONE, IDENTIFICAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DEL BENE	TIPOLOGIA	VALUTAZIONE DI RILIEVO
A.1.b	Fg. 16 part.lle nn. 17		C/2	Tavola A.1.0b (3 tavole) / Tavola A.1.A.1.b Allegato A.2.A.1.a / Tavola A.10.A.1.b	Forno (Guardiola)	mediocri
	18				resede esclusivo	
CONSISTENZA DEL BENE						
PIANO TERRENO						
VANO			MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO		MQ CALPESTABILI	
UNICO			5,78		5,60	
UNICO			5,78		5,60	
* unità identica a quella di cui alla particella 17 ma identificata solo al C.T. con altra particella						
TOTALE MQ. CALPESTABILI FABBRICATO					11,20	
TOTALE MQ. LORDI FABBRICATO					17,36	

FABBRICATO A.1.c_ Oratorio

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE: il fabbricato A.1.c è un Oratorio¹¹ (o Cappella) privato di forma rettangolare localizzata al piano terra all'interno della fabbrica del più ampio fabbricato della Villa di Cambiano. La facciata è inglobata, ma nettamente individuabile e visibile sul prospetto laterale della Villa, lato sud-est, con accesso diretto dal piccolo resede di pertinenza esclusivo, sopraelevato rispetto al piano del giardino circostante, attraverso un ampio portale, in asse con un balcone del primo piano della Villa e con sovrastante finestra con cornice lavorata in pietra serena, di chiara origine

¹¹ L'Oratorio per essere tale (anche quando fisicamente è collegato ad un altro edificio) deve possedere un accesso indipendente e facciata propria.-

settecentesca. Sull'unico prospetto laterale libero, sul lato lungo del rettangolo dell'Oratorio, confinante con il sottopasso di accesso alla corte interna della Villa, lato nord-est, essendo l'altro lato confinante con un vano al piano terra della Villa, è presente un altro piccolo accesso all'Oratorio, caratterizzato dalla presenza di due gradini per superare il dislivello del piano esterno/interno. I prospetti esterni si presentano in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE: l'Oratorio, all'interno, si presenta in un unico vano rettangolare con un gradino, verso l'altare, che interrompe la continuità del pavimento in cotto antico disposto a spina pesce. Entrando ci si trova di fronte l'altare in pietra calcarea, marmo e stucco sormontato da un dipinto della *SS. Immacolata Concezione della Beata Vergine Maria*. Sulla parete destra, entrando dal portone principale, vi è una piccola nicchia incassata al muro, per la conservazione dei messali, ecc. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, ben mantenute, e si concludono verso l'alto in una cornice in gesso che circonda la volta a botte, quest'ultima dipinta di colore celeste e decorata, al suo interno, con stelle di color oro, a rappresentare la volta celeste. Gli infissi sono tutti in legno, un'inferriata in ferro è collocata sull'esterno dell'unica finestra presente sulla facciata principale.

IMPIANTI TECNOLOGICI: il fabbricato è dotato di corrente elettrica.-

CONSISTENZA DIMENSIONALE:

N°	IDENTIFICATIVO CATASTALE		CAT.	DOCUMENTAZIONE, IDENTIFICAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DEL BENE	TIPOLOGIA	VALUTAZIONE DI RILIEVO
A.1.c	Fg. 16 part. 21	/	B/7	Tavola A.1.A1.c / Tavola A.2.A.1.c Allegato A.4.1 / Allegato A.5.1 Allegato A.5.2 / Tavola A.10.A.1.c	Oratorio (Cappella)	buone
					conpiccolo resede esclusivo	
CONSISTENZA DEL BENE						
PIANO TERRENO						
VANO			MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO		MQ CALPESTABILI	
ORATORIO			12,87		13,52	*
consistenza = mc 61,78						
TOTALE MQ. CALPESTABILI FABBRICATO					13,52	
TOTALE MQ. LORDI FABBRICATO					19,32	

FABBRICATO B.1 Fattoria di Cambiano

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE: il fabbricato B.1 è la Fattoria di Cambiano a forma di "U" rovesciata ed inclinata secondo l'asse nord-est/sud-ovest. La costruzione è presumibilmente risalente alla metà dell'ottocento del secolo scorso, costruita al fine di completare l'assetto della proprietà principale, mettendo in continuità visiva esterna, ma soprattutto in collegamento interno diretto i tre edifici principali del complesso: la Villa, anagraficamente più antica, con la Colonica, presumibilmente costruita a metà del settecento, attraverso i passaggi, ai piani, assicurati dalla costruzione della Fattoria. Tale costruzione è stata di recente parzialmente ristrutturata a partire dal 2007, all'interno dei lavori previsti dalla D.I.A. 427/2006 per la "costruzione di residenze d'epoca", pratica quest'ultima che prevedeva lavori sull'intero complesso immobiliare: sulla Villa, sulla Fattoria e sulla Colonica e sistemazioni varie, in effetti solo parzialmente realizzati. Per quanto riguarda la Fattoria i più importanti lavori esterni realizzati sono stati: il rifacimento completo della copertura di tutta la fabbrica edilizia relativa alla fattoria; il rifacimento di tutte le facciate principali con l'apertura di finestre e porte finestre. Mentre

all'interno i maggiori lavori eseguiti hanno riguardato il rifacimento: dei solai del corpo principale della fattoria tra il piano terra e primo; dei solai nell'ala sud-ovest tra il piano terra e ammezzato e tra quest'ultimo e il piano primo; dei solai tra il piano terra e ammezzato e, in parte, tra quest'ultimo e il piano primo. Inoltre la realizzazione di due aperture (a portale) per il collegamento dei due ambienti adibiti a saloni (per ricevimenti e manifestazioni) e il collegamento diretto dell'estremità dell'ala nord-ovest del piano terra della fattoria con un vano, anch'esso al piano terra, della Villa. Esternamente l'edificio, in continuità con la Villa, si presenta restaurato e in buone condizioni generali con intonaci rifatti e tinteggiati durante i lavori di ristrutturazione suddetti. Alla fattoria si accede direttamente al piano terra, sui lati sud-est e nord-ovest, dai resedi circostanti e dall'interno della corte comune, grazie al passaggio ad arco presente sull'ala sud-est dell'edificio che immette nella corte comune. Al piano primo si accede anche dal resede, sul lato nord-ovest, del corpo principale, attraverso più aperture che immettono direttamente nel salone al primo piano.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE: La Fattoria è formata dall'unione delle due ali laterali, di nord-ovest e di sud-est, di questo fabbricato con quelle laterali, sugli stessi lati, della Villa di Cambiano. Al suo interno il corpo principale si caratterizza per essere sviluppato da solo due piani, in quanto il salone al piano terra, anche per le differenti quote altimetriche di imposta delle varie parti del fabbricato, supera la quota di calpestio del piano mezzanino, presente solo sulle ali laterali, così che il piano di calpestio del piano primo del corpo principale della Fattoria coincide con il piano di calpestio dell'ultimo piano delle ali laterali, quest'ultime quindi composte da tre piani: terra, mezzanino e primo, e, con la sola eccezione per l'ala posta sul fronte nord-ovest, ove un

solo vano è proiettato sui piani secondo e terzo a formare la torretta, ben visibile dall'esterno, della Fattoria di Cambiano. La fabbrica si presenta nel suo assetto distributivo attuale nel seguente modo: al piano terra vi è un ampio e sontuoso salone (*vano n. 1 in planimetria*) realizzato a seguito dei lavori effettuati nel 2007 in sostituzione di una ex cantina con tinaie. Il salone è caratterizzato indubbiamente dalla maestosità del solaio, a travi, e dalla sua grandezza complessiva, ben illuminato dalle due ampie porte d'ingresso finestrate sui due lati più corti, dalle quali direttamente si accede dall'esterno dei resedi, verso nord-ovest e verso sud-est, e dalle finestre alte poste sia su questi due lati che sul lato verso sud-ovest, verso la corte interna a comune, ove è presente l'altro portone di accesso attraverso la scalinata esterna, con pozzo. Da questo grande salone si accede, sul lato nord-est, direttamente, tramite cancello in ferro, alla cantina (*vano n. 32 in planimetria*) a forma di cunicolo. Voltata a botte ribassata e rinforzata, in parte, con archi trasversali in mattoni, completamente interrata, è sviluppata fuori sagoma del fabbricato, posta cioè al di sotto del resede di pertinenza della Fattoria (*interessando il sottosuolo della particella 570 del foglio 16, resede esclusivo*) con uno sviluppo lineare in profondità pari a circa 32,00 ml e con larghezza via via crescente verso l'interno, fino a raggiungere i circa 4,90 ml, priva di aerazione esterna. Sul lato nord-est del salone, verso l'uscita collocata sul lato sud-est, insiste una imponente rampa di scala realizzata durante i lavori di ristrutturazione, evidenziata ancor più per la presenza del muro di chiusura del sottoscala in mattoni pieni lasciati a vista e dalla colonnina in pietra serena collocata sotto il primo pianerottolo, a mensola, della scala che conduce, tramite ulteriore rampa di scala al primo piano (*n. 33 in planimetria*). Al di sotto del pianerottolo suddetto, sono collocati due ulteriori aperture interne, affiancate: la prima che conduce ad un locale

intercluso ad uso wc/bagno di servizio al salone (*n. 39 in planimetria*), la seconda che immette nei locali ad uso cucine (*n. 40 in planimetria*), al piano terra del fabbricato colonico. Inoltre tale grande salone è direttamente collegato con un altro ambiente, più piccolo, anch'esso adibito a salone per cerimonie *et similia* (*vano n. 2 in planimetria*), dalla rampa di scala rivestita in pietra serena collocata dalla parte opposta e simmetrica alla collocazione della scala poco sopra descritta. Quest'ultimo ambiente, nonostante sia collocato a quota sensibilmente inferiore rispetto alla quota di calpestio del salone più grande, e sia leggermente inferiore rispetto alla quota di calpestio di un vano (*vano n. 3 in planimetria*) della Villa (vani messi in comunicazione tra loro attraverso l'apertura di un portale realizzato durante gli ultimi lavori), risulta ben illuminato ed areato dalla presenza di porte finestre a tutto vetro con inferriate esterne in ferro collocate sui lati prospicienti la corte a comune, lato sud-est, e il prospetto principale, lato nord-ovest. Dalla parte opposta di quest'ultimo ambiente, al piano terra dell'altra ala del fabbricato, è presente un magazzino (*vano n. 12 in planimetria*) con volte a botte ribassata e annesso ripostiglio, in parte sottoscala, areato da una piccola finestrella. Tale magazzino con accesso esclusivo tramite porta in legno dalla corte a comune, lato sud-est, areato e illuminato da due finestre collocate sul prospetto, lato sud-est, ospita al suo interno l'accesso al vano scale (*vano n. 13 in planimetria*) che conduce al piano ammezzato. Da tale scala, con doppio accesso (sia dal magazzino al piano terra suddetto che dall'esterno), si giunge all'unico ambiente (*vano n. 14 in planimetria*) a vano unico¹² (essendo stato rifatto il

¹² In effetti si tratta di un ex appartamento ad uso civile abitazione, già costituito da cucina, soggiorno, camera, corridoio, w.c. e ripostiglio che aveva accesso anche da un corridoio e una scala collegata all'ampio vano dell'ex cantina, oggi salone come già detto, ed era collegato con un vano al piano primo della Villa, tramite piccola rampa di scala e porta, oggi accesso murato durante la ristrutturazione, per diversa

solaio dell'ambiente sovrastante e chiuse le porte di collegamento con gli ambienti confinanti con la restante parte della Fattoria e della Villa padronale) ma con la presenza degli infissi esterni, ora totalmente libero da tramezzature e al grezzo, con unico accesso dalla scala suddetta. Nell'altra ala del fabbricato, posta a nord-ovest, insistono, al piano ammezzato, altri due locali tra loro intercomunicanti ma attualmente non accessibili in quanto, durante l'ultima ristrutturazione, è stato chiuso l'accesso che portava direttamente ad un vano del piano primo delle *Villa di Cambiano* tramite piccola rampe di scala. Tali locali in ogni caso sono arieggiati ed illuminati dalla presenza di finestre prospicienti il prospetto principale e la corte interna a comune. Il piano primo della Fattoria è costituito dalla presenza di un ampio vano ora ad uso salone (*vano n. 33 in planimetria*) per conferenze e ricevimenti (*ex granaio*), caratterizzato dalla mole della copertura a vista, interamente rifatta durante i lavori di ristrutturazione del 2007, costituita da cinque immense capriate in legno, con travi e travicelli che sovrastano il salone. Tale ambiente è stato dotato di quattro ulteriori accessi indipendenti esterni, con infissi a tutto vetro e inferriate incorporate in ferro, oltre al vecchio ingresso con portone in legno, sul prospetto, lato nord-est (*ex aia tergaie*). Inoltre al salone si accede anche da scala interna collegata all'ampio vano ad uso salone al piano terra di cui si è detto. L'ambiente risulta ottimamente illuminato, oltre che dalle porte finestre già dette anche dalle due finestre collocate sul muro posto a sud-est per chi entri dalle scale dal piano terra, dalla finestra posta sul muro opposto a quest'ultimo, lato nord-ovest, e dalle quattro finestre che affacciano sulla corte interna a comune, lato sud-ovest. Su quest'ultimo muro sono

distribuzione funzionale progettata.-

collocate inoltre le due aperture che conducono agli altri vani posti nelle ali laterali della Fattoria, collegate direttamente con il salone: la prima, attualmente unico accesso, conduce ad un unico grande vano al grezzo (*vano n. 34 in planimetria*), con solaio di calpestio rifatto (*esattamente coincidente in proiezione con il vano in ristrutturazione al piano ammezzato*) e nella parte terminale sezionato in quanto già predisposto per il collegamento con la scala che già serve il piano ammezzato sulla stessa verticale.

L'ambiente risulta, come già detto, al grezzo e con copertura a capriate in legno, travi e travicelli a vista e con quattro finestre, in parte con infissi in legno, che assicurano luminosità e areazione, collocate due sul prospetto principale e due sul prospetto prospiciente la corte a comune; la seconda, verso la parte terminale del salone, anche questa unico attuale accesso ai vani, conduce a due ambienti tra loro comunicanti, tramite passaggio su muratura portante di separazione degli stessi due vani. Il primo ambiente (*vano n. 35 in planimetria*) è tra l'altro attualmente in uno stato precario, essendo parte del solaio di calpestio in pessime condizioni ed in parte crollato sul lato nord-ovest, ma è anche il vano ove si può direttamente osservare la copertura della torretta della Fattoria essendo i piani secondo e terzo della stessa coincidenti con lo sviluppo verticale, a torretta, di questo vano posto al piano primo, risultando quindi visibili i soli piani di imposta dei due solai (del secondo e del terzo), ora mancanti ed inesistenti. Il secondo vano (*vano n. 35/a in planimetria*), anche questo con copertura a vista in travi e mezzane, in buone condizioni, è un ambiente al grezzo con solaio di calpestio rifatto e con la presenza di tre finestre collocate sui due lati liberi, di cui due affacciano sulla corte a comune e l'altra sul prospetto laterale della Fattoria, lato nord-ovest.-

FINITURE: al piano terreno, i due saloni e il magazzino, posto nell'ala sud-est,

presentano pavimentazione in cotto. Nel salone grande la pavimentazione è intervallata da listoni in pietra serena perimetrali e centrali; al piano primo il salone è pavimentato in cotto, mentre tutti gli ambienti al piano mezzanino e primo, afferenti alle due ali del fabbricato, sono al grezzo, ovvero sia con finitura in cemento dei solai. Gli infissi ai piani sono alternati tra legno con scuretti e finestre o porta finestre in ferro a tutto vetro, talune con inferriate in ferro. I solai, realizzati durante i lavori del 2007, sono in legno e mezzane in cotto con struttura a vista consolidati con massetto armato. La copertura del fabbricato, con struttura portante in legno, si presenta in un buono stato di manutenzione complessivo e non si sono rilevate tracce di umidità e/o di infiltrazioni di acqua piovana. Tutte le pareti interne dei locali rifiniti, non al grezzo, sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.-

IMPIANTI TECNOLOGICI: gli impianti risalgono all'ultima ristrutturazione edilizia che ha interessato l'intero fabbricato della Fattoria. Solo il salone al piano terra è dotato di tre grandi pompe di calore, le cui unità motocondensanti sono collocate all'esterno in nicchie appositamente predisposte per la mitigazione visiva, mentre tutti gli altri ambienti sono sprovvisti di qualsiasi impianto di riscaldamento/raffrescamento. L'impianto elettrico, presente in tutti i locali agibili, si presenta sottotraccia e collegato ad un contatore unico, anche se non è stato possibile reperire il certificato di conformità.

CONSISTENZA DIMENSIONALE:

N°	IDENTIFICATIVO CATASTALE		CAT.	DOCUMENTAZIONE, IDENTIFICAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DEL BENE	TIPOLOGIA	VALUTAZIONE DI RILIEVO
B.1	Fg. 16 part.IIe nn. 569 - sub. 501 , 567 - sub 500 , 570 - sub 500 ,		D/8	Tavola A.1.0c / Tavola A.1.A.1 / Tavola A.1.A.1 / Tavola A.1.B.1 (5 tavole) / Allegato A.2.B.1 / Allegato A.4.1 / Allegato A.5.1 / Allegato A.5.2 / Allegato A.5.3 / Tavola A.10.B.1 (5 tavole)	Fattoria	buone ambienti ristrutturati con presenza di vani al grezzo
	550, 570 - sub. 501				con resede esclusivo	parzialmente mantenuto
A.C.	part. n. 567	sub. 508	B.C.N.C		resede a comune con tutti i sub delle part.IIe 567, 569 e 517	parzialmente mantenuto
PIANO TERRENO						
VANO			MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO		MQ CALPESTABILI	
CANTINA (32)			126,00		127,30	
SALONE GRANDE (1)			242,2		234,86	
DISIMP. / SCALA BAGNI (39)			2,3		4,17	
BAGNI (39)			25,95		26,50	
SCALE ACCESSO P.1° (1) (33)			/		16,68	
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA			/		2,35	
SALONE (PICCOLO) (2)			75,70		75,75	
MAGAZZINO PLURIUSO (12)			40,77		41,96	
RIPOSTIGLIO			5,90		6,10	
SCALA DI ACCESSO MEZZANINO (13)			/		13,67	
TOTALE MQ. CALPESTABILI FABBRICATO					549,34	
TOTALE MQ. LORDI FABBRICATO					649,59	
PIANO MEZZANINO						
VANO			MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO		MQ CALPESTABILI	
DISIMPEGNO SCALE (14)			1,35			
CAMERA (14)			11,60			
BAGNO / WC (14)			4,48			
RIPOSTIGLIO (14)			2,56			
DISIMPEGNO/CORRIDOIO (14)			9,95			
CAMERA (14)			17,82			
CUCINA (14)			8,70		56,46	
AMBIENTE UNICO (N.R.)			80,90		80,90	
TOT. MQ CALPESTABILI					137,36	
TOT. MQ LORDI					158,63	
* unità al grezzo in fase di ristrutturazione e senza tramezzi					** mq teorici - unità non rilevabile al grezzo	

PIANO PRIMO				
VANO	MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO	MQ CALPESTABILI		
SALONE (33)	249,60	250,14		
VANO 1 - EX GRANAIO DX (34)	31,10	56,24	*	
VANO 2 - EX GRANAIO DX (34)	29,67			
SPAZIO VUOTO PER SCALA (34)	1,40	0,88		
VANO 1 - EX GRANAIO SX (35)	23,52	25,43		
VANO 2 - EX GRANAIO SX (35a)	54,02	54,02		
TOT. MQ CALPESTABILI		386,71		
TOT. MQ LORDI		447,08		
* (ambiente unico) al grezzo				
PIANO SECONDO E TERZO				
VANO	MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO	MQ CALPESTABILI		
EX COLOMBAIO 1° P.	25,00	25,00	*	
EX COLOMBAIO 2°P.	25,00	25,00	*	
TOT. MQ CALPESTABILI		50,00		
TOT. MQ LORDI		67,70		
* unità mancante di solaio di calpestio e al grezzo - superficie ricavata dai grafici progettuali				
TOTALE MQ. CALPESTABILI FABBRICATO		1123,41		
TOTALE MQ. LORDI FABBRICATO		1323,00		

FABBRICATO B.2 _Colonica

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE: il fabbricato B.2 è la *Colonica*, ad uso civile abitazione, magazzini, locali di deposito e in parte a cucina e servizi igienici per grandi eventi, planimetricamente costituita dal nucleo principale a forma rettangolare, di due piani fuori terra più un secondo piano destinato a mansarda su una piccola parte del fabbricato e con addossato, a tale parte, un corpo laterale costituito dal solo piano terra,

anch'esso pressoché planimetricamente rettangolare, ma più piccolo in lunghezza, sul prospetto tergale, lato nord-est. La costruzione originaria è presumibilmente risalente alla metà del settecento del secolo scorso, così dichiarata anche dalla composizione e tipologia dei caratteri architettonici del prospetto principale sul lato sud-ovest. Storicamente confinante per una piccola parte, sul lato nord-est, con la Fattoria di Cambiano, attualmente, con i lavori effettuati tra il 1997 al 2007, la Colonica è collegata direttamente al salone grande al piano terra della Fattoria, attraverso un'apertura praticata nella muratura perimetrale confinante e con accesso tramite piccola scala per ovviare alle differenze di quote esistenti tra il pavimento del grande salone della Fattoria con quello del locale (ex) cucina, ricavata su una porzione al piano terra della Colonica. Per quanto riguarda i più importanti lavori esterni realizzati sulla Colonica si annoverano: la demolizione di un corpo incoerente, sul lato tergale, addossato al piano primo del fabbricato principale; la trasformazione di due aperture storiche presenti sul prospetto principale con la sostituzione dei portoni in legno con infissi in vetro a tutt'altezza; il rifacimento della copertura di un magazzino al piano terra nella parte tergale; la trasformazione da porta a finestra di un magazzino sul prospetto tergale. Mentre all'interno i maggiori lavori eseguiti, sostanzialmente solo al piano terra, hanno riguardato: la trasformazione di una cantina semi interrata in un blocco unico di wc/bagni - uomo/donna a servizio dell'attività svolta oggi accessibile solo dal salone grande al piano terra dalla Fattoria; la trasformazione e unione di due magazzini e una cantina destinandola a cucina per grandi eventi; l'apertura di una porta interna per il collegamento diretto del locale cucina con un magazzino/dispensa adiacente; la costruzione di un muro, in forati, all'interno di un magazzino e collegamento del vano

risultante con il sottoscala esistente e con anche la chiusura/apertura di alcune porte interne, oltre all'apertura/chiusura di accessi tra diversi vani.-

CARATTERISTICHE INTRINSECHE: La Colonica si presenta nel suo assetto distributivo attuale nel seguente modo: al piano terra vi sono tre locali ad uso magazzino tra loro comunicanti e con accessi indipendenti singolarmente dall'esterno: il *primo* magazzino (*vano n. 44 in planimetria*) occupante buona parte del locale addossato al corpo principale della Colonica, con accesso dal prospetto laterale attraverso un portone in legno a doppia anta, sul lato sud-est, si presenta in pessimo stato di manutenzione complessiva e con infiltrazioni d'acqua dilavante, nonostante sia stata rifatta l'intera copertura, con travetti in c.a. armati e tavelloni, la stessa in alcuni punti risulta caduta e compromessa definitivamente. Il pavimento è praticamente inesistente e in alcune parti la struttura risente di lavori edili eseguiti in modo grossolano, il locale non presenta altre aperture esterne; il secondo magazzino (*vano n. 43 in planimetria*), direttamente comunicante con il primo tramite apertura sul fondo su parete portante perimetrale, è il locale, al piano terreno, che ha conservato alcuni tratti originali dell'epoca come le travi a vista con solaio e il muro di spina trasversale in rilevato sui muri, anche se sono stati eseguiti, nel tempo, lavori per rinforzare il solaio sovrastante e la pavimentazione è stata oltremodo rimossa, pertanto a causa dei calcinacci presenti è difficile trovare l'effettiva quota altimetrica di riferimento. Il locale presenta, oltre al grande portone di ingresso in legno, una finestra alta con inferriata collocata sulla sinistra, guardando il portone di ingresso dall'interno. E' presente inoltre sulla destra una porta che collega questo locale con l'altro confinante; il terzo magazzino (*vano n. 45 in planimetria*), presenta la stessa struttura di quello appena descritta anche per ciò che attiene le aperture esterne e il

portone di entrata ma con soffitto a solaio piano intonacato. Al suo interno è stato realizzato, con gli ultimi lavori eseguiti, un tramezzo a circa un settimo della profondità complessiva, in mattoni forati che quindi ha ridotto la profondità del magazzino stesso, ma costituendo, sul retro, un locale intercluso collegato al vano sottoscala, evidentemente funzionale alla nuova distribuzione ipotizzata con i progetti di ristrutturazione approvati, ma non completamente terminati. Subito sulla destra del muro sinistro, per chi entri dal portone d'ingresso, è collocata la porta che immette direttamente al pianerottolo del vano scale (*n. 59 in planimetria*), che conduce al piano primo, mentre più oltre si nota la chiusura di una apertura che evidentemente collegava questo ambiente con il sottoscala. Sempre al piano terra è presente un unico grande locale (*vani nn. 40 e 41 in planimetria*), ricavato dall'unione di tre precedenti ambienti, attrezzato con impianti tipici di una cucina per grandi eventi, cosicché risultano presenti cappe di aspirazioni, fornitura di energia elettrica industriale, quadri elettrici generali e selettivi ecc.; l'ambiente è stato tutto piastrellato con mattonelle bianche sui muri fino all'altezza di circa 2 ml e presenta pavimentazione in quadroni in gres antiscivolo. Una parte dell'ambiente, quello verso sinistra per chi entri dal prospetto principale, è caratterizzato dalla presenza a soffitto in successione di volte a botte, a crociera, e così via rigorosamente in mattoni faccia vista, con interposti archi a tutto sesto tra una sezione e l'altra, mentre l'altra parte, quella ove sono collocati le grandi cappe di aspirazioni, presenta un abbassamento della quota totale dell'altezza dovuta alla realizzazione di controsoffittatura in cartongesso. Il locale presenta sul prospetto principale, in sostituzione dei portoni in legno evidentemente rimossi, due grandi aperture, con infissi in ferro e vetro a tutta altezza oltre che inferriate esterne; un'altra apertura è presente

sulla facciata principale in linea e con scansioni uguali a quelle presenti sul prospetto principale, dichiarate esternamente anche dalle cornici in pietra serena che le circoscrivono; un'altra finestra, senza infisso, è presente sul muro perimetrale tergale, lato nord-ovest, sul lato destro del locale per chi entri, oltre alla porta per l'accesso al locale sottoscala e al vano intercluso (*vano n. 46 in planimetria*), di cui si è già accennato. Alla cucina è intrinsecamente annesso un altro magazzino/ripostiglio di servizio (*vano n. 42 in planimetria*). Sono ancora presenti le grosse celle frigorifere a servizio della cucina, anch'esso piastrellato come la cucina, con passaggio delle canalizzazioni di areazione e di espulsione fumi delle cappe di cucina e con la presenza, infine, di una finestra che affaccia sul prospetto tergale lato nord-est. Da questo locale (ex cucina) è possibile accedere al grande salone al piano terra della Fattoria tramite una piccola rampa di scale (*n. 40 in planimetria*), in pietra serena, collocata sul margine estremo dell'ambiente cucina nell'angolo di confine tra i due fabbricati. Affiancato a tale apertura, girando subito sulla destra, ci si immette nel vano (ex cantina) che conduce ad un locale intercluso, e leggermente interrato, ove sono i blocchi dei servizi igienici wc/bagno – uomo/donna di servizio al grande salone della Fattoria al piano terra (*n. 39 in planimetria*) ora anche catastalmente legato a quest'ultimo ambiente. Al piano primo **e secondo**, e per una piccolissima parte al piano terzo, sono presenti due appartamenti ad uso civile abitazione popolare, in mediocri e modestissime condizioni generali, aventi entrambi accesso dal resede condominiale tramite portone in legno, con sopraluce protetto da inferriata, posto centralmente sul prospetto principale dell'edificio, e con portale in pietra serena che lo circoscrive da cui entrando ci si immette su un pianerottolo che precede l'unica rampa di scale (*n. 59 in planimetria*), con pedate in pietra serena, che conduce al pianerottolo di

sbarco condominiale (n. 47 in planimetria) che distribuisce gli accessi ai rispettivi due appartamenti: il *primo*, con accesso sulla destra sbarcando sul pianerottolo condominiale, composto da un grande soggiorno (*vano n. 54 in planimetria*), che distribuisce anche ai vari ulteriori ambienti, ove è collocata una grande cappa di camino posizionata sulla parete opposta a quella di entrata, con due finestre in legno con scuretti posizionate sulla parete della facciata principale dell'edificio; da questo ambiente, immediatamente sulla sinistra, per chi entri dal portoncino di ingresso in legno, ci si immette, tramite porta in legno, nel bagno/wc ampio e finestrato (*vano n. 55 in planimetria*) con affaccio sulla parete perimetrale tergale, in pessime condizioni generali e con evidenti distacchi di intonaco dal soffitto e dalle pareti probabilmente dovute alle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura; uscendo da tale vano, immediatamente oltre, ci si immette nella cucina (*vano n. 56 in planimetria*) anch'essa finestrata con affaccio sulla parete perimetrale tergale, in mediocri condizioni e con gli impianti sicuramente non a norma; uscendo e proseguendo oltre, sulla parete opposta a quella di entrata, ci si immette in un'ampia camera (*vano n. 57 in planimetria*) ben illuminata da due finestre in legno e scuretti esterni alla fiorentina poste sulla parete opposta a quella di ingresso al vano, sul lato sud-est dell'edificio, con affaccio sulla parete perimetrale tergale, e interessata anch'essa da problemi di distacco di intonaco per infiltrazioni d'acqua dalla copertura; simmetricamente a quest'ambiente, verso il prospetto principale, vi è un'altra camera (*vano n. 58 in planimetria*), senza umidità apparente, delle dimensioni, circa, di quella precedente descritta con due finestre in legno con scuretti esterni alla fiorentina posizionate, la prima, sul lato sud-est (ove all'esterno, verso destra per chi guardi la facciata, è stata dipinta una finestra a ricordo evidentemente di una vecchia apertura, chiusa nel tempo), la seconda collocata subito

sulla parete destra, per chi entri, sul prospetto principale della colonica, lato sud-ovest (ove all'esterno, verso destra per chi guardi la facciata, è stata dipinta una finestra a ricordo evidentemente di una vecchia apertura, anche questa chiusa nel tempo. Uscendo da questa camera ed immettendosi di nuovo nel soggiorno, guardando di fronte, vi è un'altra porta che conduce ad un pianerottolo (*n. 58 in planimetria*), finestrato come gli ambienti precedenti, che, immediatamente sulla destra immette ad un'unica rampa di scale, con pedate in cotto, che conduce al terzo e ultimo piano della colonica, "alla mansarda" (*vano n. 60 in planimetria*), ambiente luminosissimo e panoramico grazie alla presenza di quattro ampie finestre, senza scuretti, collocate a due a due su pareti opposte, e cioè due verso la parte tergale, lato nord-est e due che affacciano sul prospetto principale, lato sud-ovest della colonica. In tale ambiente sono fortemente presenti fenomeni di distacco di intonaco e umidità affiorante sulle pareti e sul soffitto a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Tornando sul pianerottolo di sbarco al piano primo, sulla sinistra provenendo dalle scale, superato il portoncino in legno, ci si immette al secondo appartamento costituito: da una lungo e largo corridoio di distribuzione ai vari ambienti (*vano n. 48 in planimetria*), con finestra in legno con inferriata sulla parete di fondo, cioè sul lato nord-ovest della colonica, da dove immediatamente sulla destra, entrando dal portoncino di ingresso, attraverso la porta in legno ci si immette nella cucina (*vano n. 49 in planimetria*), in uno stato mediocre generale di manutenzione e con gli impianti sicuramente non a norma, con la presenza di un camino di recente manifattura e con finestra in legno ed inferriata, collocata sul lato opposto all'entrata, che si affaccia sul lato tergale dell'edificio. Uscendo dalla cucina di fronte vi è un'altra porta in legno che immette in una grande camera (*vano n. 50 in*

planimetria), ben illuminata da due finestre in legno e scuretti esterni alla fiorentina poste sulla parete opposta a quella di entrata, sul lato principale dell'edificio, interessata da problemi di umidità diffusa alle pareti, da dove, tramite porta in legno, dipinta della stessa tonalità delle pareti, collocata in fondo alla parete destra per chi entri, ci si immette in un'altra più piccola camera (*vano n. 51 in planimetria*) anch'essa illuminata da una finestra, come quelle innanzi descritte, con problemi evidenti di umidità e muffa sulle pareti e soffitto e con piccoli distacchi localizzati di intonaco. Uscendo da questa camera tramite porta in legno ed immettendosi nel corridoio di distribuzione, girando sulla sinistra ed in fondo sulla destra, ci si immette in un'ulteriore camera (*vano n. 53 in planimetria*), abbondantemente illuminata dalla presenza di due finestre in legno con inferriate, la prima, più piccola, collocata sulla parete laterale, lato nord-ovest, la seconda sulla parte opposta all'entrata sulla parete tergale dell'edificio, lato nord-est, con presenza di umidità diffusa sulle pareti; uscendo da questa camera sul corridoio di distribuzione sulla parete di fronte insiste un'altra porta in legno che immette al bagno di questa unità immobiliare (*vano n. 52 in planimetria*), costituito da un vano che si allunga in profondità ed un altro piccolo vano collocato nella parte terminale, sulla destra tramite portale su muratura portante, quest'ultimo illuminato ed areato da finestra in legno con inferriata. Tale ambiente piastrellato e con la presenza di tutti i pezzi igienici risulta però in un pessimo stato di manutenzione complessiva.-

FINITURE: per quanto riguarda il piano terra già si è detto dello stato dei magazzini che in alcuni casi non presentano pavimentazione in quanto demoliti durante i lavori di ristrutturazione non terminati, mentre gli ambienti, nei quali la ristrutturazione è stata eseguita e portata a termine, le finiture sono ancora in buono stato, così è ad esempio per

il blocco dei servizi wc-bagno / uomo donna nel quale i rivestimenti in ceramica bianca e i pezzi igienici sono in un accettabile stato di conservazione nonostante l'umidità abbia scrostato in alcuni parti la pittura murale; o l'ambiente della cucina nella quale le opere sono ancora in uno buono stato di conservazione così per le piastrelle, per la pavimentazione ed in generale per le rifiniture esistenti. Al piano primo i due appartamenti, all'interno, sono in uno stato di scarsa manutenzione ordinaria e straordinaria complessiva, necessitando di una completa ristrutturazione per essere abitabili. Inoltre anche la copertura dell'edificio dovrebbe essere rivista completamente per salvaguardare la struttura sottostante. Tutti gli ambienti dell'appartamento sulla destra, al piano primo, sono massimamente pavimentati in cotto, montato in vario modo, salvo che nel bagno ove è presente una più recente pavimentazione in ceramica così come anche per il rivestimento alle pareti. Mentre nell'appartamento, sulla sinistra, sia nel corridoio che nelle camere è stata stesa della *moquette*, presumibilmente, su pavimentazione in cotto più antico, mentre il bagno è piastrellato con mattonelle in ceramica. Tutti gli infissi della colonica, salvo che per i due portoni di accesso alla cucina al piano terra in ferro con inferriata, sono in legno scuro, taluni con scuretti interni, altri con scuretti esterni alla fiorentina, alcune, infine, con inferriate. Quelle sul prospetto principale sono incorniciate da modanatura su tutti i lati in pietra serena. Mentre le porte interne sono in legno massello, alcune originali dell'epoca di costruzione del manufatto. Tutte le pareti interne, sia al piano terra che al piano primo e secondo sono intonacate e tinteggiate con idropittura a calce ma si presentano, soprattutto al primo piano, in uno stato di degrado a causa anche della umidità presente dovuta alla infiltrazione di acqua piovana da più punti della copertura.-

IMPIANTI TECNOLOGICI: gli impianti più recenti risalgono all'ultima ristrutturazione edilizia che ha interessato parte del fabbricato e che, in particolare, ha interessato i locali al piano terra dell'attuale cucina e il blocco dei bagni al piano terra. In particolare proprio nella cucina è presente l'impianto elettrico, in parte sottotraccia e in parte in tubi esterni in forassite a correre su muratura sia per la linea civile che per gli apparecchi industriali, con quadro di comando generale e altri selettivi distribuiti nell'ambiente. In tali locali non sono presenti impianti singoli per il riscaldamento. Gli appartamenti al piano primo presentano entrambi l'impianto elettrico sottotraccia ma non è stato possibile verificarne il funzionamento, ne è stato possibile rintracciare nessun certificato di conformità. Mentre entrambi gli appartamenti non sono dotati di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria veniva evidentemente prodotta, per i due appartamenti, dai due distinti *boiler* elettrici entrambi collocati nel vano bagno, ancora esistenti ma oramai fatiscenti e fuori norma. Lo smaltimento delle acque chiare e nere avviene attraverso pozzetto sgrassatore e fossa biologica tricamerale. L'approvvigionamento idrico, in parte, è assicurato da fonti private poste all'interno della proprietà, come si dirà di seguito.-

CONSISTENZA DIMENSIONALE:

N°	IDENTIFICATIVO CATASTALE		CAT.	DOCUMENTAZIONE, IDENTIFICAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DEL BENE	TIPOLOGIA	VALUTAZIONE DI RILIEVO
B.2.a	Fg. 16 part. 567	sub. 501	C/2	Tavola A.1.A.1 / Tavola A.1.B.2 (5 tavole) / Allegato A.2.B.2.a / Allegato A.2.B.2.b / Allegato A.2.B.2.c / Allegato A.2.B.2.d / Allegato A.2.B.2.e / Allegato A.2.B.2.f / Allegato A.4.1 / Allegato A.5.1 / Allegato A.5.2 / Tavola A.10.B.2 (4 tavole)	Fabbicato Colonico	mediocre eccetto i locali ad uso ex cucina
B.2.b		sub. 502	C/2			
B.2.c		sub. 503	C/2			
B.2.d		sub. 504	C/2			
B.2.e		sub. 505	A/4			
B.2.f		sub. 506	A/4			
A.C.	part. 567	sub. 508	B.C.N.C.		resede a comune con tutti i sub delle part. 567, 569 e 517	parzialmente mantenuto
CONSISTENZA DEL BENE						
PIANO TERRENO						
		VARO		MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO	MQ CALPESTABILI	
		MAGAZZINO / Ex CUCINA (40) (41) (42)		120,86	120,96	
		MAGAZZINO (44)		50,06	52,40	
		MAGAZZINO (43)		50,11	50,78	
		MAGAZZINO (45)		54,23	46,90	
		SOTTOSCALA / RIPOSTIGLIO (41a)		/	15,57	
		PIANEROTTOLO ACCESSO P1° (46)		1,5	1,76	
				TOT. MQ CALPESTABILI	288,37	
				TOT. MQ LORDI	328,96	

PIANO PRIMO E SECONDO			
VANO	MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO	MQ CALPESTABILI	
SCALA DI ACCESSO AL P1° (46) (47)	/	4,20	
PIANEROTTOLO DI SBARCO AL P1°(47)	2,05	2,20	
SOGGIORNO (54)	37,32	38,51	
BAGNO (55)	7,23	7,51	
CUCINA (56)	12,64	12,95	
CAMERA (57)	24,46	24,97	
CAMERA (58)	25,11	25,62	
SCALA E PIANEROTTOLO DI ACCESSO AL P2° (59)	/	5,89	
MANSARDA (60)	21,3	21,30	
CORRIDOIO (48)	18,2	18,59	
CUCINA (49)	16,4	16,73	
CAMERA (53)	14,17	14,48	
CAMERA (50)	25,83	26,62	
CAMERA (51)	15,20	15,65	
BAGNO (52)	6,20	6,27	
TOT. MQ CALPESTABILI		241,49	
TOT. MQ LORDI		277,60	
TOTALE MQ. CALPESTABILI FABBRICATO		529,86	
TOTALE MQ. LORDI FABBRICATO		606,56	

FABBRICATO B.3 _ Annesso Agricolo

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE: il fabbricato B.3 è il *Magazzino*, probabilmente ex fienile stante la sua tipologia costruttiva. Il fabbricato è posto sul lato destro accostato al cancello di ingresso alla proprietà dalla Via di Cambiano Alto, risulta essere pressoché allineato al prospetto laterale, lato sud-est della *Colonica*. Esternamente il fabbricato si presenta attualmente in cattive condizioni generali e in scadenti condizioni per ciò che attiene la muratura che in alcune parti si presenta disconnessa, ma con apparente accesso

principale intatto, con portone ad arco sul resede a comune. La copertura a due falde è in pessime condizioni, anzi parte della copertura è completamente crollata.-

CARATTERISTICHE INTRINSECHE: la rimessa, per quanto è stato possibile verificare ed ispezionare durante i sopralluoghi effettuati, essendo l'accesso impossibile stante il crollo totale della copertura nella parte iniziale del primo locale, che tra l'altro blocca anche l'apertura del portone di accesso, è composto al suo interno da due locali a forma rettangolare (*vano n. 61 in planimetria*), tra loro uniti da un muro di spina centrale a comune tra gli stessi e presenta due aperture sul fronte sud/ovest ed una finestra sul fronte tergale, verso la scarpata parzialmente boscata sul lato nord-ovest. Il fabbricato risulta in pessimo stato generale anche all'interno nella pavimentazione, nelle pareti e nella copertura in legno in scadente condizione e pericolante.-

CONSISTENZA DIMENSIONALE:

N°	IDENTIFICATIVO CATASTALE		CAT.	DOCUMENTAZIONE, IDENTIFICAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DEL BENE	TIPOLOGIA	VALUTAZIONE DI RILIEVO
B.3	Fg. 16 part. 517	/	C/2	Tavola A.1.B.3 / Allegato A.2.B.3 / Allegato A.4.1 Allegato A.5.1 / Allegato A.5.2 / Tavola A.10.B.3	Annesso agricolo	scadente
A.C.	part. 567	sub. 508	B.C.N.C.		resede a comune con tutti i sub delle part.lle 567, 569 e 517	parzialmente menutenuto
CONSISTENZA DEL BENE						
PIANO TERRENO						
	VANO			MQ DICHIARATI NEL TITOLO ABILITATIVO	MQ CALPESTABILI	
	MAGAZZINO (61)			39,80	39,80	
	MAGAZZINO / DEPOSITO (61)			14,00	14,00	
	* unità collabente - superficie acquisita dagli elaborati progettuali depositati					
	TOTALE MQ. CALPESTABILI FABBRICATO				53,80	*
	TOTALE MQ. LORDI FABBRICATO				64,00	

TERRENI (Beni di cui ai Punti A.2 e B.4)

La proprietà, come detto, si estende con appezzamenti di terreni, che compongono un unico corpo di forma piuttosto irregolare a “salvaguardia” del nucleo edificato, in particolare taluni, nei titoli di provenienza, afferiscono alla Villa di Cambiano (**Beni di cui al punto A.2, nella presente relazione**), in quanto comprendenti non solo il giardino, ex monumentale, prospiciente la Villa ma anche i terreni su cui insiste ad esempio il bellissimo viale di accesso che dalla S.R. 429 conduce al resede esclusivo della Villa; talaltri (**Beni di cui al punto B.4, nella presente relazione**) prettamente agricoli, se si escludono i resedi esclusivi, che afferiscono, nei titoli di provenienza, alla Fattoria di Cambiano che in pratica delimitano la proprietà verso la strada vicinale di Cambiano Alto interna, che racchiude l’omonima località, e Via di Pallerino verso la località “Casetta a Cambiano” rispettivamente verso nord-ovest e verso nord. Il tutto come meglio visibile nell’estratto di *Mappa Catastale con evidenziata la definizione della proprietà* (cfr. *Allegato sub A.1.0*).-

I terreni (visibili negli Allegati: *Tavola A.1.0a, Tavola A.1.0b, Tavola A.1.0d, Allegato A.3 e Allegato A.12*) **raggruppati secondo l’elencazione dei titoli di provenienza con l’indicazione degli eventuali vincoli insistenti su di essi, con un giudizio sintetico sulle condizioni di rilievo e con eventuali note aggiuntive, sono qualificati e definiti nella tabella che segue:**

TERRENTI AGRICOLI - VILLA E FATTORIA DI CAMBIANO									
FOGLIO DI MAPPA	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (m²)	REDDITO (Euro)		VINCOLI	CONDIZIONI	NOTE
					Dominicale	Agrario			
16 N° A.2	19	seminativo arborato	3	5.460	19,74	14,10	Monumentale	mediocre	ex giardino monumentale con due cisterne lato nord-ovest
	46	seminativo arborato	2	17.000	100,97	52,68	/	incolta	parzialmente a confine con la S.R. 429
	551	seminativo arborato	3	11.224	40,56	28,98	Idrogeologico	manutenuta in parte	in parte viale di accesso
	552	seminativo arborato	3	1.112	4,02	2,87	Idrogeologico	manutenuta	viale di accesso
	558	seminativo arborato	3	1.008	3,64	2,60	/	incolta	in parte confinante con il viale di accesso
	559	seminativo arborato	3	319	1,15	0,82	/	mediocre	di margine
	560	seminativo arborato	3	73	0,26	0,19	/	mediocre	di margine
	561	seminativo arborato	3	2.672	9,66	6,90	Idrogeologico	manutenuta in parte	in parte viale di accesso
	563	seminativo arborato	2	1.454	8,64	4,51	/	incolta	in parte confinante con il viale di accesso
	572	seminativo arborato	3	104	0,38	0,27	Idrogeologico	incolta	in parte viale di accesso
	556	seminativo arborato	3	1.050	3,50	2,71	/	mediocre	di margine
	557	seminativo arborato	3	760	2,75	1,96	/	incolta	in parte confinante con il viale di accesso
16 N° B.4	61	seminativo arborato	3	11.149	40,31	28,79	Idrogeologico	mediocre	in parte a uliveto
	62	seminativo arborato	4	5.590	11,55	8,66	/	incolta	a confine via di Pallerino
	63	seminativo arborato	4	7.010	14,48	10,86	Idrogeologico	mediocre	a confine
	64	seminativo	3	1.500	5,42	4,65	Idrogeologico	mediocre	a confine via di Cambiano alto
	196	seminativo	2	5.729	34,03	22,19	Idrogeologico	mediocre	in parte a uliveto
	553	seminativo arborato	3	3.064	11,08	7,91	Idrogeologico	incolta	in parte confinante con il viale di accesso
	554	bosco ceduo	2	1.560	1,45	0,24	Idrogeologico	mediocre	in parte a uliveto
	555	bosco ceduo	2	1.010	0,94	0,16	Idrogeologico	mediocre	in parte a uliveto
	571	seminativo arborato	3	744	2,69	1,92	Idrogeologico	mediocre	vegetazione spontanea
TOTALE GENERALE (ha)				7,9592					

Di seguito, in sintesi, si indicano le superfici catastali complessive dei terreni, contenute nel cespite in esecuzione, suddivise per colture:

DESTINAZIONE	TOTALE (ha)	TOTALE m ²
seminativo arborato	6,9793	69.793
seminativo	0,7229	7.229
bosco ceduo	0,2570	2.570
TOTALE PROPRIETA' TERRENI	7,9592	79.592

Mentre ai soli fini della ricognizione complessiva della proprietà si ripropongono nella tabella seguente gli **enti urbani e promiscui**, in quanto relativi essenzialmente ai resedi esclusivi dei singoli fabbricati, come di seguito indicati:

CATASTO TERRENI - ENTI URBANI E PROMISCUI - VILLA, FATTORIA E COLONICA DI CAMBIANO							
FOGLIO DI MAPPA	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (m ²)	VINCOLI	CONDIZIONI	NOTE
16	549 *	AREA RURALE	-	232	Monumentale	manutenuta	corte interna alla Villa e alla Fattoria con pozzo
	567	ente urbano		1.588	Monumentale	manutenuta in parte	resede della Colonica e dell'Annesso Agricolo
	566	ente urbano		1.597	Monumentale	manutenuta	resede della Villa
	568	ente urbano		286	Monumentale	manutenuta	resede della Villa
	21	ente urbano		21	Monumentale	manutenuta	resede dell'Oratorio
	550	ente urbano		267	Monumentale	manutenuta	resede della Fattoria
	570	ente urbano		664	/	manutenuta in parte	resede della Fattoria
	18	ente urbano		93	Monumentale	mediocre	resede del Forno
TOTALE GENERALE m² (compresa area rurale)				4.748			
<i>* La p.lla 549 è intestata al Catasto Terreni per la proprietà di 1/1 alla società</i>							

Su tali accertamenti niente altro si aggiunge, salvo segnalare che la **somma della superficie** dei terreni agricoli e delle superfici degli enti urbani **ammontano**

complessivamente a circa 8,5 ettari (cioè precisamente a 84.108 mq) se si esclude la superficie della corte interna della particella 549 del foglio 16 (*corte a comune della Villa e della Fattoria*).-

Si segnala, infine, che le porzioni delle aree urbane, catastalmente circostanti gli edifici del nucleo edificato, sono complessivamente discretamente mantenute.-

(**) E' da rilevare che **nella particella 569 del foglio di mappa 16 del Comune di Castelfiorentino** (*all'interno della Corte a comune della Villa e della Fattoria*), è presente un **vecchio pozzo in muratura** ad uso domestico, **ristrutturato durante gli ultimi lavori**, risalente presumibilmente al 1800, della profondità di circa 20 mt e diametro di 80 cm, e con impianto di sollevamento acqua con elettropompa ad immersione, come risulta dalla **Denuncia pozzo**, ai sensi del T.U. 11/12/1933 n. 1775 e D.Lgs. 12/07/1993 n. 275, presentata alla Regione Toscana – **Ufficio del Genio Civile** in data

, e dalla successiva Voltura di acque sotterranee prelevate da un pozzo per il successivo utilizzo da parte dell'allora società – n.d.r.), all'epoca nuovo acquirente, presentata al *Circondario Empolese Valdelsa, Ufficio Risorse Idriche e Difesa del Suolo*, in data 20 febbraio 2006, **, ove, tra l'altro si dichiara che il pozzo è inattivo dal 2004.** Tali accertamenti, effettuati direttamente dal CTU¹³ presso la *Regione Toscana*,

¹³ In effetti da un accertamento eseguito *on line* è emerso che dal sito della **ex Provincia di Firenze** all'indirizzo: <http://mappe.provincia.fi.it/tolomeo/html/servizi/pozzi/mappapozzi.html> (con aggiornamento dati fino al 29/10/2014) all'interno di altra particella, **precisamente la 553 del Foglio 16**, anch'essa facente parte del cespite in esecuzione, risulterebbe censito un **altro pozzo** di cui però non è stato possibile, durante i rilievi, accertarne l'effettiva esistenza e collocazione. In ogni caso la schermata del database, consultabile anche *on line*, è stata riportata sub Allegato A.14.3.-

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile - Valdarno Superiore - Ufficio Pozzi, hanno consentito di prelevare copia della documentazione sopra citata oltre che copia della schermata del *database* di individuazione del pozzo, quivi riportati sotto gli Allegati A.14.1 e A.14.2.-

Tali accertamenti confermano, in qualche misura, quanto dichiaratomi dai rappresentanti della società esecutata, durante il sopralluogo del 7 luglio 2017, ovverosia che nella proprietà *“insiste un pozzo artesiano storico censito da dove si attinge acqua per le necessità di tutto il complesso immobiliare e per le attività di giardinaggio del parco”*, a differenza di quanto attestato nella Voltura del 2006, sopra citata. Inoltre si segnala che all'interno della **particella 19** del foglio 16 (ex parco monumentale), all'estremità nord-ovest precisamente addossate, a valle, al di sotto del muro di contenimento a retta del resede della Villa, insistono due cisterne, presumibilmente di accumulo acqua per le necessità di giardinaggio, sui quali però non è stato possibile reperire più precise informazioni durante i sopralluoghi o dagli atti ufficiali comunali.-

4.4) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Per il cespite in questione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il sottoscritto ha richiesto il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (cfr. Allegati A.6.1 e A.6.1a) rilasciato in data 08/02/2018, dal Responsabile *pro tempore* dell'Area Gestione del Territorio del **Comune di Castelfiorentino**, contenente **le destinazioni urbanistiche riguardanti i terreni interessati** dal presente procedimento esecutivo. Da tale C.D.U. risulta che i terreni sopra descritti hanno nel *Regolamento Urbanistico* vigente¹⁴ la

¹⁴ Il R.U.C. del Comune di Castelfiorentino è stato approvato con D.C.C. n. 56 del 30.12.2003 e successivamente è stato aggiornato alla Quarta Variante, approvata con D.C.C. n.40 del 13.11.2012 e alla

destinazione di seguito riportata:

- Ricadono nel *Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Residenziale*,

Sottosistema delle Frazioni – UTOE 12/Cambiano. Si specifica inoltre che:

- le particelle n. **517, 567, 568, 569, 18, 17, 19, 549, 21, 566, 570, 550, 553, 552, 551 e 572** sono interamente ricomprese in area di **verde privato da tutelare - verde monumentale**;

- le particelle n. **63, 64, 571, 561, 555, 557, 558 e 563** sono in parte ricomprese in area di verde privato da tutelare - verde monumentale e in parte in area agricola di margine con particolare tutela;

- la particella n. **46** è in parte ricomprese in area di verde privato da tutelare - verde monumentale e in parte nel *Tessuto TA- Centri storici consolidati*;

- le particelle n. **62, 61, 554, 556 e 196** sono ricomprese in area agricola di margine con particolare tutela;

le particelle n. **559 e 560** sono ricomprese in parte in area agricola di margine con particolare tutela e in parte nel *tessuto TN- tessuti caratterizzati da scarso ordine*.

In particolare per i terreni ricompresi nella perimetrazione evidenziata nell'estratto del R.U. sotto allegata:

variante puntuale a seguito di approvazione del PUA di Via Masini e Via Verdi (S1 e S33) con D.C.C. n.5 del 13.03.2014.-



vale l'Art. 16 Aree di verde privato da tutelare - Verde monumentale che di seguito, per stralci, viene riportato:

*Il Regolamento Urbanistico individua nelle tavole della Carta D alcune **aree di verde monumentale**. Si tratta di giardini, parchi, viali, masse vegetazionali ed individui isolati di pregio, **che in genere fanno parte di complessi monumentali (ville storiche, Pievi, ecc.) da conservare. La vegetazione esistente sarà mantenuta convenientemente e reintegrata in caso di deterioramento. Dovranno essere conservati e, se necessario, ripristinati, le opere, i manufatti e gli arredi originari (scalinate, statue, pavimentazioni, vasche, esedre, ecc.). Sono ammessi la manutenzione ed il restauro delle essenze, il ripristino, ove esista documentazione, del disegno originario. E' vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto fuori terra anche di carattere precario. Eventuali interventi edilizi quali pavimentazioni, sistemi di illuminazione, fognature, vasche, ecc. ed interventi vegetazionali (abbattimenti, nuovi impianti, ecc.) dovranno essere realizzati previa presentazione di idoneo titolo abilitativo (omissis)***

Mentre per i terreni ricompresi nella perimetrazione evidenziata dell'estratto del R.U.C. sotto allegata



valgono le disposizioni, dell'ultima alinea, dell'**Art. 91 UTOE 12 / CAMBIANO**. Articolo quest'ultimo che descrive nel dettaglio le specifiche e gli interventi ammissibili in tale UTOE. Pertanto viene riproposto per intero:

Tessuti edilizi esistenti

TA (n. 3) i nuclei storici nati come pertinenze della villa di Cambiano e sul percorso della statale di Valdelsa

TN (n. 5) tutti gli altri nuclei nati lungo la statale di Valdelsa anche in seconda schiera

Norme specifiche per gli interventi sugli edifici

Nel tessuto TA in caso di interventi di ristrutturazione in categoria DP1 e superiore dovranno essere perseguite le seguenti finalità:

- **recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture**
- **valorizzazione degli spazi interni agli isolati**
- **recupero di parametri igienici**
- **riqualificazione abitativa**

Nel tessuto TN il R.U. individua come edifici “non compatibili” gli edifici che sono in contrasto con il tessuto per altezza e/o dimensioni eccessive; per tali edifici non sarà consentito alcun ampliamento, in caso di interventi di ristrutturazione in categoria D1 e superiori si dovrà tendere a utilizzare elementi di finitura il più possibile leggeri e neutri.

Per gli edifici realizzati in epoca recente e non compatibili con il tessuto edilizio valgono inoltre le disposizioni di cui all’art. 9 delle presenti NTA, ultimo capoverso.

Interventi di saturazione edilizia realizzate

S19 edificio in linea per completare una quinta edilizia in seconda schiera rispetto a via Niccoli

S21 edificio con tipologia di villini abbinati, per completare l’isolato e rendere più definito il margine dell’edificato.

Interventi di saturazione edilizia

S28 ubicata su via Majorana

S29 ubicata lungo la SRT 429

S35 ubicata lungo via G. Muscas

SOPRAELEVAZIONI: n. 1 finalizzata a rendere più omogenea la quinta su via Niccoli;

Interventi di ampliamento residenziale

IUA6 conferma parziale di una zona residenziale di nuova edificazione prevista nel precedente PRG.

Infrastrutture viarie, parcheggi pubblici

Il R.U. prende atto della funzione di attraversamento e di servizio alla residenza di via Niccoli; pertanto sarà di importanza fondamentale su tale strada la realizzazione di marciapiedi laterali di buona funzionalità.

Il R.U. prevede l’adeguamento del primo tratto della strada vicinale di Quercecchio, da riclassare come strada comunale.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici il R.U. prevede il potenziamento del parcheggio scambiatore per la stazione ferroviaria e la realizzazione di nuovi parcheggi a servizio della residenza e delle attrezzature di interesse pubblico, per compensare la quasi totale assenza attuale.

Aree a verde, percorsi alternativi

Il R.U. prevede l’ampliamento del giardino attuale vicino alla stazione e la realizzazione di un’ area a verde vicina al Circolo ricreativo. Per quanto riguarda i percorsi alternativi si richiama l’art. 45 del precedente Titolo 2.

Sistema delle attrezzature di interesse pubblico

- *l’attrezzatura sociale del Circolo Ricreativo*
- *la chiesa di S. Prospero a Cambiano*
- *l’edificio della ex scuola su via Niccoli, da utilizzare per varie attività di interesse pubblico; il R.U. prevede l’ampliamento della struttura e dell’area di pertinenza.*

Gli edifici monumentali

Nella UTOE 12 ricade il complesso della Villa e della Fattoria di Cambiano con il Parco monumentale. Il R.U. tutela gli edifici con le “regole di intervento” di cui all’art. 9 del TITOLO 2 e il parco monumentale con le norme dell’articolo 16 sempre del precedente TITOLO II.

Pertinenze urbane

Il R.U. individua come pertinenze urbane alcune aree fra il tessuto TN e la linea ferroviaria un’area sul retro della ex scuola di via Niccoli e l’area a valle della linea ferroviaria fra le rampe del sovrappasso e il campo sportivo. Su tali aree potranno essere realizzati giardini, orti privati, parcheggi con pavimentazioni permeabili, impianti sportivi senza attrezzature fisse, aree per la protezione civile. Le aree poste tra la SRT 429 e la linea ferroviaria, al di fuori della fascia di rispetto ferroviaria, potranno essere destinate a ricevere in tutto o in parte i volumi degli edifici esistenti di cui all’art. 9 delle presenti norme e secondo le disposizioni impartite nello stesso articolo. In carenza di piano attuativo, che preveda il trasferimento della volumetria, sull’area in oggetto saranno consentite le sole attività di cui al periodo precedente.

Aree agricole di margine

Le aree a valle della statale di Valdelsa (via Niccoli) sono assimilate per quanto riguarda la normativa, alle aree della UTOE E1b del sottosistema delle aree agricole delle pianure fluviali. Le aree a monte dei tessuti edilizi della frazione sono assimilate per quanto riguarda la normativa della UTOE E4b del sottosistema delle aree “di raccordo”.

Aree agricole di margine con particolare tutela

Il R.U. individua come area di particolare tutela tutta la parte collinare della UTOE a monte del complesso monumentale della villa e del parco di Cambiano, da tutelare in quanto contesto paesaggistico della villa e del parco; in tale area non sarà consentita neppure la costruzione di manufatti precari e di serre stagionali.

Viceversa per le fabbriche edilizie costituenti la **Villa, l’Oratorio, la Fattoria e la Colonica** di Cambiano



si applicano le disposizioni di cui all'Art. 9 delle N.T.A del R.U., che detta le Regole di intervento sugli edifici del sistema insediativo in relazione al valore degli edifici.

Articolo che di seguito viene riproposto, a stralci:

Si riporta di seguito la classificazione che è stata redatta per i singoli edifici in base al loro valore storico ed architettonico ed alla loro coerenza tipologica con il tessuto urbano nel quale sono inseriti. Le categorie di valore sono evidenziate con specifiche simbologie nella carta D del Regolamento Urbanistico. Per ciascuna categoria di valore vengono indicate le categorie di intervento ammissibili integrative e prevalenti rispetto a quelle individuate in precedenza per i tessuti urbani. Ulteriori regole di carattere specifico legate all'inserimento dei singoli edifici nei tessuti urbani verranno indicate di seguito nella normativa specifica delle UTOE contenuta nel Capo I del Titolo III. L'attribuzione della categoria di valore è stata fatta distinguendo gli edifici principali e storicamente consolidati dalle aggiunte minori e successive. Ad eccezione che per gli edifici monumentali, per gli altri edifici classificati di valore storico ed architettonico, e/o su corpi di fabbrica con caratteristiche di aggiunte minori, la Commissione Edilizia Comunale potrà valutare, sulla base di una analisi storico-architettonica

dettagliata e di un progetto di intervento complessivo, la possibilità di attribuire una diversa classificazione agli stessi e quindi consentire categorie di intervento di tipo superiore.

Si specifica inoltre che su particolari categorie di edifici, indipendentemente dalla catalogazione effettuata dallo strumento urbanistico comunale, sussiste un vincolo monumentale istituito automaticamente per legge (art. 10 comma 3 lett. d e comma 5 del D.Lgs 42/2004 – edifici di proprietà pubblica o similari costruiti da più di 50 anni). Pertanto per la esecuzione degli interventi su tali fabbricati sarà necessaria la preventiva acquisizione di specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza che potrà imporre modalità di intervento più restrittive rispetto a quanto disposto dalla normativa comunale.

Edifici monumentali

Sono gli edifici, o parti di edifici, notificati e vincolati ai sensi del Codice dei Beni e gli edifici di particolare interesse storico artistico, monumentale e architettonico, assimilati agli edifici vincolati ex legge D.Lgs. 42/04. Gli edifici monumentali sono individuati con una specifica campitura nelle tavole in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico (Carta D). Sugli edifici monumentali, indipendentemente dal “tessuto” in cui sono localizzati, sono consentiti i seguenti interventi:

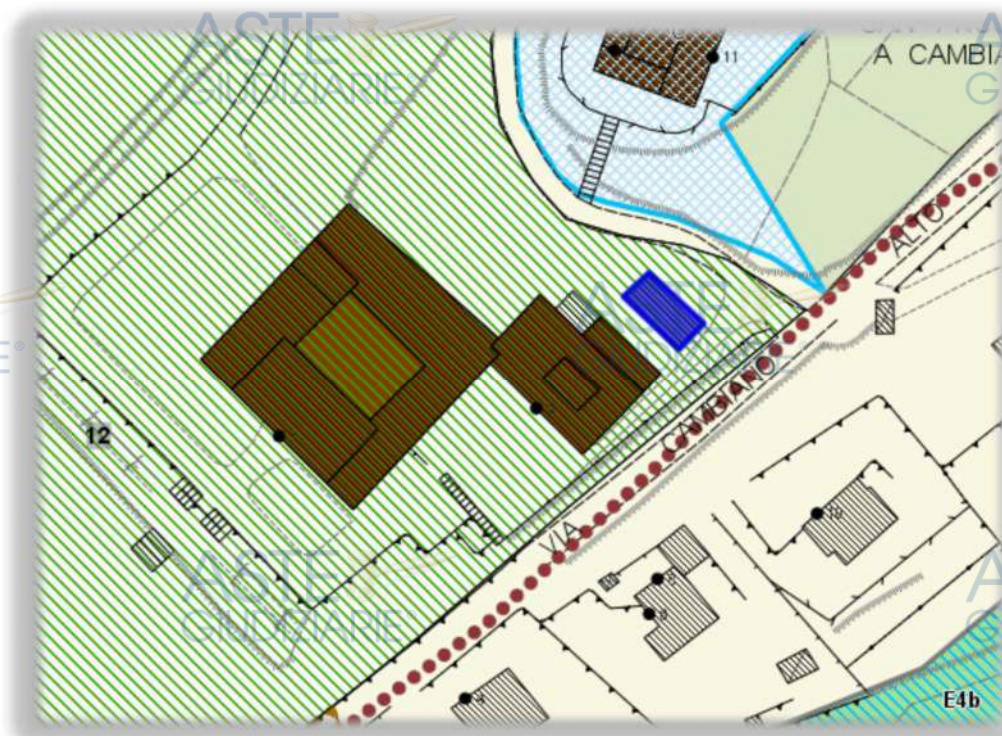
- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Restauro scientifico C1 e Restauro C2*
- *Ristrutturazione DH*

Negli interventi sugli edifici monumentali dovranno essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive indicate nell'art. 2 dell'allegato A¹⁵. Gli adeguamenti funzionali e tecnologici dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici originari. Gli interventi di ristrutturazione DH dovranno essere interni agli edifici e tali da non interferire con gli elementi strutturali e di finitura di particolare pregio architettonico. Gli interventi di categoria C2 dovranno essere riferiti all'intero organismo edilizio. In caso di interventi di categoria C2, dovrà essere verificata la presenza di corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive (compresi quelli già classificati come “superfetazioni” dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) in aderenza all'edificio monumentale o all'interno di chiostrine o cortili. Per i corpi di fabbrica minori in aderenza dovrà essere previsto lo spostamento in posizione non deturpante per l'immagine del monumento o la demolizione; per i corpi di fabbrica realizzati nelle chiostrine e nelle corti con

¹⁵ Per la consultazione dell'Allegato A - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE del REGOLAMENTO URBANISTICO QUARTA VARIANTE del R.U.C. di Castelfiorentino si rimanda al seguente link:
http://maps1.ldpgis.it/castelfiorentino/sites/maps1.ldpgis.it/castelfiorentino/files/ru/ALLEGATO_%20A.pdf

almeno un lato di larghezza inferiore a 5 ml. (valutata al netto delle superfetazioni)
dovrà essere prevista la demolizione. (omissis)

Così come per il **Magazzino** (annesso agricolo)



valgono le regole specifiche **sempre dell'Art. 9 del RUC**, appositamente dedicate agli
**Edifici di valore tipologico e ambientale che costituiscono in larga misura i tessuti
storici e consolidati**

(omissis)

*Sono edifici di formazione storica presenti al Catasto Leopoldino e/o all'impianto, presenti sia in forma aggregata che in forma isolata. **Comprendono anche edifici di origine rurale che, pur non condividendo i caratteri del tessuto in cui sono ora inseriti, sono ormai parte integrante di esso.** Gli edifici di valore tipologico e ambientale sono individuati con una specifica campitura nelle tavole in scala 1/2000 del Regolamento Urbanistico (carta D). **Sugli edifici di valore tipologico e ambientale, indipendentemente dal tessuto di ubicazione, sono consentiti i seguenti interventi:***

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro C1 e C2**
- **Risanamento conservativo C3**
- **Ristrutturazione DP1 DP2 senza aumento di volume**

- **Ristrutturazione DP3 a condizione che venga dimostrata sulla base di una relazione tecnica la impossibilità di effettuare interventi non sostitutivi delle strutture;**

- **Ristrutturazione DH**

Negli interventi sugli edifici di valore tipologico e ambientale dovranno essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive indicate nell'art. 2 dell' allegato A) per quanto attiene agli interventi sull'esterno e sulle pertinenze degli edifici. Gli adeguamenti funzionali e tecnologici dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici originari. In caso di interventi di categoria C3, DP1, DP2, DP3 dovrà essere verificata la presenza di corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive (compresi quelli classificati come "superfetazioni" dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) all'interno di chiostrine o cortili. Per i corpi di fabbrica realizzati nelle chiostrine e nelle corti con almeno un lato di larghezza inferiore a 5 ml. (valutata al netto delle superfetazioni) dovrà essere prevista la demolizione.

In caso di presenza di funzioni pubbliche, di uso pubblico o di interesse collettivo su tali edifici potranno essere effettuati interventi di addizione funzionale strettamente necessari (vedi anche disposizioni di cui all'art. 30 delle presenti Norme Tecniche).

4.5) Verifica dell'esistenza dei diritti di impianto

Dalle verifiche effettuate, a più riprese, presso la Regione Toscana, Struttura Statistiche Agricole – Attività gestionale sul livello territoriale di Firenze e Arezzo – Ufficio di Empoli, circa l'esistenza o meno dei diritti di impianto, risulta che la Società esecutata non è registrata sul sistema informativo di Artea e che sulle particelle interessate dal pignoramento, che fra l'altro non risultano in conduzione ad alcuna azienda, non sono presenti superfici vitate (cfr. Allegato A.13.1).-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI

Attualmente i beni costituenti l'intero cespite in esecuzione risultano non abitati e non destinati a nessun tipo attività, così come si è riscontrato direttamente durante i tre sopralluoghi effettuati, come d'altra parte dichiaratomi e trascritto nel Verbale di 1° sopralluogo, dagli stessi rappresentanti della Società esecutata, che hanno inoltre informato la CTU che una parte consistente della Villa, con annessi e accessori, sarebbe adibita a *Villa e Residenza Storica*, tra l'altro affiliata all'Associazione "*Dimore Storiche Italiane*"¹⁶. In realtà, da ricerche effettuate, tramite contatto diretto della ctu in data 1°/03/2018, sentita l'Associazione "*Dimore Storiche Italiane*", risulterebbe che la Società esecutata è stata nel passato socia della stessa Associazione, precisamente dal 1995 e fino a tutto il 2011, ma che da questa ultima data ha dato le dimissioni dall'Associazione, pertanto, ad oggi, la Società esecutata non risulta più iscritta all'Associazione "*Dimore Storiche Italiane*".-

Si segnala, per completezza di informazione, così come da dichiarazione dei rappresentanti della Società esecutata, a Verbale di 1° sopralluogo, **che alcuni beni mobili** (tavoli, sedie e accessori per ricevimenti), **sono di proprietà della Società**

che aveva sede nella stessa Villa e che, nel passato, ha svolto la propria attività di *catering* all'interno della Villa fino all'anno 2014 e che pertanto tali beni mobili sono da escludersi dalla vendita e/o dal procedimento. Sempre relativamente a tale circostanza, il rappresentante della Società esecutata, su esplicita richiesta verbale del sottoscritto, ha

¹⁶ L'Associazione "*Dimore Storiche Italiane*" è ente morale riconosciuto con DPR 26/11/1990, con sede in Roma 00186 – Largo dei Fiorentini, 1.-

inoltre dichiarato che, a suo tempo, tra la stessa Società esecutata e la

" fu sottoscritto un contratto privato a uso gratuito della struttura, quindi senza obbligo di registrazione, per la gestione delle attività all'interno della struttura, senza peraltro fornire, alla ctu, altre e più precise indicazioni in merito e che tale atto non è più in vigore.-

Inoltre, in relazione ai terreni agricoli contenuti nel cespite in esecuzione non risultano, né agli atti, né da informazioni direttamente attinte dal rappresentante legale della Società esecutata, che vi siano aventi diritto alla prelazione di cui all'art. 8 della L. 590/65¹⁷ come modificata dall'art.7 della L. 817/71 e successive modifiche ed integrazioni.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per i beni oggetto del procedimento i pesi e le limitazioni d'uso sono riferibili ai titoli di provenienza, con ogni accessione, accessorio, inerenza, aderenza, adiacenza, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, reali ed apparenti ed usi relativi dei beni in esecuzione con quanto ad essi va unito e si riferisce, nello stato di fatto in cui si trovano.-

In particolare, sui beni pignorati, rimarranno attivi gli obblighi derivanti dalle trascrizioni di seguito indicati:

¹⁷ In ogni caso per il procedimento di che trattasi si applica il 2° comma dello stesso art. 8 della L. 590/65, che così recita: *"La prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica".-*

1. Trascrizione

, relativa

ad atto di convenzione per dare accesso al pubblico ai beni vincolati ai rogiti del Soprintendente per i beni architettonici e del paesaggio del 15 giugno 2011

(riportato quivi sub Allegato A.20.3), contro

con sede in Castelfiorentino, codice fiscale 01267440509,

e a *favore* della Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, artistici,

storici ed etnoantropologici per le Province di Firenze, Pistoia e Prato, gravante

il seguente bene quale risulta dalla nota di trascrizione: "Comune di

Castelfiorentino Catasto Fabbricati **foglio 16 Particella 569 sub. 500**, Natura D10,

loc. Cambiano" *(trattasi del complesso della "Fattoria di Cambiano" con i relativi resedi*

nel Foglio 16 particelle 550 e 570 – n.d.r.);

2. Trascrizione

relativa

ad atto di convenzione autenticato dal notaio

, per stabilire le modalità per rendere accessibile al pubblico

l'immobile vincolato ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490. Dal quadro

"D" risulta: "la visita potrà avvenire il terzo venerdì di ogni mese dalle ore 9 alle

ore 12 e riguarderà in particolare le parti nobili del primo e secondo piano. Lo

Stato e la pubblica amministrazione non potranno essere ritenuti responsabili di

qualsiasi danno che dovesse verificarsi a persone o a cose durante l'orario di

visita stabilito dalla presente convenzione. In caso di mancato o inesatto

adempimento degli obblighi oggetto della Convenzione in oggetto

l'Amministrazione dei Beni Culturali e Ambientali provvederà all'integrale

recupero, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, delle somme elargite per le

opere di conservazione e restauro dell'immobile in oggetto. La durata della presente Convenzione è stabilita in anni 50"; Detta Convenzione è trascritta contro e a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con sede in Roma, codice fiscale 80188210589, relativamente ai seguenti beni quali risultano dalla nota di trascrizione: "Comune di Castelfiorentino **Catasto Fabbricati foglio 16** Particelle n. **569 sub. 1**, Natura A9, Consistenza Vani 23, frazione Cambiano, n. **566**, Natura A9, frazione Cambiano, n. **568**, Natura A9 (la "Villa di Cambiano" – n.d.r.), frazione Cambiano, n. **21**, Natura B7, Consistenza 57 metri cubi, frazione Cambiano (l' "Oratorio interno al complesso della Villa di Cambiano" – n.d.r.), e Protocollo n. 68866 Anno 1989, Natura X, frazione Cambiano (Particelle nn. **17 e 18 fra loro graffate**) – il forno ed il resede annesso – n.d.r.";

3. **Trascrizione**, relativa ad
atto di costituzione di vincoli legali dal Ministero Beni Culturali e Ambientali del
(riportato quivi sub **Allegato A.9.7**), contro
e a favore del Ministero Beni Culturali e Ambientali, con sede
in Roma, codice fiscale 80188210589, sui seguenti beni quali risultano dalla nota di trascrizione: "**Unità negoziale 1** quota 1/1 su Comune di Castelfiorentino, **Catasto Fabbricati Foglio 16, Particelle n. 17**, Natura C3, Villa di Cambiano via di Cambiano Alto, n. **18**, Natura R, n. **21**, Natura B7; - **Catasto Terreni Foglio 16, Particelle n. 568**, Natura EU, n. **569 sub. 1**, Natura R, n. **566**, Natura R, n. **19**, Natura T; **Unità negoziale 2** quota 1/2 su Comune di Castelfiorentino, **Catasto Terreni Foglio 16, Particella n. 549**, Natura R".

a) si precisa che detto atto di costituzione di vincoli legali risulta altresì trascritto
contro _____, come sopra generalizzato, con trascrizione

relativa alla quota di 1/4 (un quarto) per l'unità negoziale 1 e
3/6 (tre sest) relativa all'unità negoziale 2;

b) _____ come sopra generalizzati, con trascrizione n.
_____, relativa alla quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuno

per l'unità negoziale 1 e 2/6 (due sest) ciascuno relativa all'unità negoziale 2;

c) _____, come sopra generalizzato, con trascrizione

relativa alla quota di 1/12 (un dodicesimo) per l'unità negoziale 1 e 1/6
(un sest) relativa all'unità negoziale 2; tutti relativamente ai medesimi beni quali

risultano dalle note di trascrizione: "Unità negoziale 1, Comune di
Castelfiorentino, *Catasto Terreni Foglio 16 Particella n. 549* (la *Corte interna della*
Villa e della Fattoria di Cambiano – n.d.r.), Natura R; *Unità negoziale 2, Comune di*

Castelfiorentino, *Catasto Terreni Foglio 16 Particelle n. 550*, Natura R (il *resede*
della Fattoria di Cambiano – n.d.r.), n. 567 (il *resede della Fattoria di Cambiano e della*
Colonica – n.d.r.), Natura EU, n. 569 sub. 2, natura R, n. 569 sub. 3, Natura R, n. 569
sub. 4, Natura R, n. 569 sub. 5, Natura R, n. 569 sub. 6, Natura R (la *Villa di*
Cambiano – n.d.r.)";

4) **Trascrizione** n.1108 reg. part. in data 31.1.1992 per la servitù di passo pedonale
e carraio e di spurgo delle fognature, costituita con atto del notaio

(trascrizione citata nell'atto *Atto di compravendita ai*

rogiti del notaio

trascritto a

– citato *infra*);

- L'acquirente, in ogni caso, deve essere edotto che proprio in virtù degli **obblighi derivanti dalla trascrizione sopra riportata (di cui al superiori punti) che individua i beni dichiarati di interesse culturale**, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in data (trascritto a Volterra), e dagli obblighi derivanti dalla circostanza che i fabbricati rappresentati al N.C.E.U. dalle **ex particelle n. 21, n. 17 e n. 18 del foglio 16** e quello rappresentato al N.C.T. dalle **ex particelle n. 569 sub. 1, n. 566 e n. 568**, erano già stati sottoposti alle disposizioni per la tutela monumentale di cui alla legge 1° giugno 1939 n. 1089, con Decreto del 10 ottobre 1913 emesso dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della legge 20 giugno 1909 n. 364, recepito poi dalla legge 1089/39 (cfr. Allegati A.9.3 e A.9.4), e quindi attualmente sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004¹⁸, **la vendita dei beni descritti nella presente relazione è sottoposta alla condizione sospensiva del non esercizio da parte del competente Ministero del diritto di prelazione ai sensi degli artt. 59 e ss. del D.lgs. 42/2004 e succ. mod. e integ., che disciplinano la c.d. prelazione dello Stato**¹⁹. In tale ambito l'acquirente, poiché trattasi di

¹⁸ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28).-

¹⁹ I beni culturali in titolarità di privati sono soggetti alle prescrizioni di cui agli artt. 59 e ss. D.lgs. 42/2004, che disciplinano la c.d. prelazione dello Stato. A differenza della normale operatività del diritto di prelazione, che impone l'obbligo di comunicazione preventiva (c.d. *denuntiatio*) dell'alienazione del bene al prelazionario, **nel caso della prelazione artistica la denuntiatio è effettuata dopo la stipula dell'atto traslativo, che nelle more resta sospeso**. Riferimenti essenziali per delineare il campo di applicazione della normativa sono gli artt. 59 e 60 del D.lgs. 42/2004. L'art. 61 D.lgs. 42/2004 impone un termine di **sessanta giorni** dalla ricezione della *denuntiatio* ex art. 59 per l'esercizio della prelazione. **In pendenza del suddetto termine l'efficacia dell'atto di alienazione è sospesa da una condicio iuris**. La condizione de qua deve essere esplicitata nell'atto di trasferimento e sottoposta a

trasferimento che avverrà nell'ambito di procedure di vendita forzata, deve *motu proprio* effettuare la denuncia entro trenta giorni al Ministero, tramite il competente Soprintendente, a mente dei commi 2 e 3 dell'art. 59 del decreto legislativo citato²⁰. **In sintesi, l'atto di trasferimento verrà perciò notificato alla Soprintendenza di Firenze, affinché lo Stato e gli enti locali aventi diritto possano esercitare il diritto di prelazione nel termine di sessanta giorni dalla suddetta notifica.** In pendenza di tale termine, l'efficacia dell'atto di trasferimento, sia per gli immobili vincolati che per tutti gli altri beni compresi nel cespite, rimane subordinata alla condizione sospensiva costituita dal mancato esercizio della prelazione. Nell'ipotesi di mancato avveramento della condizione sospensiva, la vendita all'asta dovrà ritenersi come non avvenuta e la procedura sarà tenuta a rimborsare alla parte acquirente il prezzo corrisposto. Nell'ipotesi, invece, di avveramento della condizione sospensiva, la parte acquirente si obbliga a richiedere l'annotamento di cancellazione della condizione, ai sensi dell'art. 2668 co. 3 c.c., obbligandosi a sottoscrivere, entro dieci giorni dall'avveramento,

trascrizione. Alla scadenza del termine previsto dalla citata norma è, poi, prassi stipulare un atto ricognitivo dell'avveramento della condizione. In pendenza della condizione, il medesimo comma 4 dell'art. 60 del Codice impone inoltre un divieto di consegna del bene in capo all'alienante, con gravi conseguenze in caso di inosservanza.-

²⁰ Procedura, dall'altra parte, già applicata nei precedenti passaggi di proprietà:

atti citati *infra*.-

apposito atto in forma autentica da cui consti che la condizione si è avverata.-

L'acquirente deve essere inoltre edotto dell'esistenza di obblighi contenuti:

- **nella trascrizione** **eseguita a Volterra,**
relativa all'Atto ai rogiti del notaio

(di cui infra), nella quale:

"I venditori *- n.d.r.), al solo*

*scopto di lavorare i restanti terreni a vigneto di loro proprietà, per se stessi e per i loro rispettivi
aventi causa a qualunque titolo, si sono riservati il diritto di passo pedonale e carrabile da
esercitarsi esclusivamente con mezzi agricoli, sulle particelle 552 e 572 del foglio 16 del
N.C.T."*

- **Trascrizione**
relativa ad atto di compravendita ai rogiti del notaio

²¹ (riportato infra), nella quale i venditori si erano

riservati il diritto di passo pedonale su porzione del resede della corte comune e
dell'androne dell'immobile (contraddistinto dalla particella n. 568 (ex 22/b) del
foglio 16 del N.C.T.); ²²

- **Dai contratti di comodato d'uso gratuito** sottoscritti tra il Comune di
Castelfiorentino e **(il primo in data**

²¹ Si riporta tal quale il testo contenuto nell'atto nel testo citato: *"I venditori, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo si sono riservati il diritto di passo esclusivamente pedonale su porzione del resede contraddistinto dalla particella n. 568 (ex 22/b) del foglio 16 del N.C.T. per poter arrivare all'androne di accesso alla corte comune del complesso immobiliare e sull'androne stesso."*

²² Si segnala che, attualmente, l'intero complesso edilizio con le relative pertinenze sono di proprietà esclusiva della esecutata e pertanto sia la
corte interna del complesso immobiliare che il rispettivo androne non è comune ad altre proprietà confinanti, viceversa, evidentemente esistenti all'epoca trascrizione citata;

registrato a Empoli

, con durata

dal 29.07.2008 al 30.06.2009 ed **il secondo**, sottoscritto in data

con numero con durata dal 03.11.2009 al 3.11.2011), per l'istituzione di un ufficio separato di Stato civile per la celebrazione di matrimoni civili presso la Villa di Cambiano²³.-

Infine, non sussistono, ad oggi, attestazioni di sanzioni amministrative emesse dal Comune di Castelfiorentino per omesse **denunce relative ad attività edilizia** sui beni tutti contenuti nel cespite in esecuzione e che su detti beni non gravano atti di **asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione da parte del suddetto Comune.**-

²³ In effetti il 29.07.2008 era stato sottoscritto un comodato d'uso gratuito (bozza approvata con (in qualità, allora, di gestore della Villa di Cambiano) per l'utilizzo della sala denominata "*Minerva*" posta all'ingresso della Villa di Cambiano al fine di istituirci un Ufficio di Stato Civile atto alla sola celebrazione dei matrimoni civili. Tale contratto, sottoscritto in data ha avuto la seguente

durata: 29.07.2008 - 30.06.2009.

In data ha inviato all'Amministrazione Comunale notizie circa la disponibilità al rinnovo di suddetto comodato.-

In data

tra il Comune di Castelfiorentino e per l'utilizzo della sala denominata "*Minerva*" posta all'ingresso della Villa di Cambiano al fine di istituirci un Ufficio di Stato Civile atto alla sola celebrazione dei matrimoni civili. Tale contratto,

ha avuto la seguente durata: 03.11.2009 - 3.11.2011.-

Successivamente alla scadenza del secondo comodato alla data del 3.11.2011, non sono stati sottoscritti altri comodati tra il Comune conseguentemente non vi è stato più istituito l'ufficio separato di stato civile comunale e, in virtù di ciò, a tutt'oggi non è più possibile celebrare riti civili di matrimonio in tale sede.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile Ipo-catastale*, in atti, sui beni relativi all'intero cespite come sopra descritto e con esame dei titoli fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, **risultano iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi come appresso elencati che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura:

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

CONTRO

1. PIGNORAMENTO

notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Firenze in
data _____, *a favore della*

, e contro

, gravante su tutti i beni pignorati e sopra descritti;

2. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a

, a

favore della

, e contro

, in forza di Decreto

ingiuntivo del Tribunale di Firenze del

, per

complessivi Euro 80.000,00, gravante l'intera proprietà di immobili posti in Comune di Castelfiorentino rappresentati al Catasto Fabbricati nel **foglio di mappa 16 dalle particelle n. 17 e n. 18 fra loro graffate, n. 21, n. 517, n. 567 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, n.**

569 sub. 500 e n. 550 tra loro graffate, n. 566, n. 568 e n. 569 sub. 1 tra loro graffate, n. 567 sub. 1 e n. 569 sub. 2 tra loro graffate; al Catasto Terreni nel foglio di mappa 16 dalle particelle n. 19, n. 46, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 196, n. 549, n. 551, n. 552, n. 553, n. 554, n. 555, n. 556, n. 557, 558, n. 559, n. 560, n. 561, n. 563, n. 571, n. 572;

3. IPOTECA LEGALE iscritta a

a favore

di "

con domicilio ipotecario eletto in

contro "

con sede

in forza di atto del 28 novembre 2013

per complessivi Euro 54.678,96, gravante l'intera proprietà di immobili posti in Comune di Castelfiorentino rappresentati al Catasto Fabbricati **nel foglio di mappa 16** dalle **particelle n. 567 sub. 1 e n. 569 sub. 2** tra loro graffate, n. 550, n. 569 sub. 500 e n. 570 fra loro graffate, n. 567 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, n. 517" (*trattasi della "Fattoria di Cambiano" – n.d.r.*);

4. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a

a favore della

, con domicilio ipotecario eletto in Castelfiorentino, presso la propria sede, **in forza di apertura di credito concessa con atto** ai rogiti del notaio

per complessivi Euro 800.000,00, di cui Euro

400.000,00 di capitale,

con

sede in Firenze,

, gravante l'intera proprietà di immobili

posti in Comune di Castelfiorentino rappresentati al Catasto Fabbricati nel **foglio di**

mappa 16 dalle particelle n. 567 sub. 1 e n. 569 sub. 2 tra loro graffate, n. 550, n. 569 sub. 500 e n. 570 fra loro graffate, n. 567 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, n. 517, n. 567 sub. 2, n. 566, n. 568 e n. 569 sub. 1 tra loro graffate, n. 17, n. 18 e n. 21; al Catasto Terreni nel foglio di mappa 16 dalle particelle n. 549, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 196, n. 553, n. 554, n. 555, n. 571, n. 19, n. 46, n. 551, n. 552, n. 558, n. 559, n. 560, n. 561, n. 563, n. 572, n. 556, n. 557; a margine di detta iscrizione risulta annotamento

per modifica di contratto di finanziamento a medio termine;

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO

5. IPOTECA LEGALE iscritta a

, a

favore di

contro

, per complessivi Euro 54.678,96,

gravante l'intera proprietà di immobili posti in Comune di Castelfiorentino rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 16 dalle particelle n. 567 sub. 1 e n. 569 sub. 2 tra loro graffate, n. 550, n. 569 sub. 500 e n. 570 fra loro graffate, n. 567 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, n. 517 (SI SEGNALE CHE TRATTASI DELLA MEDESIMA ISCRIZIONE SOPRA RIPORTATA E CHE RISULTA SIA CONTRO CHE CONTRO

6. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a

a favore della

, presso la

propria sede, **in forza di mutuo concesso con atto** ai rogiti del notaio

, per complessivi Euro

2.200.000,00, di cui Euro 1.100.000,00 di capitale, contro

gravante l'intera proprietà di immobili posti in Comune di Castelfiorentino rappresentati - al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 16 dalle particelle n. 567 sub. 1 e n. 569 sub. 2 tra loro graffate, n. 550, n. 569 sub. 500 e n. 570 fra loro graffate, n. 567 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, n. 566, n. 568 e n. 569 sub. 1 tra loro graffate, n. 17, n. 18 e n. 21; - al Catasto Terreni nel foglio di mappa 16 dalle particelle n. 549, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 196, n. 553, n. 554, n. 555, n. 571, n. 19, n. 46, n. 551, n. 552, n. 558, n. 559, n. 560, n. 561, n. 563, n. 572, n. 556, n. 557; a margine di detta iscrizione risulta annotamento

di cancellazione di condizione sospensiva in forza di atto ai rogiti del notaio .-

- Inoltre, si segnala che **i terreni rappresentati** al Catasto Terreno nel Foglio 16, in parte e per porzioni, **alle particelle 61, 196, 554, 555, 557, 561, 46, 551, 571, 572, 552, 553, 63, 64 e 550 risultano ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico**, per le aree boscate (come rappresentate dalla *Cartografia estratta dal sito della Regione Toscana relativa al Vincolo Idrogeologico* riportata in *Allegato sub A.12*), di cui alla Legge Regionale Toscana n. 39 del 21 marzo 2000 e succ. mod. e integrazioni.

Infine, ad integrazione delle formalità pregiudizievoli sopra evidenziate **si riportano nell'Allegato sub A.15 gli esiti delle ulteriori ispezioni, eseguite dal C.T.U., a far data dal 01/09/2015 e fino alla data del 03/05/2018**, dalle quali non risulta nessuna ulteriore iscrizione e trascrizione nei confronti del soggetto esecutato, rispetto a quanto già riportato nella Certificazione Notarile in atti.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI
MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI**

Per il cespite in esecuzione non vi sono spese condominiali da riferire.

Viceversa, è da segnalare **che all'ultimo piano della Villa (piano attico) sono diffusamente presenti e fortemente evidenti infiltrazioni d'acqua sulle pareti e sui soffitti che stanno, allo stato attuale, compromettendo gli affreschi presenti e che con il passare del tempo potrebbero causare problemi strutturali alla copertura e/o alla tenuta dei soffitti nei vari ambienti. Pertanto, su tale parte della struttura di copertura, coincidente in effetti con la proiezione della sola Villa di Cambiano, sono da prevedere urgenti, immediati ed indifferibili lavori di messa in sicurezza della copertura dalle infiltrazioni e successivamente prevedere una ricognizione sul manto con l'eventuale rifacimento dello stesso e della eventuale sottostruttura, se risultasse ammalorata, in parte, o non più idonea. Tale revisione andrebbe poi estesa anche agli infissi esterni collocati nei vari ambienti dello stesso piano, in quanto allo stato di fatto, risultano in parte disconnessi e taluni senza vetri, altri semplicemente da mantenere. **Tanto a valere anche per la revisione delle coperture delle Colonica**, già completamente rifatta nel lontano 1974, in quanto nei vari ambienti del primo e secondo piano della stessa sono evidenti i segni di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.-**

Per tali lavori urgenti, da prevedere sull'immediato e per ordine di elencazione, non è stato possibile definire un importo necessario per l'esecuzione degli stessi, ciò in quanto l'accessibilità in copertura, per verificare il reale stato del manto e della sottostruttura al fine di determinarne un preventivo sommario per i lavori da realizzare,

non era assicurata, durante i sopralluoghi, dalle benché minima misura di sicurezza di accesso.-

Per ciò che attiene, infine, i lavori di **manutenzione ordinaria** e di mantenimento del complesso immobiliare e dei terreni nello stato attuale, stante le informazioni assunte durante i sopralluoghi e stante lo stato di fatto degli immobili, si ritiene congruo, escludendo, ovviamente, i lavori urgenti ed indifferibili di natura straordinaria da realizzare come sopra elencati, indicare l'importo annuo presunto in **circa Euro 10.000,00**, escludendo, ovviamente, eventuali lavori di restauro e di ristrutturazione al fine di destinare il complesso a funzioni compatibili con i caratteri storici e monumentali attraverso l'assenso dalla Soprintendenza e in conformità alla strumentazione urbanistica comunale.-

^^^^^ E' da segnalare infine che al futuro acquirente spetterà viceversa, a giudizio della ctu, il credito ancora vantato dall'attuale Società eseguita nei confronti del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, per il tramite la Soprintendenza di Firenze, **credito che andrà quindi sommato al valore del bene. Difatti avvalendosi delle disposizioni di cui dell'art. 128, comma 1 del Decreto Legislativo 42/2004**, per i lavori di rifacimento di tetti e solai della Villa di Cambiano, **la Società eseguita ha, a suo tempo, richiesto un contributo in conto capitale al Ministero per i Beni e le Attività culturali**, la cui documentazione è depositata presso l'Archivio della Soprintendenza ai beni architettonici, con . L'istanza è stata presentata il 21/01/2008 e registrata il 4 febbraio 2008 (dopo aver trasmesso la documentazione per i lavori di rifacimento ed ottenuta l'autorizzazione ai lavori di rifacimento dei suddetti lavori in data 10/05/2006, (la documentazione

essenziale della citata pratica è riportata sub Allegato A.20.1- 2 - 3 - 4 - 5 - 6).-

Il Soprintendente pro tempore ha autorizzato il 7 ottobre 2011, a seguito anche dell'emissione di regolare certificato di Collaudo, in data 11 maggio 2011, e della stipula dell'Atto di Convenzione ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 42/2004, in data 15 giugno 2011, il contributo per la somma pari al 30% delle spese totali, in quanto "le opere sono finalizzate alla conservazione dell'immobile". L'importo totale dei lavori a consuntivo vistato per la congruità dei prezzi veniva quantificato in euro 413.400,59, e pertanto è stato riconosciuto il 30% di quest'ultimo importo, pari quindi a euro 124.020,2.-

Fatti tutti i regolari passaggi procedurali, **il contributo assegnato risulta attualmente sospeso, in quanto a tutt'oggi manca l'apposizione della targa sulla Villa di Cambiano, dell'avvenuto contributo ministeriale, adempimento obbligatorio per legge.** Tale circostanza è stata da me verificata, in data 08/05/2018, presso l'Archivio della Soprintendenza per il tramite di colloqui diretti con i funzionari preposti all'erogazione del citato contributo statale.-

L'importo quindi di euro 124.020,2 verrà, in questa ctu, sommato a quello del valore del bene, **in quanto il credito vantato dalla Società esecutata è intrinsecamente legato ai lavori eseguiti sulla fabbrica edilizia in esecuzione e agli obblighi convenzionali assunti che, dopo la vendita, verranno, gioco forza, anch'essi trasferiti al nuovo acquirente.**

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa in generale, dall'art. 39 della legge 724 del 23 dicembre 1994, dall'art. 2 della legge 662/96, dal D.P.R. 445/2000, nonché dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e sue successive modificazioni e integrazione, comprendenti anche la legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e della legge Regionale Toscana n. 53 del 20/10/2004 (*Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria*), si specifica quanto segue:

- agli effetti dell'articolo 40, 2° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazione, si attesta che la costruzione dei singoli beni in esecuzione, è stata edificata ed altresì terminata in data ben anteriore al 1° (primo) settembre 1967, mancando però per ciascuno dei beni qualunque tipo di riferimento autorizzativo storico, in quanto non reperibile presso l'archivio comunale, essendo gli stessi beni esistenti da antica data.-

Da quanto si è potuto accertare presso l'archivio comunale, per gli immobili in esecuzione risultano rilasciati, negli anni, i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso a costruire 219/74/1 del 21/08/1974**, richiesta con istanza prot. n. 6887 del 27/05/1974, **per il rifacimento del tetto al fabbricato della fattoria di Cambiano** e ripristino delle facciate, con N.O. della Soprintendenza ai Monumenti prot. n. 6714 del 25/05/1974;
- **Autorizzazione Edilizia 423/87/1 del 23/01/1988** (*ai sensi dell'art. 48 della l. 457/78*), richiesta con istanza prot. n. 12231 del 26/09/1987, **per la realizzazione di recinzione provvisoria in rete metallica a confine della proprietà lungo la S.S.**

429 di Val d'Elsa, con segnalazione di inizio lavori prot. n. 7928 del 25/06/1988 e segnalazione di fine lavori prot. n. 12434 del 22/10/1988;²⁴

- **Concessione Edilizia in Sanatoria 1736/88/1 (2) BIS** del 09/10/1995, prot. n. 7846 (istanza in sanatoria artt. 32 e 33 L. 47/85 n. 0290797000-2/B del 02/05/1986) **per la realizzazione di cucina e di bagno oltre a piccole modifiche alle aperture interne con cambio di destinazione della colombaia a vano abitativo, senza modifiche di sagoma e prospetti, del fabbricato adiacente alla villa** (trattasi del condono delle opere eseguite sulla Colonica – n.d.r.), all'interno della pratica insistono il N.O. della Soprintendenza prot. n. 19643 del 03/08/1995, prot. gen. Comune di Castelfiorentino n. 13783 del 09/08/1995, l'attestazione dell'avvenuto saldo delle oblazioni e oneri oltre all'accatastamento delle nuove planimetrie in data 13/11/1989 al n. 068868;
- **Autorizzazione Edilizia 89/91/1 del 05/02/1992** (ai sensi dell'art. 48 della l. 457/78), richiesta con istanza prot. n. 91/00002904 del 02/03/1991, per sostituzione docci e calate e manutenzione della gronda per il fabbricato della Villa (e della Fattoria – n.d.r.);²⁵
- **Autorizzazione Edilizia 457/1991 del 29/04/1992** (ai sensi dell'art. 48 della l. 457/78), per l'adozione dei provvedimenti di carattere provvisorio atti ad eliminare le situazioni di pericolo per la viabilità rimandando qualunque intervento di ricostruzione allo studio di un progetto redatto d'intesa con la Soprintendenza,

²⁴ Si segnala che per i suddetti lavori vi è in archivio una precedente pratica n. 14/87/1 sulla quale la Commissione Edilizia aveva espresso parere contrario.-

²⁵ La pratica contiene il N.O. da parte dell'Amministrazione Comunale datato 22/11/1994, prot. n. 9437, ai fini della cointestazione della suddetta Autorizzazione anche alla nuova comproprietaria dei beni.-

richiesta con istanza prot. n. 14189 del 07/11/1991, ai fini della parziale demolizione e rifacimento del muro di recinzione lungo la S.S. 429 di Val d'Elsa, con segnalazione di inizio e fine lavori prot. n. 12771 del 08/10/1992;

- **Autorizzazione Edilizia 517/1995 del 21/06/1995**, richiesta con istanza prot. n. 5038 del 22/03/1995, **per restauro delle facciate, delle coperture, del solaio** (*intermedio tra piano 2° e 3° della Villa - n.d.r.*) **e del muro di contenimento del terrapieno**

prospiciente la Villa di Cambiano, con N.O. della Soprintendenza prot. n. 13033 del 25/05/1995 (assunto al protocollo del Comune di Castelfiorentino al n. 9473 del 31/05/1995). Comunicazione di inizio lavori (senza opere strutturali) del 06/12/1995, prot. n. 20114 e successivo deposito al Genio Civile pratica n. 60107, prot. n. 37311, del 20/12/1995. Successivo N.O. della Soprintendenza del 11/03/1996, prot. n. 6578 (acquisito al protocollo del Comune di Castelfiorentino il 13/03/1996 al n. 04250) e concessione proroga, datata 11/05/1996, di un anno al termine di validità della autorizzazione con scadenza fissata al 05/05/1997. Successiva concessione di proroga, datata 30/04/1997, di mesi sei al termine di validità della autorizzazione, con scadenza fissata al 05/11/1997 e N.O. della Soprintendenza del 09/05/1997, prot. n. 8070 (acquisito al protocollo del Comune di Castelfiorentino al n. 6381 del 13/05/1997);

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) 739/96/1 del 18/11/1996** (*ai sensi della l. 537/93 e D.L. 495/96*), prot. n. 17701, **per recinzione di terreno agricolo** del tipo a rete a maglia sciolta, con successiva richiesta dei proponenti di conversione della suddetta DIA in Autorizzazione edilizia per decadimento del D.L. 495/96.

Successivamente per lo stesso oggetto dei lavori è stata presentata **Denuncia di**

Inizio Attività 432/97/1 del 25/07/1997 (ai sensi dell'art. 2, c. 60, punto 7, della l. n. 662/1996), prot. n. 9797, come da precedente DIA 739/1996, dalla quale peraltro sono stati ripresi tutti gli elaborati, con inizio lavori indicati al 20/08/1997 (la recinzione, escludendo i resedi dei fabbricati e il parco monumentale, separa i terreni attribuiti alla Villa da quelli attribuiti della Fattoria, lasciando però escluse le particelle 559 e 560, del foglio 16, di proprietà della Villa – n.d.r.);

- **Autorizzazione Edilizia 425/97/1 del 09/10/1997**,²⁶ richiesta con istanza prot. n. 9657 del 23/07/1997, per **restauro della Villa di Cambiano relativamente a parti impiantistiche e tecnologiche, parti di recinzione e giardino**, N.O. Soprintendenza prot. n. 8070 del 09/05/1997, con allegata Relazione L.10/91, prot. 13574, del 24/10/1997 e comunicazione di inizio lavori, prot. n. 13574, del 24/10/1997, non è stata reperita la comunicazione di fine lavori;
- **Richiesta di Autorizzazione allo scarico domestico fuori fognatura 961/2004**, richiesta con istanza prot. n. 10990 del 03/08/2004, successivamente viene richiesta l'archiviazione di tale autorizzazione con prot. n. 16900 del 30/12/2004, in quanto l'allaccio degli scarichi domestici è stato eseguito su fognatura comunale in Via di Pallerino;
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) 115/2006 del 09/03/2006**, prot. n. 3502 del

²⁶ Ai soli fini ricognitivi si segnala che dopo la suddetta Autorizzazione 425/1997, **nel 2003 è stata presentata una Richiesta di Autorizzazione Edilizia 451/2003**, con istanza prot. 9396 del 25/07/2003 per il Restauro e il risanamento conservativo, con parziale cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, riguardante la *Colonica* e l'*Annesso Agricolo* facente parte del complesso immobiliare di Villa di Cambiano, sulla quale la Commissione edilizia comunale ha espresso parere favorevole ma l'**Autorizzazione non è stata rilasciata** in quanto subordinata sia alla definitiva approvazione del R.U.C. allora in fase di adozione, sia alle modifiche e integrazioni richieste al progetto presentato. Nella pratica vi è anche il N.O. della Soprintendenza, prot. n. 9401 del 05/06/2003 e N.O. della USL n. 499/2003 del 08/08/2003.-

06/03/2006, per opere di sostituzione della copertura e delle strutture dei tetti e solai pericolanti con conseguenti demolizioni di tramezzi divisori e demolizioni di vecchi tini in muratura su locali adibiti a cantine e magazzini di deposito materiali agricoli di fabbricato con destinazione agricola, facente parte del complesso della Villa di Cambiano (trattasi dei lavori eseguiti sulla Fattoria di Cambiano – n.d.r.). Nel fascicolo è presente Comunicazione di interventi con procedura d’urgenza sull’immobile Villa di Cambiano per sostituzione del solaio al piano primo che risulta staticamente non idoneo, registrata al prot. n. 2066 del 14/02/2006, a cui ha fatto seguito una comunicazione per cambio nominativo dell’impresa edile prot. n. 2382 del 21/02/2006 e la dichiarazione del progettista strutturale e del D.L. registrata al prot. n. 2693 del 27/02/2006. Il progetto è stato depositato al Genio Civile di Firenze con pratica n. 122168 del 10/03/2006. Inoltre è presente il N.O. della Soprintendenza, prot. n. 6276 del 10/05/2006. La comunicazione di inizio lavori è stata presentata, prot. n. 7101, il 25/05/2006, la comunicazione di fine lavori è stata presentata, prot. n. 147, il 04/01/2008;

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) 203/2006 del 20/04/2006**, prot. n. 5263, per restauro e ristrutturazione del muro di confine e giardino del complesso immobiliare Villa di Cambiano, N.O. della Soprintendenza prot. n. 8070 del 09/05/1997 (N.O. della Soprintendenza già allegato alla Autorizzazione Edilizia n. 425/1997 da cui, peraltro, vengono riprese sia le tavole grafiche che la descrizione degli interventi – n.d.r.). Nel fascicolo è presente la Comunicazione di interventi con procedura d’urgenza per la ricostruzione del muro di recinzione del complesso immobiliare Villa di Cambiano, prospiciente la strada regionale 429 in

corrispondenza del km.64+600 in seguito ad intimazione del Circondario Empolese Valdelsa, registrata al prot. n. 2545 del 23/02/2006, a cui ha fatto seguito una richiesta di proroga in seguito all'Ordinanza n. 23/06, fino al 31/05/2006, prot. n. 5417 del 26/04/2006;

- **Richiesta di parere preliminare: Pratica 320/2006 prot. n. 8141 del 20/06/2006, per il restauro e la ristrutturazione del complesso immobiliare "Villa di Cambiano"**

per la realizzazione di residenze storiche in Via di Cambiano Alto – per riutilizzo come struttura turistico-ricettiva, interventi di ripristino, inserimento di impianti e servizi igienici. Nel fascicolo è presente, prot. 8141 del 26/07/2006, il parere favorevole in relazione alla richiesta preliminare di fattibilità dell'intervento, espresso dalla Commissione Edilizia in data 28/06/2006, con prescrizioni e subordinando la presentazione del progetto esecutivo all'acquisizione di specifica autorizzazione della Soprintendenza ai beni monumentali;

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) 427/2006 del 04/08/2006, prot. n. 10331, per Restauro e ristrutturazione del complesso immobiliare Villa di Cambiano per realizzazione di residenze d'epoca**, con N.O. Soprintendenza, prot. n. 14890, del 04/12/2006 e comunicazione di inizio lavori, prot. n. 2372, del 28/02/2007. All'interno del fascicolo è presente una raccomandata della Soprintendenza, prot. 4249, del 13/04/2007 (assunta al prot. 4942 il 23/04/2007 del Comune di Castelfiorentino), ove viene specificato che a seguito di sopralluogo in data 23/03/2007, si sono **riscontrate lavorazioni parzialmente difformi** da quanto autorizzato con N.O. n. 14890 del 04/12/2006, precisando che risulterebbero inoltre

pitture murali non dichiarate che potrebbero rendere incompatibili con la tutela alcuni degli interventi previsti, **pertanto la Soprintendenza invita la proprietà a sospendere i lavori.** Successivamente con nota del 24/12/2013, prot. n. 23819 (acquisita al protocollo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfiorentino in data 07/01/2014, prot. 137) la Soprintendenza, considerato che nella porzione della Villa ad uso padronale, non sono stati avviati gli interventi autorizzati con N.O. del 04/12/2006, prot. n. 14890, così come rilevato anche nel sopralluogo effettuato in data 22/11/2013, **stante anche la nota 8164 del 12/07/2007 con la quale la Soprintendenza aveva invitato la proprietà a sospendere i lavori e a procedere a una revisione del progetto** e che tale progetto di revisione e "completamento" presentato in data 9//09/2013, non soddisfaceva le esigenze di conservazione degli ambienti storici e di salvaguardia degli apparati decorativi, non ritenendo le opere proposte compatibili con le esigenze di tutela monumentale, invita la proprietà a ridefinire gli interventi stralciando la modifiche previste agli ambienti del piano primo della Villa padronale, conservandoli nel loro assetto originario, prescrivendo inoltre interventi di consolidamento e restauro delle pitture murali e apparati decorativi. **A seguito, infine, della ridefinizione del progetto trasmesso con nota 2703/2014 alla Soprintendenza e protocollato in data 08/04/2014 al n. 6805, la stessa Sovrintendenza con nota n. 9905 del 19/05/2014 a completamento del N.O. 14890/2006, comunica alla proprietà ed al Comune di Castelfiorentino di ritenere quanto proposto compatibile con i criteri di tutela monumentale e come tale ne autorizza la loro esecuzione.-**

Per quanto sin qui detto, la situazione amministrativa risulta abbastanza regolare, salvo

segnalare che:

- **i lavori previsti dall'Autorizzazione Edilizia 425/97/1 del 09/10/1997**, sono stati eseguiti solo in parte ed esattamente solo quelli relativi ai lavori impiantistici e tecnologici, in quanto i lavori relativi alle parti di recinzione e al giardino vengono ripresi integralmente dalla successiva DIA 203/2006;
- **alcuni lavori previsti nella D.I.A. 203/2006 del 20/04/2006** non sono stati realizzati, in particolare: la ristrutturazione e il ripristino del giardino storico così come dichiarato sulle particelle 566, 568 19, 17 e 18 del foglio di mappa 16 al N.C.T.; le scalinate intermedie all'interno del giardino monumentale; la realizzazione di un nuovo accesso al giardino monumentale dalla strada di Cambiano Alto (*allo stato attuale è visibile solo uno sbrano nella vecchia muratura di recinzione, cfr. Tavola A.1.0d – Rilievo fotografico dei principali accessi alla proprietà – foto n. 5*). Mentre sono stati parzialmente realizzati i lavori, come dichiarati: sull'accesso principale monumentale dalla ex S.S. 429; i lavori sulla scala esistente. Viceversa le opere completamente realizzate sono quelle relative alla sistemazione del muro di recinzione sulla SR 429 e quelle relative alle due guardiole laterali (torrette di guardia);
- **i lavori previsti dalla D.I.A. 427/2006 del 04/08/2006, prot. n. 10331**, per il *"Restauro e ristrutturazione del complesso immobiliare Villa di Cambiano per realizzazione di residenze d'epoca"*, sono stati eseguiti solo in minima parte ed hanno interessato solo in parte la Fattoria e la Colonica, senza intervento alcuno sulla Villa o sul magazzino. Difatti i lavori effettivamente realizzati e terminati sono stati quelli relativi ai saloni al piano terra e primo della Fattoria, l'accorpamento

di alcuni magazzini della Colonica per la realizzazione del blocco dei bagni al piano terra per le esigenze di accoglienza per i ricevimenti e di un'ampia cucina a servizio della ristorazione. **I lavori effettivamente eseguiti si sono protratti per tutto il 2007 e si sono interrotti**, da notizie assunte direttamente dalla proprietà, **agli inizi del 2008**, ma senza comunicazione di fine lavori e/o documentazione relativa alle opere effettivamente realizzate o meno, lasciando incompiuto l'intervento principale della trasformazione del complesso in residenza d'epoca. Ovviamente i lavori eseguiti, anche solo in parte, hanno, di fatto, cambiato la consistenza e la destinazione d'uso di alcuni importanti ambienti, da qui la necessità durante questa ctu di presentare variazione con procedura Docfa presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, tendente a fotografare la situazione dello stato attuale, rappresentando i vari ambienti così come si presentano all'attualità.-

Si segnala inoltre che durante l'intensa attività di verifica documentale e amministrativa sulla documentazione agli atti del comune e in quella catastale, oltre che nell'attività di rilievo, si sono riscontrate delle incongruenze nelle rappresentazioni dello stato di fatto storico e difformità tra le opere progettuali dichiarate e lo stato di fatto rilevato, in particolare, a puro titolo esplicativo e non esaustivo, volendo evidenziare quelli più macroscopici:

- nella planimetria del piano terra della Colonica (*fabbricato B.2*), non risultano esattamente rappresentati i vari ambienti nello stato di fatto antecedente i lavori, inoltre le opere realizzate e verificate durante i sopralluoghi, volendo considerare solo quelle parzialmente eseguite in alcuni specifici vani, non risultano conformi

con quelle dichiarate nel titolo abilitativo;

- nella planimetria del piano primo della Fattoria (*fabbricato B.1*), non risultano esattamente rappresentate le aperture sui prospetti nello stato di fatto antecedente i lavori, inoltre le nuove aperture realizzate sul prospetto nord-est, verificate durante i sopralluoghi, non risultano conformi in numero, forma e dimensioni con quelle dichiarate nel titolo abilitativo;
- risultano inoltre piccoli errori di rappresentazioni grafiche nei vari elaborati grafici di progetto depositato sul comune e difformità lievi nella realizzazione dei lavori eseguiti-

Dagli accertamenti ulteriori effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune - ufficio condono edilizio - **non è emersa, altresì, nessuna documentazione ulteriore riferibile a domande di condono per opere abusive ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94** e non sussistono attestazioni recenti di sanzioni amministrative emesse dal Comune di Castelfiorentino per omesse denunce relative ad attività edilizia.-

Tuttavia, allo stato attuale il cespite in esecuzione non può ritenersi pienamente conforme alla normativa edilizia del Comune di Castelfiorentino. **Le difformità** sopra rilevate, e altre lievissime che potrebbero emergere durante un sopralluogo ancora più approfondito, prima di ipotizzare qualunque tipo di nuovo intervento sugli immobili in esecuzione, **sono sanabili** con l'istituto dell'Accertamento e/o Attestazione di Conformità in sanatoria in applicazione dell'art. 209 della L.R.T. n° 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni o/e ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno, n. 380, in accordo evidentemente con tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune di Castelfiorentino, fatta salva la richiesta di N.O. endoprocedimentale alla Soprintendenza

per i Beni Architettonici e Ambientali di Firenze.-

L'acquirente dovrà farsi carico degli oneri relativi alla richiesta di **Attestazione e/o Accertamento di Conformità in sanatoria, spese tutte che andranno detratte al valore di mercato del bene.**

Sulla richiesta di Conformità in sanatoria il Comune si pronuncia subordinando il rilascio della sanatoria al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata variabile da € 1.000,00 a € 5.164,00, e se del caso con l'ulteriore richiesta degli oneri, in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre a diritti e oneri di segreteria e oltre alle prestazioni tecniche professionali necessarie. Pertanto le spese e sanzioni complessivamente considerate sono quantificabili, presumibilmente ed in via cautelativa, secondo la tabella che segue:

CALCOLO SOMMARIO DELLE SPESE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL CESPITE IN ESECUZIONE					
Opere e manufatti	Sanzioni e Oneri amministrativi (ove applicabili)		Oneri professionali		
come sopra descritti	€	5.164,00	€	9.836,00	
TOTALE GENERALE				€	15.000,00

In ogni caso, gli aventi diritti, ricorrendone i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 5° e 5° bis, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 47/85 e s.m.i.-

Pertanto, lo **stato legittimato** delle unità immobiliari è relativo agli atti amministrativi comunali sopra citati, con le difformità sopra rilevate, nei confronti dei quali **non si attesta la piena conformità edilizia e urbanistica, mentre per quella catastale si**

rimanda a quanto precedentemente esposto.-

Infine, dagli accertamenti compiuti presso gli Uffici del Comune di Castelfiorentino, **si è accertato che le unità immobiliari sono prive di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.),** ma si specifica che, come indicato dallo Studio n. 263-2014/C “*Vendita forzata e attestato di prestazione energetica*”²⁷ del Consiglio del Notariato, l’obbligo di allegare all’atto di trasferimento del bene tale attestato (A.P.E.) non risulta applicabile in caso di vendita forzata mediante asta giudiziaria.-

Oltre al vincolo monumentale e specifico sulla Villa di Cambiano, sulla Fattoria, sulla Colonica e sul Magazzino (annesso agricolo) e relativi resedi e parco monumentale altrove descritti, dalla consultazione del *Sistema Informativo Territoriale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Toscana* **risulta che parte dei terreni ricompresi nel cespite sono assoggettati a vincolo di cui alla lettera g) – I territori coperti da foreste e da boschi del D.Lgs. 42/04 – Art. 142 Aree tutelate per legge (la perimetrazione coincide con quella relativa al Vincolo Idrogeologico di cui alla legge forestale della toscana n. 39 del 21/03/2000).-**

Mentre nel *Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT)* della Regione Toscana l’areale di interesse è compresa nell’*Ambito di paesaggio 09. Val d’Elsa.-*

²⁷ Alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEI BENI

10.1) IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Per determinare il valore di mercato del cespite in esecuzione si è riscontrata una certa difficoltà nella stima, stante la particolarità dei beni in esecuzione e la difficoltà di rintracciare, in zona, notizie di contrattazioni di cespiti surrogabili e/o direttamente paragonabili, o se rintracciati e minimamente paragonabili, con caratteristiche, localizzazione e consistenza, così diverse, da non poter costituire un riferimento certo da confrontare al cespite in esecuzione, tenendo presente, d'altra parte, che lo stesso ha caratteristiche uniche e di pregio storico-architettonico acclarato, rappresentando *“un esempio significativo di Villa signorile di campagna”*. Pertanto, non è stato possibile rintracciare atti di compravendita specifici in zona, o zone limitrofe, in quanto nello *stock di vendite* disponibili non sono stati reperiti atti di compravendite, più o meno recenti, di oggetti simili e paragonabili in termini di consistenza e rendita e caratteristiche. Ciò nonostante, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima denominato comunemente sintetico-comparativo, che fissa il valore a metro quadro attraverso la legge della domanda e dell'offerta, **attingendo, a tal fine, a varie e diverse fonti informative utili e pertinenti per un utile confronto**. Inoltre, **gli elementi precipui presi in considerazione** nella determinazione del più probabile valore di mercato **sono i parametri che caratterizzano il cespite, differenziati evidentemente dall'applicazione di coefficienti incrementativi e decrementativi se riferiti ai singoli beni che compongono il cespite**, rapportati cioè all'effettivo stato in cui si presenta l'intera proprietà, rimandando in questo paragrafo a quanto analiticamente esposto nella presente relazione. Pertanto, la valutazione patrimoniale ha tenuto conto dei **principali**

parametri relativi alle potenzialità attuali del mercato immobiliare della **zona** e della **microzona** in cui ricade il cespite: situato in **contesto agricolo** ma con **facile e semplice accessibilità**; con la **tipologia**, il **livello estetico ed architettonico** e le **caratteristiche costruttive** diversamente apprezzabili per i vari immobili presenti all'interno della proprietà; il **grado di conservazione e manutenzione** differente per i diversi edifici e terreni nonché la presenza di piccoli accessori *tout court*, quest'ultimi con qualche possibilità di essere valutati economicamente; la **distribuzione dei vani** e il livello degli stessi, la loro **ampiezza, esposizione e luminosità se riferita agli immobili destinati a civile abitazione e/o di servizio**; considerando inoltre la **consistenza complessiva** coperta, scoperta, accessoria, le pertinenze, ed i terreni tutti a corredo delle fabbriche architettoniche, così come analiticamente descritti nella risposta al *Quesito n. 4* della presente relazione.-

10.2) DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO "ORDINARIO"

Nel caso specifico si è ritenuto necessario definire innanzitutto il **valore di mercato a mq medio** attribuibile a beni con **tipologia Ville "ordinarie"**, presenti in zona, per poi essere corretto considerando la valenza del bene e la sua "unicità", attraverso la definizione dei *Parametri formativi del valore da attribuire a mq/l*, tenendo conto anche degli accessori. Successivamente, attraverso considerazioni specifiche, si sono attribuiti in proporzione valori agli accessori ed immobili con diversa destinazione, consistenza e stato di conservazione. -

Si è inizialmente preso a fondamento dei suddetti calcoli l'estratto della **Banca dati delle quotazioni immobiliari con riferimento all'anno 2017- relativo al 2° semestre**, dalla banca dati *online Geopoi*, dell'Agenzia delle entrate, che individua i valori in base

all'appartenenza dei beni alla fascia e al codice di zona, e che riporta i seguenti risultati:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: **FIRENZE**

Comune: **CASTELFIORENTINO**

Fascia/zona: **Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	4	5,8	N
Box	Normale	500	700	L	2,1	2,9	N
Ville e Villini	Normale	1500	2200	L	4,9	7,3	N

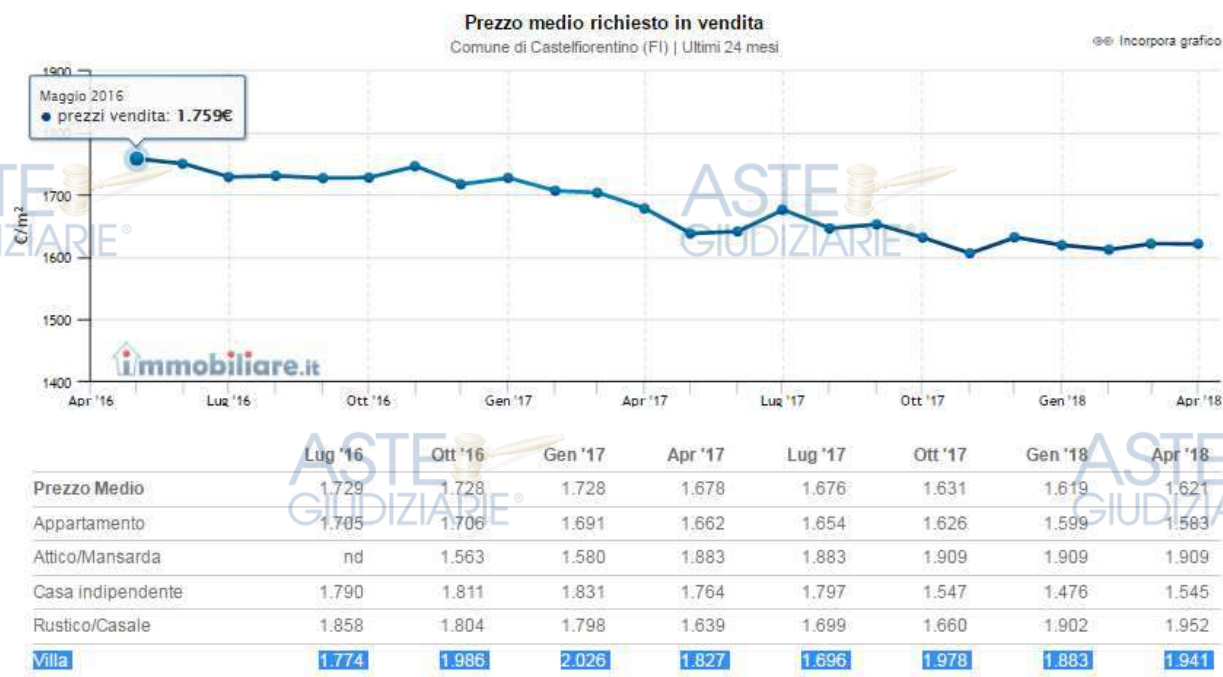
Da cui si può ricavare immediatamente un **Valore unitario medio** tra i due valori esposti per la tipologia di *Villa e Villino*:

VALORI	min. (1)	max (2)	VALORE UNITARIO MEDIO
	€/mql	€/mql	€/mql
Ville e Villini	1.500,00	2.200,00	1.850,00

Si evidenzia come il risultato di calcolo del Valore Medio per la tipologia esposta, come espressamente riportato dalla *Banca Dati Immobiliari*, per i valori (Min/Max) per i beni (Ville e Villini) fa riferimento a beni con uno stato conservativo definito "normale".²⁸

²⁸ Lo stato conservativo si distingue, nella *Banca Dati Immobiliari*, tra *ottimo, normale e scadente* nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI.

Tale valore, sembrerebbe essere, grosso modo, in linea con la media dei prezzi disponibili dalla consultazione *online* di una nota agenzia di intermediazione immobiliare che riporta il *trend* storico degli ultimi ventiquattro mesi e il prezzo medio richiesto per le diverse tipologie in vendita²⁹:



Da cui si può, anche qui, ricavare un *Valore medio* della tipologia e per l'intero periodo considerato:

VALORI	Calcolo	VALORE UNITARIO MEDIO
	€/mql	€/mql
Ville e Villini	15.111,00/8	1.888,87

Viceversa l'ulteriore indagine di mercato svolta, tramite altre mirate ricerche presso operatori del settore immobiliare (tra gli altri cfr. www.casa.it, <https://www.tecnocasa.it/> ecc.)

²⁹ Il grafico mostra l'andamento nel tempo dei prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali all'interno del territorio del comune di Castelfiorentino in vendita. Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili localizzati nel comune di Castelfiorentino** pubblicati su *Immobiliare.it* nel corso del mese di riferimento.-

e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche, relativamente ad operazioni di offerte di vendita di "Ville" situate nel Comune di Castelfiorentino, aventi condizioni definibili assolutamente "ordinarie" (ville adibite a civili abitazioni con caratteristiche di ordinarietà per la tipologia prevalente) ha consentito al sottoscritto di identificare il **valore medio di richiesta sul mercato** molto variabile (*eliminate le ali delle offerte nei minimi e nei massimi*) ovverosia di 716,67 e 2.812,50,00 €/mq, ed **ha restituito un valore medio unitario** pari a 1.737,64 €/mq, come si evince dalla tabella seguente:

Descrizione	Rif. Annuncio	mq	richiesta	accessori	Euro/mq
Villa buono stato Castelfiorentino	567194/155/C 100 - 04/07/2017	210,0	€ 320.000,00	giardino/garage ecc.	€ 1.523,81
Villa Via rio morto di sopra	31681016-280 - 03/05/2018	235,0	€ 395.000,00	si	€ 1.680,85
Villa zona centro storico Castelfiorentino	160122X2 - 15/04/2018	357,0	€ 350.000,00	si	€ 980,39
Villa zona centro, Castelfiorentino	160123X2 - 14/04/2018	206,0	€ 193.000,00	si di pregio	€ 936,89
Villa, ottimo stato, loc. Cambiano	EROS - 12/01/2018	600,0	€ 430.000,00	si con terreno e accessori	€ 716,67
Villa Via di Cambiano Alto	C773 - 11/10/2017	300,0	€ 290.000,00	si con terreno e accessori	€ 966,67
Villa zona praticelli Castelfiorentino	M 669 - 23/02/2017	210,0	€ 320.000,00	si con terreno e accessori	€ 1.523,81
Villa piazza A. Gramsci Castelfiorentino	C663 - 17/02/2017	357,0	€ 350.000,00	si	€ 980,39
Villa indipendente Castelfiorentino	v68 - 22/02/2016	240,0	€ 650.000,00	si	€ 2.708,33
Villa in zona residenziale c.it	c.it	160,0	€ 450.000,00	si	€ 2.812,50
Villa in fienile c.it	c.it	150,0	€ 390.000,00	si	€ 2.600,00
VALORE MEDIO (con esclusione valori min. e max)					€ 1.737,64

A riprova delle quotazioni suddette si è anche esaminato il valore riportato dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) che per la tipologia di Villa "ordinaria" riporta il prezzo medio di vendita nella stessa zona pari a circa 1.423,00 €/mq.-

Pertanto, tenendo presente quanto su esposto il sottoscritto è giunto alla conclusione che il **valore unitario medio** per l'unità tipologica di "Villa" ordinaria (senza particolari pregi architettonici ecc.) possa essere assunto come la media mediata tra i valori medi sopra

determinati:

Valori medi / Fonte	Euro/mq
OMI	€ 1.850,00
Immobiliare.it	€ 1.888,87
Ag. Immobiliari dirette	€ 1.737,64
Borsino Immobiliare	€ 1.423,00
VALORE MEDIO (con esclusione valori min. e max)	€ 1.793,82

ovverosia, ed in via cautelativa, **pari a 1.750,00 €/mq**, vista l'attuale crisi economica, ancora persistente, ed il *trend* negativo del mercato immobiliare che prevedono lunghi tempi per le trattative.-

Tale ultimo valore quindi rappresenterebbe, (astrattamente) il *valore unitario zonale medio* per la tipologia tipo "Villa" con caratteristiche medie e con vani "assolutamente normali" per questa tipologia.-

Ciò posto, si tratta ora di definire il valore a mq per la parte principale (frontale) della Villa padronale di Cambiano, qui assunta come epigono (*con esplicito rimando a quanto analiticamente esposto nei paragrafi della Relazione di stima e con particolare richiamo a quanto esposto nel Paragrafo n. 4*), **in modo da costruire un preciso dato di riferimento in senso assoluto per stabilire il valore ipotizzabile da attribuire al suddetto bene e a seguire agli altri, attribuendo valori decrementativi e differenziati in base alle condizioni oggettive ed all'importanza dei beni analizzati.-**

Per dar seguito a tale metodologia si sono moltiplicati tra loro tutti i coefficienti utilizzati e definiti, si è ottenuto il "*coefficiente globale di riferimento*" che è stato a sua volta

moltiplicato al "*valore unitario zonale medio*", precedentemente definito nei modi sopra esposti.-

Il dato di tale procedimento risultante ha restituito il più probabile valore unitario commerciale a mq/l (*cioè quel valore che in una libera contrattazione tra più operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta*), risultando in tal modo fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio. -

10.3) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO DELLA VILLA

Come descritto precedentemente per il bene preso a riferimento come "*epigono*" dei beni all'interno del cespite, il *valore zonale medio* viene adeguato attraverso l'apporto di opportuni coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (*per tale punto si cfr. il Paragrafo 4 di questa stessa Relazione*) del bene oggetto di valutazione: la *Villa padronale di Cambiano*, con le sue specifiche caratteristiche: fabbrica edilizia di remota costruzione e di pregio, con caratteri monumentali e particolari caratteri (se non addirittura unici), con la presenza al suo interno di pareti decorate da pittura a tempera di antica fattura, con un'ampia superficie complessiva, e ampi vani al suo interno, suscettibile di essere trasformata, nella sua destinazione d'uso, anche a carattere intensivo (rispettando ovviamente la sua natura e peculiarità), come dimostrano gli ultimi titoli autorizzativi rilasciati e con riferimento anche alle nuove possibilità offerte dalle ultime e recenti disposizioni di leggi nazionali, in buone condizioni generali di conservazione (*se si eccettua quanto già detto a proposito delle infiltrazioni in copertura*) e con annessi a tale fabbrica un ampio resede esclusivo, un resede a comune con le altre fabbriche del complesso edilizio e con la presenza della

giacitura di un ampio ex giardino all'italiana degradante verso la strada regionale, parte della corte condominiale posta sul retro a comune con la Fattoria.-

Il coefficiente pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche "normali" e "medie", mentre i singoli coefficienti sono così definiti:

- **Il coefficiente ambientale K_a** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) valuta gli aspetti negativi e positivi derivanti dal contesto ambientale dell'immobile (esposizione relativa ai punti cardinali, aerazione, luminosità, soleggiamento, qualità e salubrità della zona, presenza di aree verdi, indice di fabbricazione etc.);
- **Il coefficiente zonale K_z** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) tiene conto della vicinanza a infrastrutture quali scuole, negozi, uffici, rete viabile, parcheggi, trasporto pubblico oltre alla presenza di utenze tecnologiche quali rete di illuminazione, rete telefonica, fognature comunali etc.;
- **Il coefficiente dello stato di manutenzione K_{sm}** (*variabile da 0,8 a 1,2*) prende in considerazioni le reali condizioni delle strutture portanti e non portanti del fabbricato, il tipo di finitura utilizzato ed il relativo livello di degrado, oltre a considerare la presenza e funzionalità degli impianti interni ed esterni all'immobile;
- **Il coefficiente di piano K_l** (*variabile da 0,7 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate al livello di piano, anche in considerazione, per i piani alti, della presenza o meno di ascensore;
- **Il coefficiente di funzionalità K_f** (*variabile da 0,8 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad una razionale fruizione degli spazi, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di annessi funzionali;
- **Il coefficiente estetico-architettonico K_{ea}** (*variabile da 0,85 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate alla qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni;

- Il coefficiente di panoramicità K_p (variabile da 0,9 a 1,1) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad aspetti di interesse paesaggistico e panoramico.-

Per l'immobile preso a riferimento (la Villa), tenendo presente la complessa analisi conoscitiva del bene effettuata nella Relazione di stima a cui si rimanda, avremo:

Coefficiente	Descrizione	Range	Coefficiente correttivo
K_a	Coefficiente ambientale	0,8 – 1,2	1,2
K_z	Coefficiente zonale	0,8 – 1,2	1,0
K_{sm}	Coefficiente stato manutenzione	0,8 – 1,2	1,05
K_l	Coefficiente di piano	0,7 – 1,2	1,1
K_f	Coefficiente di funzionalità	0,8 – 1,2	1,1
K_{ea}	Coefficiente estetico-architettonico	0,85 – 1,2	1,2
K_p	Coefficiente panoramicità	0,9 – 1,1	1,1
K_{tc}	Coefficiente globale di comparazione		2,01

Il coefficiente globale di comparazione è stato calcolato moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi:

$$K_{tc} \text{ (coefficiente globale di comparazione)} = 1,2 \times 1,0 \times 1,05 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,2 \times 1,1 = 2,01$$

Pertanto, moltiplicando il coefficiente globale di comparazione K_{tc} per il valore unitario zonale medio precedentemente individuato si ottiene il più probabile valore a metro quadrato/lordo commerciale all'attualità per il bene considerato libero sul mercato immobiliare, di pieno dominio, prescindendo cioè da ogni detrazione per quanto risulta dalle formalità pregiudizievoli sopra descritte:

$$\text{Prezzo unitario commerciale a mq/l} = 1.750,00 \text{ €/mq} \times 2,01 K_{tc} = (\text{arrotondando}) \text{ € } 3.520,00,$$

nelle condizioni date e nello stato di fatto accertato, con gli accessori in proporzione rispetto al prezzo assoluto ed all'effettivo stato degli stessi.-

10.4) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO DELLA FATTORIA

Utilizzando la stessa metodologia adottata al punto precedente e tenendo presente quanto detto sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (cfr. Paragrafo 4) del bene oggetto di valutazione: la *Fattoria*: con la presenza al suo interno di vani non definiti ed al grezzo, sia al piano ammezzato che al primo, con ambienti ai piani primo e secondo senza i solai, ma con due ampi saloni al piano terra e primo ottimamente restaurati e funzionanti, suscettibile in parte di essere trasformata nella sua destinazione d'uso, in buone condizioni generali esterne di conservazione e con annessi a tale fabbrica due ampi resedi esclusivi, un resede a comune con le altre fabbriche del complesso edilizio e con parte della corte condominiale posta sul retro a comune con la Villa, avremo:

Coefficiente	Descrizione	Range	Coefficiente correttivo
Ka	Coefficiente ambientale	0,8 – 1,2	1,2
Kz	Coefficiente zonale	0,8 – 1,2	1,0
Ksm	Coefficiente stato manutenzione	0,8 – 1,2	0,8
Kl	Coefficiente di piano	0,7 – 1,2	1,05
Kf	Coefficiente di funzionalità	0,8 – 1,2	1,05
Kea	Coefficiente estetico-architettonico	0,85 – 1,2	1,1
Kp	Coefficiente panoramicità	0,9 – 1,1	1,1
Ktc	Coefficiente globale di comparazione		1,28

$$Ktc \text{ (coefficiente globale di comparazione)} = 1,2 \times 1,0 \times 0,8 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,1 \times 1,1 = 1,28$$

Prezzo unitario commerciale a mq/l = 1.750,00 €/mq x 1,28 Ktc = (arrotondando) € 2.240,00, nelle condizioni date e nello stato di fatto accertato, con gli accessori in proporzione rispetto al prezzo assoluto ed all'effettivo stato degli stessi.-

10.5) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO DELLA COLONICA

Utilizzando la stessa metodologia e tenendo presente quanto detto sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (cfr. *Paragrafo 4*) del bene oggetto di valutazione: la *Colonica*: con al piano terra solo parziali ambienti ristrutturati mentre tutti gli altri magazzini sono senza nessun tipo di intervento ed uno è completamente al grezzo e mal messo, con al piano primo due grandi appartamenti ma in pessimo stato di manutenzione, suscettibile comunque di essere trasformata anche nella sua destinazione d'uso, in buone condizioni generali esterne di conservazione e con annessi a tale fabbrica un resede a comune con le altre fabbriche del complesso edilizio, avremo:

Coefficiente	Descrizione	Range	Coefficiente correttivo
Ka	Coefficiente ambientale	0,8 – 1,2	1,2
Kz	Coefficiente zonale	0,8 – 1,2	1,0
Ksm	Coefficiente stato manutenzione	0,8 – 1,2	0,8
Kl	Coefficiente di piano	0,7 – 1,2	1,1
Kf	Coefficiente di funzionalità	0,8 – 1,2	0,85
Kea	Coefficiente estetico-architettonico	0,85 – 1,2	1,05
Kp	Coefficiente panoramicità	0,9 – 1,1	1,1
Ktc	Coefficiente globale di comparazione		1,04

$$\text{Ktc (coefficiente globale di comparazione)} = 1,2 \times 1,0 \times 0,8 \times 1,1 \times 0,85 \times 1,05 \times 1,1 = 1,04$$

Prezzo unitario commerciale a mq/l = 1.750,00 €/mq x 1,04Ktc = (arrotondando) € 1.815,00, nelle condizioni date e nello stato di fatto accertato, con gli accessori in proporzione rispetto al prezzo assoluto ed all'effettivo stato degli stessi.-

10.6) STIMA E VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE – LOTTO UNICO

Da tutte le considerazioni effettuate, di seguito si riportano, per praticità di lettura e consultazione, **due tabelle riepilogative** (una per i fabbricati e l'altra per i terreni), con altre pertinenti considerazioni riportate nelle note a margine relative ai singoli beni, dalle quali **sommando i totali viene definito e determinato il più probabile valore di mercato all'attualità dell'intero cespite in esecuzione**, con le seguenti ulteriori avvertenze:

- o riguardo gli altri beni presenti all'interno del cespite, il Forno (in realtà le due ex Torrette di avvistamento) e l'Oratorio con i loro resedi esclusivi, si è considerato una *valutazione a corpo*, in quanto il primo difficilmente valutabile in termini di superfici e di utilizzo; il secondo in quanto la sua destinazione d'uso ha caratteristiche speciali e non suscettibile di valutazione a metro quadro ecc.; mentre l'Annesso agricolo (Magazzino) separato ed autonomo dal complesso, stante il suo stato di fatto, con parte consistente della copertura crollata, si è ritenuto di assegnargli un valore simbolico in quanto, in questa sede, è stato ritenuto piuttosto come una possibilità, una comodità futura per la sua trasformabilità, alla quale però corrisponde ad oggi una situazione non favorevole né sotto l'aspetto estetico né di ordine generale;



o riguardo i **terreni**, dopo opportune analisi e verifiche, anche in base alle informazioni attinte da operatori sul mercato locale, si è ritenuto di adottare i valori delle tabelle provinciali, già regionali, in quanto per i terreni è il mercato stesso a rifarsi a tali valori. Si è quindi convenuto di considerare le tabelle ufficiali dei *valori agricoli medi della provincia di Firenze più aggiornate (al 22/03/2017 per l'annualità 2017)* pubblicate su Internet dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dall'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato A.16) con le varie colture, **attribuendo ad essi però un minimo aumento generalizzato pari al 20%** per tener conto: sia delle opere di sistemazione e di arredi, anche monumentali, presenti nella proprietà; sia per le opere di recinzione, che seppur in alcune scarsamente mantenute, rappresentano, se ripristinate, una utilità, sia ancora per le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per la tipologia di terreni (*per esempio riguardo: l'accesso, la giacitura, la fertilità, l'ampiezza, l'ubicazione, la forma, ecc.*); sia per la presenza, da ultimo, anche se in piccolissima parte, di un piccolo bosco ceduo.-

Di seguito quindi si riportano le tabelle con i relativi calcoli per la **determinazione del valore di mercato del lotto unico che è l'intero cespite in esecuzione:**

Esecuzione Immobiliare: n° 388/15 Ruolo Generale Esecuzioni

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE DI MERCATO FABBRICATI												
BENI IN COMUNE DI CASTELFIORENTINO (COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA DI CAMBIANO)												
FABBRICATI												
Foglio di Mappa	P.lla/e	Sub.	n° iden.	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Raggiuglio	Superficie Raggiagliata (mq)	Totale Superfici Parziali (mq)	Valore Unitario	VALORE DI MERCATO	Nota
16	569	1	A.1	Villa Storica di Cambiano (Sale)	T	336,50	1,00	336,50	1045,48 mq	€ 3.520,00	€ 3.680.075,52	
				Villa Storica di Cambiano (Camere)	1	376,53	1,00	376,53				
				Villa Storica di Cambiano (Camere)	2	202,51	1,00	202,51				
				Accessori (cantine, ecc)	S1	216,56	0,60	129,94				
	566 568			Resede esclusivo della Villa	T	1.883,00 **	-	-	comprese nella U.I. censita - ente urbano			area notificata
	17		A.1.b	Forno (e Guardiola p. 19)	T	17,36	1,00	17,36	17,36 mq	a corpo	€ 25.000,00	
	18			Resede esclusivo della p. 17	T	93,00 **	-	-	compresa nella U.I. censita - ente urbano			area notificata
	21		A.1.c	Oratorio (Capella)	T	19,32	1,00	19,32	19,32	a corpo	€ 60.000,00	
				Piccolo Resede esclusivo dell'Oratorio	T	21,00 **	-	-	compresa nella U.I. censita - ente urbano			area notificata
			B.1	Fattoria (Cantina)	T	149,88	0,60	89,93	1003,37 mq	€ 2.240,00	€ 2.247.544,32	
				Fattoria (Saloni 1 e 2)	T	365,69	1,00	365,69				
				Accessori (rip. Scale ec	T -1	45,68	0,25	11,42				
	569	501		Bagni e Disimpegno	T -1	38,94	1,00	38,94				
	567	500		Magazzino pluriuso	T	49,40	0,60	29,64				
	570	500		Fattoria (Unità i. al grezzo)	Mezzanino	158,63	0,50	79,32				
				Fattoria (Salone)	1	289,18	1,00	289,18				
				Ex granai (n.4) e acc.	1	157,89	0,50	78,95				
				Ex colombai (n. 2)	2 e 3	67,70	0,30	20,31				
	550 570	501		Resede esclusivo della Fattoria	T	931,00 **			comprese nella U.I. censita - ente urbano			solo la p.lla 550 è notificata
	549		A.C.	Corte interna a comune della Villa e della Fattoria	T	232,00 **	-	-	AREA RURALE AL C.T.			area notificata
	567	501	B.2	Magazzino (ex cucina)	T	137,98	1,00	138,98	234,69 mq	€ 1.815,00	€ 425.959,63	
		502		Magazzino (pess. Conc	T	59,77	0,40	23,91				
		503		Magazzini (43 - 45)	T	111,43	0,60	66,86				
		504		Accessori (scale, disimpegno, sottoscala, ecc.)	T	19,77	0,25	4,94	267,05 mq	€ 1.815,00	€ 484.691,21	
		505		Colonica (Abitazioni n.2)	1 e 2	263,53	1,00	263,53				
		506	Accessori (scale, pian.	T - 1 - 2	14,07	0,25	3,52					
		507	A.C.	Vano scala a comune ai sub 502, 505 e 506	T - 1				comprese nella U.I. censita - B.C.N.C.			
	517	/	B.3	Annesso Agricolo (magazzino)	T	64,00	1,00	64,00	64,00	€ 600,00	€ 38.400,00	
	567	508	A.C.	Resede a comune alla Villa, Fattoria, Colonica e Annesso Agricolo	T	1.588,00**	-	-	B.C.N.C. - Resede a comune a tutti i sub delle particelle 567, 569 e 517			area notificata
TOTALI FABBRICATI									2651,26		€ 6.961.670,68	
** Superficie calcolata al netto degli edifici (circa)												



Esecuzione Immobiliare: n° 388/15 Ruolo Generale Esecuzioni

TERRENI		TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE DI MERCATO TERRENI					
Foglio di Mappa	Particella	Qualità	Superficie	Valore Unitario (€/Ha) da OMI ^	Incremento Unitario (€/Ha) da CTU	VALORE DI MERCATO	Nota
16	19 - 46 - 551 - 552 - 558 - 559 - 560 - 561 - 563 - 572 - 556 - 557 - 61 - 62 - 63 - 553 - 571	Seminativo Arborato	6,979 Ha	16.133,00	€ 3.226,60	€ 135.116,46	**
	64 - 196	Seminativo	0,723 Ha	16.428,00	€ 3.285,60	€ 14.250,96	
	554 - 555	Bosco Ceduo	0,257 Ha	2.201,00	€ 440,20	€ 678,79	
TOTALI TERRENI			7,9592 Ha			€ 150.046,21	

^ Regione Agraria n° 6 - Regione 6 - Comune di Castelfiorentino - Valori agricoli medi della Provincia di Firenze Annualità 2017 - BURT n. 12 del 22/03/2017

** Il maggior valore attribuibile all'ex giardino di cui alla particella 19 è già stato considerato nella valutazione della u.i. di riferimento: la Villa.-

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE = € 6.961.670,68 + € 150.046,21 = € 7.111.716,89

Arrotondando € 7.111.720,00.-



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO A BASE D'ASTA**Prezzo a base d'asta - LOTTO UNICO**

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, dei tempi di pagamento più rapidi, del deposito per partecipare all'asta, dell'assenza della garanzia ex art. 2922 c.c., ed in genere alla maggiore rigidità di tutta la procedura di trasferimento; ma anche, dall'altra parte, tenuto conto della possibilità, con la nuova procedura delle esecuzioni, che il bene possa essere visitato prima della vendita all'asta e inoltre che **il bene in esecuzione è immediatamente libero**, si ritiene congruo, per la determinazione del prezzo a base d'asta, di dovere applicare al valore di mercato una detrazione pari al **10%**, ottenendo il seguente prezzo a base d'asta:

Lotto UNICO – PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO CESPITE

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE (COME ARROTONDATO) = € 7.111.720,00.-

- Riduzione del 10 % (come sopra specificato) = - € 711.172,00.-
- Credito contributo MiBAC a rimborso (cfr. Paragrafo 8) = + € 124.020,20.-
- Detrazione per oneri a carico dell'acquirente (cfr. Paragrafo 9) = - € 15.000,00

Operando: € 7.111.720,00 + € 124.020,2 – (€ 711.172,00 + € 15.000,00) = Prezzo a base d'asta: € 6.510.000,00 (arrotondato).-

RIEPILOGO PER IL LOTTO UNICO:

VALORE DI MERCATO (arrotondato) = € 7.111.720,00.-

PREZZO A BASE D'ASTA € 6.510.000,00.-



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Da sempre il **patrimonio storico ed artistico** d'Italia ha comportato l'emanazione di **apposite leggi** finalizzate a preservarlo. Le prime disposizioni relative alla **conservazione** degli immobili di interesse storico-artistico risalgono agli inizi del secolo scorso, e sono contenute nella L. 20 giugno 1909, n. 364. A questa sono poi seguite la L. 1 giugno 1939, n. 1089, il D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 ed infine il **D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42**, attualmente in vigore.

Per un aggiornamento sulla possibilità di agevolazioni fiscali si rimanda al sito della Soprintendenza di Firenze al link <http://www.sbap-fi.beniculturali.it/index.php?it/102/agevolazioni-fiscali.->

Parallelamente, il legislatore tributario, **al fine di compensare i gravosi obblighi di conservazione e manutenzione**, nonché i **vincoli** di destinazione, di utilizzo e al trasferimento posti a carico dei proprietari di detta tipologia di immobili, ha quasi da sempre previsto un **regime fiscale di particolare favore**³⁰.

- Le imposte sui trasferimenti a titolo oneroso

Dall'1.01.2014 le imposte d'atto sul trasferimento di immobili di interesse storico – artistico sono state modificate. Precisamente, con la riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso (art. 10 del D. Lgs. n. 23/2011 e art. 26 del D. L. n. 104/2013), un siffatto trasferimento è oggi soggetto ad un'imposta di registro pari al 9%, con un minimo dovuto pari ad € 1.000. Le imposte ipocatastali sono dovute in misura

³⁰ Si ricorda che le prime agevolazioni fiscali furono introdotte con la L. 2 agosto 1982, n.512 (c.d. "Legge Scotti"), dedicata al "Regime fiscale dei beni di rilevante interesse culturale".-

fissa per un importo pari ad € 50 ciascuna. Ciò a valere per la vendita fuori dal campo di applicazione dell'IVA, altrimenti l'imposta di registro è dovuta in misura fissa (€ 200 dall'1.01.2014), così come le imposte ipocatastali.-

Per il cespite di che trattasi, poiché l'intera proprietà è intestata a persone giuridica, la vendita è soggetta ad I.V.A., salvo diversa disposizione normativa in essere al momento della vendita.-

A tal fine, si riporta una *Tavola sinottica* delle imposte sulla compravendita degli immobili introdotte dalla nuova legislazione che, se del caso, troveranno applicazione nel trasferimento dei beni³¹:

Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale		IVA dal 2014
		dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	
Privato (fuori dal campo IVA)	prima casa	2% (*)	3%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
	altro immobile	9%	7%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
Soggetto IVA (impresa costruttrice)	prima casa	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	4%
	altro immobile	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	22% o 10% (**)

(*) Importo minimo pari a 1.000 €

(**) L'aliquota è variabile in funzione della tipologia di immobile

Infine, di seguito vengono distinti i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più alta, precisando che la suddivisione viene effettuata sul prezzo a base d'asta come determinato al superiore *Paragrafo 11*. Pertanto, tali valori andranno aggiornati a seguito dell'effettivo prezzo di aggiudicazione dei beni, esperita l'asta. Tenendo a mente quanto detto, avremo:

- il prezzo a base d'asta risulta in € 6.510.000,00 (euro seimilionicinquecentodiecimila virgola zero euro), di cui:

³¹ Salvo diversa imposizione o agevolazioni in relazione al bene agricolo, da valutarsi al momento della vendita.-

€ 6.372.649,09 (euro seimilionitrecentosettantaduemilaseicentoquarantanove virgola zero nove) da riferire ai fabbricati;

€ 137.350,91 (centotrentasettemilatrecentocinquanta virgola nove uno) da riferire ai terreni.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEI BENI SUL MERCATO

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene con le caratteristiche come sopra analiticamente descritte, si ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato immobiliare, stante la localizzazione, lo stato generale di conservazione e la possibilità concessa, dalla strumentazione urbanistica, di poter acquisire altra destinazione funzionale. **Inoltre non essendoci quote di bene indiviso da considerare, non vi è nulla da segnalare.-**

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

Si omette di riepilogare quanto descritto nella presente relazione in quanto il bene in esecuzione è un **Lotto Unico** immediatamente **libero** rimandando alla descrizione sintetica riportata nella *Tabella riepilogativa* di sintesi (Cfr. Allegato sub A.8) e riconfermando per esso il:

=====Prezzo a base d'asta: € 6.510.000,00.-=====

Scandicci – Firenze, lì 12 maggio 2018

IL C.T.U.

(Dott. Arch. Donato SABÌA)

ALLEGATI**Elenco Allegati:****A – DOCUMENTAZIONE ESSENZIALE****A.1) RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO ED INTERNO DEL CESPITE :**

Tavola A.1.0 – Individuazione del cespite su base catastale

Tavola A.1.0a – Inquadramento territoriale della proprietà; (foto aeree e individuazione Immobili)

Tavola A.1.0b – Rilievo fotografico esterno della proprietà parco monumentale torrette, scaloni monumentali, ecc. (3 tavole) ;

Tavola A.1.0b – Rilievo fotografico esterno della proprietà: viale monumentale e terreni (2 tavole)

Tavola A.1.0c – Rilievo fotografico corte interna Villa e Fattoria

Tavola A.1.0d – Rilievo fotografico dei principali accessi alla proprietà

Tavola A.1.A.1– Rilievo fotografico esterno fabbricato A.1, B1

Tavola A.1.A.1– Rilievo fotografico esterno fabbricati: A.1, B1 e B2

FABBRICATO A “Villa di Cambiano”:

Tavola A.1.A.1 – Rilievo fotografico interno fabbricato A.1 (7 tavole);

Tavola A.1.A.1.b – Rilievo fotografico del Forno con relativo resede, Guardiola e muro perimetrale di recinzione sulla S.R. 429;

Tavola A.1.A.1.c – Rilievo fotografico esterno ed interno fabbricato oratorio privato;

FABBRICATO B “Fattoria, Fabbricato Colonico e Annesso Agricolo”:

Tavola A.1.B.1 – Rilievo fotografico interno fabbricato B.1 (5 tavole): Fattoria

Tavola A.1.B.2 – Rilievo fotografico interno fabbricato B.2 (5 tavole): Colonica

Tavola A.1.B.3 – Rilievo fotografico esterno ed interno fabbricato B.3: Annesso Agricolo

A.2) COPIA PLANIMETRIE CATASTALI DEI FABBRICATI :

FABBRICATO A “Villa di Cambiano”, Forno e resede, Oratorio e resede:

A.2.A.1 – Copia planimetria catastale fabbricato A.1 (part.lle 569 - sub1, 566 e 568);

A.2.A.1.a – Copia planimetria catastale fabbricato A.1.a (part.lle 17 e 18);

A.2.A.1.c – Copia planimetria catastale fabbricato A.1.c (part.lle 21);

FABBRICATO B.1 “Fattoria di Cambiano”:

A.2.B.1 – Copia planimetria catastale fabbricato (part.lle: 569 - sub. 501, 550, 570 - sub 500, 567

- sub 500, 570 - sub 501);

FABBRICATO B.2 "Fabbricato Colonico":

- A.2.B.2.a - Copia planimetria catastale fabbricato PT (part.lla 567 – sub. 501)
- A.2.B.2.b - Copia planimetria catastale fabbricato PT (part.lla 567 – sub. 502)
- A.2.B.2.c - Copia planimetria catastale fabbricato PT (part.lla 567 – sub. 503)
- A.2.B.2.d - Copia planimetria catastale fabbricato PT (part.lla 567 – sub. 504)
- A.2.B.2.e - Copia planimetria catastale fabbricato P 1° (part.lla 567 – sub. 505 - abitazione)
- A.2.B.2.f - Copia planimetria catastale fabbricato P 1° (part.lla 567 – sub. 506 - abitazione)

FABBRICATO B.3 "Annesso Agricolo":

- A.2.B.3 – Copia planimetria catastale fabbricato (part.lla 517); Annesso agricolo

A.3) COPIA ESTRATTO DI MAPPA :

- A.3 – Comune di Castelfiorentino Estratto di Mappa Foglio 16

A.4) COPIA VISURE:

- A.4.1 – Visure storiche Fabbricati (A.1 – A.1.b – A.1.c – B.1 – B.2 – B.3)
- A.4.2 – Visure storiche Terreni
- A.4.3 – Visure storiche enti urbani e promiscui

A.5) TIPI MAPPALI, ELABORATI PLANIMETRICI ED ELENCO SUBALTERNI :

- A.5.1 – Elenco Subalterni (Fabbricati: A.1 – A.1.c – B.1 – B.2 – B.3)
- A.5.2 – Elaborato Planimetrico (Fabbricati: A.1 – A.1.c – B.1 – B.2 – B.3)
- A.5.3 – B.C.N.C. + Area rurale (Corte interna alla Villa e la Fattoria di Cambiano)

A.6) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA :

- A.6.1 – C.D.U. Comune di Castelfiorentino datato 08/02/2018
- A.6.1a – Precisazioni C.D.U. 08/02/2018
- A.6.1b – Estratto Tavola del Regolamento Urbanistico - SIT del Comune di Castelfiorentino (definita sulla base delle Carte: A) sistemi e sub-sistemi territoriali, unità territoriali organiche elementari (UTOE), aree di territorio aperto, D) il territorio edificato, E) nuclei nel territorio aperto)

A.7) ATTI NOTARILI :

- A.7.1 – Copia Atto di Provenienza: 14 dicembre 2005
- A.7.1.a – Copia atto di avveramento di condizione sospensiva: del 14 dicembre 2005
- A.7.2 – Copia Atto di Provenienza: del 12 gennaio 1994.

A.8) TABELLA RIEPILOGATIVA DEL CESPITE IN ESECUZIONE

A.9) DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL VINCOLO MONUMENTALE

- A.9.1 – Regione Toscana – Estratto dei Vincoli on-line
- A.9.2 – Regione Toscana – Estratto lista dei Vincoli on-line
- A.9.3 – Decreto Vincolo ex legge 364 del 20/06/1909
- A.9.4 – Copia Attestazione Vincolo Monumentale del 1994
- A.9.5 – Regione Toscana – Estratto Carta dei Vincoli on-line
- A.9.6 – Regione Toscana – Estratto Carta Vincoli su C.T.R. scala 1:100
- A.9.7 – Decreto Vincolo Monumentale 1996

A.10) PLANIMETRIE DI RILIEVO E SUPERFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

FABBRICATO A “Villa di Cambiano”:

- A.10.A.1 – Planimetrie di rilievo fabbricato A.1 (**4 tavole**)
- A.10.A.1.b – Planimetria di rilievo fabbricato A.1.b
- A.10.A.1.c – Planimetria di rilievo fabbricato A.1.c

FABBRICATO B.1 “Fattoria di Cambiano”:

- A.10.B.1 – Planimetria di rilievo fabbricato B.1 (**5 tavole**)

FABBRICATO B.2 “Fabbricato Colonico”:

- A.10.B.2 – Planimetria di rilievo fabbricato B.2 (**4 tavole**)

FABBRICATO B.3 “Annesso Agricolo”:

- A.10.B.3 – Planimetria di rilievo fabbricato B.3 (**1 tavola**)

A.11) TITOLI ABILITATIVI E NULLA OSTA SOVRINTENDENZA

- A.11.1 – Licenza edilizia 219/74/1
- A.11.2 – Autorizzazione 423/87/1
- A.11.3 – Concessione edilizia 1736/88/1 bis
- A.11.4 – Autorizzazione 89/91/1
- A.11.5 – Autorizzazione 457/91/1
- A.11.6 – Autorizzazione 517/95/1
- A.11.7 – DIA 423/97/1
- A.11.8 – Autorizzazione 425/97/1
- A.11.9 – Autorizzazione 691/04

A.11.10 – DIA 115/2006

A.11.11– DIA 203/2006

A.11.12 – Parere preventivo 320/2006

A.11.13 – DIA 427/2006

A.12) DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL VINCOLO IDROGEOLOGICO :

A.12.1 – Estratto Planimetria su base Catastale - Regione Toscana - SITA: Vincolo idrogeologico;

A.12.2 – Estratto Planimetria su foto aerea 2016 - Regione Toscana - SITA: Vincolo idrogeologico.

A.13) ESITO DELLA RICERCA SU DIRITTI VITICOLI E DI IMPIANTO

A.13.1 – Comunicazione da ARTEA di esito negativo ricerca diritti di impianto

A.14) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA DENUNCIA DEI POZZI E DERIVAZIONI

A.14.1 – Copia Denuncia pozzo 1994 e Domanda di Voltura di acque sotterranee prelevate da pozzo, 2006

A.14.2 – Schermata del sistema informatizzato per la ricerca pozzi denunciati - REGIONE TOSCANA - Valdarno Superiore - Ufficio Pozzi

A.14.3 – Schermata del sistema informatizzato per la ricerca pozzi denunciati della ex Provincia di Firenze (con aggiornamento dati fino al 29/10/2014)

A.15) ISPEZIONE IPOTECARIA

A.16) VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (ANNUALITÀ 2017)

A.17) VISURA STORICA CAMERALE

A.18) COMUNE DI CASTELFIORENTINO – ALLEGATO G DEL R.U.C. – SCHEDE RELATIVE AI SITI ED AI MANUFATTI DI RILEVANZA AMBIENTALE E STORICO CULTURALE – SCHEDA EDIFICIO N° 238

A.19) COPIA DOCFA PRESENTATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO E RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE PROTOCOLLO N.: FI0055259 DEL 03/05/2018

A.20) RICHIESTA CONTRIBUTO MiBACT PER LAVORI ESEGUITI, IMPORTO LAVORI PER RICONOSCIMENTO CONTRIBUTO, CONVENZIONE CON SOPRINTENDENZA FIRENZE SULLA ACCESSIBILITÀ AL PUBBLICO DEI BENI, CERTIFICATO DI COLLAUDO LAVORI ESEGUITI, DICHIARAZIONE CONCESSIONE CONTRIBUTO, NULLA OSTA ALL'EROGAZIONE CONTRIBUTO MINISTERIALE

B – Altri Allegati

B.1) N° 2 attestazioni raccomandate a/r in data 14/06/2017: una al rappresentante legale della società esecutata regolarmente riscontrata ed una al domicilio dell'esecutata inesitata; copia della ricevuta dell'avvenuta consegna p.e.c. del 13/06/2017 al delegato dal creditore procedente e n° 1 copia di avviso di mancata consegna della p.e.c. in data 13/06/2017 all'indirizzo della società esecutata per indirizzo non attivo, contenente l'avviso di inizio delle operazioni peritali e il foglio notizie per la parte esecutata predisposto dal Giudice.

B.2) Attestazione dell'invio di copia della presente Relazione ed allegati al delegato del creditore procedente e al delegato della società esecutata, tramite p.e.c.-

B.3) N° 3 VERBALI DI SOPRALLUOGO :

B.3.1 – Primo verbale di sopralluogo del 7 luglio 2017

B.3.2 – Secondo verbale di sopralluogo del 3 febbraio 2018

B.3.3 – Terzo verbale di sopralluogo del 3 marzo 2018

* Si consegna in Cancelleria: un CD contenente, oltre alla presente e relativi allegati, una Copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy .

** Per dar seguito al Processo Civile Telematico copia della presente, firmata digitalmente, con i relativi allegati sono stati depositati tramite punto di accesso telematico.

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. Ill.^{ma} per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Scandicci – Firenze, lì 12 maggio 2018

Con osservanza

II C.T.U.

(Dott. Arch. Donato SABIA)