

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA MONTALBANOL'immobile adibito a rimessa fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra. L'edificio si trova all'interno del vecchio borgo in località Fornello, Via Montalbano s.n.c. nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio si presenta ancora in fase di completamento, con la facciata di piano terra costituita da blocchi in calcestruzzo a vista, mentre al piano primo la muratura è lasciata al grezzo. Il portone di accesso alla rimessa è in legno e vetro mentre devono ancora essere installati gli infissi esterni al piano piano. L'unità immobiliare si articola in unico vano al piano terra. Internamente la rimessa presenta finiture non totalmente completate, non è presente l'intonaco sul soffitto del vano e su alcune porzioni di parete. Il pavimento è realizzato con getto di calcestruzzo senza rivestimento. E' presente l'impianto elettrico di illuminazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 218, Sub. 1, Categoria C6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 11.600,00 Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato. Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica. Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m2 per uno stato conservativo normale. Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha: - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, visto lo stato di conservazione del bene che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria si può fondatamente affermare come, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 800,00 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Lamporecchio (PT) - VIA MONTALBANO	14,50 mq	800,00 €/mq	€ 11.600,00	100,00%	€ 11.600,00
				Valore di stima:	€ 11.600,00

Valore di stima: € 11.600,00

Valore finale di stima: € 11.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA MONTALBANO 289L'appartamento per civile abitazione fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori, e si trova all'interno del vecchio borgo posto in località Fornello, Via Montalbano n. 289 nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio presenta un buono stato di conservazione, le facciate sono in pietra faccia-vista. Gli infissi esterni ed il portoncino d'ingresso sono in legno, le persiane sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi comunque necessitano di intervento di manutenzione. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e si articola in ingresso/soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera da letto con bagno a servizio diretto. Internamente l'abitazione presenta finiture in ordinario stato di conservazione considerando l'epoca relativamente recente della ristrutturazione risalente agli anni 2000. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, le porte interne e le finestre sono in legno. Sono presenti: impianto elettrico e di illuminazione, impianto di riscaldamento termosigolo con distribuzione a termosifoni e caldaia alimentata da serbatoio gpl e servizio dell'intero borgo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 218, Sub. 2, Categoria A5, Graffato Particella 242L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 63.600,00La presente stima comprende tutta l'unità immobiliare costituita dal Lotto 3 in cui sono presenti più beni. Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato. Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica.Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m2 per uno stato conservativo normale. Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha: - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, visto lo stato di conservazione del bene che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria si può fondatamente affermare come, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 800,00 €/m2.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 289Il bene 4 in oggetto è la porzione di appartamento ricompresa nella descrizione del Bene 3.Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 219, Sub. 2, Categoria A4, Graffato Particella 222 sub 7L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)La stima del presente bene 4 è compresa nella stima del Bene 3.
- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergale rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 3, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come parcheggio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 208, Qualità Uliveto VignetoL'immobile viene posto

in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 3.

- **Bene N° 45** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella 208 adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergale rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 3, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il parcheggio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 293, Qualità SeminativoL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA MONTALBANO 289	79,50 mq	800,00 €/mq	€ 63.600,00	100,00%	€ 63.600,00
Bene N° 4 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 289	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 37 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 45 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 63.600,00

Valore di stima: € 63.600,00

Valore finale di stima: € 62.500,00

Il costo per la variazione catastale, comprensivo rilievi, redazione e presentazione dei vari adempimenti compreso i diritti di segreteria può essere presumibilmente considerato pari ad € 1.100,00. Pertanto il valore che viene riportato come Prezzo base d'asta è pari ad € 63.600,00 - 1.100,00= € 62.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANOL'unità immobiliare adibita ad appartamento fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra. L'edificio si trova all'interno del vecchio borgo della località di Fornello, in Via Montalbano s.n.c. nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio si presenta ancora in fase di completamento, con la facciata di piano terra costituita da blocchi in calcestruzzo a vista, mentre al piano primo la muratura è ancora grezza, non sono ancora definite le aperture esterne. L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al piano primo del fabbricato e si articola, secondo gli elaborati dell'ultima pratica edilizia presentata, in ingresso/salotto/cucina, camera da letto, disimpegno e bagno, con porzione di resede esterno a comune con altra unità immobiliare individuata dal Lotto 5 della presente Perizia di stima. La distribuzione dell'appartamento sopra descritta è quella che risulta dal progetto di ristrutturazione che coinvolge anche i fabbricati adiacenti. Attualmente l'abitazione si presenta parzialmente realizzata: non sono state realizzate ancora tutte le tramezzature di divisione dei locali, le aperture esterne. Essendo parzialmente realizzato non sono ovviamente presenti gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli impianti e tutte le altre finiture. Esternamente è presente resede di pertinenza, descritto catastalmente nella particella 242; questa nella divisione dei lotti proposti dalla presenta perizia diverrà B.C.N.C. fra i Lotti 4 e 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 218, Sub. 2, Categoria A5, Graffato Particella 242L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 27.696,00La presente stima comprende tutta l'unità immobiliare costituita dal Lotto 4 in cui sono presenti più beni. Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato. Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica. Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m2 per uno stato conservativo normale. Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha: - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per immobili simili all'immobile in oggetto (allo stato finito) è quantificabile in 800,00 €/m2. Alla luce dello stato attuale dei luoghi, considerando che l'appartamento risulta ancora da completare, la cifra sopra indicata viene decurtata del 40%. Tale decurtazione tiene conto del costo dei lavori ancora da eseguire e pertanto il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto alla data attuale è quantificabile in 480,00 €/m2
- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 4, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 5. Identificato al catasto

Terreni - Fig. 9, Part. 208, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)

- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella antistante (particella 208) adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 4, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 5. Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 293, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO	57,70 mq	480,00 €/mq	€ 27.696,00	100,00%	€ 27.696,00
Bene N° 38 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 46 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 27.696,00

Valore di stima: € 27.696,00

Valore finale di stima: € 26.950,00

Il costo per la variazione catastale, comprensivo rilievi, redazione e presentazione dei vari adempimenti compreso i diritti di segreteria può essere presumibilmente considerato pari ad € 1.050,00. Pertanto il valore che viene riportato come Prezzo base d'asta è pari ad € 28.000,00 - 1.050,00= € 26.950,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA n. 9/AL'unità immobiliare adibita ad appartamento fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori terra. L'edificio si trova all'interno del vecchio borgo in località Fornello, con ingresso da Via Leporaia n. 9/A nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio presenta un discreto stato di conservazione, le facciate sono in pietra faccia-vista. Gli infissi esterni sono in legno, le

persiane sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi necessitano di intervento di manutenzione. L'unità immobiliare, che si sviluppa al piano primo, si articola ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, e camera da letto. La distribuzione dell'appartamento sopra descritta è quella che risulta dal progetto di ristrutturazione che coinvolge anche le unità immobiliari adiacenti. Attualmente l'abitazione risulta parzialmente realizzata: non sono state ancora completate le lavorazioni interne, le aperture esterne, gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli impianti e tutte le altre finiture. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 218, Sub. 2, Categoria A5L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 32.016,00 La presente stima comprende tutta l'unità immobiliare costituita dal Lotto 5 in cui sono presenti più beni. Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato. Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica. Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m² per uno stato conservativo normale. Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha: - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq. Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 800,00 €/m². Alla luce dello stato attuale dei luoghi considerando il completamento della ristrutturazione ancora da eseguire sul bene, la cifra sopra indicata viene decurtata del 40% come valore dei lavori ancora da eseguire. Pertanto il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto, tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, è quantificabile in 480,00 €/m²

- **Bene N° 39** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 5, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 208, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)
- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella antistante (particella 208) adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 5, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è

compresa nel valore del Bene 6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 293, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA n. 9/A	66,70 mq	480,00 €/mq	€ 32.016,00	100,00%	€ 32.016,00
Bene N° 39 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 47 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 32.016,00

Valore di stima: € 32.016,00

Valore finale di stima: € 31.000,00

Il costo per la variazione catastale, comprensivo rilievi, redazione e presentazione dei vari adempimenti compreso i diritti di segreteria può essere presumibilmente considerato pari ad € 1.050,00. Pertanto il valore che viene riportato come Prezzo base d'asta è pari ad € 32.016,00 - 1.050,00= € 30.966,00. Il valore viene indicato in cifra pari a € 31.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 291. L'appartamento per civile abitazione fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori, e si trova all'interno del vecchio borgo della località di Fornello, in Via Montalbano n. 291 nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio presenta un discreto stato di conservazione, le facciate costituite in pietra risultano a vista. Gli infissi esterni ed il portoncino d'ingresso sono in legno, le persiane sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi necessitano di intervento di manutenzione. L'unità immobiliare, che si sviluppa al piano primo, si articola ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Internamente l'abitazione presenta finiture in ordinario stato di conservazione considerando l'età della ristrutturazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, porte e finestre in legno. Sono presenti: impianto elettrico e di illuminazione, impianto di riscaldamento termosigolo con distribuzione a termosifoni e caldaia alimentata da serbatoio gpl e servizio dell'intero borgo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 219, Sub. 1, Categoria A4, Graffato Particella 222 sub 6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 45.440,00 La presente stima comprende tutta l'unità immobiliare costituita dal Lotto 6 in cui sono presenti più beni. Il procedimento

utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato. Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica. Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m² per uno stato conservativo normale. Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha: - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq. Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, visto lo stato di conservazione del bene che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria si può fondatamente affermare come, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 800,00 €/m².

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 291La porzione di appartamento in oggetto è ricompresa nella descrizione del Bene 7Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 219, Sub. 2, Categoria A4L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 40** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 6, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 7. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 208, Qualità Uliveto VignetoL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)
- **Bene N° 48** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella antistante (particella 208) adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 6, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 7. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 293, Qualità SeminativoL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA DI	56,80 mq	800,00 €/mq	€ 45.440,00	100,00%	€ 45.440,00

MONTALBANO 291					
Bene N° 8 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 291	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 40 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 48 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 45.440,00

Valore di stima: € 45.440,00

Valore finale di stima: € 44.500,00

Il costo per la variazione catastale, comprensivo rilievi, redazione e presentazione dei vari adempimenti compreso i diritti di segreteria può essere presumibilmente considerato pari ad € 1.100,00. Pertanto il valore che viene riportato come Prezzo base d'asta è pari ad € 45.440,00 - 1.100,00= € 44.340,00. Il valore viene indicato in cifra pari a € 44.500,00

LOTTO 7

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA s.n.c. l'appartamento per civile abitazione fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori, e si trova all'interno del vecchio borgo della località di Fornello, con accesso dalla Via Leporaia nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio presenta un sufficiente stato di conservazione, le facciate costituite in pietra e laterizio risultano in parte a vista ed in parte intonacate. Gli infissi esterni sono in legno, le persiane, dove presenti, sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi necessitano di intervento di manutenzione. L'unità immobiliare, che si sviluppa al secondo piano del fabbricato ma a piano terra rispetta all'accesso su Via Leporaia, si articola ingresso, camera, mansarda, bagno, disimpegno, due camere e terrazza. La distribuzione dell'appartamento sopra descritta è quella che risulta dal sopralluogo ma non quella che viene descritte nel progetto di ristrutturazione che coinvolge anche i fabbricati adiacenti al fine di ristrutturare e, tramite frazionamento, aumentare le unità immobiliari presenti. Attualmente l'abitazione presenta uno stato di avanzamento lavori parziale; non sono state ancora completate le lavorazioni interne, le aperture esterne, gli intonaci, i pavimenti e rivesti. Non sono ancora presenti i vari impianti tecnologici. Attualmente l'abitazione presenta uno stato di avanzamento lavori parziale; non sono stati ancora realizzate tutte le tramezzature di divisione degli ambienti, le aperture esterne, gli intonaci, i pavimenti e rivesti. Non sono ancora presenti i vari impianti tecnologici. Esternamente è presente resede di pertinenza, descritto catastalmente nella particella 242; questa nella divisione dei lotti proposti dalla presenta perizia diverrà B.C.N.C. fra i Lotti 4 e 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 218, Sub. 2, Categoria A5, Graffato Particella 242 L'immobile viene posto in vendita

per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 53.304,00 La presente stima comprende tutta l'unità immobiliare costituita dal Lotto 7 in cui sono presenti più beni. Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato. Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica. Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m² per uno stato conservativo normale. Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha: - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq. Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 800,00 €/m². Alla luce dello stato attuale dei luoghi considerando il completamento della ristrutturazione ancora da eseguire sul bene, la cifra sopra indicata viene decurtata del 40% come valore dei lavori ancora da eseguire. Pertanto il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto, tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, è quantificabile in 480,00 €/m²

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA s.n.c. La porzione di appartamento in oggetto è ricompresa nella descrizione del Bene 9 identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 222, Sub. 3, Categoria A5L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 41** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergo rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 7, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 9. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 208, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)
- **Bene N° 49** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella antistante (particella 208) adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergo rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 7, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 9. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 293, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA s.n.c.	111,05 mq	480,00 €/mq	€ 53.304,00	100,00%	€ 53.304,00
Bene N° 10 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA s.n.c.	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 41 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 49 - Terreno Lamporecchio (PT) VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 53.304,00

Valore di stima: € 53.304,00

Valore finale di stima: € 52.000,00

Il costo per la variazione catastale, comprensivo rilievi, redazione e presentazione dei vari adempimenti compreso i diritti di segreteria può essere presumibilmente considerato pari ad € 1.100,00. Pertanto il valore che viene riportato come Prezzo base d'asta è pari ad € 53.304,00 - 1.100,00= € 52.204,00. Il valore viene indicato in cifra pari a € 52.000,00

LOTTO 8

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 293 - VIA LEPORAIA l'appartamento per civile abitazione fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori, e si trova all'interno del vecchio borgo della località di Fornello, in Via Montalbano n. 293 nel Comune di Lamporecchio, con accesso secondario dalla Via Leporaia. Esternamente l'edificio presenta un discreto stato di conservazione, le facciate costituite in pietra e laterizio risultano in parte a vista ed in parte intonacate. Gli infissi esterni e la porta d'ingresso sono in legno, le persiane sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi necessitano di intervento di manutenzione. L'unità immobiliare, che si sviluppa al piano terra, si articola ingresso/cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e due camere da letto. Internamente l'abitazione presenta finiture in ordinario stato di conservazione considerando l'età della ristrutturazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, porte e finestre in legno. Sono presenti: impianto elettrico e di illuminazione, impianto di riscaldamento termosigolo con distribuzione a termosifoni e caldaia alimentata da serbatoio gpl e servizio dell'intero borgo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 219, Sub. 1, Categoria A4, Graffato Particella 222 sub 6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 80.960,00 La presente stima comprende tutta l'unità immobiliare costituita dal Lotto 8 in cui sono presenti

più beni. Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato. Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica. Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m² per uno stato conservativo normale. Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha: - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq. Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, visto lo stato di conservazione del bene che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria si può fondatamente affermare come, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 800,00 €/m².

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 293 - VIA LEPORAIA. La porzione di appartamento in oggetto è ricompresa nella descrizione del Bene 11. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 219, Sub. 2, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 293 - VIA LEPORAIA. La porzione di appartamento in oggetto è ricompresa nella descrizione del Bene 11. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 222, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Particella 273 sub 2L. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA MONTALBANO 293 - VIA LEPORAIA. La porzione di appartamento in oggetto è ricompresa nella descrizione del Bene 11. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 222, Sub. 3, Categoria A5. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 42** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA. Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 8, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 11. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 208, Qualità Uliveto Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)
- **Bene N° 50** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA. Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella antistante (particella 208) adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 8, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è

compresa nel valore del Bene 11. Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 293, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 293 - VIA LEPORAIA	101,20 mq	800,00 €/mq	€ 80.960,00	100,00%	€ 80.960,00
Bene N° 12 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 293 - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 13 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 293 - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 36 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA MONTALBANO 293 - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 42 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 50 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 80.960,00

Valore di stima: € 80.960,00

Valore finale di stima: € 79.500,00

Il costo per la variazione catastale, comprensivo rilievi, redazione e presentazione dei vari adempimenti compreso i diritti di segreteria può essere presumibilmente considerato pari ad € 1.200,00. Pertanto il valore che viene riportato come Prezzo base d'asta è pari ad € 80.960,00 - 1.200,00= € 79.760,00. Il valore viene indicato in cifra pari a € 79.500,00

LOTTO 9

- Bene N° 14** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA MONTALBANO 295 Il fabbricato adibito a civile abitazione di tipologia terratetto si sviluppa su 3 piani fuori terra. L'edificio si trova all'interno del vecchio borgo della località di Fornello, in Via Montalbano n.295 nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio presenta un discreto stato di conservazione, le facciate in pietra e laterizio sono a faccia vista. Gli infissi esterni ed la porta d'ingresso sono in legno, le persiane sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi necessitano di intervento di manutenzione e restauro. L'unità immobiliare si articola come segue: -Piano Terra: porticato d'ingresso, taverna, 2 locali di servizio/lavanderia e rampa vano scale; -Piano Primo: soggiorno, salotto, cucina, w.c. e rampa vano scale; -Piano Secondo: due camere, due disimpegni, bagno, terrazzo e vano scale; -Piano Terzo: tre camere, due ripostigli, bagno, disimpegno e terrazza. Internamente l'abitazione presenta finiture di buon livello in discreto stato di conservazione considerando l'epoca di ristrutturazione, metà anni 90°. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in cotto ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, porte e finestre in legno. Sono presenti: impianto elettrico e di illuminazione, impianto di riscaldamento termosingolo con distribuzione a termosifoni con caldaia alimentata da serbatoio gpl e servizio dell'intero borgo ed impianto di climatizzazione nelle camere da letto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 220, Sub. 7, Categoria A4, Graffato Particella 222 sub 8L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 204.025,50 La presente stima comprende tutta l'unità immobiliare costituita dal Lotto 9 in cui sono presenti più beni. Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato. Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica. Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m² per uno stato conservativo normale. Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha: - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, visto lo stato di conservazione del bene che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria si può fondatamente affermare come, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 1.050,00 €/m².
- Bene N° 43** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergo rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 9, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 14. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 208, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)
- Bene N° 51** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area

carrabile di accesso alla particella antistante (particella 208) adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 9, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 14. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 293, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terratetto Lamporecchio (PT) VIA MONTALBANO 295	194,31 mq	1.050,00 €/mq	€ 204.025,50	100,00%	€ 204.025,50
Bene N° 43 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 51 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 204.025,50

Valore di stima: € 204.025,50

Valore finale di stima: € 204.000,00

LOTTO 10

- Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA 9. L'appartamento per civile abitazione fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori, e si trova all'interno del vecchio borgo della località di Fornello, in Via Leporaia 9 nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio presenta un sufficiente stato di conservazione, le facciate costituite in pietra e laterizio risultano in parte a vista ed in parte intonacate. Gli infissi esterni ed la porta d'ingresso sono in legno, le persiane sono del tipo alla fiorentina, dove presenti; tutti gli infissi necessitano di intervento di manutenzione. L'unità immobiliare, che si sviluppa al piano primo del fabbricato ma al piano terreno rispetto all'accesso dalla Via Leporaia si articola in ingresso/cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camera da letto, bagno, ripostiglio e porticato. Internamente l'abitazione presenta finiture in ordinario stato di conservazione considerando l'età della ristrutturazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, porte e finestre in legno. Sono presenti: impianto elettrico e di illuminazione, impianto di riscaldamento termosingolo con distribuzione a termosifoni e caldaia alimentata da serbatoio gpl e servizio dell'intero borgo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 222, Sub. 3, Categoria A5L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 63.936,00

presente stima comprende tutta l'unità immobiliare costituita dal Lotto 10 in cui sono presenti più beni. Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato. Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica. Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m² per uno stato conservativo normale. Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha: - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq. Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, visto lo stato di conservazione del bene che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria si può fondatamente affermare come, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 800,00 €/m².

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 293 - VIA LEPORAIA La porzione di appartamento in oggetto è ricompresa nella descrizione del Bene 34 identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 222, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Particella 273 sub 2L l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 44** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergo rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 10, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 34. Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 208, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)
- **Bene N° 52** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella antistante (particella 208) adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergo rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 10, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 34. Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 293, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Appartamento	79,92 mq	800,00 €/mq	€ 63.936,00	100,00%	€ 63.936,00

Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA 9					
Bene N° 35 - Appartamento Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 293 - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 44 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 52 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 63.936,00

Valore di stima: € 63.936,00

Valore finale di stima: € 62.900,00

Il costo per la variazione catastale, comprensivo rilievi, redazione e presentazione dei vari adempimenti compreso i diritti di segreteria può essere presumibilmente considerato pari ad € 1.050,00. Pertanto il valore che viene riportato come Prezzo base d'asta è pari ad € 63.936,00 - 1.050,00= € 62.886,00. Il valore viene indicato in cifra pari a € 62.900,00

LOTTO 11

- Bene N° 15** - Deposito ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA s.n.c. Il fabbricato adibito a deposito, libero su 4 lati con piccola corte antistante di pertinenza, si sviluppa su 1 piano fuori terra. L'edificio si trova alle spalle del vecchio borgo della località di Fornello, con accesso dalla Via Leporaia nel Comune di Lamporecchio, tramite stradello poderale. Attualmente il piccolo fabbricato si presenta in stato di totale abbandono ed è quasi totalmente crollato: residuano porzioni di relitti di murature invase dalla vegetazione infestante. Non è stato possibile effettuare sopralluogo interno ed esterno per la folta vegetazione presente internamente ed esternamente allo stabile. Per effettuare la descrizione del bene e quantificare la consistenza è stato preso in esame l'unico documento ufficiale reperito, ovvero la planimetria catastale; dal quale si è potuto evincere come questo si articola in due vani separati con accesso esclusivamente dall'esterno tramite la corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 292, Categoria C2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 3.261,60 Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato. Nella stima è stato altresì considerato lo stato attuale dell'immobile e dei lavori di restauro e di regolarizzazione urbanistica. Le tabelle OMI

dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2017, per la zona in oggetto così come indicate dall'ufficio nella Provincia di Pistoia, Comune Lamporecchio, Fasci Suburbana/SAN BARONTO, GIUGNANO, PAPIANO, PORCIANO, FORNELLO, Codice Zona E2, Microzona 1, per abitazioni civili, forniscono valori compresi fra 1.500 - 1.650 €/m² per uno stato conservativo normale. Dalle indagini di mercato effettuate presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona si ha: - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-735; 130.000€ ; 160mq ; 812,50€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-740; 150.000€ ; 128mq ; 1.171€/mq - "La Meridiana Agenzia Immobiliare" rif. B-728; 100.000€ ; 140mq ; 714€/mq Viste le tabelle OMI e i valori ricavati dalle Agenzie Immobiliari, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 800,00 €/m². Alla luce dello stato attuale dei luoghi considerando lo stato di totale abbandono e la possibilità effettiva di dover ricostruire totalmente lo stabile, la cifra sopra indicata viene decurtata del 70%, ovvero viene equiparata sostanzialmente al valore dell'area dove il bene insiste. Pertanto il valore più equo al metro quadro per l'immobile in oggetto, tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, è quantificabile in 240,00 €/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Deposito Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA s.n.c.	13,59 mq	240,00 €/mq	€ 3.261,60	100,00%	€ 3.261,60
				Valore di stima:	€ 3.261,60

Valore di stima: € 3.261,60

Valore finale di stima: € 3.300,00



LOTTO 12

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA LEPORAIA s.n.c. Piccolo appezzamento di terreno su cui è presente il deposito dell'acqua potabile a servizio del borgo di Fornello. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 195, Qualità FU D ACCERTL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Trattasi di piccolo appezzamento di terreno (25mq) in cui è presente il deposito dell'acqua a servizio del borgo di Fornello e per tale motivo non è praticamente utilizzabile. Il valore del bene è quindi stato stimato pari a zero.
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente con vegetazione boschiva, con accesso da strada podereale, nella zona collinare in posizione tergo rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 850,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 167, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 850,00 A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Bosco Misto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 19.000

€/Ha. Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada podereale; il valore più equo al metro quadro è pari a 1,00 €/m².

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente con vegetazione boschiva, con accesso da strada podereale, nella zona collinare in posizione tergoale rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 540,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 168, Qualità Uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 540,00 A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Bosco Misto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 19.000 €/Ha. Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada podereale; il valore più equo al metro quadro è pari a 1,00 €/m².
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente con vegetazione boschiva, con accesso da strada podereale, nella zona collinare in posizione tergoale rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 5780,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 169, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 5.780,00 A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Bosco Misto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 19.000 €/Ha. Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada podereale; il valore più equo al metro quadro è pari a 1,00 €/m².
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito alla coltura di olivi ma non curato e mantenuto da anni, con accesso da strada podereale, nella zona collinare in posizione tergoale rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 1100,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 202, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.400,00 A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Uliveto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 67.000 €/Ha. Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle

infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada poderale; il valore più equo al metro quadro è pari a 4,00 €/m².

- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente con vegetazione boschiva, con accesso tramite la particella 168, nella zona collinare in posizione tergale rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 1220,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 153, Qualità Bosco ceduoL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 1.220,00A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Bosco Misto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 19.000 €/Ha.Alla luce delle considerazione espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada poderale; il valore più equo al metro quadro è pari a 1,00 €/m².
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente con vegetazione boschiva, con accesso da tramite le particelle 340 e 341, nella zona collinare in posizione tergale rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 270,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 198, Qualità VignetoL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 270,00A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Bosco Misto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 19.000 €/Ha.Alla luce delle considerazione espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada poderale; il valore più equo al metro quadro è pari a 1,00 €/m².
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito alla coltura di olivi ma non curato e mantenuto da anni, con accesso da strada poderale, nella zona collinare in posizione tergale rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 1160,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 200, Qualità Uliveto VignetoL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 4.640,00A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Uliveto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 67.000 €/Ha.Alla luce delle considerazione espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada poderale; il valore più equo al metro quadro è pari a 4,00 €/m².
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito alla coltura

di olivi ma non curato e mantenuto da anni, con accesso da strada poderale, nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 130,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 305, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 520,00A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Uliveto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 67.000 €/Ha. Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada poderale; il valore più equo al metro quadro è pari a 4,00 €/m².

- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito alla coltura di olivi ma non curato e mantenuto da anni, con accesso da strada poderale, nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 80,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 341, Qualità Uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 320,00A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Uliveto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 67.000 €/Ha. Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada poderale; il valore più equo al metro quadro è pari a 4,00 €/m².
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito alla coltura di olivi ma non curato e mantenuto da anni, con accesso da strada poderale, nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 1060,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 197, Qualità Uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.240,00A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Uliveto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 67.000 €/Ha. Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada poderale; il valore più equo al metro quadro è pari a 4,00 €/m².
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente con vegetazione boschiva, con accesso da strada poderale, nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 1150,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 188, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto

di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 1.150,00A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Bosco Misto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 19.000 €/Ha.Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada podereale; il valore più equo al metro quadro è pari a 1,00 €/m².

- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito alla coltura di olivi ma non curato e mantenuto da anni, con accesso da strada podereale, nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 310,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 247, Qualità VignetoL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 1.240,00A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Uliveto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 67.000 €/Ha.Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada podereale; il valore più equo al metro quadro è pari a 4,00 €/m².
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito alla coltura di olivi ma non curato e mantenuto da anni, con accesso da strada podereale, nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 4110,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 340, Qualità UlivetoL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 16.440,00A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Uliveto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 67.000 €/Ha.Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada podereale; il valore più equo al metro quadro è pari a 4,00 €/m².
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito alla coltura di olivi ma non curato e mantenuto da anni, con accesso da strada podereale, nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 3740,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 342, Qualità Uliveto VignetoL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 14.960,00A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Uliveto si rileva un Valore Agrario

(Euro/Ha) la cifra di 67.000 €/Ha. Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada podereale; il valore più equo al metro quadro è pari a 4,00 €/m².

- Bene N° 32** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito alla coltura di olivi ma non curato e mantenuto da anni, con accesso da strada podereale, nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 1420,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 213, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 5.680,00 A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Uliveto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 67.000 €/Ha. Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada podereale; il valore più equo al metro quadro è pari a 4,00 €/m².
- Bene N° 33** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente con vegetazione in parte boschiva ed in parte ad uliveto, non curato ne mantenuto da anni, con accesso da strada podereale, nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento inclinato per una superficie lorda di circa mq. 1775,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 322, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 3.550,00 A seguito delle indagini di mercato effettuate, tenuto conto anche della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornata all'Annualità 2013 per la Regione Agraria n. 3 Colline Ombrone Pistoiese, Comune di Lamporecchio - per Uliveto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 67.000 €/Ha mentre per Bosco Misto si rileva un Valore Agrario (Euro/Ha) la cifra di 19.000 €/Ha. Alla luce delle considerazioni espresse si ritiene i valori di stima espressi dall'OMI sulla base della categoria catastale, siano sopra stimati rispetto all'attuale valore del terreno, pertanto si ritiene di poter fondatamente affermare come, alla data odierna, per caratteristiche analoghe di estensione, collocazione, la vicinanza alle infrastrutture del terreno e l'accesso diretto da strada podereale; il valore più equo al metro quadro per Uliveto è pari a 4,00 € mentre per Bosco Misto il valore più equo al metro quadro è pari a 1,00 €/m². Si ritiene nel caso in esame di poter eseguire la media fra i 2 valori indicati in quanto le due colture si equivalgono per estensione sul terreno; pertanto si esprime in 2,00€ al metro quadro, il valore unitario complessivo del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Terreno Pistoia (PT) - VIA LEPORAIA s.n.c.	25,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00

Bene N° 17 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	850,00 mq	1,00 €/mq	€ 850,00	100,00%	€ 850,00
Bene N° 18 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	540,00 mq	1,00 €/mq	€ 540,00	100,00%	€ 540,00
Bene N° 19 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	5780,00 mq	1,00 €/mq	€ 5.780,00	100,00%	€ 5.780,00
Bene N° 20 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	1100,00 mq	4,00 €/mq	€ 4.400,00	100,00%	€ 4.400,00
Bene N° 22 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	1220,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.220,00	100,00%	€ 1.220,00
Bene N° 23 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	270,00 mq	1,00 €/mq	€ 270,00	100,00%	€ 270,00
Bene N° 24 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	1160,00 mq	4,00 €/mq	€ 4.640,00	100,00%	€ 4.640,00
Bene N° 25 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	130,00 mq	4,00 €/mq	€ 520,00	100,00%	€ 520,00
Bene N° 26 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	80,00 mq	4,00 €/mq	€ 320,00	100,00%	€ 320,00
Bene N° 27 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	1060,00 mq	4,00 €/mq	€ 4.240,00	100,00%	€ 4.240,00
Bene N° 28 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	1150,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.150,00	100,00%	€ 1.150,00
Bene N° 29 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	310,00 mq	4,00 €/mq	€ 1.240,00	100,00%	€ 1.240,00
Bene N° 30 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	4110,00 mq	4,00 €/mq	€ 16.440,00	100,00%	€ 16.440,00
Bene N° 31 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	3740,00 mq	4,00 €/mq	€ 14.960,00	100,00%	€ 14.960,00

Bene N° 32 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	1420,00 mq	4,00 €/mq	€ 5.680,00	100,00%	€ 5.680,00
Bene N° 33 - Terreno Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA	1775,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.550,00	100,00%	€ 3.550,00
Valore di stima:					€ 65.800,00

Valore di stima: € 65.800,00

Valore finale di stima: € 65.800,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 22/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vienni Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - PRECEDENTI EDILIZI
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO CARTOGRAFIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI, TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATI RIFERITI AI LOTTI DA 2 A 11
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PRECEDENTI EDILIZI
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTI CARTOGRAFIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI - BONISTALLI
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI - CAMILLA SAS
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE - BONISTALLI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI, TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - BONISTALLI
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIE DIVISIONE IN LOTTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lamporecchio (PT) - VIA MONTALBANOL'immobile adibito a rimessa fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra. L'edificio si trova all'interno del vecchio borgo in località Fornello, Via Montalbano s.n.c. nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio si presenta ancora in fase di completamento, con la facciata di piano terra costituita da blocchi in calcestruzzo a vista, mentre al piano primo la muratura è lasciata al grezzo. Il portone di accesso alla rimessa è in legno e vetro mentre devono ancora essere installati gli infissi esterni al piano piano. L'unità immobiliare si articola in unico vano al piano terra. Internamente la rimessa presenta finiture non totalmente completate, non è presente l'intonaco sul soffitto del vano e su alcune porzioni di parete. Il pavimento è realizzato con getto di calcestruzzo senza rivestimento. E' presente l'impianto elettrico di illuminazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 218, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno della Zona di interesse storico-ambientale B0 (art. 37.2.1), classificato come immobile con elementi da conservare art. 17) in Classe 3 come da scheda n. 122. Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: CAPO II- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI Art.37. Sistema Insediativo 1. Il R.U. identifica i centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti. 2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano - scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli - scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. 3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani. 4.Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive. 5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi: - A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da: x A1.1 : Borghi pedecollinari: Spicchio ed il complesso Rospigliosi x A1.2 : Borghi pedecollinari: Il Centro Capoluogo x A2 : Centri collinari del Montalbano: S.Baronto, Papiano, Porciano x A3 : Aggregati rurali storicizzati: Giugnano, Alberghi, Il Poggio, Collececioli, Fattoio, Lampaggio, Catolfi - B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da: x B0 : Zone di interesse storico-ambientale x B1 : Zone urbane costituite da aggregazioni di edifici lungo strada in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità pubblica x B2 : Zone urbane costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato x B3 : Zone urbane costituite da edifici mono o bifamiliari isolati x B4 : Zone urbane costituite da edifici plurifamiliari recenti, schiere case in linea x ID : Interventi Diretti x PUC : Progetto Unitario Convenzionato - RQ : Aree di Riqualficazione urbanistica: - AT : Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale - CA : Comparti di Atterraggio - PAc : Piani Attuativi convenzionati - R : Interventi diretti convenzionati e/o in fase di realizzazione 6. Il sistema insediativo comprende anche attività e servizi prevalentemente produttivi e turistici suddiviso nei seguenti sottosistemi: - D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva esistenti composte da: x D1 : Zone produttive esistenti x D1n° : Complessi produttivi con apposita scheda normativa x IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva

con apposita scheda normativa x D2 : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D2n° : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti con apposita scheda normativa x D3 : Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D4 : Aree di pertinenza delle attività produttive e per parcheggio e rimessaggio automezzi - Ars : Aree per attrezzature ricettive e di servizio. Art.37.2.1 – Zone di interesse storico ambientale : B0 Tali zone individuano: a) tessuti edilizi interni all'area urbana, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale o in un'area limitrofa ai nuclei di matrice storica, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art.19 delle presenti NTA. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. c)sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli immobili D),E), di cui all'art.18 delle presenti NTA, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti: - adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare. 3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni: a) per gli immobili classificati D) di cui all'art.18 gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti. b) per gli immobili di tipo E) di cui all'art.18, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi; c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze; d) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture. 4 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per la realizzazione di posti macchina (art.37.2.3, comma 1, lettera a), dovranno possibilmente essere ricavati attraverso volumetrie seminterrate; l'altezza fuori terra non potrà superare su tre lati ml 1,50 e ml. 2,80 nei punti d'ingresso. 5 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per il rialzamento di un piano abitabile, per edifici ad un solo piano fuori terra (art.37.2.3, comma 1, lettera e), non sono consentiti per edifici ubicati su terreni in pendenza che comunque abbiano un solo piano accessibile dalla quota superiore ed anche un piano seminterrato ed accessibile dalla quota inferiore. 6 .In tali zone ogni atto autorizzativo sarà soggetto all'approvazione di apposita commissione tecnica comunque denominata, ed ogni intervento ammesso dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A) sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli interventi fino alla manutenzione straordinaria che non comportino variazione dei materiali, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni. 7. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi: - interventi una tantum di cui al successivo art. 37.2.3 - interventi parametrati di cui al successivo comma 8 8. Per gli interventi in queste zone valgono i seguenti parametri urbanistici: Sottozona UF (SUL/SF) RC max H max B0 0,50 mq/mq 30% 4,50 a monte,5,50 a valle in terreni con pendenza >15% 9. Gli interventi realizzati

secondo i parametri di zona suddetti non possono generare più di due unità immobiliari residenziali, rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di abitabilità. Nel caso di realizzazione di interventi sulla base degli interventi parametrati dovranno essere verificati oltre ai parcheggi di tipo P2 anche quelli di tipo P1 di cui all'art. 16 delle presenti NTA. 10. In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettati i parametri previsti al comma 8.

Prezzo base d'asta: € 11.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA MONTALBANO 289. L'appartamento per civile abitazione fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori, e si trova all'interno del vecchio borgo posto in località Fornello, Via Montalbano n. 289 nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio presenta un buono stato di conservazione, le facciate sono in pietra faccia-vista. Gli infissi esterni ed il portoncino d'ingresso sono in legno, le persiane sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi comunque necessitano di intervento di manutenzione. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e si articola in ingresso/soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera da letto con bagno a servizio diretto. Internamente l'abitazione presenta finiture in ordinario stato di conservazione considerando l'epoca relativamente recente della ristrutturazione risalente agli anni 2000. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, le porte interne e le finestre sono in legno. Sono presenti: impianto elettrico e di illuminazione, impianto di riscaldamento termosingolo con distribuzione a termosifoni e caldaia alimentata da serbatoio gpl e servizio dell'intero borgo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 218, Sub. 2, Categoria A5, Graffato Particella 242. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del. C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno della Zona di interesse storico-ambientale B0 (art. 37.2.1), classificato come immobile con elementi da conservare art. 17) in Classe 3 come da scheda n. 122. Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: CAPO II- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI Art.37. Sistema Insediativo 1. Il R.U. identifica i centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti. 2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano - scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli - scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. 3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani. 4. Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive. 5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi: - A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da: x A1.1 : Borghi pedecollinari: Spicchio ed il complesso Rospigliosi x A1.2 : Borghi pedecollinari: Il Centro Capoluogo x A2 : Centri collinari del Montalbano: S.Baronto, Papiano, Porciano x A3 : Aggregati rurali storicizzati: Giugnano, Alberghi, Il Poggio, Collececioli, Fattoio, Lampaggio, Catolfi - B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da: x B0 : Zone di interesse storico-ambientale x B1 : Zone urbane costituite da aggregazioni di edifici lungo strada in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità pubblica x B2 : Zone urbane costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato x B3 :

Zone urbane costituite da edifici mono o bifamiliari isolati x B4 : Zone urbane costituite da edifici plurifamiliari recenti, schiere case in linea x ID : Interventi Diretti x PUC : Progetto Unitario Convenzionato - RQ : Aree di Riqualificazione urbanistica: - AT : Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale - CA : Comparti di Atterraggio - PAC : Piani Attuativi convenzionati - R : Interventi diretti convenzionati e/o in fase di realizzazione 6. Il sistema insediativo comprende anche attività e servizi prevalentemente produttivi e turistici suddiviso nei seguenti sottosistemi:: - D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva esistenti composte da: x D1 : Zone produttive esistenti x D1n° : Complessi produttivi con apposita scheda normativa x IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa x D2 : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D2n° : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti con apposita scheda normativa x D3 : Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D4 : Aree di pertinenza delle attività produttive e per parcheggio e rimessaggio automezzi - Ars : Aree per attrezzature ricettive e di servizio. Art.37.2.1 – Zone di interesse storico ambientale : B0 Tali zone individuano: a) tessuti edilizi interni all'area urbana, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale o in un'area limitrofa ai nuclei di matrice storica, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art.19 delle presenti NTA. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. c)sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli immobili D),E), di cui all'art.18 delle presenti NTA, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti: - adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare. 3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni: a) per gli immobili classificati D) di cui all'art.18 gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti. b) per gli immobili di tipo E) di cui all'art.18, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi; c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze; d) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture. 4 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per la realizzazione di posti macchina (art.37.2.3, comma 1, lettera a), dovranno possibilmente essere ricavati attraverso volumetrie seminterrate; l'altezza fuori terra non potrà superare su tre lati ml 1,50 e ml. 2,80 nei punti d'ingresso. 5 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per il rialzamento di un piano abitabile, per edifici ad un solo piano fuori terra (art.37.2.3, comma 1, lettera e), non sono consentiti per edifici ubicati su terreni in pendenza che comunque abbiano un solo piano accessibile dalla quota superiore ed anche un piano seminterrato ed accessibile dalla quota inferiore. 6 .In tali zone ogni atto autorizzativo sarà soggetto all'approvazione di apposita commissione tecnica comunque denominata, ed ogni intervento ammesso dalla presente

disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A) sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli interventi fino alla manutenzione straordinaria che non comportino variazione dei materiali, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni. 7. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi: - interventi una tantum di cui al successivo art. 37.2.3 - interventi parametrati di cui al successivo comma 8 8. Per gli interventi in queste zone valgono i seguenti parametri urbanistici: Sottozona UF (SUL/SF) RC max H max B0 0,50 mq/mq 30% 4,50 a monte, 5,50 a valle in terreni con pendenza >15% 9. Gli interventi realizzati secondo i parametri di zona suddetti non possono generare più di due unità immobiliari residenziali, rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di abitabilità. Nel caso di realizzazione di interventi sulla base degli interventi parametrati dovranno essere verificati oltre ai parcheggi di tipo P2 anche quelli di tipo P1 di cui all'art. 16 delle presenti NTA. 10. In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettati i parametri previsti al comma 8.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 289 Il bene 4 in oggetto è la porzione di appartamento ricompresa nella descrizione del Bene 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 219, Sub. 2, Categoria A4, Graffato Particella 222 sub 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno della Zona di interesse storico-ambientale B0 (art. 37.2.1), classificato come immobile con elementi da conservare art. 17) in Classe 3 come da scheda n. 122. Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: CAPO II- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI Art.37. Sistema Insediativo 1. Il R.U. identifica i centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti. 2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano - scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli - scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. 3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani. 4. Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive. 5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi: - A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da: x A1.1 : Borghi pedecollinari: Spicchio ed il complesso Rospigliosi x A1.2 : Borghi pedecollinari: Il Centro Capoluogo x A2 : Centri collinari del Montalbano: S.Baronto, Papiano, Porciano x A3 : Aggregati rurali storicizzati: Giugnano, Alberghi, Il Poggio, Collececioli, Fattoio, Lampaggio, Catolfi - B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da: x B0 : Zone di interesse storico-ambientale x B1 : Zone urbane costituite da aggregazioni di edifici lungo strada in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità pubblica x B2 : Zone urbane costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato x B3 : Zone urbane costituite da edifici mono o bifamiliari isolati x B4 : Zone urbane costituite da edifici plurifamiliari recenti, schiere case in linea x ID : Interventi Diretti x PUC : Progetto Unitario Convenzionato - RQ : Aree di Riqualficazione urbanistica: - AT : Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale - CA : Comparti di Atterraggio - PAc : Piani Attuativi convenzionati - R : Interventi diretti convenzionati e/o in fase di realizzazione 6. Il sistema insediativo comprende anche attività e servizi prevalentemente produttivi e turistici

suddiviso nei seguenti sottosistemi:: - D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva esistenti composte da: x D1 : Zone produttive esistenti x D1n° : Complessi produttivi con apposita scheda normativa x IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa x D2 : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D2n° : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti con apposita scheda normativa x D3 : Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D4 : Aree di pertinenza delle attività produttive e per parcheggio e rimessaggio automezzi - Ars : Aree per attrezzature ricettive e di servizio. Art.37.2.1 – Zone di interesse storico ambientale : B0 Tali zone individuano: a) tessuti edilizi interni all'area urbana, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale o in un'area limitrofa ai nuclei di matrice storica, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art.19 delle presenti NTA. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbati e comunque permeabili. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli immobili D),E), di cui all'art.18 delle presenti NTA, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti: - adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare. 3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni: a) per gli immobili classificati D) di cui all'art.18 gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti. b) per gli immobili di tipo E) di cui all'art.18, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi; c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze; d) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture. 4 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per la realizzazione di posti macchina (art.37.2.3, comma 1, lettera a), dovranno possibilmente essere ricavati attraverso volumetrie seminterrate; l'altezza fuori terra non potrà superare su tre lati ml 1,50 e ml. 2,80 nei punti d'ingresso. 5 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per il rialzamento di un piano abitabile, per edifici ad un solo piano fuori terra (art.37.2.3, comma 1, lettera e), non sono consentiti per edifici ubicati su terreni in pendenza che comunque abbiano un solo piano accessibile dalla quota superiore ed anche un piano seminterrato ed accessibile dalla quota inferiore. 6 .In tali zone ogni atto autorizzativo sarà soggetto all'approvazione di apposita commissione tecnica comunque denominata, ed ogni intervento ammesso dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A) sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli interventi fino alla manutenzione straordinaria che non comportino variazione dei materiali, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni. 7. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi: - interventi una tantum di cui al successivo art. 37.2.3 -

intereventi parametrati di cui al successivo comma 8 8. Per gli interventi in queste zone valgono i seguenti parametri urbanistici: Sottozona UF (SUL/SF) RC max H max B0 0,50 mq/mq 30% 4,50 a monte, 5,50 a valle in terreni con pendenza >15% 9. Gli interventi realizzati secondo i parametri di zona suddetti non possono generare più di due unità immobiliari residenziali, rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di abitabilità. Nel caso di realizzazione di interventi sulla base degli interventi parametrati dovranno essere verificati oltre ai parcheggi di tipo P2 anche quelli di tipo P1 di cui all'art. 16 delle presenti NTA. 10. In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettati i parametri previsti al comma 8.

- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 3, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come parcheggio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 208, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno del Territorio Rurale Zona E1 Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco (Art. 27). Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO CAPO I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" Art.27. Articolazione del territorio rurale 1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sistemi e dei sottosistemi territoriali, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto del Territorio del PS. 2. Secondo le indicazioni del P.S. l'intero territorio rurale è considerato area a prevalente funzione rurale. 3. Le parti di territorio agricolo - E0, ricadenti nell'ambito del Sistema Insediativo e non classificabili a prevalente o esclusiva funzione agricola sono normati al successivo art. 40 4. Nei sottosistemi territoriali sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli nel rispetto degli obiettivi di qualità e direttive correlate di cui alla Sezione 6 Disciplina d'uso della Scheda dell'ambito 05 Val Di Nievole e Val D'Arno inferiore del PIT-PPR. Art.27.1 - Sottosistemi Territoriali di paesaggio della Collina 1. Il Sottosistema Territoriale della Collina, comprende le aree di rilevanza paesaggistica ed ambientale del Montalbano caratterizzate dalla presenza di coltivazione agricole e di aree boscate 2. I Sottosistemi Territoriali della Collina, sono composti dai seguenti "sottosistemi territoriali" e disciplinati dall'art.48 del P.S.: - Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco - E1 - Sottosistema della collina arborata del Montalbano - E2
- **Bene N° 45** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella 208 adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 3, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene

come accesso per il parcheggio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 293, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)
Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno del Territorio Rurale Zona E1 Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco (Art. 27). Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO CAPO I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" Art.27. Articolazione del territorio rurale 1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sistemi e dei sottosistemi territoriali, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto del Territorio del PS. 2. Secondo le indicazioni del P.S. l'intero territorio rurale è considerato area a prevalente funzione rurale. 3. Le parti di territorio agricolo - E0, ricadenti nell'ambito del Sistema Insediativo e non classificabili a prevalente o esclusiva funzione agricola sono normati al successivo art. 40 4. Nei sottosistemi territoriali sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli nel rispetto degli obiettivi di qualità e direttive correlate di cui alla Sezione 6 Disciplina d'uso della Scheda dell'ambito 05 Val Di Nievole e Val D'Arno inferiore del PIT-PPR. Art.27.1 - Sottosistemi Territoriali di paesaggio della Collina 1. Il Sottosistema Territoriale della Collina, comprende le aree di rilevanza paesaggistica ed ambientale del Montalbano caratterizzate dalla presenza di coltivazione agricole e di aree boscate 2. I Sottosistemi Territoriali della Collina, sono composti dai seguenti "sottosistemi territoriali" e disciplinati dall'art.48 del P.S.: - Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco - E1 - Sottosistema della collina arborata del Montalbano - E2

Prezzo base d'asta: € 62.500,00



LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANOL'unità immobiliare adibita ad appartamento fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra. L'edificio si trova all'interno del vecchio borgo della località di Fornello, in Via Montalbano s.n.c. nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio si presenta ancora in fase di completamento, con la facciata di piano terra costituita da blocchi in calcestruzzo a vista, mentre al piano primo la muratura è ancora grezza, non sono ancora definite le aperture esterne. L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al piano primo del fabbricato e si articola, secondo gli elaborati dell'ultima pratica edilizia presentata, in ingresso/salotto/cucina, camera da letto, disimpegno e bagno, con porzione di resede esterno a comune con altra unità immobiliare individuata dal Lotto 5 della presente Perizia di stima. La distribuzione dell'appartamento sopra descritta è quella che risulta dal progetto di ristrutturazione che coinvolge anche i fabbricati adiacenti. Attualmente l'abitazione si presenta parzialmente realizzata: non sono state realizzate ancora tutte le tramezzature di divisione dei locali, le aperture esterne. Essendo parzialmente realizzato non sono ovviamente presenti gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli impianti e tutte le altre finiture. Esternamente è presente resede di pertinenza, descritto catastalmente nella particella 242; questa nella divisione dei lotti proposti dalla presenta perizia diverrà B.C.N.C. fra i Lotti 4 e 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 218, Sub. 2, Categoria A5, Graffato Particella 242 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO

URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno della Zona di interesse storico-ambientale B0 (art. 37.2.1), classificato come immobile con elementi da conservare art. 17) in Classe 3 come da scheda n. 122. Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: CAPO II- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI Art.37. Sistema Insediativo 1. Il R.U. identifica i centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti. 2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano - scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli - scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. 3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani. 4.Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive. 5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi: - A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da: x A1.1 : Borghi pedecollinari: Spicchio ed il complesso Rospigliosi x A1.2 : Borghi pedecollinari: Il Centro Capoluogo x A2 : Centri collinari del Montalbano: S.Baronto, Papiano, Porciano x A3 : Aggregati rurali storicizzati: Giugnano, Alberghi, Il Poggio, Collececioli, Fattoio, Lampaggio, Catolfi - B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da: x B0 : Zone di interesse storico-ambientale x B1 : Zone urbane costituite da aggregazioni di edifici lungo strada in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità pubblica x B2 : Zone urbane costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato x B3 : Zone urbane costituite da edifici mono o bifamiliari isolati x B4 : Zone urbane costituite da edifici plurifamiliari recenti, schiere case in linea x ID : Interventi Diretti x PUC : Progetto Unitario Convenzionato - RQ : Aree di Riqualficazione urbanistica: - AT : Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale - CA : Comparti di Atterraggio - PAc : Piani Attuativi convenzionati - R : Interventi diretti convenzionati e/o in fase di realizzazione 6. Il sistema insediativo comprende anche attività e servizi prevalentemente produttivi e turistici suddiviso nei seguenti sottosistemi: - D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva esistenti composte da: x D1 : Zone produttive esistenti x D1n° : Complessi produttivi con apposita scheda normativa x IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa x D2 : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D2n° : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti con apposita scheda normativa x D3 : Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D4 : Aree di pertinenza delle attività produttive e per parcheggio e rimessaggio automezzi - Ars : Aree per attrezzature ricettive e di servizio. Art.37.2.1 - Zone di interesse storico ambientale : B0 Tali zone individuano: a) tessuti edilizi interni all'area urbana, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale o in un'area limitrofa ai nuclei di matrice storica, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art.19 delle presenti NTA. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. c)sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli immobili D),E), di cui all'art.18 delle presenti NTA, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso

residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti: - adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare. 3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni: a) per gli immobili classificati D) di cui all'art.18 gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti. b) per gli immobili di tipo E) di cui all'art.18, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi; c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze; d) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture. 4 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per la realizzazione di posti macchina (art.37.2.3, comma 1, lettera a), dovranno possibilmente essere ricavati attraverso volumetrie seminterrate; l'altezza fuori terra non potrà superare su tre lati ml 1,50 e ml. 2,80 nei punti d'ingresso. 5 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per il rialzamento di un piano abitabile, per edifici ad un solo piano fuori terra (art.37.2.3, comma 1, lettera e), non sono consentiti per edifici ubicati su terreni in pendenza che comunque abbiano un solo piano accessibile dalla quota superiore ed anche un piano seminterrato ed accessibile dalla quota inferiore. 6 .In tali zone ogni atto autorizzativo sarà soggetto all'approvazione di apposita commissione tecnica comunque denominata, ed ogni intervento ammesso dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A) sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli interventi fino alla manutenzione straordinaria che non comportino variazione dei materiali, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni. 7. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi: - interventi una tantum di cui al successivo art. 37.2.3 - interventi parametrati di cui al successivo comma 8 8. Per gli interventi in queste zone valgono i seguenti parametri urbanistici: Sottozona UF (SUL/SF) RC max H max B0 0,50 mq/mq 30% 4,50 a monte, 5,50 a valle in terreni con pendenza >15% 9. Gli interventi realizzati secondo i parametri di zona suddetti non possono generare più di due unità immobiliari residenziali, rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di abitabilità. Nel caso di realizzazione di interventi sulla base degli interventi parametrati dovranno essere verificati oltre ai parcheggi di tipo P2 anche quelli di tipo P1 di cui all'art. 16 delle presenti NTA. 10. In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettati i parametri previsti al comma 8.

- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergo rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 4, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 5. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 208, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno

del Territorio Rurale Zona E1 Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco (Art. 27). Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO CAPO I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" Art.27. Articolazione del territorio rurale 1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sistemi e dei sottosistemi territoriali, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto del Territorio del PS. 2. Secondo le indicazioni del P.S. l'intero territorio rurale è considerato area a prevalente funzione rurale. 3. Le parti di territorio agricolo - E0, ricadenti nell'ambito del Sistema Insediativo e non classificabili a prevalente o esclusiva funzione agricola sono normati al successivo art. 40 4. Nei sottosistemi territoriali sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli nel rispetto degli obiettivi di qualità e direttive correlate di cui alla Sezione 6 Disciplina d'uso della Scheda dell'ambito 05 Val Di Nievole e Val D'Arno inferiore del PIT-PPR. Art.27.1 - Sottosistemi Territoriali di paesaggio della Collina 1. Il Sottosistema Territoriale della Collina, comprende le aree di rilevanza paesaggistica ed ambientale del Montalbano caratterizzate dalla presenza di coltivazione agricole e di aree boscate 2. I Sottosistemi Territoriali della Collina, sono composti dai seguenti "sottosistemi territoriali" e disciplinati dall'art.48 del P.S.: - Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco - E1 - Sottosistema della collina arborata del Montalbano - E2

- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella antistante (particella 208) adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 4, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 5. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 293, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno del Territorio Rurale Zona E1 Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco (Art. 27). Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO CAPO I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" Art.27. Articolazione del territorio rurale 1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sistemi e dei sottosistemi territoriali, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto del Territorio del PS. 2. Secondo le indicazioni del P.S. l'intero territorio rurale è considerato area a prevalente funzione rurale. 3. Le parti di territorio agricolo - E0, ricadenti nell'ambito del Sistema Insediativo e non classificabili a prevalente o esclusiva funzione agricola sono normati al successivo art. 40 4. Nei sottosistemi territoriali sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli nel rispetto degli obiettivi di qualità e direttive correlate di cui alla Sezione 6 Disciplina d'uso della Scheda dell'ambito 05 Val Di Nievole e Val D'Arno inferiore del PIT-PPR. Art.27.1 -

Sottosistemi Territoriali di paesaggio della Collina 1. Il Sottosistema Territoriale della Collina, comprende le aree di rilevanza paesaggistica ed ambientale del Montalbano caratterizzate dalla presenza di coltivazione agricole e di aree boscate 2. I Sottosistemi Territoriali della Collina, sono composti dai seguenti "sottosistemi territoriali" e disciplinati dall'art.48 del P.S.: - Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco - E1 - Sottosistema della collina arborata del Montalbano - E2

Prezzo base d'asta: € 26.950,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA n. 9/AL'unità immobiliare adibita ad appartamento fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori terra. L'edificio si trova all'interno del vecchio borgo in località Fornello, con ingresso da Via Leporaia n. 9/A nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio presenta un discreto stato di conservazione, le facciate sono in pietra faccia-vista. Gli infissi esterni sono in legno, le persiane sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi necessitano di intervento di manutenzione. L'unità immobiliare, che si sviluppa al piano primo, si articola ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, e camera da letto. La distribuzione dell'appartamento sopra descritta è quella che risulta dal progetto di ristrutturazione che coinvolge anche le unità immobiliari adiacenti. Attualmente l'abitazione risulta parzialmente realizzata: non sono state ancora completate le lavorazioni interne, le aperture esterne, gli intonaci, i pavimenti, i rivestimenti, gli impianti e tutte le altre finiture. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 218, Sub. 2, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno della Zona di interesse storico-ambientale B0 (art. 37.2.1), classificato come immobile con elementi da conservare art. 17) in Classe 3 come da scheda n. 122. Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: CAPO II- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI Art.37. Sistema Insediativo 1. Il R.U. identifica i centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti. 2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano - scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli - scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. 3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani. 4.Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive. 5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi: - A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da: x A1.1 : Borghi pedecollinari: Spicchio ed il complesso Rospigliosi x A1.2 : Borghi pedecollinari: Il Centro Capoluogo x A2 : Centri collinari del Montalbano: S.Baronto, Papiano, Porciano x A3 : Aggregati rurali storicizzati: Giugnano, Alberghi, Il Poggio, Collececioli, Fattoio, Lampaggio, Catolfi - B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da: x B0 : Zone di interesse storico-ambientale x B1 : Zone urbane costituite da aggregazioni di edifici lungo strada in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità pubblica x B2 : Zone urbane costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato x B3 : Zone urbane costituite da edifici mono o bifamiliari isolati x B4 : Zone urbane costituite da edifici plurifamiliari recenti, schiere case in linea x ID : Interventi Diretti x PUC : Progetto Unitario Convenzionato - RQ : Aree di Riquilificazione urbanistica: - AT : Aree di

Trasformazione a prevalente destinazione residenziale - CA : Comparti di Atterraggio - PAc : Piani Attuativi convenzionati - R : Interventi diretti convenzionati e/o in fase di realizzazione 6. Il sistema insediativo comprende anche attività e servizi prevalentemente produttivi e turistici suddiviso nei seguenti sottosistemi:: - D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva esistenti composte da: x D1 : Zone produttive esistenti x D1n° : Complessi produttivi con apposita scheda normativa x IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa x D2 : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D2n° : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti con apposita scheda normativa x D3 : Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D4 : Aree di pertinenza delle attività produttive e per parcheggio e rimessaggio automezzi - Ars : Aree per attrezzature ricettive e di servizio. Art.37.2.1 – Zone di interesse storico ambientale : B0 Tali zone individuano: a) tessuti edilizi interni all'area urbana, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale o in un'area limitrofa ai nuclei di matrice storica, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art.19 delle presenti NTA. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. c)sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbati e comunque permeabili. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli immobili D),E), di cui all'art.18 delle presenti NTA, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti: - adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare. 3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni: a) per gli immobili classificati D) di cui all'art.18 gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti. b) per gli immobili di tipo E) di cui all'art.18, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi; c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze; d) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture. 4 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per la realizzazione di posti macchina (art.37.2.3, comma 1, lettera a), dovranno possibilmente essere ricavati attraverso volumetrie seminterrate; l'altezza fuori terra non potrà superare su tre lati ml. 1,50 e ml. 2,80 nei punti d'ingresso. 5 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per il rialzamento di un piano abitabile, per edifici ad un solo piano fuori terra (art.37.2.3, comma 1, lettera e), non sono consentiti per edifici ubicati su terreni in pendenza che comunque abbiano un solo piano accessibile dalla quota superiore ed anche un piano seminterrato ed accessibile dalla quota inferiore. 6 .In tali zone ogni atto autorizzativo sarà soggetto all'approvazione di apposita commissione tecnica comunque denominata, ed ogni intervento ammesso dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A) sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli

interventi fino alla manutenzione straordinaria che non comportino variazione dei materiali, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni. 7. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi: - interventi una tantum di cui al successivo art. 37.2.3 - interventi parametrati di cui al successivo comma 8. Per gli interventi in queste zone valgono i seguenti parametri urbanistici: Sottozona UF (SUL/SF) RC max H max B0 0,50 mq/mq 30% 4,50 a monte, 5,50 a valle in terreni con pendenza >15% 9. Gli interventi realizzati secondo i parametri di zona suddetti non possono generare più di due unità immobiliari residenziali, rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di abitabilità. Nel caso di realizzazione di interventi sulla base degli interventi parametrati dovranno essere verificati oltre ai parcheggi di tipo P2 anche quelli di tipo P1 di cui all'art. 16 delle presenti NTA. 10. In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettati i parametri previsti al comma 8.

- **Bene N° 39** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergo rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 5, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 208, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno del Territorio Rurale Zona E1 Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco (Art. 27). Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO CAPO I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" Art.27. Articolazione del territorio rurale 1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sistemi e dei sottosistemi territoriali, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto del Territorio del PS. 2. Secondo le indicazioni del P.S. l'intero territorio rurale è considerato area a prevalente funzione rurale. 3. Le parti di territorio agricolo - E0, ricadenti nell'ambito del Sistema Insediativo e non classificabili a prevalente o esclusiva funzione agricola sono normati al successivo art. 40 4. Nei sottosistemi territoriali sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli nel rispetto degli obiettivi di qualità e direttive correlate di cui alla Sezione 6 Disciplina d'uso della Scheda dell'ambito 05 Val Di Nievole e Val D'Arno inferiore del PIT-PPR. Art.27.1 - Sottosistemi Territoriali di paesaggio della Collina 1. Il Sottosistema Territoriale della Collina, comprende le aree di rilevanza paesaggistica ed ambientale del Montalbano caratterizzate dalla presenza di coltivazione agricole e di aree boscate 2. I Sottosistemi Territoriali della Collina, sono composti dai seguenti "sottosistemi territoriali" e disciplinati dall'art.48 del P.S.: - Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco - E1 - Sottosistema della collina arborata del Montalbano - E2
- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella antistante (particella 208) adibita a parcheggio per i

residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 5, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 293, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno del Territorio Rurale Zona E1 Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco (Art. 27). Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO CAPO I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" Art.27. Articolazione del territorio rurale 1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sistemi e dei sottosistemi territoriali, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto del Territorio del PS. 2. Secondo le indicazioni del P.S. l'intero territorio rurale è considerato area a prevalente funzione rurale. 3. Le parti di territorio agricolo - E0, ricadenti nell'ambito del Sistema Insediativo e non classificabili a prevalente o esclusiva funzione agricola sono normati al successivo art. 40 4. Nei sottosistemi territoriali sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli nel rispetto degli obiettivi di qualità e direttive correlate di cui alla Sezione 6 Disciplina d'uso della Scheda dell'ambito 05 Val Di Nievole e Val D'Arno inferiore del PIT-PPR. Art.27.1 - Sottosistemi Territoriali di paesaggio della Collina 1. Il Sottosistema Territoriale della Collina, comprende le aree di rilevanza paesaggistica ed ambientale del Montalbano caratterizzate dalla presenza di coltivazione agricole e di aree boscate 2. I Sottosistemi Territoriali della Collina, sono composti dai seguenti "sottosistemi territoriali" e disciplinati dall'art.48 del P.S.: - Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco - E1 - Sottosistema della collina arborata del Montalbano - E2

Prezzo base d'asta: € 31.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 291 L'appartamento per civile abitazione fa parte di più ampio fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori, e si trova all'interno del vecchio borgo della località di Fornello, in Via Montalbano n. 291 nel Comune di Lamporecchio. Esternamente l'edificio presenta un discreto stato di conservazione, le facciate costituite in pietra risultano a vista. Gli infissi esterni ed il portoncino d'ingresso sono in legno, le persiane sono del tipo alla fiorentina; tutti gli infissi necessitano di intervento di manutenzione. L'unità immobiliare, che si sviluppa al piano primo, si articola ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Internamente l'abitazione presenta finiture in ordinario stato di conservazione considerando l'età della ristrutturazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche, porte e finestre in legno. Sono presenti: impianto elettrico e di illuminazione, impianto di riscaldamento termosingolo con distribuzione a termosifoni e caldaia alimentata da serbatoio gpl e servizio dell'intero borgo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 219, Sub. 1, Categoria A4, Graffato Particella 222 sub 6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno della Zona di interesse storico-ambientale B0 (art. 37.2.1), classificato come immobile con elementi da conservare art. 17) in Classe 3 come da scheda n. 122. Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: CAPO II- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI Art.37. Sistema Insediativo 1. Il R.U. identifica i centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti. 2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano - scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli - scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. 3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani. 4.Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive. 5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi: - A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da: x A1.1 : Borghi pedecollinari: Spicchio ed il complesso Rospigliosi x A1.2 : Borghi pedecollinari: Il Centro Capoluogo x A2 : Centri collinari del Montalbano: S.Baronto, Papiano, Porciano x A3 : Aggregati rurali storicizzati: Giugnano, Alberghi, Il Poggio, Collececioli, Fattoio, Lampaggio, Catolfi - B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da: x B0 : Zone di interesse storico-ambientale x B1 : Zone urbane costituite da aggregazioni di edifici lungo strada in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità pubblica x B2 : Zone urbane costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato x B3 : Zone urbane costituite da edifici mono o bifamiliari isolati x B4 : Zone urbane costituite da edifici plurifamiliari recenti, schiere case in linea x ID : Interventi Diretti x PUC : Progetto Unitario Convenzionato - RQ : Aree di Riqualficazione urbanistica: - AT : Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale - CA : Comparti di Atterraggio - PAc : Piani Attuativi convenzionati - R : Interventi diretti convenzionati e/o in fase di realizzazione 6. Il sistema insediativo comprende anche attività e servizi prevalentemente produttivi e turistici suddiviso nei seguenti sottosistemi:: - D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva esistenti composte da: x D1 : Zone produttive esistenti x D1n° : Complessi produttivi con apposita scheda normativa x IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa x D2 : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D2n° : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti con apposita scheda normativa x D3 : Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D4 : Aree di pertinenza delle attività produttive e per parcheggio e rimessaggio automezzi - Ars : Aree per attrezzature ricettive e di servizio. Art.37.2.1 - Zone di interesse storico ambientale : B0 Tali zone individuano: a) tessuti edilizi interni all'area urbana, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale o in un'area limitrofa ai nuclei di matrice storica, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art.19 delle presenti NTA. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. c)sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Fermo restando il divieto di costruire

nuovi edifici, sugli immobili D),E), di cui all'art.18 delle presenti NTA, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti: - adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare. 3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni: a) per gli immobili classificati D) di cui all'art.18 gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti. b) per gli immobili di tipo E) di cui all'art.18, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi; c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze; d) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture. 4 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per la realizzazione di posti macchina (art.37.2.3, comma 1, lettera a), dovranno possibilmente essere ricavati attraverso volumetrie seminterrate; l'altezza fuori terra non potrà superare su tre lati ml 1,50 e ml. 2,80 nei punti d'ingresso. 5 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per il rialzamento di un piano abitabile, per edifici ad un solo piano fuori terra (art.37.2.3, comma 1, lettera e), non sono consentiti per edifici ubicati su terreni in pendenza che comunque abbiano un solo piano accessibile dalla quota superiore ed anche un piano seminterrato ed accessibile dalla quota inferiore. 6 .In tali zone ogni atto autorizzativo sarà soggetto all'approvazione di apposita commissione tecnica comunque denominata, ed ogni intervento ammesso dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A) sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli interventi fino alla manutenzione straordinaria che non comportino variazione dei materiali, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni. 7. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi: - interventi una tantum di cui al successivo art. 37.2.3 - interventi parametrati di cui al successivo comma 8 8. Per gli interventi in queste zone valgono i seguenti parametri urbanistici: Sottozona UF (SUL/SF) RC max H max B0 0,50 mq/mq 30% 4,50 a monte,5,50 a valle in terreni con pendenza >15% 9. Gli interventi realizzati secondo i parametri di zona suddetti non possono generare più di due unità immobiliari residenziali, rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di abitabilità. Nel caso di realizzazione di interventi sulla base degli interventi parametrati dovranno essere verificati oltre ai parcheggi di tipo P2 anche quelli di tipo P1 di cui all'art. 16 delle presenti NTA. 10.In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettati i parametri previsti al comma 8.

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA DI MONTALBANO 291La porzione di appartamento in oggetto è ricompresa nella descrizione del Bene 7 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 219, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno della Zona di interesse storico-ambientale B0 (art. 37.2.1), classificato come immobile con elementi da conservare art. 17) in Classe 3 come da scheda n. 122. Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: CAPO II- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI Art.37. Sistema Insediativo 1. Il R.U. identifica i

centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e descritti al TITOLO V dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti. 2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano – scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. 3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani. 4.Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive. 5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi: - A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da: x A1.1 : Borghi pedecollinari: Spicchio ed il complesso Rospigliosi x A1.2 : Borghi pedecollinari: Il Centro Capoluogo x A2 : Centri collinari del Montalbano: S.Baronto, Papiano, Porciano x A3 : Aggregati rurali storicizzati: Giugnano, Alberghi, Il Poggio, Collececioli, Fattoio, Lampaggio, Catolfi - B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da: x B0 : Zone di interesse storico-ambientale x B1 : Zone urbane costituite da aggregazioni di edifici lungo strada in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità pubblica x B2 : Zone urbane costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato x B3 : Zone urbane costituite da edifici mono o bifamiliari isolati x B4 : Zone urbane costituite da edifici plurifamiliari recenti, schiere case in linea x ID : Interventi Diretti x PUC : Progetto Unitario Convenzionato - RQ : Aree di Riqualficazione urbanistica: - AT : Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale - CA : Comparti di Atterraggio - PAc : Piani Attuativi convenzionati - R : Interventi diretti convenzionati e/o in fase di realizzazione 6. Il sistema insediativo comprende anche attività e servizi prevalentemente produttivi e turistici suddiviso nei seguenti sottosistemi:: - D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva esistenti composte da: x D1 : Zone produttive esistenti x D1n° : Complessi produttivi con apposita scheda normativa x IDPn° : Interventi Diretti di completamento in zona produttiva con apposita scheda normativa x D2 : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D2n° : Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti con apposita scheda normativa x D3 : Zone di trasformazione per attività commerciali e/o direzionali esistenti x D4 : Aree di pertinenza delle attività produttive e per parcheggio e rimessaggio automezzi - Ars : Aree per attrezzature ricettive e di servizio. Art.37.2.1 – Zone di interesse storico ambientale : B0 Tali zone individuano: a) tessuti edilizi interni all'area urbana, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale o in un'area limitrofa ai nuclei di matrice storica, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi. DESTINAZIONI D'USO 1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art.19 delle presenti NTA. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto. c)sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili. MODALITA' D'INTERVENTO 2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli immobili D),E), di cui all'art.18 delle presenti NTA, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti: - adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare. 3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni: a) per gli immobili classificati D) di cui all'art.18 gli ampliamenti di cui al comma precedente, non

dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti. b) per gli immobili di tipo E) di cui all'art.18, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi; c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze; d) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture. 4 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per la realizzazione di posti macchina (art.37.2.3, comma 1, lettera a), dovranno possibilmente essere ricavati attraverso volumetrie seminterrate; l'altezza fuori terra non potrà superare su tre lati ml 1,50 e ml. 2,80 nei punti d'ingresso. 5 .Gli interventi "una tantum" ammessi da queste NTA per il rialzamento di un piano abitabile, per edifici ad un solo piano fuori terra (art.37.2.3, comma 1, lettera e), non sono consentiti per edifici ubicati su terreni in pendenza che comunque abbiano un solo piano accessibile dalla quota superiore ed anche un piano seminterrato ed accessibile dalla quota inferiore. 6 .In tali zone ogni atto autorizzativo sarà soggetto all'approvazione di apposita commissione tecnica comunque denominata, ed ogni intervento ammesso dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A) sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli interventi fino alla manutenzione straordinaria che non comportino variazione dei materiali, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni. 7. In tali sottozone sono ammessi i seguenti interventi: - interventi una tantum di cui al successivo art. 37.2.3 - interventi parametrati di cui al successivo comma 8 8. Per gli interventi in queste zone valgono i seguenti parametri urbanistici: Sottozona UF (SUL/SF) RC max H max B0 0,50 mq/mq 30% 4,50 a monte,5,50 a valle in terreni con pendenza >15% 9. Gli interventi realizzati secondo i parametri di zona suddetti non possono generare più di due unità immobiliari residenziali, rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di abitabilità. Nel caso di realizzazione di interventi sulla base degli interventi parametrati dovranno essere verificati oltre ai parcheggi di tipo P2 anche quelli di tipo P1 di cui all'art. 16 delle presenti NTA. 10.In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettati i parametri previsti al comma 8.

- **Bene N° 40** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIAIl bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia, tramite passo sulla particella 293; nella zona collinare in posizione tergaie rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 430,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 6, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 7. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 208, Qualità Uliveto Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno del Territorio Rurale Zona E1 Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco (Art. 27). Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO CAPO I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" Art.27. Articolazione del territorio rurale 1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione

del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sistemi e dei sottosistemi territoriali, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto del Territorio del PS. 2. Secondo le indicazioni del P.S. l'intero territorio rurale è considerato area a prevalente funzione rurale. 3. Le parti di territorio agricolo - E0, ricadenti nell'ambito del Sistema Insediativo e non classificabili a prevalente o esclusiva funzione agricola sono normati al successivo art. 40 4. Nei sottosistemi territoriali sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli nel rispetto degli obiettivi di qualità e direttive correlate di cui alla Sezione 6 Disciplina d'uso della Scheda dell'ambito 05 Val Di Nievole e Val D'Arno inferiore del PIT-PPR. Art.27.1 - Sottosistemi Territoriali di paesaggio della Collina 1. Il Sottosistema Territoriale della Collina, comprende le aree di rilevanza paesaggistica ed ambientale del Montalbano caratterizzate dalla presenza di coltivazione agricole e di aree boscate 2. I Sottosistemi Territoriali della Collina, sono composti dai seguenti "sottosistemi territoriali" e disciplinati dall'art.48 del P.S.: - Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco - E1 - Sottosistema della collina arborata del Montalbano - E2

- **Bene N° 48** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - VIA LEPORAIA Il bene oggetto della presente stima è costituito da una porzione di terreno agricolo attualmente adibito ad area carrabile di accesso alla particella antistante (particella 208) adibita a parcheggio per i residenti del borgo, con accesso da Via Leporaia; nella zona collinare in posizione tergo rispetto al Borgo di Fornello nel Comune di Lamporecchio. Il terreno risulta di forma irregolare con andamento pianeggiante per una superficie lorda di circa mq. 150,00 e vengono posti in vendita i proporzionali di diritti spettanti al Lotto 6, ovvero 1/8 di proprietà, al fine di utilizzare il bene come accesso per il posteggio autoveicolo. La stima del presente bene è compresa nel valore del Bene 7. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 293, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8) Destinazione urbanistica: Secondo la pianificazione prevista dal SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO Approvato con Del C.C. n. 64 29/12/2016; l'immobile è inquadrato all'interno del Territorio Rurale Zona E1 Sottosistema delle colline del Montalbano a prevalenza di bosco (Art. 27). Le relative Norme Tecniche d'Attuazione indicano: TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO CAPO I - DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" Art.27. Articolazione del territorio rurale 1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sistemi e dei sottosistemi territoriali, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto del Territorio del PS. 2. Secondo le indicazioni del P.S. l'intero territorio rurale è considerato area a prevalente funzione rurale. 3. Le parti di territorio agricolo - E0, ricadenti nell'ambito del Sistema Insediativo e non classificabili a prevalente o esclusiva funzione agricola sono normati al successivo art. 40 4. Nei sottosistemi territoriali sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli nel rispetto degli obiettivi di qualità e direttive correlate di cui alla Sezione 6 Disciplina d'uso della Scheda dell'ambito 05 Val Di Nievole e Val D'Arno inferiore del PIT-PPR. Art.27.1 - Sottosistemi Territoriali di paesaggio della Collina 1. Il Sottosistema Territoriale della Collina, comprende le aree di rilevanza paesaggistica ed ambientale del Montalbano caratterizzate dalla presenza di coltivazione agricole e di aree boscate 2. I Sottosistemi Territoriali della Collina, sono composti dai seguenti "sottosistemi territoriali" e disciplinati dall'art.48 del P.S.: -