

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G. 154 / 2012 + 235 / 2012

**Ill.mo G.I. Dott.**

/

§

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

<b>Resoconto delle attività peritali .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni .....</b>	<b>7</b>
1.1 Identificazione catastale e confini.....	7
1.2 Estremi dell'atto di pignoramento a favore della .....	43
1.3 Estremi dell'atto di pignoramento a favore del .....	47
1.4 Atti di provenienza .....	48
<b>2. Quesito n. 2 – Descrizione dei beni.....</b>	<b>53</b>
2.1 Il Castello di Torre a Decima .....	54
2.2 La Cantina.....	61
2.3 La Cappella .....	63
2.4 L'immobile Cancelli-Giardino.....	65
2.5 Il podere Villafranca-Montebello .....	68
2.6 Il podere San Pietro.....	72
2.7 Il podere San Martino .....	74
2.8 Il podere Risorgimento .....	77
2.9 Il podere Le Vigne .....	79
2.10 Il podere Fontalli.....	81
2.11 Il podere Rimaggio .....	83
2.12 Il podere Gaville .....	85
2.13 I terreni agricoli.....	87
<b>3. Quesito n. 3 – Stato di possesso.....</b>	<b>94</b>

<b>4. Quesito n. 4 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.....</b>	<b>96</b>
<b>5. Quesito n. 5 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente.....</b>	<b>98</b>
<b>6. Quesito n. 6 – Regolarità edilizia ed urbanistica.....</b>	<b>100</b>
6.1 Il Castello di Torre a Decima .....	100
6.2 La Cantina.....	102
6.3 La Cappella .....	104
6.4 L'immobile Cancellato-Giardino.....	104
6.5 Il podere Villafranca-Montebello .....	105
6.6 Il podere San Pietro.....	106
6.7 Il podere San Martino .....	107
6.8 Il podere Risorgimento .....	108
6.9 Il podere Le Vigne .....	109
6.10 Il podere Fontalli.....	110
6.11 Il podere Rimaggio .....	111
6.12 Il podere Gaville .....	113
<b>7. Quesito n. 7 – Stima del valore dei beni.....</b>	<b>114</b>
7.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare.....	114
7.2 Stima del valore di mercato .....	122
7.2.1 Il Castello di Torre a Decima .....	122
7.2.2 La Cantina.....	123
7.2.3 La Cappella .....	124
7.2.4 L'immobile Cancellato-Giardino.....	124
7.2.5 Il podere Villafranca-Montebello .....	125
7.2.6 Il podere San Pietro.....	126
7.2.7 Il podere San Martino .....	127
7.2.8 Il podere Risorgimento .....	127
7.2.9 Il podere Le Vigne .....	128
7.2.10 Il podere Fontalli.....	129
7.2.11 Il podere Rimaggio .....	129
7.2.12 Il podere Gaville .....	130
7.2.13 I terreni agricoli.....	130
7.3 Prezzo a base d'asta.....	132
<b>8. Quesito n. 8 – Pignoramento di quota indivisa, divisibilità, distinzione dei valori dei terreni e dei fabbricati .....</b>	<b>135</b>

<b>9. Quesito n. 9 – Regime impositivo della vendita .....</b>	<b>136</b>
<b>10 Quesito n. 10 – Certificazione energetica.....</b>	<b>137</b>
<b>11 Quesito n. 11 – Riepilogo dei lotti.....</b>	<b>137</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>149</b>

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 154 / 2012 + 235 / 2012

**Ill.mo G.I. Dott.**

/

§

La sottoscritta Arch. Cristina Franchini, nominata C.T.U. nella vertenza intestata, veniva convocata all'udienza del 23 aprile 2013, nel corso della quale, prestato il giuramento di rito, l'Ill.mo Sig. G.E. le poneva il seguente quesito:

*“provveda il C.T.U. a:*

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione:
  - *dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;*
  - *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);*
  - *indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
2. *a fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i;*
3. *provveda a riferire sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al*

*pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

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

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

5. a verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;

6. a verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

*Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in*

*particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*

7. *ad indicare il **valore** dell'immobile nel suo stato attuale (libero/occupato: se occupato dall'esecutato, è da ritenersi libero) indicando:*
  - a) *il valore di mercato*
  - b) *il prezzo a base d'asta<sup>1</sup>;*
8. *ad indicare, in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:*
  - a) *il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
  - b) *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura.*
  - c) ***distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%;***
9. *ad indicare il **regime impositivo** della vendita<sup>2</sup>;*
10. *a provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d-lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di*

---

<sup>1</sup> a) *Indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario;*

b) *tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa).*

<sup>2</sup> *Indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione*

*dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;*

11. *ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti<sup>3</sup> ”.*

Il Sig. G.E. concedeva il termine del 24.08.2013 per il deposito della C.T.U. ovvero entro 45 giorni dalla data della successiva udienza fissata per l'8 ottobre 2013; a seguito della concessione di una proroga, il termine per il deposito dell'elaborato peritale veniva spostato alla data del 22 novembre 2013.

### **Resoconto delle attività peritali**

Come risulta dalla documentazione prodotta in Allegato 1 alla presente relazione, si riporta che in data 7.05.2013 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a comunicare a mezzo di lettera raccomandata l'incarico ricevuto alla Società proprietaria dei beni eseguiti \_\_\_\_\_, ai Sigg.ri \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, ed alla parte procedente, \_\_\_\_\_, indicando altresì la data del 14.05.2013 per l'effettuazione del sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha quindi iniziato le ricerche documentali relative al compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione rinnovando l'ispezione ipotecaria (in Allegato 2) ed effettuando accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze ed acquisendo la documentazione catastale (estratti di mappa, visure e planimetrie, in Allegato 2); da tali accertamenti è emerso che vari fabbricati risultavano ancora censiti al Catasto Terreni (i poderi ed un annesso alla Cappella risultavano Fabbricati Rurali) e che pertanto erano privi della planimetria catastale.

In data 9.05.2013 la sottoscritta C.T.U. contattava il Notaio \_\_\_\_\_ che nella stessa data trasmetteva copia dell'Atto di provenienza dei beni oggetto del pignoramento (Atto Rep. 112/63 del 29.07.2010, in Allegato 2).

In data 15.05.2013 la sottoscritta C.T.U. effettuava un primo accesso presso

---

<sup>3</sup> *Riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta*

l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontassieve al fine di reperire la documentazione edilizia ed urbanistica necessaria alla formulazione della risposta al quesito (punto 6).

Come preannunciato nella lettera raccomandata, in data 16.05.2013<sup>4</sup> la sottoscritta C.T.U. ha eseguito un primo sopralluogo sul posto alla presenza del Sig.

(Fattore della Tenuta di Torre a Decima e Liquidatore della Soc.           ) e del Geom.            e dell'Ing.            entrambi per la parte procedente, nel corso del quale è stata presa visione della localizzazione dei poderi e degli appezzamenti di terreno agricolo.

In data 22.05.2013 la sottoscritta C.T.U. ha inoltrato richiesta all'Azienda Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura (ARTEA) di fornire dati utili all'apprezzamento dei terreni agricoli (colture in corso, certificazioni dei vigneti, ecc.).

In data 24.05.2013 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a depositare presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di copie di eventuali contratti di locazione ivi registrati.

Nella stessa data la sottoscritta C.T.U. effettuava un ulteriore sopralluogo sul posto al fine di riscontrare la corrispondenza fra la sagoma degli immobili in esame e quanto rappresentato negli Estratti di Mappa depositati presso l'Agenzia del Territorio riscontrando alcune difformità ed alcune carenze di rappresentazione.

A tale visita sono seguiti ulteriori sopralluoghi<sup>5</sup> durante i quali sono state scattate numerose fotografie ed effettuati i rilievi geometrici necessari alla verifica della consistenza dei fabbricati e della loro successiva rappresentazione per l'inserimento (od aggiornamento) della planimetria nel Catasto dei Fabbricati come verrà precisato con maggior dettaglio nei successivi paragrafi 1 e 2.

Con nota del 28.05.2013 ARTEA trasmetteva i dati in proprio possesso circa le

---

<sup>4</sup> In seguito la sottoscritta C.T.U. ha effettuato ulteriori visite agli Uffici Comunali in data 16.05.2013, 17.05.2013, 4.06.2013, 8.07.2013, 12.07.2013.

<sup>5</sup> La sottoscritta C.T.U. ha effettuato sopralluoghi sul posto in data 1.06.2013, 27.06.2013, 3.07.2013, 11.07.2013.

qualità delle colture presenti nel compendio immobiliare (Dichiarazione Unica Aziendale del 30.06.2012, in Allegato 2).

In forza della situazione rilevata, in data 18.06.2013 la sottoscritta C.T.U. presentava un'istanza per l'autorizzazione ad avvalersi di un ausiliario così da poter procedere "*all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali*" della identificazione beni oggetto della procedura di esecuzione, come indicato nel mandato affidato alla scrivente.

Nella stessa data la sottoscritta C.T.U. veniva autorizzata dall'Ill.mo G.E. ad avvalersi dell'ausiliario per eseguire le attività sopra descritte.

Si è quindi dato inizio alle procedure necessarie all'aggiornamento dei dati catastali, procedendo all'effettuazione di vari rilievi topografici, alla presentazione di vari tipi mappali per la variazione delle mappe catastali ed infine alla redazione di nuove planimetrie catastali ed al loro deposito presso l'Agenzia del Territorio mediante la procedura DOCFA, avvalendosi per tali operazioni del Geom. , incaricata dalla scrivente C.T.U. a seguito dell'autorizzazione in tal senso ricevuta dall'Ill.mo Sig. G.E. .

In data 19.08.2013 la sottoscritta C.T.U. presentava un'istanza per la concessione di una proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale poiché le operazioni di aggiornamento dei dati catastali non era ancora conclusa; l'Ill.mo Sig. G.E. concedeva quindi termine fino al 22 novembre 2013.

In data 7.10.2013, dopo vari solleciti telefonici la scrivente inviava all'Agenzia delle Entrate un sollecito circa l'esito delle ricerche relative ai contratti d'affitto registrati; in data 10.10.2013 l'Agenzia rispondeva comunicando la disponibilità di tali documenti, che la sottoscritta C.T.U. provvedeva ad acquisire.

Avendo quindi raccolto tutta la documentazione utile alla formulazione della risposta al quesito posto dal Sig. G.E. la sottoscritta C.T.U. ha quindi proceduto alla

redazione della presente relazione, provvedendo a depositarla entro il termine concesso dal Sig. G.E. con l'istanza di proroga.

### **1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni**

Nel presente paragrafo la sottoscritta C.T.U. procederà all'identificazione dei beni pignorati come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E. .

#### 1.1 Identificazione catastale e confini

Come risulta dalle visure catastali (in Allegato 2) reperite dalla sottoscritta C.T.U. al momento dell'accettazione dell'incarico le unità immobiliari in piena proprietà della (C.F. 05594680828), poste nel Comune di Pontassieve (FI), erano identificate catastalmente come di seguito riportato:

#### Catasto fabbricati

- F. 63, part. 66, sub. 1, Cat. A/9 (Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), consistenza 27,5 vani, rendita € 8.450,53, via XXV aprile n.c. 8, piano terreno;
- F. 64, part. 102 – 103, sub. 1, Cat. B/7 (Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), consistenza 824 m<sup>3</sup>, rendita € 1.702,24, via XXV aprile senza n.c. , piano terreno;
- F. 63, part. 64, sub. 2, Cat. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza 5 vani, rendita € 185,92, via XXV aprile senza n.c. , piano terreno e primo;
- F. 63, part. 64, sub. 3, Cat. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza 9 vani, rendita € 334,66, via XXV aprile senza n.c. , piano terreno e primo;
- F. 63, part. 64, sub. 4, Cat. D/10 (Residence), consistenza 5 vani, rendita € 956,00, via XXV aprile senza n.c. , piano terreno e primo;
- F. 63, part. 59, sub. 500, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 70 mq, rendita € 130,15, via della Torre senza n.c. , piano terreno;
- F. 63, part. 59, sub. 501, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza

111 mq, rendita € 206,38, via della Torre senza n.c. , piano terreno;

- F. 63, part. 59, sub. 502, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 10 vani, rendita € 433,82, via della Torre senza n.c. , piano primo;
- F. 63, part. 551, sub. 1, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 248 mq, rendita € 433,82, via della Torre senza n.c. , piano primo.

#### Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITA'	Ha
8	16	Bosco ceduo	4,0700
8	17	Bosco ceduo	0,3000
8	26	Bosco ceduo	2,8990
27	34	Bosco ceduo	1,0420
27	65	Bosco ceduo	0,1110
27	69	Bosco ceduo	0,3290
27	110	Bosco ceduo	0,3890
27	132	Bosco ceduo	1,9060
27	162	Bosco ceduo	0,0840
27	163	Bosco ceduo	0,7910
27	166	Bosco ceduo	0,0430
27	167	Bosco ceduo	0,0800
27	186	Bosco ceduo	2,9960
27	189	Bosco ceduo	0,0050
42	9	Bosco ceduo	1,1860
42	40	Bosco ceduo	0,2720
42	45	Bosco ceduo	1,3990
42	48	Bosco ceduo	1,7820
43	24	Bosco ceduo	0,2230
43	33	Bosco ceduo	0,5900
43	35	Bosco ceduo	0,4550
43	36	Bosco ceduo	0,2250
43	55	Bosco ceduo	0,7020
43	63	Bosco ceduo	0,6400
43	75	Bosco ceduo	0,1450
54	108	Bosco ceduo	0,1050
54	109	Uliveto	0,5640
54	110	Seminativo arborato	0,0690
54	111	Bosco ceduo	1,8750
54	176	Bosco ceduo	2,8580
63	8	Bosco ceduo	0,3660

63	9	Bosco alto	0,6780
63	10	Bosco ceduo	0,2390
63	11	Seminativo arborato	2,2250
63	12	Seminativo arborato	0,0630
63	13	Vigneto	0,0790
63	14	AA Vigneto	0,6200
		AB Seminativo arborato	0,9960
63	15	Fabbricato rurale	0,0670
63	16	AA Vigneto	0,7000
		AB Seminativo arborato	0,0740
63	17	Vigneto	1,4660
63	18	Pascolo cespugliato	0,1180
63	21	Seminativo	0,8470
63	22	Bosco alto	0,2660
63	63	AA Vigneto	0,7900
		AB Uliveto vigneto	0,4180
63	65	Uliveto vigneto	0,2520
63	67	Uliveto vigneto	0,6010
63	68	Vigneto	2,6220
63	69	Fabbricato rurale	0,0880
63	70	AA Vigneto	0,6300
		AB Seminativo arborato	0,5170
63	71	AA Vigneto	0,4700
		AB Uliveto vigneto	0,1510
63	72	Fabbricato rurale	0,1470
63	73	AA Vigneto	0,4000
		AB Seminativo arborato	0,1000
63	74	Bosco misto	0,9440
63	75	Seminativo arborato	0,5450
63	76	Seminativo	0,2580
63	77	Fabbricato rurale	0,1170
63	78	Bosco misto	0,2790
63	79	Vigneto	0,1020
63	80	Vigneto	0,4360
63	81	Seminativo arborato	0,4260
63	82	Seminativo arborato	0,8510
63	83	AA Seminativo arborato	0,2231
		AB Vigneto	0,0069
63	147	AA Vigneto	0,5000
		AB Seminativo arborato	0,4710
63	224	AA Vigneto	0,6000

		AB Seminativo	0,2300
64	10	Seminativo	0,5580
64	11	Bosco ceduo	1,3520
64	12	Bosco misto	0,7910
64	13	Seminativo	1,1150
64	14	Bosco ceduo	0,4680
64	17	Seminativo	0,1990
64	18	Uliveto vigneto	0,5240
64	19	Pascolo cespugliato	0,6530
64	25	Bosco ceduo	2,6830
64	26	Seminativo	0,5790
64	27	Seminativo	0,7350
64	28	Seminativo arborato	0,7230
64	29	Uliveto vigneto	0,6510
64	30	Uliveto vigneto	0,6120
64	35	Bosco ceduo	0,1160
64	36	Seminativo	0,1880
64	37	Bosco ceduo	3,3450
64	38	Uliveto vigneto	0,5280
64	39	Uliveto	0,5770
64	40	Fabbricato rurale	0,0460
64	41	Fabbricato rurale	0,0330
64	42	Uliveto	1,6000
64	43	Seminativo arborato	0,6430
64	44	Seminativo	0,3890
64	45	Seminativo	0,3160
64	46	Vigneto	0,0680
64	47	Seminativo arborato	0,8540
64	48	Uliveto	0,8750
64	49	Seminativo	0,3720
64	50	Seminativo	0,7930
64	51	Bosco ceduo	8,7670
64	52	Seminativo	0,3980
64	53	Uliveto	0,6080
64	54	Seminativo	0,1530
64	55	Seminativo	0,8710
64	56	Uliveto	1,1970
64	57	Uliveto vigneto	0,4420
64	58	Fabbricato rurale	0,0900
64	59	AA Vigneto	0,0100
		AB Uliveto	0,9990

64	60	Uliveto	0,2490
64	61	Seminativo arborato	0,2060
64	62	Uliveto vigneto	0,4360
64	63	Seminativo	0,1090
64	64	Uliveto	1,2440
64	65	Uliveto vigneto	0,2040
64	66	Seminativo arborato	0,3300
64	68	Bosco ceduo	1,9790
64	69	Seminativo	0,1440
64	70	Uliveto vigneto	0,8810
64	71	Seminativo	0,0700
64	72	Uliveto	1,2360
64	73	Fabbricato rurale	0,0470
64	74	Uliveto	0,4520
64	75	Uliveto	1,6750
64	76	Seminativo	0,0840
64	77	AA Vigneto	1,1800
		AB Uliveto vigneto	0,2460
64	78	AA Vigneto	0,0900
		AB Uliveto	0,0890
64	79	Pascolo cespugliato	0,0640
64	80	Bosco alto	0,1040
64	81	Vigneto	0,1720
64	82	Vigneto	0,2190
64	83	AA Vigneto	1,0700
		AB Uliveto vigneto	0,1250
64	84	AA Vigneto	0,4000
		AB Seminativo arborato	0,2200
64	85	Vigneto	2,0510
64	86	AA Vigneto	0,2900
		AB Uliveto vigneto	0,0320
64	87	Seminativo	0,1990
64	88	Bosco ceduo	1,8240
64	89	Seminativo	0,1030
64	90	Seminativo	0,7290
64	91	Seminativo	0,6100
64	92	Vigneto	1,8080
64	93	AA Vigneto	1,2000
		AB Seminativo arborato	0,2980
64	94	AA Vigneto	1,6100
		AB Uliveto vigneto	0,1680

64	95	Vigneto	0,5070
64	96	Vigneto	0,4930
64	97	AA Vigneto	1,5200
		AB Uliveto vigneto	0,0960
64	98	AA Vigneto	0,7700
		AB Seminativo arborato	0,3410
64	99	AA Vigneto	0,3300
		AB Uliveto vigneto	0,0690
64	100	AA Vigneto	1,1800
		AB Seminativo arborato	0,1170
64	101	AA Vigneto	0,1500
		AB Seminativo arborato	0,0690
64	102	Fabbricato rurale	0,0430
64	104	AA Vigneto	0,8300
		AB Seminativo arborato	0,1410
64	105	AA Vigneto	0,9000
		AB Seminativo arborato	0,1870
64	106	Uliveto	0,6710
64	107	Bosco ceduo	0,1320
64	108	Bosco alto	2,3390
64	109	Uliveto	0,8710
64	110	AA Vigneto	1,2600
		AB Seminativo arborato	0,6100
64	112	Bosco ceduo	0,2430
64	113	AA Vigneto	0,1600
		AB Uliveto	1,0610
64	122	Uliveto	2,4258
64	124	Uliveto	1,0600
65	85	Seminativo	0,6840
75	1	Pascolo cespugliato	0,0880
75	2	Incolto produttivo	0,0340
75	3	Seminativo	0,5610
75	41	Seminativo	0,6030
75	42	Incolto produttivo	0,3180
75	43	Bosco ceduo	0,0620
75	44	Seminativo	0,4150
75	45	Seminativo	0,7870
75	46	Area rurale	0,0410
75	47	Seminativo	0,7350
75	48	Seminativo	1,6180
75	49	Seminativo	0,3840

75	50	AA Vigneto	0,9300
		AB Seminativo	0,4310
75	51	Incolto produttivo	0,1250
75	54	Seminativo	0,2480
75	165	Seminativo	0,5540
75	166	Seminativo	1,5090
75	167	Seminativo	0,8090
75	168	Seminativo	1,1110
75	169	Bosco ceduo	0,1960
63	441	Seminativo arborato	2,1680
63	438	Pascolo cespugliato	0,1520
63	447	AA Seminativo arborato	0,1690
		AB Vigneto	0,9000
63	449	Seminativo arborato	0,1650
63	525	Vigneto	0,4810
64	127	Bosco alto	0,2780
64	129	Bosco ceduo	8,3750
63	534	Vigneto	1,0438
63	535	Vigneto	0,0302
63	536	Vigneto	0,0275
63	537	Uliveto	0,1497
63	538	Uliveto	0,0528
63	539	Vigneto	0,7789
63	540	Vigneto	0,0121
63	541	Vigneto	0,6208
63	542	Vigneto	0,0502
63	543	Vigneto	0,3658
63	544	Vigneto	0,0192

Dall'esame dei dati sopra riportati emerge chiaramente che pur avendo perduto i requisiti di ruralità da oltre 5 anni (dalle informazioni assunte dalla sottoscritta C.T.U.), i fabbricati compresi nel compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione e di seguito indicati risultavano ancora censiti al Catasto Terreni:

1. Podere denominato Villafranca-Montebello identificato nel F. 63, part. 77, F. 75, part. 45 e F. 75, part. 46, composto da un edificio principale, un fienile e due annessi;
2. Podere denominato San Pietro identificato nel F. 63, part. 69, composto da un

edificio;

3. Podere denominato San Martino identificato nel F. 63, part. 72, composto da un edificio principale, un fienile ed un annesso;
4. Podere denominato Risorgimento identificato nel F. 63, part. 15, composto da un edificio principale ed un annesso;
5. Podere denominato Le Vigne identificato nel F. 63, part. 73, composto da un edificio;
6. Podere denominato Fontalli identificato nel F. 64, part. 58, composto da un edificio principale ed un annesso;
7. Podere denominato Rimaggio identificato nel F. 64, partt. 40 e 41, composto da un edificio principale e due annessi;
8. un fabbricato in adiacenza alla Cappella identificato nel F. 64, part. 102.

La sottoscritta C.T.U. aveva altresì provveduto ad estrarre copia dei relativi estratti di mappa rilevando alcune modeste difformità e carenze di rappresentazione nelle mappe catastali.

Erano state altresì estratte copie delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (le uniche reperite riguardavano il Castello, la Cappella, il fabbricato denominato Cannello-Giardino ed il podere denominato Gaville) riscontrando la necessità di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del Castello di Torre a Decima, del fabbricato denominato Cannello-Giardino e la completa redazione della planimetria del fabbricato destinato a Cantina (F. 63, part. 551, sub 1) in prossimità del Castello (peraltro oggetto di un recente accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio).

In forza della situazione rilevata, la sottoscritta C.T.U. in adempimento alla parte del quesito che richiede *“ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali”*, ha quindi proceduto all'effettuazione dei

rilievi geometrici dei fabbricati e con l'ausilio del Geom. \_\_\_\_\_, dei rilievi topografici dei luoghi, provvedendo agli adempimenti catastali di seguito riepilogati:

- Castello: aggiornamento del Tipo Mappale per l'inserimento in Mappa della corretta sagoma del fabbricato (Atto di aggiornamento T.M. prot. 2013/FI0228674 del 16.09.2013); aggiornamento della planimetria catastale (prot. FI0235862 del 26.09.2013 e prot. FI0248754 del 17.10.2013);
- Cantina: aggiornamento del T.M. e frazionamento mediante rilievo strumentale vincolato ai punti fiduciali, con frazionamento per l'inserimento in Mappa del Catasto Terreni dell'ampliamento della Cantina con il relativo resede, e di due modesti manufatti posti nelle immediate vicinanze (Atto di aggiornamento T.M. e frazionamento approvato con prot. mappale 2013/FI0203457 del 26.07.2013 e prot. frazionamento 2013/FI0203456 del 26.07.2013); redazione delle planimetrie catastali per la costituzione di n. 3 unità immobiliari (Cantina, prot. FI 0235175 del 25.09.2013 – Annesso n. 1, FI0219534 del 29.08.2013 – Annesso n. 2, FI0219536 del 29.08.2013);
- fabbricato in adiacenza alla Cappella: aggiornamento del T.M. per conferma della sagoma dell'edificio e passaggio da Terreni (Fabbricato Rurale) ad Ente Urbano (Atto approvato con prot. 2013/FI02000971 del 22.07.2013); variazione di indirizzo; redazione della planimetria catastale del fabbricato per la costituzione di n. 1 unità immobiliare (prot. FI0213314 del 13.08.2013);
- fabbricato denominato Cannello Giardino: variazione toponomastica (prot. FI0253221 del 25.10.2013) e aggiornamento della categoria catastale (prot. FI0256974 del 31.10.2013);
- Podere denominato Villafranca-Montebello (Edificio principale ed annesso): aggiornamento del T.M. per conferma della sagoma dell'edificio e passaggio da Terreni (Fabbricato Rurale) ad Ente Urbano con variazione di identificativo

catastale (Atto approvato con prot. 2013/FI0178308 del 20.06.2013); redazione delle planimetrie catastali dei fabbricati per la costituzione di n. 7 unità immobiliari (prot. FI 0221341 del 3.09.2013);

- Podere denominato Villafranca-Montebello (Fienile e Capanna): aggiornamento del T.M. con rilievo strumentale vincolato ai punti fiduciali per l'inserimento in Mappa dei due fabbricati (Atto approvato con prot. 2013/FI0177001 del 26.06.2013); redazione delle planimetrie catastali dei fabbricati per la costituzione di n. 2 unità immobiliari (Fienile, prot. FI0205945 del 31.07.2013; Capanna, prot. FI0207654 del 1.08.2013);
- Podere denominato San Pietro: aggiornamento del T.M. per inserimento in Mappa di modesto ampliamento in aderenza al fabbricato esistente con variazione di identificativo catastale (Atto approvato con prot. 2013/FI0183742 del 28.06.2013); redazione delle planimetrie catastali dei fabbricati per la costituzione di n. 5 unità immobiliari (prot. FI0214081 del 19.08.2013 e prot. FI0251370 del 22.10.2013);
- Podere denominato San Martino: aggiornamento del T.M. per riportare nella Mappa vigente del Catasto Terreni la parziale demolizione inferiore al 50% del fabbricato esistente con variazione di identificativo catastale (Atto approvato con prot. 2013/FI0183701 del 28.06.2013); redazione delle planimetrie catastali dei fabbricati per la costituzione di n. 6 unità immobiliari (prot. FI0213660 del 16.08.2013 e prot. FI0245782 dell'11.10.2013);
- Podere denominato Risorgimento: aggiornamento del T.M. per riportare nella Mappa vigente del Catasto Terreni la demolizione di un corpo di fabbrica ancora rappresentato in Mappa con variazione di identificativo catastale (Atto approvato con prot. 2013/FI0194865 del 15.07.2013); redazione delle planimetrie catastali dei fabbricati per la costituzione di n. 6 unità immobiliari (prot. FI0213667 del

16.08.2013);

- Podere denominato Le Vigne: aggiornamento del T.M. con rilievo strumentale vincolato ai punti fiduciali per riportare nella Mappa vigente del Catasto Terreni un ampliamento interrato utilizzato come deposito attrezzi agricoli con variazione di identificativo catastale (Atto approvato con prot. 2013/FI0177002 del 20.06.2013); redazione delle planimetrie catastali dei fabbricati per la costituzione di n. 1 unità collabente (prot. FI0245783 dell'11.10.2013);
- Podere denominato Fontalli: aggiornamento del T.M. per riportare nella Mappa vigente del Catasto Terreni la demolizione di un corpo di fabbrica ancora presente in mappa con variazione di identificativo catastale (Atto approvato con prot. 2013/FI0183748 del 27.06.2013); redazione delle planimetrie catastali dei fabbricati per la costituzione di n. 4 unità immobiliari (Edificio principale e Fienile prot. FI0213666 del 16.08.2013 e prot. FI0250618 del 21.10.2013);
- Podere denominato Rimaggio: aggiornamento del T.M. con rilievo strumentale per riportare nella Mappa vigente del Catasto Terreni alcune variazioni perimetrali dei fabbricati esistenti con variazione di identificativo catastale (Atto approvato con prot. 2013/FI0188547 del 4.07.2013); redazione delle planimetrie catastali dei fabbricati per la costituzione di n. 6 unità immobiliari (Edificio principale, prot. FI0208467 del 2.08.2013; Fienile ed Annesso prot. FI0211932 dell'8.08.2013).

In seguito agli aggiornamenti catastali sopra sinteticamente descritti, i beni compresi nella presente procedura immobiliare risultano adesso rappresentati catastalmente come di seguito riportato (unitamente all'indicazione dei confini, salvo se altri):

#### Catasto fabbricati

- Cappella: F. 64, part. 102 – 103, sub. 1, Cat. B/7 (Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), consistenza 824 m<sup>3</sup>, rendita € 1.702,24, via della

Torre senza n.c. , piano terreno; confini: F. 64 p. 104, 101, 98, F. 63, p. 64 ( );

- Fabbricato denominato Cannello – Giardino: F. 63, part. 64, sub. 2, Cat. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza 5 vani, rendita € 185,92, via della Torre n.c. 38-39, piano terreno e primo; confini: F. 64, 102, 103, 98, F. 63, p. 65, 66, 559, 539, 17, 16 ( );
- Fabbricato denominato Cannello – Giardino: F. 63, part. 64, sub. 500, unità collabenti, via della Torre n.c. 38-39, piano terreno e primo; confini: F. 64, 102, 103, 98, F. 63, p. 65, 66, 559, 539, 17, 16 ( );
- Fabbricato denominato Cannello – Giardino: F. 63, part. 64, sub. 501, unità collabenti, via della Torre n.c. 38-39, piano terreno e primo; confini: F. 64, 102, 103, 98, F. 63, p. 65, 66, 559, 539, 17, 16 ( );
- Podere denominato Gaville: F. 63, part. 59, sub. 500, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 70 mq, rendita € 130,15, via della Torre senza n.c. , piano terreno; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato Gaville: F. 63, part. 59, sub. 501, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 111 mq, rendita € 206,38, via della Torre senza n.c. , piano terreno; confini: Strada vicinale del Fornello, F. 63, p. 540, 542 ( ), F. 63, p. 444 (Sigg.ri e );
- Podere denominato Gaville: F. 63, part. 59, sub. 502, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 10 vani, rendita € 433,82, via della Torre senza n.c. , piano primo; confini: su tutti i lati;
- Castello: F. 63, part. 66, sub. 500, Cat. A/9 (Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), consistenza 53,5 vani, rendita € 16.440,11, via della Torre n.c. 42-45, piano -2 seminterrato/ piano 6; confini: F. 63, p. 65, 224, 551, 561, 559, 560, 64 ( );

- Cantina: F. 63, part. 551, sub. 500, Cat. D/1 (Opifici), rendita € 5.562,00, via della Torre senza n.c. , piano seminterrato -1, seminterrato -2, terreno e primo; confini: F. 63, 66, 224, 559 ( );
- Podere denominato Villafranca – Montebello: F. 63, part. 553, sub. 3, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 46 mq, rendita € 85,53, via di Doccia n.c. 4-5, piano terreno; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato Villafranca – Montebello: F. 63, part. 553, sub. 4, unità collabenti, via di Doccia n.c. 4-5, piano terreno; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato Villafranca – Montebello: F. 63, part. 553, sub. 5, unità collabenti, via di Doccia n.c. 4-5, piano terreno e primo; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato Villafranca – Montebello: F. 63, part. 553, sub. 6, unità collabenti, via di Doccia n.c. 4-5, piano seminterrato e terreno; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato Villafranca – Montebello: F. 63, part. 553, sub. 7, A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 8 vani, rendita € 404,90, via di Doccia n.c. 4-5, piano terreno e primo; confini: F. 63, p. 76, Fosso, Strada comunale, F. 63, p. 81 ( );
- Podere denominato San Pietro: F. 63, part. 554, sub. 2, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 55 mq, rendita € 102,26, via di Doccia n.c. 3, piano terreno; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato San Pietro: F. 63, part. 554, sub. 3, A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 10 vani, rendita € 593,93, via di Doccia n.c. 3, piano terreno e primo; confini: F. 63, p. 68 ( su tutti i lati);
- Podere denominato San Pietro: F. 63, part. 554, sub. 4, Cat. C/2 (Magazzini e

locali di deposito), consistenza 71 mq, rendita € 132,01, via di Doccia n.c. 3, piano terreno; confini: su tutti i lati;

- Podere denominato San Pietro: F. 63, part. 554, sub. 5, A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 4,5 vani, rendita € 267,27, via di Doccia n.c. 3, piano terreno e primo; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato San Martino: F. 63, part. 555, sub. 2, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 5 vani, rendita € 253,06, via della Torre n.c. 40-41, piano terreno e primo; confini: F. 64, p. 97, 93, F. 63, p. 73, 71, 224 ( su tutti i lati);
- Podere denominato San Martino: F. 63, part. 555, sub. 3, unità collabenti, via della Torre n.c. 40-41, piano terreno; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato San Martino: F. 63, part. 555, sub. 4, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 122 mq, rendita € 189,02, via della Torre n.c. 40-41, piano seminterrato; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato San Martino: F. 63, part. 555, sub. 5, unità collabenti, via della Torre n.c. 40-41, piano terreno e primo; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato San Martino: F. 63, part. 555, sub. 6, unità collabenti, via della Torre n.c. 40-41, piano terreno; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato Risorgimento: F. 63, part. 556, sub. 2, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 140 mq, rendita € 310,91, via della Torre n.c. 36, piano terreno e primo; confini: su tutti i lati;
- Podere denominato Risorgimento: F. 63, part. 556, sub. 3, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 8 vani, rendita € 475,14, via della Torre n.c. 36, piano terreno e primo; confini: F. 64, p. 110, 106, 104, Strada vicinale, F. 63, p. 14 ( su tutti i lati);
- Fabbricato annesso alla Cantina: F. 63, part. 560, Cat. C/2 (Magazzini e locali di

- deposito), consistenza 9 mq, rendita € 13,94, via della Torre senza n.c., piano terreno; confini: F. 63, 66, 559 ( su tutti i lati);
- Fabbricato annesso alla Cantina: F. 63, part. 561, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 22 mq, rendita € 34,09, via della Torre senza n.c., piano terreno; confini: F. 66, 559 ( su tutti i lati);
  - Fabbricato annesso alla Cappella: F. 64, part. 102, sub. 2, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 101 mq, rendita € 187,78, via della Torre senza n.c. , piano terreno; confini: F. 64, p. 104, 101, 98, 103, F. 63, p. 64 ( su tutti i lati);
  - Podere denominato Fontalli: F. 64, part. 142, sub. 2, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 11 vani, rendita € 653,32, via della Torre n.c. 47, piano terreno e primo; confini: F. 64, p. 56, 59 ( su tutti i lati);
  - Podere denominato Fontalli: F. 64, part. 143, sub. 3, unità collabenti, via della Torre n.c. 47, piano terreno e primo; confini: su tutti i lati;
  - Podere denominato Fontalli: F. 64, part. 142, sub. 4, C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 147 mq, rendita € 379,60, via della Torre n.c. 47, piano seminterrato e terreno; confini: su tutti i lati;
  - Podere denominato Rimaggio: F. 64, part. 143, sub. 2, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 9 vani, rendita € 455,52, via di Doccia senza n.c. , piano terreno e primo; sui lati nord, ovest e sud, Sigg.ri e (F. 54, part. 88) sul lato est;
  - Podere denominato Rimaggio: F. 64, part. 143, sub. 3, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 56 mq, rendita € 124,36, via di Doccia senza n.c. , piano terreno e primo; su tutti i lati;
  - Podere denominato Rimaggio: F. 64, part. 144, sub. 3, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 63 mq, rendita € 117,13, via di Doccia senza n.c. ,

piano terreno; confini: Strada vicinale, F. 64, p. 42 ( );

- Podere denominato Rimaggio: F. 64, part. 144, sub. 2, unità collabenti, via di Doccia senza n.c. , piano terreno; confini: F. 64, p. 39 e 42 ( ), Strada vicinale;
- Podere denominato Le Vigne: F. 64, part. 141, unità collabenti, via della Torre 46, piano seminterrato 1 e 2, terreno e primo; confini: F. 64, p. 74, 72 ( su tutti i lati);
- Podere denominato Villafranca – Montebello (Fienile): F. 75, part. 272, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 35 mq, rendita € 65,07, via di Doccia senza n.c. , piano terreno; confini: Fosso, F. 75, p. 271 ( su tutti i lati);
- Podere denominato Villafranca – Montebello (Capanna): F. 75, part. 274, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 19 mq, rendita € 24,53, via di Doccia senza n.c. , piano terreno; confini: F. 75, p. 273, 47 ( su tutti i lati).

#### Catasto Terreni

	FOGLIO	PART.	QUALITA'	Ha	Confini
1	8	16	Bosco ceduo	4,0700	F. 8, p. 15, 19, 20 F. 8, p. 17, 26 F. 8, p. 25
2	8	17	Bosco ceduo	0,3000	F. 8, p. 14, 19 F. 8, p. 16
3	8	26	Bosco ceduo	2,8990	F. 8, p. 10 F. 8, p. 15 F. 8, p. 16 F. 8, p. 25, 27 F. 8, p. 34
4	27	34	Bosco ceduo	1,0420	F. 27, p. 35 F. 27, p. 33 F. 27, p. 193 F. 27, p. 30 F. 27, p. 36
5	27	65	Bosco ceduo	0,1110	F. 27, p. 106 F. 27, p. 129

					F. 27, p. 57 F. 27, p. 68
6	27	69	Bosco ceduo	0,3290	F. 27, p. 106 F. 27, p. 68 F. 27, p. F. 42, p. 7 F. 8, p. 97 Strada vicinale Baronci
7	27	110	Bosco ceduo	0,3890	Strada vicinale F. 27, p. 120 F. 27, p. 129 F.27, p. 106
8	27	132	Bosco ceduo	1,9060	F. 27, p. 122 F. 27, p. 130 F.27, p. 131 F. 27, p. 135 F. 27, p. 134 F. 27, p. 133
9	27	162	Bosco ceduo	0,0840	Strada vicinale Carpinacci F. 27, p. 168 F. 27, p. 160
10	27	163	Bosco ceduo	0,7910	Strada vicinale Carpinacci F. 27, p. 161 F. 27, p. 131
11	27	166	Bosco ceduo	0,0430	Strada vicinale Carpinacci F. 27, p. 165 F. 27, p. 612
12	27	167	Bosco ceduo	0,0800	Strada vicinale Carpinacci F. 27, p. 612 F. 27, p. 613 F. 27, p. 168
13	27	186	Bosco ceduo	2,9960	Fosso Sabatello F. 27, p. 613 F. 27, p. 612 F. 27, p. 185 Strada vicinale Carpinacci F. 27, p. 188 F. 27, p. 187 F. 27, p. 179
14	27	189	Bosco ceduo	0,0050	Strada vicinale Carpinacci F. 27, p. 120 F. 27, p. 118
15	42	9	Bosco ceduo	1,1860	F. 42, p. 7 F. 42, p. 8 Strada vicinale della Selva F. 42, p. 10 F. 42, p. 11

16	42	40	Bosco ceduo	0,2720	F. 42, p. 39 Strada vicinale della Selva F. 42, p. 41
17	42	45	Bosco ceduo	1,3990	F. 42, p. 51 F. 42, p. 47 F. 42, p. 46 F. 42, p. 44 F. 43, p. 115 F. 42, p. 87
18	42	48	Bosco ceduo	1,7820	F. 42, p. 49 F. 42, p. 51 F. 42, p. 387 F. 42, p. 39 F. 42, p. 41 F. 42, p. 42 F. 42, p. 47 F. 42, p. 50
19	43	24	Bosco ceduo	0,2230	F. 43, p. 20 F. 43, p. 21 F. 43, p. 23 F. 43, p. 25
20	43	33	Bosco ceduo	0,5900	F. 43, p. 31 F. 43, p. 34 F. 43, p. 57 F. 43, p. 58 F. 43, p. 59 F. 43, p. 32
21	43	35	Bosco ceduo	0,4550	F. 43, p. 31 Strada vicinale F. 43, p. 57 F. 43, p. 34
22	43	36	Bosco ceduo	0,2250	Strada vicinale F. 43, p. 37
23	43	55	Bosco ceduo	0,7020	Strada vicinale F. 43, p. 37 F. 43, p. 41 F. 43, p. 53 F. 43, p. 54 F. 43, p. 56
24	43	63	Bosco ceduo	0,6400	F. 43, p. 62 F. 43, p. 61 F. 43, p. 58 F. 43, p. 64 F. 43, p. 74 F. 43, p.
25	43	75	Bosco ceduo	0,1450	F. 43, p. 74 F. 43, p. 73

					F. 43, p. 78 F. 43, p. 76
26	54	108	Bosco ceduo	0,1050	Strada vicinale di Rimaggio F. 54, p. 271 F. 54, p. 109, 111
27	54	109	Uliveto	0,5640	F. 54, p. 108 F. 54, p. 271 F. 54, p. 111
28	54	110	Seminativo arborato	0,0690	Strada vicinale di Rimaggio F. 54, p. 111 F. 64, p. 42
29	54	111	Bosco ceduo	1,8750	Strada vicinale di Rimaggio F. 54, p. 110, 109 F. 54, p. 271 F. 54, p. 272 F. 64, p. 42 F. 64, p. 43 F. 64, p. 51
30	54	176	Bosco ceduo	2,8580	Strada vicinale F. 54, p. 37 F. 54, p. 42 F. 54, p. 274 F. 54, p. 175 F. 54, p. 56 F. 64, p. 122
31	63	8	Bosco misto	0,3660	F. 63, p. 7 F. 64, p. 12 Strada vicinale Poggio Luca F. 8, p. 305
32	63	9	Bosco alto	0,6780	F. 64, p. 108 F. 63, p. 10 F. 63, p. 11 Strada vicinale Poggio Luca
33	63	10	Bosco ceduo	0,2390	F. 64, p. 109 F. 63, p. 11 F. 63, p. 9
34	63	11	Seminativo arborato	2,2250	F. 63, p. 10 F. 64, p. 110 F. 63, p. 12 F. 63, p. 13 F. 63, 18 Strada vicinale Poggio Luca F. 63, p. 8
35	63	12	Seminativo arborato	0,0630	F. 64, p. 110 Strada vicinale Poggio Luca F. 63, p. 11
36	63	13	Vigneto	0,0790	F. 63, p. 11

					Strada vicinale Poggio Luca
37	63	14	AA Vigneto	0,6200	Strada vicinale del Fornello F. 63, p. 556 F. 63, p. 16 F. 63, p. 17
	63	14	AB Seminativo arborato	0,9960	
38	63	16	AA Vigneto	0,7000	F. 63, p. 14 F. 64, p. 104 F. 63, p. 64 F. 63, p. 539
	63	16	AB Seminativo arborato	0,0740	
39	63	17	Vigneto	1,4660	F. 63, p. 14 F. 63, p. 16 F. 63, p. 539 Strada vicinale del Fornello
40	63	18	Pascolo cespugliato	0,1180	F. 63, p. 11 Strada vicinale del Fornello Strada vicinale Poggio Luca
41	63	21	Seminativo	0,8470	F. 63, p. 22 Strada vicinale Poggio Luca F. 63, p. 441
42	63	22	Bosco alto	0,2660	F. 63, p. 305 F. 63, p. 21 F. 63, p. 441 F. 63, p. 22
43	63	63	AA Vigneto	0,7900	F. 63, p. 71 F. 63, p. 73, F. 63, p. 74 F. 63, p. 76 F. 63, p. 78 F. 63, p. 79 F. 63, p. 70
	63	63	AB Uliveto vigneto	0,4180	
44	63	65	Uliveto vigneto	0,2520	F. 64, p. 98 F. 64, p. 97 F. 63, p. 224 F. 63, p. 66 F. 63, p. 64
45	63	68	Vigneto	2,6220	F. 63, p. 66 F. 63, p. 224 F. 63, p. 554 F. 63, 70 F. 63, p. 83 F. 63, p. 447

					F. 63, p. 541
46	63	70	AA Vigneto	0,6300	F. 68, p. 68 F. 63, p. 71 F. 63, p. 63 F. 63, p. 79 F. 63, p. 80 F. 63, p. 82 F. 63, p. 83
	63	70	AB Seminativo arborato	0,5170	
47	63	71	AA Vigneto	0,4700	F. 63, p. 224 F. 64, p. 97 F. 63, p. 555 F. 63, p. 73 F. 63, p. 63 F. 63, p. 70 F. 63, p. 68
	63	71	AB Uliveto vigneto	0,1510	
48	63	73	AA Vigneto	0,4000	F. 63, p. 555 F. 64, p. 93 F. 63, p. 74 F. 63, p. 63 F. 63, p. 71
	63	73	AB Seminativo arborato	0,1000	F. 63, p. 73 F. 64, p. 93 F. 64, p. 91 F. 64, p. 90 F. 64, p. 88
49	63	74	Bosco misto	0,9440	Fosso di Rimaggio F. 64, p. 90 F. 64, p. 91 F. 63, p. 73 F. 63, p. 141 F. 63, p. 75 F. 76, p. 76 F. 63, p. 63
50	63	75	Seminativo arborato	0,5450	F. 63, p. 74 Fosso di Rimaggio F. 63, p. 76
51	63	76	Seminativo	0,2580	F. 63, p. 63 F. 63, p. 74 F. 63, p. 75 Fosso di Rimaggio F. 63, p. 553 F. 63, p. 78
52	63	78	Bosco misto	0,2790	F. 63, p. 63

					F. 63, p. 76 F. 63, p. 553 F. 63, p. 81 F. 63, 80
53	63	79	Vigneto	0,1020	F. 63, p. 70 F. 63, p. 63 F. 63, p. 80
54	63	80	Vigneto	0,4360	F. 63, p. 79 F. 63, p. 78 F. 63, p. 81 F. 63, p. 70
55	63	81	Seminativo arborato	0,4260	F. 63, p. 82 F. 63, p. 70 F. 63, p. 80 F. 63, p. 78 F. 63, p. 553 Via di Doccia
56	63	82	Seminativo arborato	0,8510	F. 63, p. 83 F. 63, p. 70 F. 63, p. 81 Via di Doccia Fosso di Doccia F. 63, p. 147
57	63	83	AA Seminativo arborato	0,2231	F. 63, p. 68 F. 63, p. 70 F. 63, p. 82 F. 63, p. 147 F. 63, 525 F. 63, p. 449 F. 63, p. 447
	63	83	AB Vigneto	0,0069	
58	63	147	AA Vigneto	0,5000	F. 63, p. 83 F. 63, p. 82 Via di Doccia F. 63, p. 86 F. 63, p. 87
	63	147	AB Seminativo arborato	0,4710	
59	63	224	AA Vigneto	0,6000	F. 63, p. 65 F.64, p. 97 F. 63, p. 71 F. 63, p. 68 F. 63, p. 66
	63	224	AB Seminativo	0,2300	
60	64	10	Seminativo	0,5580	F. 64, p. 3 F. 64, p. 114 F. 64, p. 129

					F. 64, p. 9 F. 64, p. 11
61	64	11	Bosco ceduo	1,3520	F. 64, p. 10 F. 64, p. 9, F. 64, p. 15 F. 64, p. 12 F. 63, p. 6 F. 63, p. 7 F. 64, p. 114
62	64	12	Bosco misto	0,7910	F. 64, p. 11 F. 64, p. 15 F. 64, p. 13 Strada vicinale Poggio Luca F. 63, p. 8
63	64	13	Seminativo	1,1150	F. 64, p. 15 F. 64, p. 14 F. 64, p. 17 F. 64, p. 18 F. 64, p. 129 Strada vicinale F. 64, p. 12
64	64	14	Bosco ceduo	0,4680	F. 64, p. 15 F. 64, p. 16 F. 64, p. 17 F. 64, p. 13
65	64	17	Seminativo	0,1990	F. 64, p. 18 F. 64, p. 13 F. 64, p. 14 F. 64, p. 16
66	64	18	Uliveto vigneto	0,5240	F. 64, p. 129 F. 64, p. 13 F. 64, p. 16 F. 64, p. 8
67	64	19	Pascolo cespugliato	0,6530	F. 64, p. 129 F. 64, p. 127
68	64	25	Bosco ceduo	2,6830	F. 64, p. 23 F. 64, p. 24 Strada vicinale F. 64, p. 26 F. 64, p. 27 F. 64, p. 28 F. 64, p. 62 F. 64, p. 63 F. 64, p. 60 Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 75 F. 64, p. 64

					F. 64, p. 65 F. 64, p. 66 F. 64, p. 67
69	64	26	Seminativo	0,5790	Strada vicinale F. 64, p. 112 F. 64, p. 27 F. 64, p. 25
70	64	27	Seminativo	0,7350	F. 64, p. 122 F. 64, p. 28 F. 64, p. 25 F. 64, p. 26 F. 64, 112
71	64	28	Seminativo arborato	0,7230	F. 64, p. 27 F. 64, p. 122 F. 64, p. 29 F. 64, p. 62 F. 64, p. 25
72	64	29	Uliveto vigneto	0,6510	F. 64, p. 28 F. 64, p. 122 F. 64, p. 30 Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 61 F. 64, p. 62
73	64	30	Uliveto vigneto	0,6120	F. 64, p. 122 F. 64, p. 124 F. 64, p. 35 Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 29
74	64	35	Bosco ceduo	0,1160	F. 64, p. 124 F. 64, p. 36 Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 30
75	64	36	Seminativo	0,1880	F. 64, p. 124 F. 64, p. 123 F. 54, p. 55 Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 35
76	64	37	Bosco ceduo	3,3450	Strada vicinale del Fornello F. 54, p. 85 F. 54, p. 86 F. 54, p. 88 F. 64, p. 39 F. 64, p. 38 Strada vicinale di Rimaggio
77	64	38	Uliveto vigneto	0,5280	F. 64, p. 37 F. 64, p. 39 Strada vicinale di Rimaggio

78	64	39	Uliveto	0,5770	F. 64, p. 37 F.54, p. 88 F. 64, p. 143 Strada vicinale di Rimaggio F. 64, p. 38
79	64	42	Uliveto	1,6000	Strada vicinale di Rimaggio F. 64, p. 144 F.54 p. 110 F. 54, p. 111 F. 64, p. 43 F. 64, p. 47 F. 64, p. 46
80	64	43	Seminativo arborato	0,6430	F. 64, p. 42 F. 54, p. 111 F. 64, p. 51 F. 64, p. 44 F. 64, p. 46
81	64	44	Seminativo	0,3890	F. 64, p. 46 F. 64, p. 43 F. 64, p. 51 F. 64, p. 45 F. 64, p. 47
82	64	45	Seminativo	0,3160	F. 64, p. 44 F. 64, p. 51
83	64	46	Vigneto	0,0680	F. 64, p. 47 F. 64, p. 43 F. 64, p. 44
84	64	47	Seminativo arborato	0,8540	F. 64, p. 48 F. 64, p. 42 F. 64, p. 46 F. 64, p. 44 F. 64, p. 51
85	64	48	Uliveto	0,8750	Strada vicinale di Rimaggio F. 64, p. 42 F. 64, p. 47 F. 64, p. 51
86	64	49	Seminativo	0,3720	F. 64, p. 51
87	64	50	Seminativo	0,7930	F. 64, p. 51 F. 64, p. 88
88	64	51	Bosco ceduo	8,7670	F. 64, p. 53 Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 52 Strada vicinale F. 64, p. 48 F. 64, p. 47 F. 64, p. 44 F. 64, p. 45

					F. 64, p. 43 Fosso di Rimaggio F. 64, p. 50 F. 64, p. 88 F. 64, p. 54 F. 64, p. 50
89	64	52	Seminativo	0,3980	F. 64, p. 51 Strada vicinale
90	64	53	Uliveto	0,6080	Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 51 F. 64, p. 54 F. 64, p. 57 F. 64, p. 142
91	64	54	Seminativo	0,1530	F. 64, p. 57 F. 64, p. 53 F. 64, p. 51 F. 64, p. 88 F. 64, p. 55 F. 64, p. 56
92	64	55	Seminativo	0,8710	F. 64, p. 56 F. 64, p. 54 F. 64, p. 51 F. 64, p. 35 F. 64, p. 113
93	64	56	Uliveto	1,1970	F. 64, p. 142 Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 53 F. 64, p. 57 F. 64, p. 54 F. 64, p. 55 F. 64, p. 113 F. 64, p. 59
94	64	57	Uliveto vigneto	0,4420	F. 64, p. 56 F. 64, p. 53 F. 64, p. 54
95	64	59	AA Vigneto	0,0100	Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 142 F. 64, p. 56 F. 64, p. 113 F. 64, p. 84 F. 64, p. 77 F. 64, p. 107
	64	59	AB Uliveto	0,9990	
96	64	60	Uliveto	0,2490	F. 64, p. 125 F. 64, p. 62 F. 64, p. 61 Strada vicinale del Fornello

97	64	61	Seminativo arborato	0,2060	F. 64, p. 62 F. 64, p. 29 Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 60
98	64	62	Uliveto vigneto	0,4360	F. 64, p. 63 F. 64, p. 25 F. 64, p. 28 F. 64, p. 29 F. 64, p. 61 F. 64, p. 60
99	64	63	Seminativo	0,1090	F. 64, p. 25 F. 64, p. 62
100	64	64	Uliveto	1,2440	F. 64, p. 25 F. 64, p. 75 F. 64, p. 68 F. 64, p. 65
101	64	65	Uliveto vigneto	0,2040	F. 64, p. 66 F. 64, p. 25 F. 64, p. 64 F. 64, p. 68
102	64	66	Seminativo arborato	0,3300	F. 64, p. 68 F. 64, p. 67 F. 64, p. 25 F. 64, p. 65
103	64	68	Bosco ceduo	1,9790	Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 67 F. 64, p. 66 F. 64, p. 65 F. 64, p. 64 F. 64, p. 75 F. 64, p. 70 F. 64, p. 69
104	64	69	Seminativo	0,1440	F. 64, p. 69 F. 64, p. 70 F. 64, p. 108
105	64	70	Uliveto vigneto	0,8810	F. 64, p. 69 F. 64, p. 68 F. 64, p. 71 F. 64, p. 72 F. 64, p. 108
106	64	71	Seminativo	0,0700	F. 64, p. 70 F. 64, p. 75 F. 64, p. 74 F. 64, p. 72
107	64	72	Uliveto	1,2360	F. 64, p. 108 F. 64, p. 70 F. 64, p. 71

					F. 64, p. 74 F. 64, p. 141 Strada vicinale
108	64	74	Uliveto	0,4520	F. 64, p. 71 F. 64, p. 75 Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 141 F. 64, p. 72
109	64	75	Uliveto	1,6750	F. 64, p. 68 F. 64, p. 64 F. 64, p. 25 Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 74 F. 64, p. 71 F. 64, p. 70
110	64	76	Seminativo	0,0840	Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 107 F. 64, p. 77
111	64	77	AA Vigneto	1,1800	F. 64, p. 76 F. 64, p. 107 F. 64, p. 59 F. 64, p. 84 F. 64, p. 83 F. 64, p. 82 F. 64, p. 78 Strada vicinale del Fornello
	64	77	AB Uliveto vigneto	0,2460	
112	64	78	AA Vigneto	0,0900	F. 64, p. 79 F. 64, p. 77 F. 64, p. 82
	64	78	AB Uliveto	0,0890	
113	64	79	Pascolo cespugliato	0,0640	Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 77 F. 64, p. 78 F. 64, p. 82 F. 64, p. 80
114	64	80	Bosco alto	0,1040	Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 79 F. 64, p. 82 F. 64, p. 81
115	64	81	Vigneto	0,1720	Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 80 F. 64, p. 82 F. 64, p. 105 F. 64, p. 106
116	64	82	Vigneto	0,2190	F. 64, p. 79

					F. 64, p. 78 F. 64, p. 83 F. 64, p. 100 F. 64, p. 105 F. 64, p. 81 F. 64, p. 80
117	64	83	AA Vigneto	1,0700	F. 64, p. 77 F. 64, p. 84 F. 64, p. 94 F. 64, p. 99 F. 64, p. 100 F. 64, p. 82
	64	83	AB Uliveto vigneto	0,1250	
118	64	84	AA Vigneto	0,4000	F. 64, p. 59 F. 64, p. 113 F. 64, p. 85 F. 64, p. 83 F. 64, p. 77
	64	84	AB Seminativo arborato	0,2200	
119	64	85	Vigneto	2,0510	F. 64, p. 113 F. 64, p. 55 F. 64, p. 51 F. 64, p. 86 F. 64, p. 92 F. 64, p. 94 F. 64, p. 84
120	64	86	AA Vigneto	0,2900	F. 64, p. 85 F. 64, p. 51 F. 64, p. 88 F. 64, p. 89 F. 64, p. 92 F. 64, p. 85
	64	86	AB Uliveto vigneto	0,0320	
121	64	87	Seminativo	0,1990	F. 64, p. 51
122	64	88	Bosco ceduo	1,8240	F. 64, p. 87 F. 64, p. 51 F. 64, p. 90 F. 64, p. 91 F. 64, p. 92 F. 64, p. 89
123	64	89	Seminativo	0,1030	F. 64, p. 86 F. 64, p. 88 F. 64, p. 92
124	64	90	Seminativo	0,7290	F. 64, p. 88

					F. 64, p. 91
125	64	91	Seminativo	0,6100	F. 64, p. 88 F. 64, p. 90 F. 64, p. 93 F. 64, p. 92
126	64	92	Vigneto	1,8080	F. 64, p. 85 F. 64, p. 86 F. 64, p. 89 F. 64, p. 88 F. 64, p. 91 F. 64, p. 93 F. 64, p. 94
127	64	93	AA Vigneto	1,2000	F. 64, p. 94 F. 64, p. 92 F. 64, p. 91 F. 63, p. 73 F. 64, p. 97
	64	93	AB Seminativo arborato	0,2980	
128	64	94	AA Vigneto	1,6100	F. 64, p. 85 F. 64, p. 92 F. 64, p. 93 F. 64, p. 97 F. 64, p. 96 F. 64, p. 95 F. 64, p. 83
	64	94	AB Uliveto vigneto	0,1680	
129	64	95	Vigneto	0,5070	F. 64, p. 94 F. 64, p. 96 F. 64, p. 98 F. 64, p. 99
130	64	96	Vigneto	0,4930	F. 64, p. 95 F. 64, p. 94 F. 64, p. 97 F. 64, p. 98
131	64	97	AA Vigneto	1,5200	F. 64, p. 96 F. 64, p. 94 F. 64, p. 93 F. 63, p. 224 F. 64, p. 98
	64	97	AB Uliveto vigneto	0,0960	
132	64	98	AA Vigneto	0,7700	F. 64, p. 100 F. 64, p. 99 F. 64, p. 95 F. 64, p. 96

					F. 64, p. 97 F. 63, p. 66 F. 64, p. 103-102 F. 64, p. 101
	64	98	AB Seminativo arborato	0,3410	
133	64	99	AA Vigneto	0,3300	F. 64, p. 83 F. 64, p. 95 F. 64, p. 96 F. 64, p. 100
	64	99	AB Uliveto vigneto	0,0690	
134	64	100	AA Vigneto	1,1800	F. 64, p. 82 F. 64, p. 83 F. 64, p. 99 F. 64, p. 98 F. 64, p. 101 F. 64, p. 105
	64	100	AB Seminativo arborato	0,1170	
135	64	101	AA Vigneto	0,1500	F. 64, p. 100 F. 64, p. 98 F. 64, p. 102 F. 64, p. 104 F. 64, p. 105
	64	101	AB Seminativo arborato	0,0690	
136	64	104	AA Vigneto	0,8300	F. 64, p. 106 F. 64, p. 105 F. 64, p. 101 F. 64, p. 102 F. 63, p. 16 F. 63, p. 14
	64	104	AB Seminativo arborato	0,1410	
137	64	105	AA Vigneto	0,9000	F. 64, p. 81 F. 64, p. 82 F. 64, p. 100 F. 64, p. 101 F. 64, p. 104 F. 64, p. 106
	64	105	AB Seminativo arborato	0,1870	
138	64	106	Uliveto	0,6710	Strada vicinale F. 64, p. 81 F. 64, p. 105 F. 64, p. 104

					F. 63, p. 14
139	64	107	Bosco ceduo	0,1320	Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 59 F. 64, p. 77 F. 64, p. 76
140	64	108	Bosco alto	2,3390	Strada vicinale del Fornello F. 64, p. 68 F. 64, p. 69 F. 64, p. 70 F. 64, p. 72 F. 64, p. 109 F. 63, p. 9
141	64	109	Uliveto	0,8710	F. 64, p. 108 F. 64, p. 72 F. 64, p. 110 F. 63, p. 10
142	64	110	AA Vigneto	1,2600	F. 64, p. 109 F. 64, p. 72 Strada vicinale del Fornello F. 63, p. 14 F. 63, p. 12 F. 63, p. 11
	64	110	AB Seminativo arborato	0,6100	
143	64	112	Bosco ceduo	0,2430	Strada vicinale F. 64, p. 27 F. 64, p. 26 F. 64, p. 25
144	64	113	AA Vigneto	0,1600	F. 64, p. 56 F. 64, p. 55 F. 64, p. 85 F. 64, p. 84 F. 64, p. 59
	64	113	AB Uliveto	1,0610	
145	64	122	Uliveto	2,4258	Strada vicinale F. 64, p. 121 F. 64, p. 125 F. 64, p. 124 F. 64, p. 30 F. 64, p. 29 F. 64, p. 27
146	64	124	Uliveto	1,0600	F. 64, p. 125 F. 64, p. 123 F. 64, p. 36 F. 64, p. 35 F. 64, p. 30 F. 64, p. 122

147	65	85	Seminativo	0,6840	F. 64, p. 84 F. 64, p. 113 F. 64, p. 55 F. 64, p. 88 F. 64, p. 86 F. 64, p. 92 F. 64, p. 94
148	75	1	Pascolo cespugliato	0,0880	Fosso di Rimaggio F. 75, p. 3 F. 75, p. 2
149	75	2	Incolto produttivo	0,0340	F. 75, p. 1 F. 75, p. 3 F. 75, p. 9
150	75	3	Seminativo	0,5610	F. 75, p. 87 F. 75, p. 4 F. 75, p. 5 F. 75, p. 7 F. 75, p. 8 F. 75, p. 9 F. 75, p. 2 F. 75, p. 1
151	75	41	Seminativo	0,6030	Borro F. 75, p. 13 F. 75, p. 37 F. 75, p. 165 F. 75, p. 166 F. 75, p. 43 F. 75, p. 44
152	75	42	Incolto produttivo	0,3180	Borro F. 75, p. 10 Borro
153	75	43	Bosco ceduo	0,0620	Borro F. 75, p. 41 F. 75, p. 166 F. 75, p. 44
154	75	44	Seminativo	0,4150	Borro F. 75, p. 41 F. 75, p. 43 F. 75, p. 166 F. 75, p. 45 F. 75, p. 169
155	75	47	Seminativo	0,7350	Strada comunale F. 75, p. 273 F. 75, p. 274 Fosso
156	75	48	Seminativo	1,6180	Fosso Strada comunale

					F. 75, p. 49 F. 75, p. 50 F. 75, p. 54 F. 75, p. 265 F. 75, p. 264 F. 75, p. 87
157	75	49	Seminativo	0,3840	Strada comunale F. 75, p. 60 F. 75, p. 59 F. 75, p. 179 F. 75, p. 50 F. 75, p. 48 Fosso
158	75	50	AA Vigneto	0,9300	F. 75, p. 49 F. 75, p. 179 F. 75, p. 51 F. 75, p. 230 F. 75, p. 54 F. 75, p. 48
	75	50	AB Seminativo	0,4310	
159	75	51	Incolto produttivo	0,1250	F. 75, p. 50 F. 75, p. 179 F. 75, p. 57 F. 75, p. 230
160	75	54	Seminativo	0,2480	F. 75, p. 48 F. 75, p. 50 F. 75, p. 55 F. 75, p. 265
161	75	165	Seminativo	0,5540	F. 75, p. 41 F. 75, p. 37 F. 75, p. 38 F. 75, p. 167 F. 75, p. 166
162	75	166	Seminativo	1,5090	F. 75, p. 44 F. 75, p. 43 F. 75, p. 41 F. 75, p. 165 F. 75, p. 167 F. 75, p. 168 F. 75, p. 271 F. 75, p. 169
163	75	167	Seminativo	0,8090	F. 75, p. 166 F. 75, p. 165 F. 75, p. 38 F. 75, p. 39 F. 75, p. 168

164	75	168	Seminativo	1,1110	F. 75, p. 271 F. 75, p. 166 F. 75, p. 167 F. 75, p. 39 F. 75, p. 40 Strada comunale
165	75	169	Bosco ceduo	0,1960	Borro F. 75, p. 44 F. 75, p. 271
166	63	441	Seminativo arborato	2,1680	F. 75, p. 22 F. 75, p. 21 Strada vicinale Poggio Luca F. 75, p. 438 F. 75, p. 442 F. 75, p. 52
167	63	438	Pascolo cespugliato	0,1520	F. 75, p. 441 Strada vicinale Poggio Luca F. 75, p. 534 F. 75, p. 543 F. 75, p. 439
168	63	447	AA Seminativo arborato	0,1690	F. 75, p. 541 F. 75, p. 68 F. 75, p. 83 F. 75, p. 449 F. 75, p. 448 F. 75, p. 444 F. 75, p. 542
	63	447	AB Vigneto	0,9000	
169	63	449	Seminativo arborato	0,1650	F. 75, p. 447 F. 75, p. 83 F. 75, p. 525 F. 75, p. 450
170	63	525	Vigneto	0,4810	F. 75, p. 449 F. 75, p. 83 F. 75, p. 147 F. 75, p. 526
171	64	127	Bosco alto	0,2780	F. 64, p. 129 Strada vicinale F. 64, p. 19
172	64	129	Bosco ceduo	8,3750	F. 64, p. 1 F. 54, p. 33 Strada vicinale F. 64, p. 127 F. 64, p. 19 F. 64, p. 13 F. 64, p. 18 F. 64, p. 8

					F. 64, p. 4 F. 64, p. 5 F. 64, p. 6 F. 64, p. 115 F. 64, p. 10
173	63	534	Vigneto	1,0438	Strada vicinale Poggio Luca F. 63, p. 535 F. 63, p. 536 F. 63, p. 543 F. 63, p. 438
174	63	535	Vigneto	0,0302	Strada vicinale Poggio Luca F. 63, p. 538 F. 63, p. 536 F. 63, p. 534
175	63	536	Vigneto	0,0275	F. 63, p. 535 F. 63, p. 537 F. 63, p. 544 F. 63, p. 534
176	63	537	Uliveto	0,1497	F. 63, p. 538 Strada vicinale del Fornello F. 63, p. 417 F. 63, p. 536
177	63	538	Uliveto	0,0528	Strada vicinale del Fornello F. 63, p. 537 F. 63, p. 535
178	63	539	Vigneto	0,7789	F. 63, p. 17 F. 63, p. 16 F. 63, p. 64 F. 63, p. 66 F. 63, p. 541 F. 63, p. 540 Strada vicinale del Fornello
179	63	540	Vigneto	0,0121	Strada vicinale del Fornello F. 63, p. 539 F. 63, p. 542 F. 63, p. 59
180	63	541	Vigneto	0,6208	F. 63, p. 539 F. 63, p. 66 F. 63, p. 68 F. 63, p. 447 F. 63, p. 542
181	63	542	Vigneto	0,0502	F. 63, p. 540 F. 63, p. 541 F. 63, p. 447 F. 63, p. 59
182	63	543	Vigneto	0,3658	F. 63, p. 534 F. 63, p. 544

					F. 63, p. 546 F. 63, p. 438
183	63	544	Vigneto	0,0192	F. 63, p. 536 F. 63, p. 417 F. 63, p. 547 F. 63, p. 543
	75	271	Seminativo	0,7824	Borro F. 75, p. 169 F. 75, p. 166 F. 75, p. 168 Strada comunale
	75	273	Area rurale	0,0384	Strada comunale Fosso F. 75, p. 274 F. 75, p. 47
	63	559	Uliveto vigneto	0,4954	F. 63, p. 66 F. 63, p. 560 F. 63, p. 561 F. 63, p. 551 F. 63, p. 224 F. 63, p. 68 F. 63, p. 541 F. 63, p. 539 F. 63, p. 64
			TOTALE	156,1490	

## 1.2 Estremi dell'atto di pignoramento a favore della

L'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 10.02.2012 dall'Avv.to  
risulta iscritto presso l'Agenzia del Territorio al Reg. gen. n. **17984**,  
Reg. part. n. **13087** del 14.06.2012 (la cui nota di trascrizione risulta versata in atti), a  
favore della \_\_\_\_\_ con sede a Roma, contro  
\_\_\_\_\_ con sede a Pontassieve (FI), **per la quota di 1/1**,  
gravante sui beni del “*complesso agricolo-immobiliare nel Comune di Pontassieve, frazione Molino del Piano, località Torre a Decima*”, così descritti:

- a) “*villa padronale (castello) ubicata su più elevazioni per una consistenza catastale di vani 27 e mezzo o quanti siano - al Catasto Fabbricati nel foglio 63 particella 66 sub. 1 (cat A/9, vani 27,5)*”;
- b) “*cappella ubicata su una unica elevazione fuori terra ed avente una consistenza*

*catastale di mq 824 o quale sia - al Catasto Fabbricati nel foglio 64 particelle 102 sub. 1 e 103 graffate (cat. B/7 mq 824)”;*

c) *“fabbricato urbano su più elevazioni fuori terra composto di tre unità immobiliari catastali, due abitative (A/4) della consistenza complessiva di vani 14 o quanti siano ed una non abitativa (cat. D/10) - al Catasto Fabbricati nel foglio 63 particelle 64 sub. 2 (cat. A/4 vani 5), 64 sub. 3 (cat. A/4, vani 9) e 64 sub. 4 (cat. D/10)”;*

d) *“terreni agricoli con fabbricati rurali e colonici estesi complessivamente, in misura catastale, ettari 157 e mq. 5.044 pari Ha. 157.50.44 - al Catasto Terreni nel foglio 8 particelle 16, 17, 26, nel foglio 27 particelle, 34, 65, 69, 110, 132, 162, 163, 166, 167, 186 e 189, nel foglio 42 particelle 9, 40, 45 e 48, nel foglio 43 particelle 24, 33, 35, 36, 55, 63 e 75, nel foglio 54 particelle 108, 109, 110, 111 e 176, nel foglio 63 particelle 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 59, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 147, 224, 414, 415, 417, 438, 441, 444, 447, 449, 460 e 525, nel foglio 64 particelle 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 116, 118, 122 e 124, nel foglio 65 particella 85, nel foglio 75 particelle 1, 2, 3, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 165, 166, 167, 168 e 169”.*

Nell’Atto viene altresì precisato che *“la descrizione dei beni e dei diritti sottoposti a pignoramento non esclude che alla stessa siano sottoposti tutti quei beni e diritti che possano comunque considerarsi come accessioni e pertinenze degli immobili sottoposti a pignoramento e che, in specie, vi debba essere compresa qualunque costruzione*

*aggiunta a completamento o sostituita a quelli sopra indicati e assolutamente posseduti dalla \_\_\_\_\_ già \_\_\_\_\_ )”.*

§

Espongono la sottoscritta C.T.U. che i dati catastali relativi ai fabbricati riportati nell’Atto di pignoramento sopra riportato (del 10.02.2012 iscritto al Reg. gen. n. **17984**, Reg. part. n. **13087** in data 14.06.2012, a favore della

) corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali estratte dalla scrivente al momento della nomina, a meno però del mancato inserimento dei dati identificativi dell’immobile sotto indicato (Podere Gaville):

- F. 63, part. 59, sub. 500, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 70 mq, rendita € 130,15, via della Torre senza n.c. , piano terreno;
- F. 63, part. 59, sub. 501, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 111 mq, rendita € 206,38, via della Torre senza n.c. , piano terreno;
- F. 63, part. 59, sub. 502, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 10 vani, rendita € 433,82, via della Torre senza n.c. , piano primo.

Dall’ispezione ipotecaria eseguita specificatamente per tale immobile, su di esso sono emerse le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Reg. part. **1213**, Reg. Gen. **9151**, Rep. **1585/2012** del 16.03.2012, a favore della \_\_\_\_\_ ;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Reg. part. **1433**, Reg. Gen. **10618**, Rep. **1966/2012** del 28.03.2012, a favore di \_\_\_\_\_ .

§

Si riporta altresì che i dati catastali relativi ai terreni riportati nell’Atto di pignoramento sopra riportato corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali estratte dalla scrivente al momento della nomina, a meno però delle seguenti particelle:

- F. 63 particelle 59, 61, 62, 414, 415, 417, 444 e 460;
- F. 64 particelle 116 e 118.

Dalle ispezioni catastali emerge quanto di seguito riportato:

- F. 63 part. 59 dal 26.05.2008 l'immobile risulta classificato come Ente Urbano; in data 18.11.2011 sono state presentate le planimetrie catastali relative alle unità immobiliare comprese nel fabbricato (Podere Gaville) ed identificate nel F. 63, part. 59, sub. 500 – 501 – 502, in piena proprietà della

e sulle quali gravano le seguenti ipoteche: Ipoteca giudiziale Reg. gen. n. **9151**, Reg. part. n. **1213** del 21.03.2012, a favore della

contro

con sede a

Pontassieve (FI), risulta versata in atti la relativa ispezione ipotecaria – Ipoteca giudiziale Reg. gen. n. **10618**, Reg. part. n. **1433** del 3.04.2012, a favore di

contro

con sede a

Pontassieve (FI), risulta versata in atti la relativa ispezione ipotecaria;

- F. 63 part. 61 la particella risulta soppressa con Frazionamento del 13.02.2009 n. 43837.1/2009; la soppressione ha dato origine agli immobili F. 63, part. 541 e 542, in piena proprietà della ;
- F. 63 part. 62 la particella risulta soppressa con Frazionamento del 13.02.2009 n. 43837.1/2009; la soppressione ha dato origine agli immobili F. 63, part. 539 e 540, in piena proprietà della ;
- F. 63 part. 414 la particella risulta soppressa con Frazionamento del 13.02.2009 n. 43837.1/2009; la soppressione ha dato origine agli immobili F. 63, part. 537 e 538, in piena proprietà della ;
- F. 63 part. 415 la particella risulta soppressa con Frazionamento del 13.02.2009 n. 43837.1/2009; la soppressione ha dato origine agli immobili F. 63, part. 534, 535 e 536, in piena proprietà della ;

- F. 63 part. 417 l'immobile risulta di proprietà dei Sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dal 1.08.2008 (Atto Notaio \_\_\_\_\_ Rep. 26496/6535 – Nota di trascrizione del 13.08.2008, Reg. gen. n. 34324, Reg. part. n. 22477, in Allegato 2);
- F. 63 part. 444 l'immobile risulta di proprietà dei Sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dal 1.08.2008 (Atto Notaio \_\_\_\_\_ Rep. 26496/6535 – Nota di trascrizione del 13.08.2008, Reg. gen. n. 34324, Reg. part. n. 22477 in Allegato 2);
- F. 63 part. 460 la particella risulta soppressa con Frazionamento del 13.02.2009 n. 43837.1/2009; la soppressione ha dato origine agli immobili F. 63, part. 543 e 544, in piena proprietà della \_\_\_\_\_ ;
- F. 64 part. 116 la particella risulta soppressa con Frazionamento dell'8.08.2009 n. 354219.1/2008; la soppressione ha dato origine agli immobili F. 64, part. 129, in piena proprietà della \_\_\_\_\_ e F. 64, part. 130 soppressa con variazione d'ufficio del 14.08.2008 n. 357927.1/2008;
- F. 64 part. 118 la particella risulta soppressa con Frazionamento dell'8.08.2009 n. 354219.1/2008; la soppressione ha dato origine agli immobili F. 64, part. 127, in piena proprietà della \_\_\_\_\_ e F. 64, part. 128 soppressa con variazione d'ufficio dell'8.08.2008 n. 354219.1/2008.

### 1.3 Estremi dell'atto di pignoramento a favore del

L'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 27.02.2012 dall'Avv.to \_\_\_\_\_ risulta iscritto presso l'Agenzia del Territorio al Reg. gen. n. **9347**, Reg. part. n. **6782** del 23.03.2012 (la cui nota di trascrizione risulta versata in atti), a favore del \_\_\_\_\_ con sede a Firenze, contro \_\_\_\_\_ con sede a Pontassieve, per la quota di 1/1, gravante sui beni così descritti:

1. *“abitazione di tipo popolare, posta in Pontassieve (FI) Loc. Torre a Decima (non riportato il n. civico) ai piani terreno-primi, rappresentata al N.C.E.U. del Comune di Pontassieve nel foglio di mappa 63, particella 64 subalterno 2, categoria A/4, consistenza vani catastali 5, rendita catastale € 185,92”;*
2. *“abitazione di tipo popolare, posta in Pontassieve (FI) Loc. Torre a Decima (non riportato il n. civico) ai piani terreno-primi, rappresentata al N.C.E.U. del Comune di Pontassieve nel foglio di mappa 63, particella 64 subalterno 3, categoria A/4, consistenza vani catastali 9, rendita catastale € 334,66”;*
3. *“fabbricato per attività agricole, posto in Pontassieve (FI) Loc. Torre a Decima (non riportato il n. civico) ai piani terreno-primi, rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Pontassieve nel foglio di mappa 63, particella 64 subalterno 4, categoria D/10, rendita catastale € 956,00”.*

§

Esponde la sottoscritta C.T.U. che i dati catastali relativi ai fabbricati riportati nell'Atto di pignoramento sopra menzionato a favore del  
corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali estratte dalla scrivente.

#### 1.4 Atti di provenienza

Dall'esame della documentazione versata in atti e dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. è emerso quanto di seguito riportato:

- alla \_\_\_\_\_ i beni immobili erano pervenuti dalla \_\_\_\_\_ con atto Notaio \_\_\_\_\_ Rep. n. 112/63 del 29.07.2010, la cui nota di trascrizione Reg. Gen. 28140, Reg. part. 17610 del 2.08.2010 risulta versata in atti (in Allegato 2); tale Atto aveva per oggetto il trasferimento della sede sociale<sup>6</sup>, la trasformazione di società da s.r.l. a s.p.a. con apporto dei beni di seguito indicati:

---

<sup>6</sup> “da Palermo, via Emerico Amari n. 77, a Pontassieve, Frazione Molino del Piano via della Torre n. 45”.

- *“complesso agricolo – immobiliare posto in Comune di Pontassieve, frazione Molino del Piano, località Torre a Decima, composto da villa con annessa cappella, censite al Catasto dei Fabbricati Foglio 63, particella 66 Sub. 1, Cat. A/9; Foglio 64, particelle graffate 102 Sub. 1 e 103, Cat. B/7;*
- *oltre a fabbricati circostanti censiti al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 63, particelle 64 Sub. 2, Cat. A/4; 64 Sub. 3, Cat. A/4; 64 Sub. 4, Cat. D/10; 59 Sub. 1;*
- *e terreni agricoli così censiti al Catasto Terreni Foglio 8, particelle 16, 17, 26; Foglio 27, particelle 34, 65, 69, 110, 132, 162, 163, 166 167, 186, 189; Foglio 42, particelle 9, 40, 45, 48; Foglio 43, particelle 24, 33, 35, 36, 55, 63, 75; Foglio 54, particelle 108, 109, 110, 111, 176; Foglio 63, particelle 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 147, 224, 438, 441, 447, 449, 525, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544; Foglio 64, particelle 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 122, 124, 127, 129; Foglio 65, particella 85; Foglio 75, particelle 1, 2, 3, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 165, 166, 167, 168, 169”.*

Dalla *“certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale”* redatta in data 2.08.2012 dal Notaio \_\_\_\_\_ e versata in atti, risulta quanto di seguito riportato:

- alla Società Generale Agricola Immobiliare s.r.l. i beni immobili erano pervenuti

dalla \_\_\_\_\_ con atto Notaio

Rep. n. 36068/15966 del 3.09.2007, la cui nota di trascrizione Reg. Gen. 41967, Reg. part. 23472 del 7.09.2007 risulta versata in atti; tale Atto aveva per oggetto la fusione di società con apporto dei beni in Comune di Pontassieve di seguito indicati:

- al Catasto Fabbricati Foglio 63, particella 66 Sub. 1, Cat. A/9; Foglio 64, particelle graffate 102 Sub. 1 e 103, Cat. B/7, particelle 64 Sub. 2, Cat. A/4; 64 Sub. 3, Cat. A/4; 64 Sub. 4, Cat. D/10;
- al Catasto Terreni Foglio 8, particelle 16, 17, 26; Foglio 27, particelle 34, 65, 69, 110, 132, 162, 163, 166 167, 186, 189; Foglio 42, particelle 9, 40, 45, 48; Foglio 43, particelle 24, 33, 35, 36, 55, 63, 75; Foglio 54, particelle 108, 109, 110, 111, 176; Foglio 63, particelle 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 59, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 147, 224, 414, 415, 417, 438, 441, 444, 447, 449, 460, 525, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544; Foglio 64, particelle 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 116, 118, 122, 124, 127, 129; Foglio 65, particella 85; Foglio 75, particelle 1, 2, 3, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 165, 166, 167, 168, 169;
- alla \_\_\_\_\_ i beni immobili erano pervenuti dalla Società \_\_\_\_\_ con atto del 14.12.1990 (Notaio \_\_\_\_\_ di Lodi, trascrizione del 4.09.1991, Reg. Gen. 24972, Reg. part. 16199); tale Atto

aveva per oggetto la modifica della denominazione sociale ed il trasferimento della sede sociale; nel compendio del patrimonio sociale facevano parte i beni in Comune di Pontassieve di seguito indicati:

- al Catasto Fabbricati F. 63, part.66, sub.1, Cat. A9; F. 64, part.102, sub. 1, Cat. B7 con graffata part. 103;
  - al Catasto Terreni F.8, part. 16, 17, 26; F. 27, part. 34, 65, 69, 110, 132, 162, 163, 166, 167, 186, 189; F. 42, part. 9, 40, 45, 48; F. 43 part. 24, 33, 35, 36, 55, 63, 75; F. 54, part. 55, 56, 58, 59, 108, 109, 110, 111; F. 63 part. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 53, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 95, 147, 149, 224, 331; F. 64 part. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113; F. 65 part. 85; F. 75 part. 1, 2, 3, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 165, 166, 167, 168, 169;
- alla Società \_\_\_\_\_ i beni immobili erano pervenuti dalla \_\_\_\_\_ con atto Notaio \_\_\_\_\_ del 14.12.1990 (trascritto nel Reg. Gen. 24971, Reg. part. 16198); tale Atto aveva per oggetto la fusione delle società con trasferimento dei beni in Comune di Pontassieve di seguito indicati:
    - al Catasto Fabbricati F. 63, part.66, sub.1, Cat. A9; F. 64, part.102, sub. 1, Cat. B7 con graffata part. 103;
    - al Catasto Terreni F.8, part. 16, 17, 26; F. 27, part. 34, 65, 69, 110, 132,

162, 163, 166, 167, 186, 189; F. 42, part. 9, 40, 45, 48; F. 43 part. 24, 33, 35, 36, 55, 63, 75; F. 54, part. 55, 56, 58, 59, 108, 109, 110, 111; F. 63 part. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 53, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 95, 147, 149, 224, 331; F. 64 part. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113; F. 65 part. 85; F. 75 part. 1, 2, 3, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 165, 166, 167, 168, 169;

- alla Società Fattoria di Torre a Decima s.p.a. i beni immobili erano pervenuti da  
con atto Notaio

dell'8.06.1973 (trascritto nel Reg. Gen. 11817 del 25.06.1973); tale Atto aveva per oggetto il cambio di denominazione della società; la nota di trascrizione non riporta i beni della società;

- alla i beni immobili erano pervenuti dal Sig.  
con atto Notaio del

15.10.1948 (trascritto nel Reg. Gen. 11825, reg. part. 5146 del 6.10.1948); tale Atto aveva per oggetto la nuda proprietà della Tenuta Torre a Decima dove il Sig. si riservava l'usufrutto vita natural durante ed in particolare di:

- una residenza padronale, una fattoria, magazzini, cantina, tinaia ed accessori e terreno di ha 211.31.94 con entrostanti case coloniche, aia, stalle, capanne e annessi vari; il tutto al vecchio catasto di Molino del Piano nn.cc. 17-18, sez. P part. 797, 805, 758, 861, 862, 865, 866, 868,

1020, 1021, 538, 1053, sez. E part. 1510, 1517, sez. H part. 1, 2, 3, 4, 40.

## **2. *Quesito n. 2 – Descrizione dei beni***

Il complesso immobiliare oggetto della procedura di esecuzione immobiliare si compone dei seguenti immobili:

- il Castello di Torre a Decima e gli immobili ad esso immediatamente adiacenti denominati Cantina, Cannello-Giardino e la Cappella;
- i Poderi denominati Villafranca-Montebello, San Pietro, San Martino, Risorgimento, Le Vigne, Fontalli, Rimaggio e Gaville;
- i vari appezzamenti di terreno agricolo.

I beni si trovano tutti nelle immediate vicinanze della frazione di Molino del Piano, nel Comune di Pontassieve (a breve distanza dalla città di Firenze, ca 15 km) ed in particolare il Castello conferisce il nome di Torre a Decima alla località stessa.

Come già anticipato, i beni posti sul medesimo versante collinare, sono costituiti dal Castello posto in posizione centrale e dominante ed i fabbricati ex rurali (Poderi ormai abbandonati) che originariamente consentivano la conduzione dei terreni agricoli circostanti.

Sia il Castello che i Poderi sono collegati fra di loro ed alla viabilità principale di fondo valle che da Molino del Piano porta all'abitato di Doccia, Fornello e Santa Brigida, mediante strade vicinali sterrate; l'immagine riportata nella pagina seguente mostra la fotografia aerea del compendio con evidenziati i vari fabbricati.

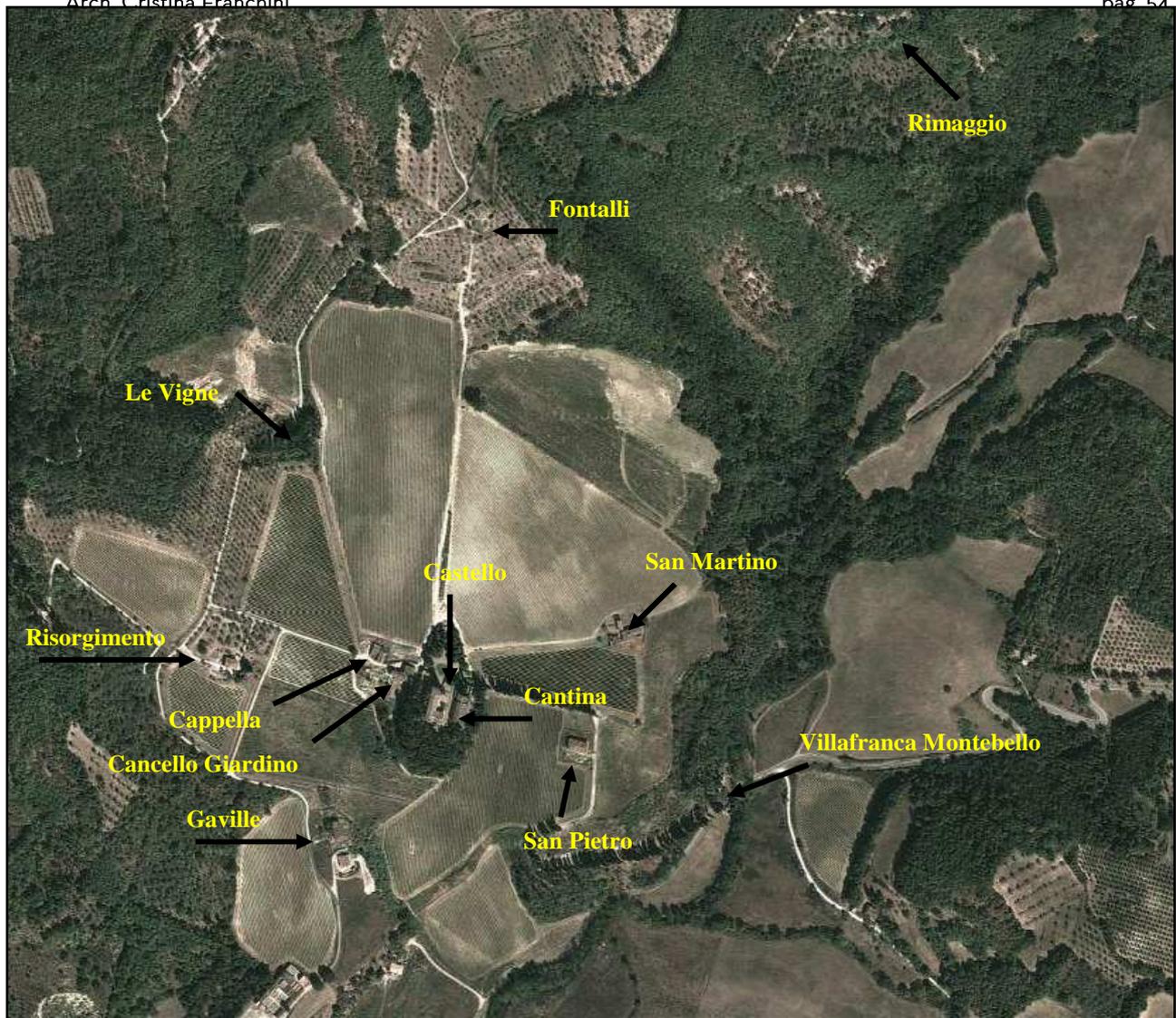


Fig. 1 – Vista aerea del Compendio immobiliare

§

Con riferimento alla documentazione fotografica e alle planimetrie prodotte in Allegato 2 e 3, nei paragrafi che seguono verrà riportata la descrizione di ciascun immobile e dei terreni.

### 2.1 Il Castello di Torre a Decima

Il Castello di Torre a Decima costituisce il nucleo principale e maggiormente prestigioso del complesso immobiliare, e sorge in una pregevole posizione dominante alle pendici del Monte Croce, fra la valle dell'Arno e la piccola valle del torrente Sieci (fotografia n. 1); ad esso si accede da un bel viale cipressato che si diparte dalla via a fondo valle.

## §

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. , è presumibile che il Castello sia stato realizzato nella metà del XIII secolo per volontà della famiglia di notai locali Saltarelli; nel 1439 passò in proprietà ai Salviati ed ai Pazzi (Andrea di Guglielmo, fino alla metà del secolo scorso) che conferirono l'aspetto attuale all'edificio, abbellendolo con porticati e loggiati. Nel sec. XVI ospitò Santa Maria Maddalena de' Pazzi alla quale è dedicata la Cappella. Il complesso venne danneggiato durante le operazioni belliche del 1944 e nel primissimo dopoguerra è stato oggetto di un completo restauro, voluto dai proprietari di allora i Conti .

## §

Il Castello è caratterizzato da una torre posta in facciata che ancora conserva i merli ed il relativo camminamento di ronda (fotografia n. 2), nonché dai bastioni esterni (fotografia n. 3); le facciate esterne (in ottimo stato di conservazione sul fronte principale e medio sugli altri) sono in pietra calcarea locale faccia vista (fotografie n. 4 e 5), con semplici decorazioni in arenaria (cornici, angolari, toro marcapiano e mensole dei merli). Ulteriore elemento di caratterizzazione è costituito dalla corte interna, alla quale si accede dal portone principale del Castello posto nella torre (fotografia n. 19) e dove si affacciano gli ambienti di rappresentanza; la corte caratterizzata dal portico al piano terreno, contraddistinta dai tipici elementi decorativi di epoca rinascimentale: ampie specchiature di intonaco, colonne, capitelli, peducci ed elementi decorativi in pietra serena, un piccolo pozzo (fotografie n. 20 e 21) e dal soprastante loggiato al piano primo (fotografia n. 59).

Gli affacci del Castello sono estremamente gradevoli data la posizione elevata, ed in particolare la facciata principale verso nord, è rivolta su un bel giardino all'italiana, il fronte laterale sinistro è rivolto verso valle, il fronte laterale destro verso le pendici delle colline circostanti della medesima proprietà e tenute a vigneto ed oliveto, mentre la

parte tergale si affaccia su un piccolo boschetto.

Il Castello è articolato su vari piani (interrato, seminterrato, terreno, ammezzato, primo, secondo-sottotetto, oltre ai vari livelli della torre); le strutture portanti sono in conci di pietra (di notevole spessore al piano seminterrato e con ampio barbacane) e mattoni pieni (tramezzi divisorii e murature di spina), i solai sono costituiti da volte in muratura a sesto ribassato al piano seminterrato e con doppia orditura lignea ai piani superiori.

Le coperture a falde di recente recupero (anno 2007, come si dirà più avanti) sono realizzate con struttura di capriate lignee e scempiato di piastrelle di cotto (fotografie n. 73 e 74), il manto di copertura (in ordine) è in coppi e tegole (fotografia n. 75).

Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno e di grate in ferro alle finestre.

#### §

Il piano interrato e seminterrato sono destinati a magazzini e locali accessori, più in particolare si riporta che con accesso dal fronte laterale verso valle (fotografie n. 5 e 37) si trova un frantoio non più utilizzato (fotografia n. 6) e vari ambienti ad esso collegati (fotografie n. 7-10); da tali vani si accede a due grandi locali voltati destinati alla conservazione del vino, nei quali si trovano numerosi tini in cemento (fotografie n. 11-14). Proseguendo attraverso detti locali si trova un'altra serie di ampi vani adibiti a cantina anch'essi voltati nei quali si trovano ancora le vecchie grandi botti di rovere (fotografie n. 15 e 16); tali locali sono dotati di bocche di lupo con apertura verso l'esterno realizzate nel bastione prospiciente il fronte principale del Castello. Al piano seminterrato si accede peraltro anche da una scala interna che sbarca nella corte interna al di sotto del portico.

Si accede al piano terreno del Castello sia dal portone principale posto al di sotto della torre (fotografie n. 2 e 19) che da una scala in pietra sul fronte laterale verso valle (fotografia n. 17) che sbarca su una terrazza. Nell'androne alla sinistra del portone

principale si trova un primo vano destinato ad ufficio collegato con una scala interna ad ulteriori locali con la medesima destinazione ai livelli superiori (fotografia n. 18). Dal portico prospiciente la corte centrale di cui si è già detto (fotografie n. 20 e 21), si accede alla porzione del Castello destinata a residenza; un ingresso posto alla sinistra del portico immette in un disimpegno (fotografia n. 22) sul quale si affacciano la grande cucina (fotografia n. 23) aperta all'esterno su una terrazza (fotografia n. 24 – forno fotografia n. 25) ed i locali destinati alla residenza del custode (zona giorno composta da cucina e salottino, fotografie n. 26 e 27) collegati anche con il piano superiore mediante una scala interna; dal disimpegno prima menzionato si accede agli ulteriori vani principali dell'abitazione trovando la stanza destinata a riserva dei vini (priva di finestre, fotografia n. 28), la sala da pranzo "*privata*" (fotografia n. 29), il salone da pranzo (fotografia n. 30), un disimpegno (fotografia n. 31) sul quale si affaccia un bagno con antibagno (privo di aerazione diretta, fotografia n. 32), il salone prospiciente il portico (fotografie n. 33 e 34), un ulteriore disimpegno (fotografia n. 35) e lo studio-biblioteca (fotografia n. 36) collegato ad un piccolo servizio igienico. In posizione antistante il portico, con ingresso dalla corte interna (fotografia n. 37) si trova un vasto locale utilizzato come magazzino (fotografia n. 38), con copertura a capanna.

Si accede al piano ammezzato dallo scalone principale in pietra serena posto alla sinistra (avendo alle spalle la corte) del portone principale (fotografia n. 39) nelle cui immediate vicinanze si trovano vari ambienti non utilizzati ed oggetto di recenti interventi di recupero tuttavia non portati a termine (vani alla destra dello scalone, fotografie n. 40, 41, 42 e 43 – vani alla sinistra dello scalone di altezza inferiore, fotografie n. 44 e 45). Al medesimo piano ma con ingresso nell'androne (fotografia n. 19) si trovano le stanze adibite ad ufficio indipendenti rispetto alle altre funzioni del Castello (fotografia n. 46).

La funzione più propriamente abitativa viene assolta da altri ambienti dello stesso

piano cui si accede da una scala interna in pietra serena che si diparte dal disimpegno antistante la grande cucina al piano terreno (fotografia n. 47), e sono composti da un grande soggiorno che si affaccia sulla corte interna (fotografia n. 48), due camere da letto prospicienti il fronte laterale verso valle (fotografie n. 49 e 50), un ulteriore camera da letto (fotografia n. 51) ed un bagno areato con wc separato (fotografia n. 52) entrambi sul fronte tergale.

Allo stesso piano si trovano gli ulteriori ambienti del personale di servizio costituenti la zona notte dell'alloggio del custode, raggiungibili da una scala interna adiacente la cucina al piano terreno (fotografia n. 53), composti da due camere da letto matrimoniali (fotografie n. 54 e 55) ed un bagno finestrato (fotografia n. 56) sul fronte tergale.

Al piano ammezzato è posto infine il locale tecnico degli impianti (fotografie n. 57 e 58) collegato al loggiato esterno al piano primo con una scala interna in legno.

Proseguendo lo scalone principale (fotografie n. 59 e 60) si accede al piano primo, dove alla sinistra dello scalone si trova un ampio locale con camino (fotografia n. 61) con affaccio su una loggia (fotografia n. 62), un ulteriore locale (fotografia n. 63) ed un bagno finestrato del quale sono rimaste unicamente le predisposizioni impiantistiche (fotografia n. 64). Alla destra dello scalone un piccolo disimpegno (fotografia n. 65) immette in due camere (fotografie n. 66, 67, 68), un servizio igienico con grande antibagno (fotografia n. 69) ed un ripostiglio (fotografia n. 70); dal medesimo disimpegno si accede a due grandi camere comunicanti (fotografie n. 71 e 72) con accesso diretto alla loggia soprastante il portico della corte interna (fotografia n. 73) e ad ulteriori due camere anch'esse comunicanti (fotografie n. 74 e 75) ed un bagno con antibagno (fotografia n. 74).

Il piano sottotetto, cui si accede da una scala in pietra serena che si diparte dal pianerottolo disimpegno al piano primo (fotografia n. 77), è composto da grandi

ambienti comunicanti nei quali sono visibili le belle capriate lignee di copertura (fotografie n. 78 e 79); da tale livello è possibile accedere al camminamento di ronda esterno (fotografia n. 80) ed alla torre al cui interno si trova unicamente la scala in legno di collegamento con il camminamento di ronda alla sua sommità in copertura (fotografia n. 81).

### §

Come risulta dalle fotografie prima richiamate, le finiture del Castello risultano in generale di particolare pregio, si notano in particolare:

- gli antichi pavimenti in pietra al piano seminterrato (fotografia n. 15);
- il lavabo in pietra serena ed il grande camino nella cucina al piano terreno (fotografia n. 23);
- i pavimenti in cotto negli ambienti al piano terreno, ammezzato e primo (fotografie n. 22, 23, 30, 33, 48, 63);
- i pavimenti in parquet della sala da pranzo “*privata*” (fotografia n. 29) e di un disimpegno al piano terreno (fotografia n. 31);
- gli elementi decorativi rinascimentali in pietra serena costituiti da peducci, camini, colonne in porfido, ceramiche invetriate, cornici delle porte (fotografie n. 30, 33, 34, 60);
- gli arredi su misura in legno (fotografia n. 31) e la libreria (fotografia n. 36) al piano terreno;
- la boiserie del bagno al piano terreno (fotografia n. 32);
- gli infissi interni ed esterni in legno e le antiche grate.

Devono tuttavia essere rilevate le seguenti circostanze negative:

- la necessità di completo rifacimento della copertura del locale destinato a magazzino al piano terreno, la cui struttura in legno è risultata puntellata con sostegni metallici e presenta alcune porzioni mancanti, nonché le varie

infiltrazioni di acqua nella stessa copertura e nelle murature perimetrali (fotografia n. 38);

- le lesioni passanti delle murature perimetrali dello scalone principale (fotografia n. 59) e nelle volte del pianerottolo di disimpegno al piano primo (fotografia n. 60), che comunque a parere della sottoscritta C.T.U. necessitano unicamente di risarciture localizzate in quanto risultano ormai datate;
- le lesioni e le infiltrazioni in un locale al piano primo (fotografia n. 63)
- il pessimo stato di manutenzione degli ambienti al piano primo, dove si osservano a solo titolo d'esempio le notevoli infiltrazioni di acqua nelle murature del fronte laterale verso le colline (fotografie n. 66, 71, 73, 75 e 76), le numerose lesioni delle murature (fotografie n. 66, 71), il cedimento di un architrave (fotografia n. 68), il crollo di controsoffitti in canniccio (fotografia n. 69);
- il precario stato di manutenzione della scala di collegamento interna alla torre (fotografia n. 81).

#### §

Circa le dotazioni impiantistiche si riporta che il Castello risulta allacciato alla rete del gas metano (dal 2011) e con esso si alimenta l'impianto di riscaldamento del piano terreno e del piano primo con caldaia posta in locale apposito al piano ammezzato e radiatori a parete (nei saloni installati in nicchie), mentre l'impianto di riscaldamento dell'abitazione del custode al piano ammezzato è alimentato con gpl. La zona uffici inoltre è dotata di impianto di condizionamento con split a parete. Si riporta infine che risultano realizzate molte delle predisposizioni impiantistiche previste nell'intervento di recupero oggetto delle pratiche edilizie di cui si dirà nel successivo paragrafo 6.1.

#### §

A seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta C.T.U. , il Castello risulta così rappresentato catastalmente:

- F. 63, part. 66, sub. 500, Cat. A/9 (Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), consistenza 53,5 vani, rendita € 16.440,11, via della Torre n.c. 42-45, piano -2 seminterrato / piano 6.

## §

Le superfici lorde (commerciali) del Castello vengono indicate come segue (arrotondate ai fini di stima):

• piano seminterrato.....mq	865,00
• piano terreno.....mq	622,00
• terrazze al piano terreno.....mq	125,00
• locale magazzino al piano terreno.....mq	105,00
• corte centrale al piano terreno.....mq	220,00
• piano ammezzato.....mq	444,00
• piano primo.....mq	375,00
• logge piano primo.....mq	60,00
• piano sottotetto.....mq	300,00
• piano 1° torre (quota 12,40 m).....mq	74,00
• piano 2° torre (quota 14,59 m).....mq	32,00
• piano 3° torre (quota 17,04 m).....mq	32,00

## 2.2 La Cantina

Il fabbricato in esame destinato a cantina vinicola, si trova nelle immediate adiacenze del Castello in posizione antistante il fronte laterale sinistro verso valle, e comprende un più antico corpo di fabbrica (fotografia n. 1) al quale è stato addossato in tempi recenti un ulteriore edificio (fotografia n. 2); dato il declivio naturale del terreno, l'edificio risulta articolato su vari livelli: due piani seminterrati, terreno e primo.

Il corpo di fabbrica più antico (databile alla fine del 1800) è realizzato in muratura mista in pietrame e laterizio; le facciate sono in pietra facciavista e conserva nella parte

al piano terreno le cornici delle aperture e le lesene in pietra; la copertura è a capanna con struttura in capriate di legno, il manto è in coppi e tegoli; gli infissi interni ed esterni sono in legno. La porzione più recente è realizzata con struttura in telaio di cemento armato e tamponamenti in laterizio, è dotata di intonaci (interni ed esterni); la copertura è ad una falda con manto in coppi e tegoli; gli infissi interni ed esterni sono in metallo.

Da una rampa carrabile oltrepassando un piazzale in cemento attrezzato con tini in acciaio per la fermentazione del vino (fotografia n. 3) si accede ai locali tecnici posti nel corpo di più recente realizzazione (fotografie n. 4 e 5) collegati al grande ambiente a doppia altezza contenente una doppia fila di grandi tini in cemento per la conservazione del vino (fotografie n. 6 e 7).

La porzione più antica del fabbricato su due livelli, ospita ulteriori locali tecnici destinati all'imbottigliamento (fotografie n. 8 e 9) e magazzini (fotografie n. 10, 11 e 12).

Nelle immediate vicinanze della cantina si trovano due modesti manufatti destinati a magazzino, l'uno più recente costruito insieme all'ampliamento della cantina (fotografie n. 13 e 14) e l'altro di vecchia realizzazione (fotografia n. 15).

Sulla base delle fotografie sopra richiamate si riporta che:

- la porzione di più recente realizzazione è rivestita nella parte più bassa con mattonelle di gres rosso (fotografia n. 4); si trova in generale in buono stato di manutenzione ad eccezione di alcune infiltrazioni di acqua dalla copertura (fotografia n. 7) e degli infissi in metallo che necessitano di revisione;
- alcune parti del piano primo della porzione più antica del fabbricato risultano invece in pessimo stato di conservazione, date le ingenti infiltrazioni di acqua della copertura che hanno ammalorato la struttura lignea e le murature perimetrali (fotografie n. 10 e 11).

## §

A seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta C.T.U. , la Cantina risulta così rappresentata catastalmente:

- Cantina: F. 63, part. 551, sub. 500, Cat. D/1 (Opifici), rendita € 5.562,00, via della Torre senza n.c. , piano seminterrato -1, seminterrato -2, terreno e primo;
- magazzino: F. 63, part. 560, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 9 mq, rendita € 13,94, via della Torre senza n.c., piano terreno
- magazzino: F. 63, part. 561, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 22 mq, rendita € 34,09, via della Torre senza n.c., piano terreno

## §

Le superfici lorde (commerciali) dell'unità immobiliare vengono indicate come segue (arrotondate ai fini di stima):

- |   |    |        |
|---|----|--------|
| • <u>Cantina</u> (F. 63/551/500) tinaia doppio volume, piano seminterrato -1, seminterrato -2 ..... | mq | 708,00 |
| • <u>Cantina</u> (F. 63/551/500) magazzino, terreno e primo .....                                   | mq | 340,00 |
| • <u>Magazzino</u> (F. 63/561), piano terreno.....  | mq | 27,00  |
| • <u>Magazzino</u> (F. 63/560 piano terreno .....   | mq | 13,00  |

### 2.3 La Cappella

Nelle immediate vicinanze del Castello si trova la Cappella privata con vista verso valle (fotografia n. 1); dalle informazioni assunte dalla sottoscritta C.T.U. risulta che la chiesa di fondazione medioevale (verosimilmente coeva al Castello) era intitolata a S. Simone, titolo conservato fino al 1835 anno in cui Girolamo di Francesco de' Pazzi la dedicò alla santa appartenuta alla sua famiglia, S. Maria Maddalena, che aveva a lungo dimorato nel castello.

La Cappella di forma in pianta rettangolare, con tribuna sporgente, sagrestia anch'essa in un corpo ribassato e sporgente (fotografia n. 5), è realizzata in pietra a vista

disposta a *filaretto*; ha copertura a capanna con struttura lignea in capriate, manto in coppi e tegoli e sottogronda sagomato in laterizio (fotografia n. 2).

Si notano in particolare:

- due affreschi dei primi del XV secolo scoperti nel 1905 (fotografia n. 3);
- infiltrazioni di acqua dalla copertura nella zona absidale (fotografia n. 3);
- una lesione in facciata (fotografia n. 4);
- la mancanza di impianto di riscaldamento ed elettrico.

Si riporta infine che la mancanza di sistema di allontanamento delle acque piovane e di un marciapiede esterno ha comportato un ingente venuta di acqua e fango all'interno della chiesa osservata dalla sottoscritta C.T.U. nel corso del sopralluogo.

Un fabbricato ad uso magazzino (nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 con la medesima sagoma attuale) risulta addossato alla Cappella (fotografia n. 6); è realizzato ad un solo piano fuori terra, con struttura mista in pietrame e laterizio a vista, copertura a capanna e manto in coppi e tegoli; una porzione del magazzino conserva i grigliati in laterizio; sono rimasti alcuni infissi alle aperture del fronte principale (fotografia n. 6) costituiti da precari cancelletti in legno.

Al suo interno si suddivide in quattro ambienti destinati a magazzino e ricovero attrezzi agricoli (fotografie n. 7, 8 e 9).

#### §

A seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta C.T.U. , la Cappella risulta così rappresentata catastalmente:

- Cappella: F. 64, part. 102 – 103, sub. 1, Cat. B/7 (Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), consistenza 824 m<sup>3</sup>, rendita € 1.702,24, via della Torre senza n.c. , piano terreno;
- Annesso agricolo: F. 64, part. 102, sub. 2, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 101 mq, rendita € 187,78, via della Torre senza n.c. , piano

terreno.

### §

Le superfici lorde (commerciali) dell'unità immobiliare vengono indicate come segue (arrotondate ai fini di stima):

- |   |        |
|---|--------|
| • Cappella (F. 64/102 – 103).....mq                   | 120,00 |
| • Annesso agricolo (F. 64/102/2) piano terreno.....mq | 127,00 |

#### 2.4 L'immobile Cannello-Giardino

Il fabbricato denominato Cannello – Giardino è posto nelle immediate vicinanze del Castello lungo la strada vicinale (sterrata) che si diparte dalla via a fondo valle ed attraversa le varie proprietà del compendio immobiliare, in posizione antistante alla Cappella e con vista che si apre verso valle (fotografie n. 1 e 2).

L'edificio con forma in pianta ad elle è composto da due corpi di fabbrica principali denominati Cannello e Giardino, che ancora conservano le caratteristiche tipiche del podere toscano (aperture ad arco al piano terreno, forno esterno in muratura, piccolo tabernacolo in facciata); risulta articolato su due livelli fuori terra ed ha struttura mista in pietrame e laterizio, i solai di interpiano ancora esistenti sono in legno, così come la copertura a falde (dove esistente), con manto in coppi e tegole; le facciate sono intonacate e gli infissi interni ed esterni in legno (a meno di due bandoni metallici al piano terreno).

Il fabbricato in esame risulta già presente nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 con la medesima sagoma attuale.

### §

La porzione del fabbricato denominata Cannello (fotografie n. 3 e 4) si compone di due unità immobiliari che occupano ciascuna un piano dell'edificio, e risulta in condizioni fatiscenti, risultano infatti crollati interi campi di solaio di interpiano ed ampie porzioni di copertura, necessitando quindi di radicali interventi di

ristrutturazione; tale stato di conservazione ha peraltro impedito alla sottoscritta l'accesso ad alcune parti del fabbricato.

Con l'ausilio dell'individuazione catastale e delle vecchie planimetrie catastali (cui la sottoscritta C.T.U. ricorre al fine di meglio rappresentare la distribuzione in pianta degli ambienti), si riporta comunque che:

- l'u.i. F. 63/64/501 in origine di categoria D/10 Opificio, conserva al piano terreno due ambienti destinati a rimessa agricola (fotografie n. 4, 5 e 6) ancora utilizzati, gli altri vani non risultano infatti praticabili in forza dei crolli di cui si è detto, si veda al riguardo la fotografia n. 12 che mostra il vano al piano terreno ripreso dal livello superiore; tale unità è corredata da una grande tettoia chiusa posta sul fronte verso valle adibita a conigliera (fotografia n. 7) e di due piccoli manufatti esterni destinati a serra (fotografia n. 8) ed a ricovero attrezzi posti nel resede a comune tenuto ad orto;
- l'u.i. F. 63/64/500 in origine di categoria A/4 Abitazione, posta al piano primo è raggiungibile da una scala con accesso dal fronte principale (fotografia n. 9) ed anch'essa risulta in precario stato di conservazione dato il verificarsi di numerosi crolli di solai e coperture; conserva i resti del grande camino nella cucina (fotografie n. 10 e 11), e si compone di 9 ambienti (fotografie dalla n. 12 alla n. 16).

La porzione di fabbricato denominata Giardino (fotografie n. 17 e 18) articolata sui due livelli fuori terra, è costituita da un'unica unità immobiliare destinata a civile abitazione; si accede all'abitazione dal fronte verso valle al piano terreno ed a tale piano si trovano la cucina con camino (fotografia n. 19), un locale (fotografia n. 20) ed un servizio igienico finestrato; al piano primo collegato da una scala interna (fotografia n. 21) sono poste due ampie camere (fotografie n. 22 e 21) ed un bagno finestrato con vasca (fotografia n. 24) di altezza ridotta (h. 1,90 m).

L'immobile Giardino risulta in uno stato di conservazione migliore rispetto all'adiacente porzione Cannello, anche se necessita di un intervento di manutenzione straordinaria del tetto (sono infatti state osservate ingenti infiltrazioni di acqua al piano primo, fotografia n. 22); non è infine presente l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è obsoleto.

## §

Il fabbricato denominato Cannello-Giardino risulta così rappresentato catastalmente:

- porzione denominata Cannello: F. 63, part. 64, sub. 501, unità collabenti, via della Torre n.c. 38-39, piano terreno e primo;
- porzione denominata Cannello: F. 63, part. 64, sub. 500, unità collabenti, via della Torre n.c. 38-39, piano terreno e primo;
- porzione denominata Giardino: F. 63, part. 64, sub. 2, Cat. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza 5 vani, rendita € 185,92, via della Torre n.c. 38-39, piano terreno e primo; confini: F. 64, 102, 103, 98, F. 63, p. 65, 66, 559, 539, 17, 16 (S.G.A.I.).

## §

Le superfici lorde (commerciali) dell'unità immobiliare vengono indicate come segue (arrotondate ai fini di stima):

- |  |              |
|--|--------------|
| • <u>Abitazione</u> (F. 63/64/2), piano terreno (h. 3,10-3,25)<br>e primo (h. 1,90-3,50) ..... | mq<br>114,00 |
| • <u>Unità collabente</u> (F. 63/64/500), piano terreno e<br>primo .....                       | mq<br>224,00 |
| • <u>Unità collabente</u> (F. 63/64/501) piano terreno e<br>primo .....                        | mq<br>304,00 |
| • <u>Serra e annesso D/10</u> (F. 63/64/4) piano terreno.....                                  | mq<br>31,00  |

## 2.5 Il podere Villafranca-Montebello

Il complesso che originariamente svolgeva funzione colonica è posto all'ingresso del viale cipressato che conduce al Castello di Torre a Decima (fotografie n. 1, 2, 3 e 4) sulla via di Doccia, in posizione non particolarmente pregevole essendo alle pendici del declivio sul quale sorge il Castello e nelle immediate vicinanze del Fosso di Rimaggio; è composto da vari fabbricati comprendenti l'edificio principale (suddiviso in più unità immobiliari), un annesso agricolo, un fienile ed una capanna.

### §

Il fabbricato principale (databile alla seconda metà del 1800) è composto da due corpi di fabbrica articolati su due piani fuori terra: l'uno denominato Podere Villafranca posto alla sinistra per chi guarda dalla strada, e l'altro denominato Podere Montebello, posto alla destra per chi guarda dalla strada, collegati da un ulteriore corpo di fabbrica, corredati da un resede a comune asfaltato nella parte prospiciente la strada.

L'edificio ha struttura mista in pietrame e laterizio, i solai di interpiano sono in legno o a voltine in metallo e laterizio; le facciate principali verso la strada ed il fronte laterale verso il Fosso Rimaggio sono intonacate, le facciate verso monte ed il fronte laterale sinistro sono in pietra facciavista; la copertura a falde è in legno con manto in coppi e tegoli; le aperture hanno infissi (dove ancora presenti) in legno ed in metallo ed alcune di esse sono dotate di inferriate.

La porzione dell'edificio denominata Podere Villafranca (fotografia n. 5) comprende un'unità immobiliare con destinazione a civile abitazione con ingresso dal fronte principale sulla strada e composta da una cucina (fotografia n. 6), un ampio vano (fotografia n. 7) ed un soggiorno con camino (fotografia n. 8), collegati fra di loro e tutti con accesso diretto all'esterno. Una scala interna al soggiorno (fotografia n. 9) conduce al disimpegno del piano primo (fotografia n. 10) dove si trovano quattro camere da letto (fotografie dalla n. 11 alla 14) ed un bagno finestrato (fotografia n. 15).

Tale porzione di immobile versa in stato di completo abbandono e lo stato di

manutenzione risulta pessimo, le finiture presenti sono ordinarie e di alcun pregio, si evidenzia in particolare:

- l'assenza di impianti di riscaldamento od elettrico;
- le tracce di umidità di risalita nelle murature perimetrali (fotografia n. 7);
- le notevoli infiltrazioni di acqua dalla copertura (fotografie n. 12, 13 e 14)
- la necessità di ripristino di tutti gli infissi interni ed esterni perché mancanti o in pessime condizioni.

#### §

La porzione di fabbricato denominata Podere Montebello (fotografia n. 1) conserva i caratteri distributivi della tipica abitazione rurale con ingresso diretto nella cucina con il grande camino (fotografia n. 16), le stalle (fotografie n. 17, 18 e 19), il forno (fotografia n. 20) ed i depositi (fotografie n. 21 e 22) al piano terreno, mentre al piano primo erano posti i locali di abitazione (fotografie n. 23 e 24).

Tale porzione di immobile versa in stato di completo abbandono e lo stato di manutenzione risulta precario in forza dei crolli osservati nelle porzioni di solaio (fotografie n. 19, 21 e 22), della copertura (fotografia n. 24) e di tramezzi divisorii (fotografia n. 23), nonché delle notevoli infiltrazioni di acqua nelle murature perimetrali dal terrapieno verso monte (fotografie n. 17).

#### §

Il collegamento fra i due poderi è costituito da un corpo di fabbrica comprendente un ampio locale (fotografia n. 25) con un'unica grande apertura chiusa da un serramento metallico sul fronte principale verso la strada (fotografia n. 5). L'ambiente è privo di intonaco, ha il pavimento in battuto di cemento, il solaio è a voltine; sono presenti notevoli infiltrazioni di umidità nella muratura contro terra.

#### §

Una scala in pietra (fotografia n. 26) in corrispondenza del fronte laterale del

podere Villafranca conduce all'annesso agricolo (presente nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 e nella mappa d'impianto anni 1939-1942) posto nella porzione di resede sopraelevata rispetto al fabbricato principale ed al di sopra del muro di contenimento del viale cipressato (fotografia n. 27); proprio in tale muro si apre un piccolo ripostiglio sottostante l'annesso (fotografia n. 28). L'annesso agricolo in esame risulta allo stato di rudere ed infestato da vegetazione (fotografie n. 29 e 30).

§

Nelle immediate vicinanze del podere (al di là del borro) si trova il fienile (seconda metà del 1800) costituito dal tipico ambiente unico con ingresso ad arco in facciata privo di infissi e aperture dotate di grigliati in laterizio (fotografie n. 31 e 32); le murature sono in pietrame facciavista, la copertura a capanna ha struttura in legno e manto in coppi e tegole entrambi da rivedere. Il fienile è in cattivo stato di conservazione dati i parziali crolli dello scempiato di pannelle della copertura e della presenza di vegetazione infestante all'esterno; non è presente alcun impianto.

§

In posizione antistante il podere al di là della strada, si trova una piccola capanna in muratura (seconda metà del 1800), aperta sui quattro lati, con copertura lignea a capanna e manto in marsigliesi (fotografia n. 33).

§

A seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta C.T.U. , il Podere Villafranca – Montebello risulta così rappresentato catastalmente:

- Podere denominato Villafranca: F. 63, part. 553, sub. 7, A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 8 vani, rendita € 404,90, via di Doccia n.c. 4-5, piano terreno e primo;
- Podere denominato Montebello: F. 63, part. 553, sub. 4, unità collabenti, via di Doccia n.c. 4-5, piano terreno; confini: S.G.A.I. s.p.a. su tutti i lati;

- Podere denominato Montebello: F. 63, part. 553, sub. 5, unità collabenti, via di Doccia n.c. 4-5, piano terreno e primo; confini: S.G.A.I. s.p.a. su tutti i lati;
- Corpo di collegamento: F. 63, part. 553, sub. 3, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 46 mq, rendita € 85,53, via di Doccia n.c. 4-5, piano terreno;
- Annesso agricolo: F. 63, part. 553, sub. 6, unità collabenti, via di Doccia n.c. 4-5, piano seminterrato e terreno;
- Fienile: F. 75, part. 272, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 35 mq, rendita € 65,07, via di Doccia senza n.c. , piano terreno;
- Capanna: F. 75, part. 274, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 19 mq, rendita € 24,53, via di Doccia senza n.c. , piano terreno.

## §

Le superfici lorde (commerciali) degli immobili vengono indicate come segue (arrotondate al mq):

- |   |        |
|---|--------|
| • <u>Abitazione</u> (F. 63/553/7), piano terreno (h. 2,95-3,15) e primo (h. 2,61-2,85).....mq | 157,00 |
| • <u>Abitazione</u> (F. 63/553/7), piano primo (h. 2,45).....mq                               | 28,00  |
| • Magazzini e forno (F. 63/553/4 e 2) piano terreno – collabenti.....mq                       | 163,00 |
| • Magazzini (F. 63/553/5), piano terreno e primo – collabenti.....mq                          | 261,00 |
| • Magazzino (F. 63/553/3), piano terreno (h. 3,17).....mq                                     | 46,00  |
| • Annesso agricolo (F. 63/553/6), piano seminterrato e terreno – collabenti.....mq            | 95,00  |
| • Fienile (F. 75/272), piano terreno (h. 4,22).....mq   | 46,00  |
| • Capanna (F. 75/274), piano terreno (h. 2,70).....mq   | 26,00  |

## 2.6 Il podere San Pietro

Il fabbricato, che originariamente svolgeva funzione agricola (rappresentato nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 e nella mappa d'impianto anni 1939-1942) si trova in prossimità del Castello, nella pregevole posizione del dolce declivio collinare, si affaccia sulla valle e si raggiunge percorrendo il viale sterrato che conduce al Castello.

L'edificio (fotografie n. 1 e 2), con forma in pianta rettangolare, ha una struttura in muratura portante prevalentemente in pietra, con facciate intonacate; i solai di interpiano sono in legno ed a voltine, la copertura è a padiglione con struttura lignea e manto con coppi e tegole.

Il Podere comprende due unità immobiliari destinate a civile abitazione ed ulteriori unità destinate a magazzini, ed è corredato di un resede esterno a comune.

Al piano terreno si trova un ampio magazzino originariamente utilizzato come stalla (fotografia n. 3) con accesso da una apertura voltata sul fronte principale verso valle e dotato di finestre lucifere.

La prima unità immobiliare destinata a civile abitazione ha ingresso dal fronte principale, comprende al piano terreno tre locali (fotografie n. 4 e 5) ed una cucina con un grande camino (fotografia n. 6), al piano primo quattro camere (fotografie dalla n. 7 alla n. 10) ed un servizio igienico (fotografia n. 11) disimpegnati da un corridoio.

Al piano terreno si trovano ulteriori magazzini originariamente destinate a stalle, si nota infatti il pavimento in pietra ancora presente (fotografia n. 12) e due ripostigli posti sul fronte laterale sinistro (fotografia n. 13).

Una scala esterna (fotografia n. 14) conduce all'ulteriore unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo composta da un soggiorno con camino (fotografia n. 15), una cucina (fotografia n. 16) con retrostante servizio igienico finestrato (fotografia n. 17) e due camere (fotografia n. 18).

L'immobile risulta cattivo stato di conservazione, le finiture presenti sono

ordinarie e di alcun pregio, si evidenzia in particolare:

- pavimenti con mattonelle in monocottura (fotografie n. 8, 15 e 16), i rivestimenti dei bagni anch'essi con mattonelle in monocottura (fotografie n. 11 e 17);
- la carenza di infissi esterni ed interni;
- l'umidità di risalita capillare nelle murature al piano terreno (fotografia n. 5 e 6);
- le infiltrazioni di acqua dalla copertura al piano primo (fotografie n. 7, 8, 9, 11 e 17);
- il crollo di una porzione della copertura (fotografia n. 18);
- la carenza di alcun impianto di riscaldamento od elettrico.

§

A seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta C.T.U. , il Podere San Pietro risulta così rappresentato catastalmente:

- Magazzino al piano terreno: F. 63, part. 554, sub. 2, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 55 mq, rendita € 102,26, via di Doccia n.c. 3, piano terreno;
- Abitazione: F. 63, part. 554, sub. 3, A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 10 vani, rendita € 593,93, via di Doccia n.c. 3, piano terreno e primo;
- Magazzino al piano terreno: F. 63, part. 554, sub. 4, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 71 mq, rendita € 132,01, via di Doccia n.c. 3, piano terreno;
- Abitazione: F. 63, part. 554, sub. 5, A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 4,5 vani, rendita € 267,27, via di Doccia n.c. 3, piano terreno e primo.

§

Le superfici lorde (commerciali) dell'unità immobiliare vengono indicate come segue (arrotondate al mq):

- Abitazione (F. 63/554/3), piano terreno (h. 3,15) e

primo (h. 3.13-4.58) .....	mq	254,00
• <u>Abitazione</u> (F. 63/554/5), piano terreno e primo (h. 3,13-4,64) .....	mq	136,00
• <u>Magazzino</u> (F. 63/554/2), piano terreno (h. 3,15) .....	mq	67,00
• <u>Magazzino</u> (F. 63/554/4), piano terreno (h. 3,15) .....	mq	85,00

## 2.7 Il podere San Martino

Il complesso, che originariamente svolgeva funzione colonica, è posto nelle immediate vicinanze del Castello (fotografie n. 1, 2, 3 e 4), raggiungibile da un breve tratto di strada sterrata attraverso i terreni coltivati a vigneto, in posizione pregevole con vista sul Castello stesso e sui terreni circostanti; è composto da vari fabbricati comprendenti l'edificio principale (suddiviso in più unità immobiliari), un fabbricato secondario ed un fienile, corredati da un resede a comune.

### §

Il fabbricato principale (presente nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820) è articolato su più livelli che seguono il declivio collinare (seminterrato, terreno e primo) ha una struttura in muratura portante prevalentemente in pietra, con facciate parzialmente intonacate; i solai di interpiano sono in legno; la copertura è a padiglione con struttura lignea e manto con coppi e tegoli; le aperture non hanno infissi ed alcune di esse sono dotate di inferriate.

Il piano seminterrato era originariamente destinato a magazzini e stalle; sono ancora presenti infatti le mangiatoie e le canalette di scolo (fotografie n. 5 e 6); allo stesso piano sul fronte verso valle si notano le murature perimetrali e porzioni della copertura di un loggiato (fotografia n. 4).

Il piano terreno era invece destinato alla funzione più propriamente abitativa e presenta le caratteristiche tipiche delle case coloniche consistenti nella grande cucina con camino (fotografia n. 7) e dispensa retrostante, corridoio centrale di disimpegno

(fotografia n. 8), varie stanze disposte ai lati del corridoio (n. 6 vani, fotografie dalla n. 9 alla 12) e servizio igienico ricavato in un modesto stanzino a sbalzo in facciata (fotografia n. 13); al piano superiore raggiungibile con un scala in legno (fotografia n. 10), si trovano infine due locali (fotografia n. 15).

L'immobile versa in completo abbandono e lo stato di manutenzione risulta precario, si evidenziano in particolare:

- i crolli della copertura e del solaio in corrispondenza della cucina (fotografie n. 7 e 15); ulteriori crolli parziali della copertura (fotografia n. 8) e di tramezzi interni (fotografia n. 10); le numerose lesioni nelle murature;
- il completo crollo della tettoia del loggiato originariamente presente al piano seminterrato sul fronte verso valle (fotografia n. 4);
- la presenza di vegetazione infestante;
- le tracce di umidità di risalita nelle murature perimetrali (fotografia n. 7);
- le notevoli infiltrazioni di acqua dalla copertura (fotografie n. 12, 13 e 14);
- la carenza di tutti gli infissi interni ed esterni;
- la carenza di alcun impianto di riscaldamento od elettrico.

#### §

Il fabbricato secondario (prima metà del '900) con forma in pianta rettangolare è articolato su due piani fuori terra (fotografie n. 16 e 17), ha una struttura in muratura portante mista in pietrame e laterizio, con facciate intonacate; i solai di interpiano sono in legno; la copertura è a capanna con struttura lignea e manto con coppi e tegoli; le aperture non hanno infissi.

Il fabbricato destinato a civile abitazione comprende al piano terra una cucina (fotografia n. 19), un soggiorno (fotografia n. 20), un ripostiglio con accesso dall'esterno ed una modesta tettoia (fotografia n. 18); al piano primo collegato da una scala interna (fotografia n. 21), si trovano due camere (fotografia n. 22 e 23) ed un

servizio igienico finestrato (fotografia n. 24).

L'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione, si evidenzia in particolare:

- il crollo della copertura della tettoia esterna (fotografia n. 18);
- la presenza di vegetazione infestante (fotografia n. 16);
- le tracce di umidità di risalita nelle murature perimetrali (fotografia n. 20);
- le notevoli infiltrazioni di acqua dalla copertura (fotografia n. 22)
- la carenza di tutti gli infissi interni ed esterni;
- la carenza di alcun impianto di riscaldamento od elettrico.

#### §

Il Podere comprende altresì il fienile (presente nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820) ad un solo piano fuori terra (fotografie n. 25, 26 e 27), suddiviso internamente in tre ambienti. Il fienile con struttura portante in pietra e copertura in legno con marsigliesi semplicemente appoggiati sui travetti, risulta quasi completamente diruto.

#### §

A seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta C.T.U. , il Podere San Martino risulta così rappresentato catastalmente:

- Fabbricato principale: F. 63, part. 555, sub. 4, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 122 mq, rendita € 189,02, via della Torre n.c. 40-41, piano seminterrato;
- Fabbricato principale: F. 63, part. 555, sub. 5, unità collabenti, via della Torre n.c. 40-41, piano terreno e primo;
- Fabbricato secondario: F. 63, part. 555, sub. 2, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 5 vani, rendita € 253,06, via della Torre n.c. 40-41, piano terreno e primo;
- Tettoia del fabbricato secondario: F. 63, part. 555, sub. 6, unità collabenti, via

della Torre n.c. 40-41, piano terreno;

- Fienile: F. 63, part. 555, sub. 3, unità collabenti, via della Torre n.c. 40-41, piano terreno.

### §

Le superfici lorde (commerciali) dei fabbricati vengono indicate come segue (arrotondate ai fini di stima):

#### Fabbricato principale:

- Magazzini (F. 63/555/4) piano seminterrato (h. 2,52-2,70) .....mq 182,00
- Abitazione (F. 63/555/5) piano terreno (h. 2,30-3,31) e primo (h. 2,30-3,23) – collabente .....mq 278,00

#### Fabbricato secondario:

- Abitazione (F. 63/555/2) piano terreno (h. 2,70) e primo (h. 2,93-3,61) .....mq 100,00
- Ripostiglio (F. 63/555/2) piano terreno (h. 2,70) .....mq 11,00
- Tettoia (F. 63/555/6) piano terreno – collabente.....mq 20,00

#### Fienile:

- Fienile (F. 63/555/3) piano terreno – collabente.....mq 140,00

## 2.8 Il podere Risorgimento

Il Podere (seconda metà dell'800) è posto sul declivio collinare e si raggiunge salendo dalla strada sterrata che si diparte dal Castello; comprende un fabbricato a pianta rettangolare articolato su due piani fuori terra con resede carrabile ed annessi con funzione di ricovero attrezzi agricoli (fotografie n. 1 e 2). Il fabbricato ha struttura mista in pietrame e laterizio, le facciate intonacate; i solai di interpiano e la copertura sono in legno; il manto di copertura in marsigliesi con gronda sagomata in laterizio.

Il fabbricato comprende un'unità immobiliare destinata a civile abitazione alla

quale si accede da un ingresso posto al piano terra sul fronte verso valle e che immette direttamente nella cucina con il grande camino (fotografia n. 3) collegata al soggiorno (fotografia n. 4). Una scala di collegamento interna conduce al piano primo disimpegnato da un corridoio centrale (fotografia n. 5) sul quale si affacciano cinque camere da letto (fotografie dalla n. 6 alla 10) ed un piccolo bagno finestrato (fotografia n. 11).

Al piano terreno sono altresì posti vari ambienti destinati a ripostiglio e locali di deposito (fotografie dalla n. 12 alla 15) originariamente utilizzati come ricovero per animali; al piano primo si trova infine l'ex fienile costituito da un unico grande ambiente le cui aperture sono ancora dotate dei grigliati in laterizio (fotografia n. 16).

Lo stato di manutenzione del fabbricato è medio, necessita di opere di restauro e risanamento, le finiture sono ordinarie e di alcun pregio, si evidenziano in particolare:

- le tracce di infiltrazioni di umidità dalla copertura al piano primo (fotografie n. 6 e 9);
- i pavimenti sono in cotto (fotografie n. 4 e 5) ed il bagno è rivestito con mattonelle di monocottura (fotografia n. 11);
- la mancanza dell'impianto di riscaldamento;
- l'impianto elettrico è obsoleto.

Al momento del sopralluogo il Podere è risultato abitato da un salariato di (così riferito alla sottoscritta C.T.U.); ai fini della stima verrà pertanto considerato occupato.

#### §

A seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta C.T.U. , il Podere Risorgimento risulta così rappresentato catastalmente:

- Abitazione: F. 63, part. 556, sub. 3, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 8 vani, rendita € 475,14, via della Torre n.c. 36, piano terreno e

primo;

- Magazzini: F. 63, part. 556, sub. 2, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 140 mq, rendita € 310,91, via della Torre n.c. 36, piano terreno e primo.

### §

Le superfici lorde (commerciali) dell'unità immobiliare vengono indicate come segue (arrotondate al mq):

- Abitazione (F. 63/556/3) piano terreno (h. 2,91) e primo (h. 2,93-4,44) .....mq 156,00
- Magazzini (F. 63/556/2) piano terreno (h. 2,40-2,97) e primo (h. 2,87-4,43) .....mq 168,00

## 2.9 Il podere Le Vigne

Il Podere in esame (presente nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 con la consistenza attuale) raggiungibile percorrendo la strada sterrata che si diparte dal Castello, è posto sul rilievo collinare soprastante il Castello ed i terreni agricoli e si affaccia su un piccolo boschetto.

Il Podere comprende un fabbricato e piccoli locali interrati destinati a deposito all'interno del terrapieno posto di fronte al fronte principale del fabbricato. L'edificio (fotografia n. 1 e 2) con forma in pianta quadrata ed articolato su due piani fuori terra, ha murature portanti in pietra, le facciate sono in pietra prevalentemente facciavista con marcapiano in laterizio sul fronte principale; i solai di interpiano sono in legno e voltine; la copertura è in legno con manto in coppi e tegoli; le aperture hanno infissi in legno e quelle poste al piano terra sono dotate di inferriate.

Il fabbricato, che originariamente svolgeva la funzione di abitazione agricola, comprende al piano terra una cucina con camino (fotografia n. 3), tre locali di cui l'ex stalla (fotografia n. 4, 5 e 6), un piccolo servizio igienico privo di areazione diretta

(fotografia n. 7); sul fronte posteriore sono posti due piccoli ripostigli con accesso dall'esterno completamente coperti da vegetazione infestante; una scala interna (fotografia n. 8) conduce al piano primo dove si trovano quattro grandi camere (fotografie dalla n. 9 alla 12) ed un servizio igienico con aerazione diretta.

Nel terrapieno antistante il fronte principale sono posti infine quattro locali deposito (fotografie n. 13 e 14).

L'immobile versa in completo abbandono e lo stato di manutenzione risulta precario, si evidenziano in particolare:

- le numerose lesioni nelle murature portanti e nei tramezzi interni (fotografie n. 2, 4); i crolli della copertura (fotografie n. 10, 11 e 12); ulteriori crolli parziali di un solaio di interpiano (fotografia n. 6); nonché la traslazione verso valle della parete perimetrale sinistra (per chi guarda il fronte principale) che ha comportato l'iniziale distacco della struttura di copertura;
- le notevoli infiltrazioni di acqua nelle murature prospicienti il fronte posteriore (fotografie n. 5, 6, 10, 11 e 12)
- la carenza di alcun impianto di riscaldamento od elettrico.

#### §

A seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta C.T.U. , il Podere Le Vigne risulta così rappresentato catastalmente:

- Podere denominato Le Vigne: F. 64, part. 141, unità collabenti, via della Torre 46, piano seminterrato 1 e 2, terreno e primo.

#### §

Le superfici lorde (commerciali) dell'unità immobiliare vengono indicate come segue (arrotondate ai fini di stima):

- Abitazione (F. 64/141) piano terreno (h. 2,85-3,27) e  
primo (h. 3,12) .....mq 244,00

- Ripostigli (F. 64/141) piano terreno.....mq 20,00
- Depositi (F. 64/141) piano seminterrato quota -2,75  
(h. 1,78-2,28) e quota -4,50 (h. 1,45-1,67).....mq 10,00

## 2.10 Il podere Fontalli

Il Podere comprende un fabbricato principale, un fienile (presenti nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 – detti Fontalta) ed il resede circostante a comune, è posto in posizione collinare e domina la vallata con una pregevole vista sul Castello e sui terreni agricoli; è raggiungibile dalla medesima strada sterrata che collega tutti i vari Poderi e che si diparte dal Castello.

Il fabbricato principale (fotografie n. 1, 2 e 3) è composto da due corpi di fabbrica adiacenti articolati su due piani fuori terra, l'uno con funzione più propriamente abitativa e l'altro con funzione agricola. L'edificio ha struttura portante in pietra alberese facciavista; la facciata principale è caratterizzata al piano terra dalla scansione di archi profilati con conci di pietra e dal marcapiano sagomato in laterizio; i solai di interpiano sono in legno ed a voltine; la copertura del corpo principale è a padiglione ed a capanna nell'annesso agricolo, entrambe in legno, con manto in coppi e tegole; le aperture non hanno infissi.

La porzione di edificio adibita ad abitazione comprende al piano terreno una cucina (fotografia n. 4), due locali (fotografie n. 5 e 6), un ampio locale originariamente utilizzato come stalla (fotografia n. 7) ed un ripostiglio sottoscala (fotografia n. 8); al piano primo collegato da una scala interna si trovano quattro grandi camere (fotografie dalla n. 9 alla n. 12) ed un grande bagno (fotografia n. 13).

Lo stato di manutenzione del fabbricato è medio, necessita di opere di restauro e risanamento, le finiture sono ordinarie, si evidenzia in particolare:

- i pavimenti sono mattonelle di monocottura (fotografie n. 4, 7 e 11), il bagno non ha rivestimento (fotografia n. 13);

- le tracce di infiltrazioni di umidità dalla copertura al piano primo (fotografie n. 10 e 11);
- la mancanza di tutti gli infissi interni ed esterni;
- la mancanza di alcun impianto di riscaldamento od elettrico.

Il corpo secondario destinato originariamente alla funzione agricola (fotografia n. 14) versa in uno stato di completo abbandono e risulta in precario stato di conservazione in forza dei numerosi crolli dei solai, di ampie porzioni della copertura e di tramezzi interni (fotografie n. 15 e 16).

Il fienile (fotografie n. 17 e 18) è posto in posizione antistante il fronte principale del fabbricato ed è disposto su due livelli (seminterrato e terra); ha struttura in muratura, le facciate sono in pietra facciavista; il solaio di interpiano è in latertocemento, la copertura è a capanna in legno con manto in coppie e tegoli. Il fienile è articolato in due ambienti al piano terra (fotografie n. 19 e 20) uno dei quali dotato di grandi aperture ad arco che si affacciano sulla valle con una pregevole vista del panorama circostante ed un unico locale al piano seminterrato collegato da una scala metallica (fotografie n. 21 e 22). Il fabbricato è in cattive condizioni di manutenzione in forza delle infiltrazioni di acqua dalla copertura (fotografia n. 20) e delle tracce di umidità nelle pareti perimetrali (fotografie n. 21 e 22); non conserva alcun infisso interno od esterno, né gli originari grigliati in laterizio.

#### §

A seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta C.T.U. , il Podere Fontalli risulta così rappresentato catastalmente:

- Fabbricato principale – Abitazione: F. 64, part. 142, sub. 2, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 11 vani, rendita € 653,32, via della Torre n.c. 47, piano terreno e primo; confini: F. 64, p. 56, 59 (S.G.A.I. s.p.a. su tutti i lati);
- Fabbricato principale – Annesso: F. 64, part. 143, sub. 3, unità collabenti, via

della Torre n.c. 47, piano terreno e primo; confini: S.G.A.I. s.p.a. su tutti i lati;

- Fienile: F. 64, part. 142, sub. 4, C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 147 mq, rendita € 379,60, via della Torre n.c. 47, piano seminterrato e terreno; confini: S.G.A.I. s.p.a. su tutti i lati.

### §

Le superfici lorde (commerciali) degli immobili vengono indicate come segue (arrotondate ai fini della stima):

- Abitazione (F. 64/142/2) piano terreno (h. 3,75) e  
primo (h. 4.05) .....mq 332,00
- Annesso (F. 64/143/3) piano terreno - collabente .....mq 95,00
- Fienile (F. 64/142/4) piano seminterrato (h. 2,38) e  
terreno (h. 2,98-3,74) .....mq 183,00

## 2.11 Il podere Rimaggio

Il Podere Rimaggio in posizione collinare dominate è il complesso colonico più distante dal Castello ed è raggiungibile da una strada vicinale che si diparte dalla strada sterrata di collegamento e che attraversa un bel bosco.

Il Podere è composto da un fabbricato principale con destinazione a civile abitazione (presente nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 – detto Rimaggio), al quale sono addossati un corpo secondario originariamente adibito a stalla ed un forno, un fienile (anno 1898) ed una capanna prospicienti un resede a comune.

Il fabbricato principale (fotografie n. 1, 2 e 3) si sviluppa su due piani fuori terra ed ha struttura portante in pietra faccia vista; i solai di interpiano sono verosimilmente in legno e controsoffittati nella porzione di edificio adibita ad abitazione ed a voltine nell'ex stalla; la copertura è a falde inclinate con struttura in legno e manto in coppi e tegole; gli infissi interni ed esterni sono in legno. Si accede all'abitazione da un ingresso

al piano terra posto in una piccola loggia in facciata lastricata in pietra (fotografia n. 1) che immette in una grande cucina con camino (fotografia n. 4); tale ambiente risulta l'unico ancora utilizzato e dotato di impianto elettrico ed idrico; al medesimo piano è posto un locale originariamente con funzione agricola (fotografia n. 5) ed un piccolo ripostiglio sottoscala (fotografia n. 6); al piano primo si trovano 5 camere (fotografie dalla n. 7 alla n. 11) ed un servizio igienico finestrato (fotografia n. 12).

Il corpo secondario ad un solo piano fuori terra, ha l'ingresso posto nella loggia in facciata ed è composto da due ambienti il più grande dei quali era originariamente destinato a stalla (fotografie n. 13 e 14).

Il fabbricato è in pessimo stato di conservazione e necessita di opere di restauro e risanamento, si evidenziano in particolare:

- le infiltrazioni di umidità nelle murature perimetrali al piano terra (fotografie n. 5, 13 e 14);
- le notevoli infiltrazioni di acqua dalla copertura al piano primo (fotografie dalla n. 7 alla 11);
- la mancanza di tutti gli infissi interni ed esterni;
- la mancanza dell'impianto di riscaldamento e la vetustà dell'impianto elettrico presente unicamente nella cucina e nell'ex stalla.

Il Fienile ha struttura in muratura di pietrame facciavista, copertura a capanna in legno e manto in coppi e tegole (fotografia n. 15); è articolato in due ambienti il più grande dei quali è caratterizzato dalla doppia altezza e dai grigliati in laterizio alle aperture (fotografie n. 16 e 17); il pavimento è in lastre di pietra meglio conservate nel vano all'ingresso. Il fabbricato è in mediocri condizioni di manutenzione.

Il Podere comprende inoltre una capanna in posizione antistante la facciata principale del fabbricato ormai ridotta allo stato di rudere (fotografie n. 18 e 19).

§

A seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta C.T.U. , il Podere Rimaggio risulta così rappresentato catastalmente:

- Fabbricato principale – Abitazione: F. 64, part. 143, sub. 2, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 9 vani, rendita € 455,52, via di Doccia senza n.c. , piano terreno e primo;
- Fabbricato principale – Corpo secondario: F. 64, part. 143, sub. 3, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 56 mq, rendita € 124,36, via di Doccia senza n.c. , piano terreno e primo;
- Fienile: F. 64, part. 144, sub. 3, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 63 mq, rendita € 117,13, via di Doccia senza n.c. , piano terreno; confini:
- Capanna: F. 64, part. 144, sub. 2, unità collabenti, via di Doccia senza n.c. , piano terreno.

#### §

Le superfici lorde (commerciali) dei fabbricati vengono indicate come segue (arrotondate ai fini della stima):

#### Fabbricato principale

- |   |           |
|---|-----------|
| • <u>Abitazione</u> (F. 64/143/2) piano terreno e primo ..... | mq 226,00 |
| • <u>Loggia a comune</u> (F. 64/143/1) piano terreno.....     | mq 14,00  |
| • <u>Magazzino</u> (F. 64/143/3) piano terreno.....           | mq 77,00  |

#### Fienile:

- |                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| • piano terreno (h. 3,87 - 4,38)..... | mq 79,00 |
|---------------------------------------|----------|

### 2.12 Il podere Gaville

Il Podere in esame (presente nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820) si trova alle pendici collinari in posizione più bassa rispetto al Castello, raggiungibile da una strada vicinale asfaltata proveniente dal prossimo abitato di Molino del Piano, ed è

costituito da un unico fabbricato che ancora conserva i caratteri architettonici tipici della casa rurale.

Più in particolare l'edificio (fotografie dalla n. 1, 2 e 3) si sviluppa su due piani fuori terra, ha struttura mista in pietrame e laterizio, le facciate sono intonacate e caratterizzate da due logge sovrapposte con apertura ad arco (fotografia n. 4); i solai di interpiano sono a voltine ed in laterocemento; il tetto è a padiglione con struttura in legno e manto di copertura in coppi e tegole; non è presente alcun infisso interno od esterno.

Il piano terreno è destinato a magazzini e locali di deposito, alcuni dei quali originariamente destinate a stalle (fotografie n. 5, 6 e 7).

Da un ingresso posto nella facciata laterale si accede al piano primo collegato con una scala interna (fotografia n. 8) ed interamente destinato ad abitazione che si compone di una grande cucina con camino (fotografie n. 9 e 10), sette vani (fotografie dalla n. 11 alla 18), una loggia sul fronte principale del fabbricato con una bella vista sulla valle (fotografia n. 19) ed un servizio igienico finestrato (fotografia n. 20).

Il fabbricato è in cattive condizioni di manutenzione e necessita di opere di restauro e risanamento; si evidenziano in particolare:

- i pavimenti della cucina sono mattonelle di graniglia (fotografia n. 10), degli ulteriori ambienti in cotto (fotografia n. 11) il bagno non ha rivestimento (fotografia n. 20);
- l'umidità di risalita nelle murature perimetrali al piano terra (fotografie n. 5 e 6)
- il crollo di una porzione della copertura (fotografia n. 17);
- le infiltrazioni di acqua dalla copertura al piano primo (fotografie n. 12, 15 e 16);
- alcune lesioni nelle murature (fotografie n. 16 e 20);
- la mancanza di tutti gli infissi interni ed esterni;
- la mancanza di alcun impianto di riscaldamento od elettrico.

## §

Il Podere Gaville risulta così rappresentato catastalmente:

- Magazzino: F. 63, part. 59, sub. 500, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 70 mq, rendita € 130,15, via della Torre senza n.c. , piano terreno;
- Magazzino: F. 63, part. 59, sub. 501, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 111 mq, rendita € 206,38, via della Torre senza n.c. , piano terreno;
- Abitazione: F. 63, part. 59, sub. 502, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza 10 vani, rendita € 433,82, via della Torre senza n.c. , piano primo.

## §

Le superfici lorde (commerciali) degli immobili vengono indicate come segue (arrotondate ai fini di stima):

- Magazzino (F. 63/59/500) piano terreno, h. 2,70.....mq 100,00
- Magazzino (F. 63/59/501) piano terreno, h. 2,70/3,08.....mq 156,00
- Abitazione (F. 63/59/502) piano primo, h. 2,70-4,50.....mq 246,00

### 2.13 I terreni agricoli

Il compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione si compone inoltre di vari appezzamenti di terreno agricolo per complessivi Ha 156.14.90, molti dei quali destinati alla coltivazione, come illustrato nelle immagini prodotte in Allegato 3; di seguito se ne riporta un riepilogo secondo la qualità catastale e la loro consistenza:

#### **Vigneto**

Foglio	Particella	Superficie Ha
63	13	0,0790
63	14	0,6200
63	16	0,7000
63	17	1,4660
63	63	0,7900
63	68	2,6220

63	70	0,6300
63	71	0,4700
63	73	0,4000
63	79	0,1020
63	80	0,4360
63	83	0,0069
63	147	0,5000
63	224	0,6000
64	46	0,0680
64	59	0,0100
64	77	1,1800
64	78	0,0900
64	81	0,1720
64	82	0,2190
64	83	1,0700
64	84	0,4000
64	85	2,0510
64	86	0,2900
64	92	1,8080
64	93	1,2000
64	94	1,6100
64	95	0,5070
64	96	0,4930
64	97	1,5200
64	98	0,7700
64	99	0,3300
64	100	1,1800
64	101	0,1500
64	104	0,8300
64	105	0,9000
64	110	1,2600
64	113	0,1600
75	50	0,9300
63	447	0,9000
63	525	0,4810
63	534	1,0438
63	535	0,0302
63	536	0,0275
63	539	0,7789
63	540	0,0121
63	541	0,6208
63	542	0,0502

63	543	0,3658
63	544	0,0192
<b>TOTALE</b>		<b>32,9494</b>

**Uliveto**

Foglio	Particella	Superficie Ha
54	109	0,5640
64	39	0,5770
64	42	1,6000
64	48	0,8750
64	53	0,6080
64	56	1,1970
64	59	0,9990
64	60	0,2490
64	64	1,2440
64	72	1,2360
64	74	0,4520
64	75	1,6750
64	78	0,0890
64	106	0,6710
64	109	0,8710
64	113	1,0610
64	122	2,4258
64	124	1,0600
63	537	0,1497
63	538	0,0528
<b>TOTALE</b>		<b>17,6563</b>

**Uliveto vigneto**

Foglio	Particella	Superficie Ha
63	63	0,4180
63	65	0,2520
63	71	0,1510
64	18	0,5240
64	29	0,6510
64	30	0,6120
64	38	0,5280
64	57	0,4420
64	62	0,4360
64	65	0,2040
64	70	0,8810

64	77	0,2460
64	83	0,1250
64	86	0,0320
64	94	0,1680
64	97	0,0960
64	99	0,0690
63	559	0,4954
<b>TOTALE</b>		<b>6,3304</b>

**Seminativo Arborato**

Foglio	Particella	Superficie Ha
54	110	0,0690
63	11	2,2250
63	12	0,0630
63	14	0,9960
63	16	0,0740
63	70	0,5170
63	73	0,1000
63	75	0,5450
63	81	0,4260
63	82	0,8510
63	83	0,2231
63	147	0,4710
64	28	0,7230
64	43	0,6430
64	47	0,8540
64	61	0,2060
64	66	0,3300
64	84	0,2200
64	93	0,2980
64	98	0,3410
64	100	0,1170
64	101	0,0690
64	104	0,1410
64	105	0,1870
64	110	0,6100
63	441	2,1680
63	447	0,1690
63	449	0,1650
<b>TOTALE</b>		<b>13,8011</b>

<b>Seminativo</b>		
Foglio	Particella	Superficie Ha
63	21	0,8470
63	76	0,2580
63	224	0,2300
64	10	0,5580
64	13	1,1150
64	17	0,1990
64	26	0,5790
64	27	0,7350
64	36	0,1880
64	44	0,3890
64	45	0,3160
64	49	0,3720
64	50	0,7930
64	52	0,3980
64	54	0,1530
64	55	0,8710
64	63	0,1090
64	69	0,1440
64	71	0,0700
64	76	0,0840
64	87	0,1990
64	89	0,1030
64	90	0,7290
64	91	0,6100
65	85	0,6840
75	3	0,5610
75	41	0,6030
75	44	0,4150
75	47	0,7350
75	48	1,6180
75	49	0,3840
75	50	0,4310
75	54	0,2480
75	165	0,5540
75	166	1,5090
75	167	0,8090
75	168	1,1110
75	271	0,7824
<b>TOTALE</b>		<b>20,4934</b>

**Pascolo cespugliato**

Foglio	Particella	Superficie Ha
63	18	0,1180
64	19	0,6530
64	79	0,0640
75	1	0,0880
63	438	0,1520
<b>TOTALE</b>		<b>1,0750</b>

**Incolto produttivo**

Foglio	Particella	Superficie Ha
75	2	0,0340
75	42	0,3180
75	51	0,1250
<b>TOTALE</b>		<b>0,4770</b>

**Bosco (Ceduo – Misto – Alto)**

Foglio	Particella	Superficie Ha
8	16	4,0700
8	17	0,3000
8	26	2,8990
27	34	1,0420
27	65	0,1110
27	69	0,3290
27	110	0,3890
27	132	1,9060
27	162	0,0840
27	163	0,7910
27	166	0,0430
27	167	0,0800
27	186	2,9960
27	189	0,0050
42	9	1,1860
42	40	0,2720
42	45	1,3990
42	48	1,7820
43	24	0,2230
43	33	0,5900
43	35	0,4550
43	36	0,2250
43	55	0,7020

43	63	0,6400
43	75	0,1450
54	108	0,1050
54	111	1,8750
54	176	2,8580
63	8	0,3660
63	9	0,6780
63	10	0,2390
63	22	0,2660
63	74	0,9440
63	78	0,2790
64	11	1,3520
64	12	0,7910
64	14	0,4680
64	25	2,6830
64	35	0,1160
64	37	3,3450
64	51	8,7670
64	68	1,9790
64	80	0,1040
64	88	1,8240
64	107	0,1320
64	108	2,3390
64	112	0,2430
75	43	0,0620
75	169	0,1960
64	127	0,2780
64	129	8,3750
<b>TOTALE</b>		<b>63,3280</b>

#### Area rurale

Foglio	Particella	Superficie Ha
75	273	<b>0,0384</b>

Come mostrano le immagini prodotte in Allegato 3 la morfologia del territorio si presenta dolcemente collinare (pendenza media tra il 15 ed il 25% ed altezza media s.m. di 150 – 300 m), con la tipica conformazione del paesaggio antropizzato derivante della coltura agronomica toscana del 1700 e del 1800.

I terreni ricadono in un'area sottoposta a vincolo idrogeologico e da un punto di

vista podologico, sono caratterizzati da una media profondità (50 – 60 cm) a tessitura prevalentemente limoso – argillosa, ricchi di scheletro e di concrezioni calcaree; per la loro esposizione risultano particolarmente idonei per le superfici vitate.

I terreni sono compresi nella Regione Agraria n. 3 (Comuni di: Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Pontassieve, Rufina, San Piero a Sieve, Scarperia, Vaglia, Vicchio).

Circa il loro effettivo sfruttamento agricolo, riporta la sottoscritta C.T.U. che la Dichiarazione Unica Aziendale sottoscritta in data 20.06.2012 rilasciata alla scrivente da A.R.T.E.A. (in Allegato 2) indicava il seguente piano delle coltivazioni:

• Bosco.....	Ha	25.00.00
• Uva da trasformazione – Sangiovese nero .....	Ha	4.93.01
• Uva da trasformazione .....	Ha	16.86.57
• Oliva da trasformazione .....	Ha	22.00.00
• Tare .....	Ha	85.14.40
• Fabbricati.....	Ha	3.00.00

Si riporta infine che è stato osservato lo smottamento di una modesta porzione di terreno (F. 63, p. 70) in corrispondenza del viale cipressato che conduce al Castello (fotografie n. 8 e 9).

### **3. Quesito n. 3 – Stato di possesso**

Sulla base degli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta C.T.U. è emerso che tutti i beni compresi nel compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione risultano in piena proprietà di ; è stato inoltre rilevato che:

- la porzione del Castello destinata all’abitazione del custode è risultata occupata da personale di servizio, ed ai fini di stima verrà comunque considerata libera;
- il Podere denominato Risorgimento è risultato occupato da un salariato di ed ai fini di stima verrà considerata occupata;

- alcuni appezzamenti di terreno agricolo risultano locati in forza del Contratto d'affitto di fondo rustico stipulato in data 13.04.2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 10.09.2012 al n. 16610 (in Allegato 2).

A tale ultimo riguardo riporta la sottoscritta C.T.U. che con il contratto sopra menzionato concedeva in affitto all' i

terreni posti nel Comune di Pontassieve e di seguito indicati:

F.	p.lla	Sup. catastale	Sup. vitata
63	14	16160	6231
63	16	7740	6589
63	68	26220	18483
63	71	6210	4702
63	83	2300	69
63	147	9710	5000
63	224	8300	6048
63	447	10690	9000
63	525	4810	4810
63	534	10438	6900
63	539	7789	35
63	540	121	121
63	543	3658	3658
63	544	192	192
64	59	10090	123
64	77	14260	11807
64	78	1790	981
64	82	2190	1183
64	83	11950	10734
64	84	6200	4068
64	92	18080	13
64	93	14980	12091
64	94	17780	16100
64	95	5070	5000
64	96	4930	4900
64	97	16160	15244
64	98	11110	7799
64	99	3990	3353
64	100	12970	11869
64	101	2190	1545
64	104	9710	8344
64	105	10870	9000
64	110	18700	12613
75	50	13610	9353

per la superficie complessiva di Ha 21.79.58 (art. 1 della premessa del Contratto).

Le parti stabilivano che era concessa in locazione esclusivamente la superficie coltivata a vigneto<sup>7</sup> e che concedeva all'affittuario *“tutti i diritti compreso lo sfruttamento e la rivendicazione del potenziale produttivo vinicolo dei terreni”* (art. 2 del Contratto).

Il Contratto ha durata di *“anni uno e mesi dieci”* e pertanto sino alla data del 30.01.2014 (art. 3 del Contratto); il canone annuo era stabilito in € 12.000,00 (art. 6 del Contratto).

#### **4. Quesito n. 4 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente**

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali e da quanto risulta in atti, sussistono le formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente di seguito indicati:

- vincolo ex Legge 1089/39 (oggi D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) gravante sul Castello in forza del D.M. 31.08.1942;
- Trascrizione Reg. gen. **39515**, Reg. part. **24951** del 09.11.2010 nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito (Notaio del 28.10.2010, in Allegato 2) a favore di contro la avente per oggetto la servitù di posa di una tubazione<sup>8</sup> negli appezzamenti di terreno individuati catastalmente nel Foglio 63 del Comune di Pontassieve partt. 68, 70, 81, 82, 83 e 224; con la stipula dell'atto il Concedente si impegnava:

– *“a garantire il libero accesso sull'area in oggetto, evitando di apporre*

<sup>7</sup> Evidenzia la sottoscritta C.T.U. che le particelle oggetto del contratto di locazione corrispondono ai terreni con coltivazione a vigneto in posizione antistante il Castello, nelle immediate adiacenze del Podere San Martino e del Podere Gaville, visibili nella documentazione fotografica prodotta in Allegato 2 alla presente relazione.

<sup>8</sup> *“la Concessionaria [doveva] posare su parte della proprietà privata una tubazione DE 63, per una lunghezza di mt. 630 (seicentotrenta) e per una profondità di interrimento di un metro”.*

- cancelli o barriere;*
- *a non costruire e a non permettere la costruzione di fabbricati a distanza inferiore a metri 1.00 (uno) dall'asse della tubazione;*
  - *ad astenersi dal compiere qualsiasi atto che possa rappresentare pericolo per le tubazioni, gli impianti, i manufatti, le apparecchiature, ostacolare il libero passaggio, diminuire l'uso e l'esercizio della servitù o renderla più incomoda;*
  - *a non realizzare pavimentazioni di particolare pregio o di difficile rimozione, tali da rendere più gravoso un eventuale intervento di emergenza o manutenzione alla rete del gas;*
  - *ad acquisire il consenso della Concessionaria qualora, per motivi di assoluta necessità, si ritenesse indispensabile la realizzazione di tali opere”;*
- Trascrizione Reg. gen. **39516**, Reg. part. **24952** del 09.11.2010 nascente da atto di costituzione di reali a fronte del corrispettivo di € 2.450,00 (Notaio del 28.10.2010, in Allegato 2) a favore di \_\_\_\_\_ contro la \_\_\_\_\_ avente per oggetto la servitù di posa di una tubazione<sup>9</sup> negli appezzamenti di terreno individuati catastalmente nel Foglio 63 del Comune di Pontassieve partt. 525 e 147, F. 75, partt. 47 e 168; con la stipula dell'atto il Concedente si impegnava:
    - *“a garantire il libero accesso sull'area in oggetto, evitando di apporre cancelli o barriere;*
    - *a non costruire e a non permettere la costruzione di fabbricati a distanza inferiore a metri 1.00 (uno) dall'asse della tubazione;*
    - *ad astenersi dal compiere qualsiasi atto che possa rappresentare pericolo per*

---

<sup>9</sup> “la Concessionaria [aveva] già posato su parte della suddetta proprietà privata una tubazione DN 150, per una lunghezza di mt. 570 (cinquecentosettanta) e per una profondità di interrimento di un metro”

*le tubazioni, gli impianti, i manufatti, le apparecchiature, ostacolare il libero passaggio, diminuire l'uso e l'esercizio della servitù o renderla più incomoda;*

- a non realizzare pavimentazioni di particolare pregio o di difficoltosa rimozione, tali da rendere più gravoso un eventuale intervento di emergenza o manutenzione alla rete del gas;*
- ad acquisire il consenso della Concessionaria qualora, per motivi di assoluta necessità, si ritenesse indispensabile la realizzazione di tali opere”.*

#### **5. Quesito n. 5 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente**

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità del Territorio hanno dato gli esiti di seguito riportati:

- Ipoteca volontaria a garanzia del mutuo Reg. gen. n. **51512**, Reg. part. n. **12033** del 13.11.2007, a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ Roma, contro \_\_\_\_\_ con sede a Pontassieve (FI), la cui nota di trascrizione risulta versata in atti;
- Annotazione a iscrizione – erogazione del saldo Reg. gen. n. **21397**, Reg. part. n. **3086** del 26.05.2008)<sup>10</sup>, versata in atti;
- Ipoteca giudiziale Reg. gen. n. **23088**, Reg. part. n. **4516** del 1.07.2011, a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Firenze, contro \_\_\_\_\_ con sede a Pontassieve (FI)<sup>11</sup> la cui nota di trascrizione risulta versata in atti;
- Ipoteca giudiziale Reg. gen. n. **9151**, Reg. part. n. **1213** del 21.03.2012, a favore della \_\_\_\_\_ con sede a Firenze, contro \_\_\_\_\_

<sup>10</sup> Menzionata nell'Atto di pignoramento redatto in favore di \_\_\_\_\_ del 10.02.2012 R.G. 154/2012.

<sup>11</sup> Menzionata nell'Atto di pignoramento redatto in favore del \_\_\_\_\_ del 27.02.2012 R.G. 235/2012.

con sede a Pontassieve (FI) <sup>12</sup>, risulta versata in atti la relativa ispezione ipotecaria;

- Ipoteca giudiziale Reg. gen. n. **9347**, Reg. part. n. **6782** del 23.03.2012, a favore del \_\_\_\_\_ con sede a Firenze, contro \_\_\_\_\_, gravante sui beni indicati nell'Atto di pignoramento redatto in data 27.02.2012 dall'Avv.to \_\_\_\_\_ (la cui nota di trascrizione risulta versata in atti);
- Ipoteca giudiziale Reg. gen. n. **10618**, Reg. part. n. **1433** del 3.04.2012, a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Torino, contro \_\_\_\_\_ con sede a Pontassieve (FI) <sup>13</sup>, risulta versata in atti la relativa ispezione ipotecaria;
- Ipoteca giudiziale Reg. gen. n. **17984**, Reg. part. n. **13087** del 14.06.2012, a favore della \_\_\_\_\_ con sede a Roma, contro \_\_\_\_\_, gravante sui beni indicati nell'Atto di pignoramento redatto in data 10.02.2012 dall'Avv.to \_\_\_\_\_ (la cui nota di trascrizione risulta versata in atti).

§

Dalle ricerche compiute dalla sottoscritta C.T.U. è emersa altresì la scrittura privata del 18.02.2011 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 10.03.2011 al n. 5777 (in Allegato 2), stipulata fra il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale rappresentante di \_\_\_\_\_ ed il Sig. \_\_\_\_\_, avente ad oggetto la promessa di vendita<sup>14</sup> del "*fabbricato con annessa area pertinenziale in Pontassieve, località Molino del Piano, denominato*

---

<sup>12</sup> Menzionata nel Ricorso per intervento in RG. 154/2012 e istanza di riunione redatto in favore della

<sup>13</sup> Menzionata nel Ricorso per intervento in RG. 154/2012 e istanza di riunione redatto in favore della

<sup>14</sup> L'immobile veniva promesso in vendita al prezzo complessivo di € 1.000.000,00.

*Gaville e distinto al Nct di Pontassieve al F. 63, part. 500, 501, 502, 503*” (art. 1 della Scrittura).

Le parti convenivano che l’atto definitivo di trasferimento della proprietà sarebbe dovuto essere stipulato entro il termine del 30.09.2013 (art. 3 della Scrittura).

A seguito dell’ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta C.T.U. in data 16.11.2013, non sono emerse formalità relative all’immobile in esame.

## **6. Quesito n. 6 – Regolarità edilizia ed urbanistica**

Nel presente paragrafo verranno indicati per ciascun fabbricato oggetto del provvedimento di esecuzione gli esiti delle ricerche effettuate presso l’Ufficio edilizia del Comune di Pontassieve ed il confronto con lo stato di fatto osservato nel corso dei sopralluoghi così da rispondere alla parte del quesito volta a “*verificare la regolarità edilizia e urbanistica*” degli stessi.

### **6.1 Il Castello di Torre a Decima**

Il Castello di Torre a Decima, che come già esposto è costituito da un nucleo storico realizzato nel XII sec., è stato oggetto delle pratiche edilizie di seguito richiamate:

#### **Coperture**

- N.O. Soprintendenza n. 8199 del 13.07.2007 relativo al progetto per il “*rifacimento dei tetti del Castello di Torre a Decima e dell’annessa Cappella trecentesca*”;
- Atto di Assenso propedeutico a D.I.A. n. 92 del 30.07.2007 relativo al progetto per il rifacimento della copertura;
- D.I.A. n. 24596 del 30.07.2007 (rif. 2007/935, prot. int. 2007/883) relativa al progetto per il rifacimento della copertura; Inizio lavori prot. n. 29600 del 20.09.2007; Fine lavori prot. n. 19294 del 02.07.2009.

#### **Castello**

- N.O. Soprintendenza n. 2942 del 7.03.2008 relativo al progetto di *“riqualificazione funzionale del Castello”*;
- Atto di Assenso n. 85 del 22.07.2008 relativo all’intervento di *“restauro e risanamento conservativo del Castello di Torre a Decima”*;
- presentazione di D.I.A. prot. n. 15810 del 29.05.2009 (rif. 2009/666, prot. int. 2008/561) relativa al progetto di riqualificazione funzionale del Castello;
- N.O. Soprintendenza n. 21476 del 23.11.2009 relativo al progetto per *“riqualificazione funzionale con cambio di destinazione d’uso a carattere ricettivo del Castello, manufatti e pertinenze”* (Cantina e fabbricato Cancellone-Giardino);
- N.O. Soprintendenza n. 12088 del 29.06.2010 relativo alla Variante al progetto per riqualificazione funzionale del Castello;
- presentazione di domanda di Atto di Assenso prot. 2988 del 2.02.2010 (pratica 2010/113) relativo al progetto per riqualificazione funzionale con cambio di destinazione d’uso a carattere ricettivo del Castello, manufatti e pertinenze.

§

Dall’esame delle pratiche edilizie e dal confronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. evidenzia quanto segue:

- l’intervento di *“rifacimento dei tetti del Castello di Torre a Decima e dell’annessa Cappella trecentesca”* risulta essere stato eseguito in conformità con la D.I.A. n. 24596 del 30.07.2007;
- non risulta depositata alcuna Dichiarazione di Inizio Lavori relativa all’intervento previsto con la D.I.A. prot. n. 15810 del 29.05.2009, tuttavia alcuni lavori in essa previsti risultano essere stati realizzati in conformità con gli elaborati depositati consistenti in modeste modifiche interne (al piano terreno: riapertura di una porta di collegamento fra la sala da pranzo *“privata”* ed il salone da pranzo (fotografie

n. 29 e 30), realizzazione di un tramezzo per la creazione di un bagno (fotografia n. 31); al piano ammezzato: realizzazione di un tramezzo per la creazione di un wc (fotografia n. 52), realizzazione di tracce per il passaggio di impianti (fotografie n. 42, 43, 44); al piano primo: rimozione di rivestimenti e sanitari (fotografia n. 64) e predisposizione degli impianti);

- non risulta altresì depositata alcuna Dichiarazione di Fine Lavori relativa all'intervento previsto con la D.I.A. prot. n. 15810 del 29.05.2009;
- tale D.I.A. risulta **decaduta** per mancata presentazione dell'inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio (2009);
- la domanda di Atto di Assenso prot. 2988 del 2.02.2010 (pratica 2010/113) relativo al progetto per riqualificazione funzionale con cambio di destinazione d'uso a carattere ricettivo del Castello, manufatti e pertinenze, risulta **decaduta** per la mancata integrazione dei documenti richiesti da parte del Comune.

Sulla base di quanto rilevato ne consegue che la mancata presentazione dell'avvenuto inizio dei lavori nonché della loro ultimazione da luogo all'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 22 del R.E. (art. 10 del R.E.).

È possibile concludere quindi per la sottoscritta C.T.U. che il Castello non risulta conforme urbanisticamente in forza delle opere sopra descritte per le quali deve essere presentata una Domanda di Sanatoria (Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/05), con Domanda di Accertamento della Compatibilità Paesaggistica (art.167.5 e art.181.1 quater D.Lgs 42/04).

## 6.2 La Cantina

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica databile alla fine del 1800 e rappresentato nella consistenza attuale nella mappa d'impianto (datata 1952 per il Comune di Pontassieve), edificato quindi in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), sia

in epoca anteriore al 1 settembre 1967; l'edificio comprende altresì un ulteriore corpo di fabbrica edificato in forza e nel sostanziale rispetto della Licenza di Costruzione Edile n. 142 del 29.12.1973 rilasciata al Sig. (Amministratore di Torre a Decima s.p.a.), successivo Collaudo prot. 5367 del 7.11.1975 ed Autorizzazione d'uso n. 8 del 5.04.1976.

La L.E. richiamata riguardava altresì il piccolo deposito esterno (F. 63, part. 561) realizzato nelle immediate vicinanze della Cantina, anch'esso realizzato conformemente a quanto rappresentato nel titolo edilizio.

Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di modifiche o cambi di destinazione d'uso per le quali vi fosse l'obbligo di presentare pratiche edilizie al Comune di Pontassieve.

Le planimetrie del titolo edilizio prima richiamato risultano corrispondenti allo stato dei luoghi così come questo è stato rilevato nel corso dei vari sopralluoghi svolti preliminarmente alla stesura della presente relazione.

Le planimetrie catastali come già anticipato sono state presentate dalla sottoscritta C.T.U. .

Gli immobili risultano quindi pienamente legittimi, urbanisticamente conformi all'ultimo titolo edilizio depositato e liberamente commerciabili.

#### §

Per quanto attiene poi all'ulteriore piccolo magazzino posto in prossimità della Cantina (F. 63, part. 560) riporta la sottoscritta C.T.U. che non sono state rinvenute pratiche edilizie ad esso relative, e che non risulta rappresentato in alcuna mappa; data la tipologia costruttiva (murature miste in pietrame e laterizio) è possibile ritenere che sia stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

La planimetria catastale come già anticipato è stata presentata dalla sottoscritta C.T.U. .

L'immobile risulta quindi pienamente legittimo e liberamente commerciabile.

### 6.3 La Cappella

La Cappella (coeva al Castello) ed il magazzino posti nelle immediate vicinanze del Castello di Torre a Decima sono stati edificati in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che in epoca anteriore al 1 settembre 1967; entrambi sono rappresentati nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 con la medesima sagoma attuale e nella mappa d'impianto (anno 1952); non sono state rinvenute pratiche edilizie a meno delle seguenti tutte riferite all'esecuzione del rifacimento della copertura della Cappella:

- N.O. Soprintendenza n. 8199 del 13.07.2007 relativo al progetto per il *“rifacimento dei tetti del Castello di Torre a Decima e dell'annessa Cappella trecentesca”*;
- Atto di Assenso propedeutico a D.I.A. n. 92 del 30.07.2007 relativo al progetto per il rifacimento della copertura;
- D.I.A. n. 24596 del 30.07.2007 (rif. 2007/935, prot. int. 2007/883) relativa al progetto per il rifacimento della copertura; Inizio lavori prot. n. 29600 del 20.09.2007; Fine lavori prot. n. 19294 del 02.07.2009.

La planimetria catastale della Cappella risulta conforme a quanto rilevato nel corso dei vari sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta C.T.U. ; la planimetria catastale del magazzino come già anticipato è stata presentata dalla sottoscritta C.T.U. .

Gli immobili risultano quindi pienamente legittimi e liberamente commerciabili.

### 6.4 L'immobile Cannello-Giardino

Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che in epoca anteriore al 1 settembre 1967, è rappresentato nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 con la medesima sagoma attuale e nella mappa d'impianto

(anno 1952), e non risultano presentate pratiche edilizie.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari come già anticipato sono state aggiornate dalla sottoscritta C.T.U. .

Gli immobili compresi nel fabbricato risultano quindi pienamente legittimi e liberamente commerciabili.

### 6.5 Il podere Villafranca-Montebello

I vari fabbricati compresi nel Podere Villafranca – Montebello (edificio principale, annesso, fienile e capanna) sono stati edificati in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che al 1 settembre 1967 ed in particolare:

- la porzione del fabbricato principale denominata Villafranca (F. 63/553/7): databile alla seconda metà del 1800 e rappresentata con la consistenza attuale nella mappa d'impianto (anno 1952);
- la porzione del fabbricato principale denominata Montebello (F. 63/553/4 e 63/553/5): databile alla seconda metà del 1800 e rappresentata con la consistenza attuale nella mappa d'impianto (anno 1952);
- il corpo di collegamento (F. 63/553/3): databile alla seconda metà del 1800 e rappresentato con la consistenza attuale nella mappa d'impianto (anno 1952);
- l'Annesso agricolo (F. 63/553/6): rappresentato nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 con una consistenza inferiore all'attuale e riportato poi con la consistenza attuale nella mappa d'impianto (anno 1952);
- il Fienile (F. 75/272): non rappresentato nella mappa d'impianto ma in forza della tecnica costruttiva utilizzata (murature miste in pietrame e laterizio e copertura in legno) databile alla fine del 1800;
- la Capanna (F. 75/274): in forza della tecnica costruttiva utilizzata (murature miste in pietrame e laterizio e copertura in legno) databile alla fine del 1800 e

comunque rappresentata con la consistenza attuale nella mappa d'impianto (anno 1952).

I fabbricati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Parere favorevole della Commissione per il Paesaggio n. 4 del 5.02.2010 al progetto di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione;
- Atto di Assenso<sup>15</sup> propedeutico a D.I.A. n. 61 del 03.11.2011 al progetto sopra menzionato.

Riporta altresì la sottoscritta C.T.U. che non sono state rinvenute pratiche edilizie successive a quelle menzionate e che l'Atto d'Assenso risulta **decaduto** (art. 7 del R.E.).

Le planimetrie catastali come già anticipato sono state presentate dalla sottoscritta C.T.U. .

Gli immobili risultano quindi pienamente legittimi e liberamente commerciabili.

## 6.6 Il podere San Pietro

Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che in epoca anteriore al 1 settembre 1967, è rappresentato nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 con la medesima sagoma attuale e nella mappa d'impianto (anno 1952), ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Atto di Assenso propedeutico a D.I.A. n. 84 del 4.06.2009 per il progetto di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione;
- presentazione di D.I.A. prot. n. 17342 del 16.06.2009;
- presentazione (modulistica ed asseveramento) di nuova D.I.A. prot. n. 28007 del

---

<sup>15</sup> Si riporta che lo stato dei luoghi di tutti i fabbricati corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati dello Stato di Rilievo allegati all'Atto di Assenso.

12.10.2009 a seguito dell'approvazione del Piano di Miglioramento Ambientale;

- presentazione (modulistica ed asseveramento) di ulteriore nuova D.I.A.<sup>16</sup> prot. n. 32018 del 20.11.2009 (rif. 2009/01489 – prot. int. 2008/1510) in sostituzione della precedente; non risulta presentato alcun Inizio dei Lavori né versato alcun onere al Comune il cui pagamento è stato sollecitato dal Comune con racc. a/r prot. n. 15027 del 28.05.2010 (“oneri verdi + sanzione P.E. 2009/01489” pari a complessivi € 84.375,55).

Riporta altresì la sottoscritta C.T.U. che dall'esame dello stato dei luoghi non risulta eseguito alcun intervento edilizio, evidenziando infine che l'ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. n. 32018/2009) risulta **decaduta**.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari come già anticipato, sono state presentate dalla sottoscritta C.T.U. .

Gli immobili compresi nel fabbricato risultano quindi pienamente legittimi e liberamente commerciabili.

### 6.7 Il podere San Martino

I vari fabbricati compresi nel Podere San Martino (edificio principale, edificio secondario e fienile) sono stati edificati in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che in epoca anteriore al 1 settembre 1967; in particolare l'edificio principale ed il fienile sono rappresentati nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 e nella mappa d'impianto (1952) con la consistenza attuale, il fabbricato secondario è riportato nella mappa d'impianto (1952) con la consistenza attuale; i fabbricati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Atto di Assenso propedeutico a D.I.A. n. 128 dell'11.08.2009 al progetto di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da rurale a

---

<sup>16</sup> Si riporta che lo stato dei luoghi del fabbricato corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati dello Stato di Rilievo allegati alla D.I.A. .

civile abitazione relativo al fabbricato principale, fabbricato secondario e fienile;

- presentazione di D.I.A. prot. n. 241115 del 31.08.2009;
- presentazione (modulistica ed asseveramento) di nuova D.I.A. prot. n. 28010 del 12.10.2009 a seguito dell'approvazione del Piano di Miglioramento Ambientale;
- presentazione (modulistica ed asseveramento) di ulteriore nuova D.I.A.<sup>17</sup> prot. n. 32019 del 20.11.2009 (rif. 2009/01488 – prot. int. 2009/279) in sostituzione della precedente; non risulta presentato alcun Inizio dei Lavori né versato alcun onere al Comune il cui pagamento è stato sollecitato dal Comune con racc. a/r prot. n. 20336 del 21.07.2010 (“oneri verdi + sanzione P.E. 2009/01488” pari a complessivi € 109.486,65)

Riporta altresì la sottoscritta C.T.U. che dall'esame dello stato dei luoghi non risulta eseguito alcun intervento edilizio, evidenziando infine che l'ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. n. 32019/2009) risulta **decaduta**.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari come già anticipato, sono state presentate dalla sottoscritta C.T.U. .

Gli immobili risultano quindi pienamente legittimi e liberamente commerciabili.

## 6.8 Il potere Risorgimento

Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che in epoca anteriore al 1 settembre 1967, e rappresentato nella mappa d'impianto (anno 1952); è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Atto di Assenso propedeutico a D.I.A. n. 86 del 4.06.2009 al progetto di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione;
- presentazione di D.I.A. prot. n. 17339 del 16.06.2009;

---

<sup>17</sup> Si riporta che lo stato dei luoghi di tutti i fabbricati corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati dello Stato di Rilievo allegati alla D.I.A. .

- presentazione (modulistica ed asseveramento) di nuova D.I.A. prot. n. 28005 del 12.10.2009 a seguito dell'approvazione del Piano di Miglioramento Ambientale;
- presentazione (modulistica ed asseveramento) di ulteriore nuova D.I.A.<sup>18</sup> prot. n. 32021 del 20.11.2009 (rif. 2009/01486 – prot. int. 2008/1512) in sostituzione della precedente; non risulta presentato alcun Inizio dei Lavori né versato alcun onere al Comune il cui pagamento è stato sollecitato dal Comune con racc. a/r prot. n. 20340 del 21.07.2010 (“oneri verdi + sanzione P.E. 2009/01486” pari a complessivi € 56.022,21).

Riporta altresì la sottoscritta C.T.U. che dall'esame dello stato dei luoghi non risulta eseguito alcun intervento edilizio, evidenziando infine che l'ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. n. 32021/2009) risulta **decaduta**.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari come già anticipato, sono state presentate dalla sottoscritta C.T.U. .

Gli immobili risultano quindi pienamente legittimi e liberamente commerciabili.

## 6.9 Il potere Le Vigne

Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che in epoca anteriore al 1 settembre 1967 ed è presente nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 e nella mappa d'impianto (anno 1952) con la consistenza attuale, ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Atto di Assenso propedeutico a D.I.A. n. 85 del 4.06.2009 al progetto di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione;
- presentazione di D.I.A. prot. n. 17341 del 16.06.2009;
- presentazione (modulistica ed asseveramento) di nuova D.I.A. prot. n. 28000 del

---

<sup>18</sup> Si riporta che lo stato dei luoghi del fabbricato corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati dello Stato di Rilievo allegati alla D.I.A. .

12.10.2009 a seguito dell'approvazione del Piano di Miglioramento Ambientale;

- presentazione (modulistica ed asseveramento) di ulteriore nuova D.I.A.<sup>19</sup> prot. n. 32016 del 20.11.2009 (rif. 2009/01485 – prot. int. 2008/1511) in sostituzione della precedente; non risulta presentato alcun Inizio dei Lavori né versato alcun onere al Comune il cui pagamento è stato sollecitato dal Comune con racc. a/r prot. n. 20341 del 21.07.2010 (“*oneri verdi + sanzione P.E. 2009/01485*” pari a complessivi € 47.457,19).

Riporta altresì la sottoscritta C.T.U. che dall'esame dello stato dei luoghi non risulta eseguito alcun intervento edilizio, evidenziando infine che l'ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. n. 32016/2009) risulta **decaduta**.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari come già anticipato, sono state presentate dalla sottoscritta C.T.U. .

Gli immobili risultano quindi pienamente legittimi e liberamente commerciabili.

#### **6.10 Il podere Fontalli**

I vari fabbricati compresi nel Podere Fontalli sono stati edificati in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che in epoca anteriore al 1 settembre 1967, rappresentati nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 (detti Fontalta) e nella mappa d'impianto (anno 1952), sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Atto di Assenso propedeutico a D.I.A. n. 113 del 17.07.2009 al progetto di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione relativa al fabbricato principale ed al fienile;
- presentazione di D.I.A. prot. n. 22505 del 8.05.2009;
- presentazione (modulistica ed asseveramento) di nuova D.I.A. prot. n. 28008 del 12.10.2009 a seguito dell'approvazione del Piano di Miglioramento Ambientale;

---

<sup>19</sup> Si riporta che lo stato dei luoghi del fabbricato corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati dello Stato di Rilievo allegati alla D.I.A. .

- presentazione (modulistica ed asseveramento) di ulteriore nuova D.I.A.<sup>20</sup> prot. n. 32017 del 20.11.2009 (rif. 2009/01490 – prot. int. 2008/1513) in sostituzione della precedente; non risulta presentato alcun Inizio dei Lavori né versato alcun onere al Comune il cui pagamento è stato sollecitato dal Comune con racc. a/r prot. n. 20333 del 21.07.2010 (“*oneri verdi + sanzione P.E. 2009/01490*” pari a complessivi € 115.156,88).

Riporta altresì la sottoscritta C.T.U. che dall’esame dello stato dei luoghi non risulta eseguito alcun intervento edilizio, evidenziando infine che l’ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. n. 32016/2009) risulta **decaduta**.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari come già anticipato, sono state presentate dalla sottoscritta C.T.U. .

Gli immobili risultano quindi pienamente legittimi e liberamente commerciabili.

### 6.11 Il podere Rimaggio

Il fabbricato principale compreso nel Podere Rimaggio edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 (presente nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 – detto Rimaggino e nella mappa d’impianto – anno 1952), è stato oggetto del Permesso di fabbricare del 14.07.1955 per “*ampliare e riparare una casa colonica denominata Rimaggio*”, rilasciato al Sig. .

Il fabbricato principale e gli ulteriori fabbricati fienile e capanna compresi nel Podere, sono stati altresì oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Atto di Assenso propedeutico a D.I.A. n. 129 dell’11.08.2009 al progetto di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d’uso da rurale a civile abitazione;
- presentazione di D.I.A. prot. n. 24112 del 31.08.2009 per restauro e risanamento conservativo;

---

<sup>20</sup> Si riporta che lo stato dei luoghi dei fabbricati corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati dello Stato di Rilievo allegati alla D.I.A. .

- presentazione (modulistica ed asseveramento) di nuova D.I.A. prot. n. 28008 del 12.10.2009 a seguito dell'approvazione del Piano di Miglioramento Ambientale per restauro e risanamento conservativo;
- presentazione (modulistica ed asseveramento) di ulteriore nuova D.I.A.<sup>21</sup> prot. n. 32020 del 20.11.2009 (rif. 2009/0487 – prot. int. 2009/280) in sostituzione della precedente per restauro e risanamento conservativo; non risulta presentato alcun Inizio dei Lavori né versato alcun onere al Comune il cui pagamento è stato sollecitato dal Comune con racc. a/r prot. n. 20339 del 21.07.2010 (“*oneri verdi + sanzione P.E. 2009/01487*” pari a complessivi € 75.238,35).

Riporta la sottoscritta C.T.U. che per quanto attiene in particolare al fabbricato principale lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto rappresentato nelle tavole grafiche del Permesso di fabbricare del 14.07.1955 e che non risulta eseguito alcun intervento edilizio successivo che necessitasse della presentazione di una pratica edilizia.

Riguardo agli ulteriori fabbricati (fienile e capanna) si evidenzia che:

- la capanna è stata edificata in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che in epoca anteriore al 1 settembre 1967, è rappresentata nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 e nella mappa d'impianto (anno 1952); non sono state reperite pratiche edilizie;
- il fienile non è rappresentato nella mappa del Catasto Leopoldino ma nella mappa d'impianto (anno 1952), riporta infatti in facciata l'iscrizione dell'anno di realizzazione (1898) e data la tipologia costruttiva e la morfologia (murature miste in pietrame e laterizio) è possibile concludere che lo stesso sia stato quindi edificato in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo

---

<sup>21</sup> Si riporta che lo stato dei luoghi dei fabbricati corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati dello Stato di Rilievo allegati alla D.I.A. .

Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che in epoca anteriore al 1 settembre 1967; non sono state reperite pratiche edilizie.

Si riporta che non è stato realizzato alcun intervento edilizio previsto nell'ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. n. 32020/2009), evidenziando infine che la stessa risulta **decaduta**.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari come già anticipato, sono state presentate dalla sottoscritta C.T.U. .

Gli immobili risultano quindi pienamente legittimi e liberamente commerciabili.

#### 6.12 Il podere Gaville

Il fabbricato comprendente varie unità immobiliari è stato edificato in epoca anteriore sia al 15 dicembre 1962 (approvazione del primo Programma di Fabbricazione del Comune di Pontassieve), che in epoca anteriore al 1 settembre 1967; è rappresentato nella mappa del Catasto Leopoldino del 16.08.1820 e nella mappa d'impianto (anno 1952) ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Atto di Assenso propedeutico a D.I.A. n. 31 del 25.03.2008 al progetto di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione;
- D.I.A. prot. n. 15377 del 2.05.2008 (rif. 2008/0562 – prot. int. 2008/66) presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di Legale rappresentante di \_\_\_\_\_ relativa all'intero fabbricato (indicato infatti solo al F. 63, part. 59); Inizio Lavori prot. 12509 del 29.04.2009;
- Domanda di Sanatoria (Accertamento di conformità) prot. 3771 (rif. 2011/175 – prot. int. 2010/25) del 9.02.2011 presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di Consigliere Delegato di \_\_\_\_\_, relativa ad “*opere<sup>22</sup> di restauro con abbassamento del piano di calpestio*” eseguite nella porzione di fabbricato

---

<sup>22</sup> Dalla Relazione Tecnica allegata alla domanda di sanatoria si evince che si tratta di opere di scavo che avrebbero comportato un aumento di volume.

identificata catastalmente al F. 63, part. 59, sub. 500 posta al piano terreno.

Si riporta inoltre che il Comune di Pontassieve ha emesso le seguenti Ordinanze di pagamento nei confronti di S.G.A.I. s.p.a. :

- Ord. n. 330 del 26.07.2011 per l'importo di € 68.354,79 comprendente gli oneri di urbanizzazione della D.I.A. n. 15377/2008, una sanzione, gli interessi ed i diritti di notifica;
- Ord. n. 39 del 23.02.2012 per l'importo di € 1.584,81 corrispondente alla sanzione pecuniaria per illecito edilizio, di cui alla Domanda di Sanatoria n. 3771/2011.

In data 18.01.2011 al prot. FI0012213 sono state depositate le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari.

Sulla base di quanto osservato e della documentazione reperita dalla sottoscritta C.T.U. , si espone quindi che:

- per quanto attiene alle u.i. F. 63, part. 59, sub. 501 e F. 63, part. 59, sub. 502, dall'esame dello stato dei luoghi non risulta eseguito alcun intervento edilizio previsto con la D.I.A. n. 15377/2008; le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi; gli immobili risultano quindi pienamente legittimi e liberamente commerciabili,
- per quanto attiene invece all'u.i. F. 53, part. 59, sub. 500, deve essere rilevato che l'immobile non è conforme urbanisticamente in quanto sono stati eseguiti lavori non conformi alla D.I.A. presentata, la relativa Domanda di Sanatoria edilizia non è stata inoltre definita per mancata corresponsione della Sanzione comminata.

### **7. Quesito n. 7 – Stima del valore dei beni**

Nel presente paragrafo si procederà ad esporre le considerazioni propedeutiche alla stima del valore di mercato dei beni.

#### **7.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare**

Il complesso dei beni immobili oggetto del provvedimento di esecuzione è

composto dai seguenti immobili:

- il Castello di Torre a Decima e gli immobili ad esso immediatamente adiacenti denominati Cantina, Cannello-Giardino e la Cappella;
- i Poderi denominati Villafranca-Montebello, San Pietro, San Martino, Risorgimento, Le Vigne, Fontalli, Rimaggio e Gaville;
- i vari appezzamenti di terreno agricolo.

#### §

La formulazione della stima è stata condotta utilizzando il metodo sintetico (detto anche per comparazione diretta), secondo cui il più probabile valore di mercato viene attribuito mediante il confronto tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame (tipologia, zona, stato di conservazione) e quello di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta infatti bene applicabile quando, come nel caso trattato, i beni oggetto di stima rientrano in regime di ordinarietà, ovvero facciano parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

Nel presente paragrafo prima dell'espressione dei valori di stima, vengono comunque indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare all'attualità, così come riportati in una pubblicazione del settore ritenuta al tal fine rappresentativa (Il Consulente Immobiliare, edizioni il Sole 24 Ore), nonché i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del mercato immobiliare), allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima relativi agli specifici immobili.

Gli specifici valori di stima espressi, determinati in base all'opera professionale della sottoscritta C.T.U. , risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dei particolari beni in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno

quindi discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla *media* dei dati desunti dal mercato immobiliare.

Riguardo ai fabbricati compresi nei vari Poderi la sottoscritta C.T.U. ha tenuto conto della loro ubicazione (taluni di essi nelle immediate vicinanze del Castello – Cancelli-Giardino, San Pietro, San Martino, altri dai quali si gode un piacevole panorama – Risorgimento, Fontalli, altri ancora più distanti e raggiungibili mediante una stretta strada sterrata – Rimaggio e privi di panorama – Le Vigne,), dello stato di conservazione generalmente cattivo, talvolta con porzioni fatiscenti, nonché dell'ipotesi di sfruttamento edilizio mediante la loro trasformazione in abitazioni (villa singola ed abitazioni plurifamiliari) avvalorata dall'approvazione dell'Amministrazione con i vari Atti di Assenso propedeutici alla D.I.A. rilasciati negli anni precedenti (di cui si è già detto nel paragrafo 6).

Il compendio immobiliare annovera inoltre beni che non rientrano nella definizione di ordinarietà (anche se sono stati reperiti annunci immobiliari anche per Castelli in vendita in Toscana) in quanto caratterizzati da elementi particolari per consistenza o destinazione: il Castello di Torre a Decima, la Cappella ed i terreni agricoli.

Per quanto attiene al Castello, nell'individuazione del valore unitario di stima, la sottoscritta C.T.U. ha preso in attento esame le specifiche peculiarità del bene immobile, di seguito ricapitolate:

- inserimento ambientale di grande pregio sia per ubicazione (sulle colline in posizione panoramica ed a poca distanza dalla città di Firenze) che per le connotazioni del giardino all'italiana antistante il fronte principale, che conferiscono all'immobile un carattere di unicità e contribuiscono al suo apprezzamento;
- notevole consistenza, con la conseguente limitazione del settore di mercato in cui si

- inserisce il bene oggetto di stima e la parallela diminuzione del suo valore unitario;
- presenza di zone di sicuro pregio architettonico per dimensioni dei vani, loro connotazioni architettoniche e particolari di finitura, insieme a zone di pregio inferiore;
  - potenzialità intrinseca del complesso, che può consentire la sua trasformazione in un ambiente ricettivo di alto livello (come testimonia il N.O. rilasciato in tal senso dalla Soprintendenza e di cui si è detto nel paragrafo 6.1); tale possibilità di sfruttamento edilizio, anche se certamente difficoltosa data la contingenza del periodo, contribuisce certamente all'attribuzione di valori di stima elevati;
  - condizioni di manutenzione: generalmente ottime al piano terreno ad eccezione di un ambiente che richiede il rifacimento della copertura e dei locali al piano ammezzato e primo, caratterizzati da consistenti fenomeni di infiltrazione di acqua nelle murature perimetrali e dalla presenza di numerose lesioni nelle murature che anche se datate, necessitano di interventi.

Sono comunque noti casi di compravendite di complessi immobiliari simili, posti in zone della Toscana assimilabili a quella in esame per pregio paesaggistico e prestigio, dai quali desumere per analogia riferimenti ritenuti nel loro complesso sufficienti per esprimere con sufficiente attendibilità un compiuto valore di stima. In quest'ultimo caso, risulta peraltro evidente che il tipo di immobile, la sua consistenza ed il suo elevato valore di stima lo colloca in una fascia di mercato caratterizzata da un numero di trasferimenti molto limitato, risultando quindi il valore fortemente influenzato da condizioni particolari legate alle condizioni ed alla disponibilità dell'acquirente e del venditore.

Anche per quanto riguarda i terreni, ed in special modo quelli con qualità di vigneto specializzato (ai quali corrisponde la maggiore rilevanza economica), il mercato permette di individuare un prezzo di trasferimento sostanzialmente certo, dati i

numerosi annunci immobiliari ed il valore codificato dal Pronunciamento della Commissione Provinciale per la Regione Agraria in esame; è stata altresì tenuta presente l'analisi delle condizioni intrinseche<sup>23</sup> ed estrinseche<sup>24</sup> dei terreni stessi.

§

Quotazioni del mercato immobiliare

*Consulente Immobiliare, n. 931, primavera 2013, edizioni il Sole 24 Ore*

- per abitazioni nuove in Pontassieve: zone pregiate €/mq 3.500,00 – semicentro €/mq 2.400,00 – periferie €/mq 1.600,00;

*Banca dati dell'Agenzia del territorio, primo semestre 2013*

In zona periferica Le Sieci – Molino Del Piano:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale: €/mq 1.900,00/2.500,00;
- per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale: €/mq 1.700,00/2.400,00;
- per box: €/mq 1.200,00/1.600,00;
- per ville e villini: €/mq 2.400,00/3.500,00;
- per laboratori: €/mq 800,00/1.200,00.

In zona suburbana Doccia – Santa Brigida – Madonna del Sasso:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale: €/mq 1.700,00/2.450,00;
- per box: €/mq 1.100,00/1.650,00;
- per ville e villini: €/mq 2.200,00/3.100,00;
- per laboratori: €/mq 800,00/1.050,00.

*Valori agricoli medi Regione Agraria n. 3<sup>25</sup> – Dati del Pronunciamento Commissione*

<sup>23</sup> fertilità agronomica; viabilità e accesso; regimazione idraulica; fabbricati, loro destinazione e potenzialità agricola od extragricola (agrituristica o per seconda residenza), consistenza, stato di manutenzione; idoneità alla meccanizzazione; ottimalità dell'ampiezza; caratteri del microclima, servitù.

<sup>24</sup> possibilità di migliore destinazione (agriturismo, promozione dei settori vinicolo o oleario, etc.); avviamento commerciale in atto; le externalità negative (ad esempio, rottura del paesaggio, immissione di rumori molesti), etc.

<sup>25</sup> Comuni di: Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Pontassieve, Rufina, San Piero A Sieve, Scarperia, Vaglia, Vicchio.

*Provinciale n. 1 del 16.01.2012 (B.U.R.T. n. 6 dell'8.02.2013)*

• Bosco Ceduo .....	€/Ha	1.704,00
• Bosco Alto.....	€/Ha	6.001,00/4.297,00
• Bosco Misto .....	€/Ha	2.815,00
• Incolto Produttivo .....	€/Ha	665,00
• Pascolo – Pascolo Cespugliato – Pascolo Arborato.....	€/Ha	1.307,00
• Seminativo .....	€/Ha	9.501,00
• Seminativo Arborato .....	€/Ha	11.638,00
• Uliveto.....	€/Ha	20.863,00
• Uliveto Vigneto.....	€/Ha	18.364,00
• Vigneto.....	€/Ha	14.551,00 <sup>26</sup>
• Vigneto in zona D.O.C.....	€/Ha	36.089,00
• Vigneto in zona D.O.C.G.....	€/Ha	41.610,00

*Annunci immobiliari – Richieste*

Annunci pubblicati su siti di agenzie immobiliari (ottobre 2013), riferite a casali con terreni agricoli annessi situati nelle zone del Chianti Classico (richieste):

- Castello con borgo storico e vigneto in zona Chianti classico (15 km da Firenze): Villa padronale di 1.300 mq, n. 4 abitazioni per 690 mq, n. 12 annessi per 1.208 mq, vigneti 14,5 Ha, altri terreni 13 Ha, richiesta € 7.500.000,00/10.000.000,00 (Luxury Realty Network);
- Tenuta Vitivinicola Chianti Classico e frantoio (7 km da Certaldo – FI): Casa colonica di 540 mq, annesso di 330 mq, terreni per 40 Ha con 5 Ha di vigneto, 18 Ha di oliveto, prati e boschi, richiesta € 4.500.000,00 (Romolini Immobiliare);
- Villa (8 km da Incisa Val d'Arno): Villa padronale 1.600 mq, n. 3 annessi 400

<sup>26</sup> “Il valore A. M. del vigneto ind. in tab. e riferito all'imp. di età pari o superiore a 20 anni. per gli impianti di età inf. a 20 anni, al valore indicato si appl. un incr. a calare dell'1 pc per anno a partire dal 19 anno e fino al 1 anno di età”.

mq, terreni per 20 Ha, richiesta € 5.500.000,00 (www.castelloinvendita.com);

- Fattoria in zona Chianti D.O.C.G. : n. 13 unità immobiliari per complessivi 4.4720 mc, terreni 13 Ha vigneti, 60 Ha coltivazioni agricole, 100 Ha bosco, richiesta € 13.500,00 (Toscocountry);
- Castello nel centro del Comune di Pontassieve, 400 mq, richiesta € 1.500.000,00 (Ercolani Agenzia Immobiliare).

### §

Ulteriori considerazioni sono state svolte dalla scrivente C.T.U. per valutare le varie superfici comprese nelle unità immobiliari in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito ai singoli beni; tali coefficienti, potranno anche risultare diversi da quelli codificati dalla specifica normativa del settore (norma UNI 10750<sup>27</sup> e D.P.R. 138/98<sup>28</sup>) e dalle indicazioni pubblicate nel *Consulente*

---

<sup>27</sup> La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della superficie commerciale. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini.

<sup>28</sup> D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

*Immobiliare – Il sole 24ore*; per i beni oggetto di stima, in particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- locali al piano seminterrato ..... 0,30÷0,50
- locali sottotetto e con altezze inferiori a ml 2,70 ..... 0,30÷0,50
- locali sottotetto e con altezze superiori a ml 2,70

---

Il DPR n.138 del 1998 afferma che “l’unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all’allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale” (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell’allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

- (o comunque compatibili con l'abitabilità)..... 0,50
- corte, logge, tettoie, terrazze ..... 0,40
- locali di deposito e magazzini ..... 0,50÷0,70

## 7.2 Stima del valore di mercato

Nel presente paragrafo vengono espressi i valori di stima dei beni oggetto della procedura di esecuzione, utilizzando il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei riferimenti generali riportati nel paragrafo precedente e della personale conoscenza della scrivente C.T.U. .

### 7.2.1 Il Castello di Torre a Decima

Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 2.1 , sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario in €/mq 3.400,00.

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,50 per il piano seminterrato e sottotetto, di 0,40 per la corte e le terrazze al piano terreno, e le logge al piano primo, di 0,60 per il locale destinato a magazzino al piano terreno e di 0,30 per i vari livelli della torre , si ottiene il valore di stima di seguito indicato:

• piano seminterrato.....	€	1.470.500,00
• piano terreno.....	€	2.114.800,00
• terrazze al piano terreno .....	€	170.000,00
• corte centrale al piano terreno .....	€	299.200,00
• locale magazzino al piano terreno.....	€	214.200,00
• piano ammezzato.....	€	1.509.600,00
• piano primo .....	€	1.275.000,00
• logge piano primo .....	€	81.600,00

• piano sottotetto .....	€	510.000,00
• piano 1° torre (quota 12,40 m) .....	€	75.480,00
• piano 2° torre (quota 14,59 m) .....	€	32.640,00
• piano 3° torre (quota 17,04 m) .....	€	<u>32.640,00</u>
Totale.....	€	7.785.660,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

### 7.2.2 La Cantina

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.2, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario in €/mq 1.200,00 (comprensivo del valore del resede esclusivo circostante l'immobile) per i locali della cantina destinati alla conservazione del vino posti al piano seminterrato e primo, e di €/mq 400,00 per i magazzini esterni al piano terreno.

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,60 per il locale magazzini esterni al piano terreno, si ottengono i valori di stima di seguito indicati:

• <u>Cantina</u> tinaia doppio volume, piani seminterrati (F. 63/551/500) .....	€	849.600,00
• <u>Cantina</u> magazzino, terreno e primo .....	€	<u>408.000,00</u>
Totale.....	€	1.257.600,00
• <u>Magazzino esterno</u> , piano terreno (F. 63/561) .....	€	6.480,00
• <u>Magazzino esterno</u> , piano terreno (F. 63/560) .....	€	3.120,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

### 7.2.3 La Cappella

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.3, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario in €/mq 1.200,00 per la Cappella e di €/mq 500,00 (comprensivo del valore del resede esclusivo circostante l'immobile) per l'annesso adiacente, si ottengono i seguenti valori di stima:

- Cappella (F. 64/102 – 103/1) .....€ 146.400,00
- Annesso (F. 64/102/2).....€ 63.500,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

### 7.2.4 L'immobile Cancelli-Giardino

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.4, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario in €/mq 1.800,00 (comprensivo del valore del resede a comune circostante l'immobile)

per l'abitazione e di €/mq 400,00 per le unità collabenti.

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,50 per il bagno ad altezza ridotta al piano primo dell'abitazione (F. 63/64/2) e di 0,40 per la serra ed il piccolo magazzino esterno, si ottiene il valore di stima di seguito indicato comprensivo del resede a comune circostante l'immobile:

- Abitazione (F. 63/64/2), piano terreno e primo .....€ 199.800,00
- Abitazione collabente (F. 63/64/500), piano terreno e primo .....€ 89.600,00
- Opificio collabente (F. 63/64/501) piano terreno e primo .....€ 126.560,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

#### 7.2.5 Il podere Villafranca-Montebello

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.5, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario (comprensivo del valore del resede a comune circostante l'immobile) di €/mq 1.500,00 per l'abitazione, di €/mq 400,00 per i locali destinati a magazzino e per la capanna, e di €/mq 1.000,00 per il fienile; si ritiene di non formulare alcun valore di stima per l'annesso agricolo (F. 63/553/6) nelle immediate adiacenze del fabbricato principale ormai allo stato di rudere.

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,50 per i locali con altezza ridotta al piano primo dell'abitazione, si ottiene il valore di stima di seguito indicato

comprensivo del resede a comune circostante il fabbricato principale:

• <u>Abitazione</u> (F. 63/553/7) .....	€	249.000,00
• <u>Magazzino</u> (F. 63/553/3).....	€	22.000,00
• <u>Magazzini e forno</u> (F. 63/553/4 e 2).....	€	63.600,00
• <u>Magazzini</u> (F. 63/553/5).....	€	102.800,00
• <u>Fienile</u> (F. 75/272).....	€	46.000,00
• <u>Capanna</u> (F. 75/274).....	€	10.800,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

#### 7.2.6 Il podere San Pietro

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.6, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario in €/mq 1.800,00 (comprensivo del valore del resede a comune circostante l'immobile).

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,50 per i magazzini al piano terreno, si ottengono i seguenti valori di stima:

• <u>Abitazione</u> (F. 63/554/3) .....	€	455.400,00
• <u>Abitazione</u> (F. 63/554/5) .....	€	243.000,00
• <u>Magazzino</u> (F. 63/554/2).....	€	60.300,00
• <u>Magazzino</u> (F. 63/554/4).....	€	77.400,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni

esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

### 7.2.7 Il podere San Martino

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.7, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario (comprensivo del valore del resede a comune circostante l'immobile) di €/mq 1.200,00 per il fabbricato principale, di €/mq 1.800,00 per il fabbricato secondario ed €/mq 400,00 per il fienile.

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,30 per i magazzini al piano terreno del fabbricato principale e di 0,40 per la tettoia del fabbricato secondario, si ottengono i seguenti valori di stima:

- Fabbricato principale (F. 63/555/4-5) ..... €                    390.720,00
- Fabbricato secondario (F. 63/555/2-6)..... €                    216.000,00
- Fienile (F. 63/555/3) ..... €                    56.000,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

### 7.2.8 Il podere Risorgimento

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.8, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato

di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario in €/mq 2.200,00 (comprensivo del valore del resede a comune circostante l'immobile).

Applicando il coefficiente di omogeneizzazione di 0,50 per i magazzini, nonché una percentuale di riduzione nella misura del 30% in forza dello stato di occupazione, si ottiene il valore di stima di seguito indicato:

- Podere Risorgimento (F. 63/556/2-3) ..... € 375.760,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

#### 7.2.9 Il podere Le Vigne

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.9, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario in €/mq 1.400,00 (comprensivo del valore del resede a comune circostante l'immobile).

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,50 per i ripostigli esterni al piano terreno e di 0,60 per i magazzini esterni al piano seminterrato, si ottiene il valore di stima di seguito indicato:

- Podere Le Vigne (F. 64/141)..... € 378.560,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

### 7.2.10 Il podere Fontalli

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.10, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario (comprensivo del valore del resede a comune circostante l'immobile) di €/mq 1.800,00 per il fabbricato principale, di €/mq 400,00 per l'annesso agricolo collabente e di €/mq 800,00 per il fienile, ottenendo i valori di stima di seguito indicati:

- Fabbricato principale (F. 64/142/2-3) ..... €                    640.800,00
- Fienile (F. 64/142/4) ..... €                                    146.400,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

### 7.2.11 Il podere Rimaggio

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.11, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario (comprensivo del valore del resede a comune circostante l'immobile) di €/mq 1.500,00 per il fabbricato principale e di €/mq 800,00 per il fienile; si ritiene di non formulare alcun valore di stima per la capanna antistante il fabbricato principale ormai allo stato di rudere.

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,40 per la loggia e di 0,50 per il magazzino al piano terreno, si ottiene il valore di stima di seguito indicato:

- Fabbricato principale (F. 64/143/2-3) ..... € 396.150,00
- Fienile (F. 64/144/3) ..... € 63.200,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

### 7.2.12 Il podere Gaville

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 2.12, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 7.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso dei sopralluoghi, si indica il valore di stima unitario (comprensivo del valore del resede a comune circostante l'immobile) in €/mq 2.000,00.

Applicando coefficienti di omogeneizzazione di 0,80 per i magazzini al piano terreno, si ottiene il valore di stima di seguito indicato:

- Podere Gaville (F. 63/59/500-501-502) ..... € 901.600,00

I valori di stima così determinati sono intesi espressi a corpo e non a misura, intendendoli espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la loro consistenza, gli accessori e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dallo loro mera rappresentazione dimensionale.

### 7.2.13 I terreni agricoli

Come già esposto gli appezzamenti di terreno agricolo si compongono delle seguenti qualità di coltivazione e consistenza:

- Vigneto ..... Ha 32.9494

• Uliveto Vigneto..... Ha	6.33.04
• Uliveto..... Ha	17.6563
• Seminativo Arborato ..... Ha	13.80.11
• Seminativo ..... Ha	20.49.34
• Pascolo Cespugliato ..... Ha	1.07.50
• Incolto produttivo..... Ha	0.47.70
• Bosco (Ceduo – Misto – Alto) ..... Ha	63.32.80
• Area rurale..... Ha	<u>0.03.84</u>
TOTALE ..... Ha	156.14.90

Sulla base di quanto osservato nel corso dei sopralluoghi, dell'esame della documentazione acquisita da parte di A.R.T.E.A. e delle considerazioni espresse nel precedente paragrafo 7.1, si indicano i seguenti valori unitari di stima per le qualità di soprassuolo presenti nel compendio immobiliare:

• Vigneto (vigneti di impianto recente in produzione) ... €/Ha	55.000,00 <sup>29</sup>
• Vigneto ..... €/Ha	35.000,00
• Uliveto Vigneto..... €/Ha	22.000,00
• Uliveto in produzione..... €/Ha	25.000,00
• Seminativo, Seminativo Arborato..... €/Ha	10.000,00
• Pascolo Cespugliato, Incolto produttivo ..... €/Ha	10.000,00
• Bosco (Ceduo, Alto, Misto) ..... €/Ha	3.500,00

Come già esposto tutti i terreni coltivati a vigneto oggetto di stima risultano locati, rimanendo esclusi dal contratto di locazione gli ulteriori appezzamenti agricoli; si ritiene quindi corretto ai fini di stima valutare i terreni locati applicando un coefficiente di abbattimento corrispondente alla condizione di locazione, poiché inoltre gli ulteriori

<sup>29</sup> Corrispondente alla somma di tre valori distinti:

- il valore del terreno nudo destinato all'impianto di un vigneto;
- il valore del soprassuolo vitato, dipendente dall'età della vigna;
- il valore del diritto di reimpianto.

appezzamenti di terreno con qualità Vigneto non risultano suscettibili di utilizzazione autonoma, anche ad essi verrà applicato il suddetto coefficiente riduttivo. Si ritiene corretto quindi attribuire un coefficiente di riduzione pari al 5% del valore di stima in quanto il contratto di locazione risulta in scadenza (30.01.2014).

Applicando infine i valori unitari alle superfici si ottengono i valori riepilogati nella tabella che segue (che devono intendersi a corpo e non a misura e che vengono arrotondati ai fini della stima):

<b>Qualità</b>	<b>ha</b>	<b>stima</b>
Vigneto in produzione	21,7958	1.025.000,00
Vigneto	11,1536	371.000,00
Uliveto Vigneto	1,2393	27.000,00
Uliveto in produzione	22,0000	550.000,00
Seminativo Arborato	13,8011	138.000,00
Seminativo	19,7110	197.000,00
Pascolo Cespugliato	1,0750	10.750,00
Incolto produttivo	0,4770	4.770,00
Bosco	63,3280	221.000,00
<b>Totale</b>		<b>2.544.520,00</b>

A tali valori deve altresì essere aggiunto il valore delle seguenti particelle che vengono distinte per la successiva formazione dei lotti di cui si dirà nel successivo paragrafo 11:

<b>Qualità</b>	<b>ha</b>	<b>stima</b>
Area rurale	0,0384	1.000,00
F. 75/271	0,7824	7.800,00
F. 63/65	0,2520	6.300,00
F. 63/559	0,4954	3.200,00

Il valore complessivo dei terreni agricoli viene quindi indicato in € 2.562.820,00.

### 7.3 Prezzo a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 7.1, considerando la fascia di mercato caratterizzata da un numero di trasferimenti limitato per quanto attiene al Castello, alla Cappella ed alla Cantina, ed al contrario la generale buona



valore a base d'asta € 211.650,00 – € 3.000,00: .....	€	208.650,00
• <u>Podere Villafranca Montebello</u> Magazzino (F. 63/553/3), valore a base d'asta .....	€	18.700,00
• <u>Podere Villafranca Montebello</u> Magazzini e forno (F. 63/553/4 e 2), valore a base d'asta .....	€	54.060,00
• <u>Podere Villafranca Montebello</u> Magazzini (F. 63/553/5), valore a base d'asta .....	€	87.380,00
• <u>Podere Villafranca Montebello</u> Fienile (F. 75/272), valore a base d'asta .....	€	39.100,00
• <u>Podere Villafranca Montebello</u> Capanna (F. 75/274), valore a base d'asta .....	€	9.180,00
• <u>Podere San Pietro</u> Abitazione (F. 63/554/3), valore a base d'asta € 387.090,00 – € 3.000,00: .....	€	384.090,00
• <u>Podere San Pietro</u> Abitazione (F. 63/554/5), valore a base d'asta € 206.550,00 – € 3.000,00: .....	€	203.550,00
• <u>Podere San Pietro</u> Magazzino (F. 63/554/2), valore a base d'asta .....	€	51.255,00
• <u>Podere San Pietro</u> Magazzino (F. 63/554/4), valore a base d'asta .....	€	65.790,00
• <u>Podere San Martino</u> Fabbricato principale (F. 63/555/4 e 5), valore a base d'asta .....	€	332.112,00
• <u>Podere San Martino</u> Fabbricato secondario (F. 63/555/2 e 6), valore a base d'asta € 183.600,00 – € 3.000,00: .....	€	180.600,00
• <u>Podere San Martino</u> Fienile (F. 63/555/3), valore a base d'asta .....	€	47.600,00
• <u>Podere Risorgimento</u> (F. 63/556/2 e 3), valore a base		

d'asta € 319.396,00 – € 3.000,00: .....	€	316.396,00
• <u>Podere Le Vigne</u> (F. 64/141), valore a base d'asta .....	€	321.776,00
• <u>Podere Fontalli</u> Fabbricato principale (F. 64/142/2 e 3), valore a base d'asta € 544.680,00 – € 3.000,00: .....	€	541.680,00
• <u>Podere Fontalli</u> Fienile (F. 64/142/4), valore a base d'asta.....	€	124.440,00
• <u>Podere Rimaggio</u> Fabbricato principale (F. 64/143/2), valore a base d'asta € 336.727,50 – € 3.000,00: .....	€	333.727,50
• <u>Podere Rimaggio</u> Fienile (F. 64/143/3).....	€	53.720,00
• <u>Podere Gaville</u> Magazzino (F. 63/59/500) .....	€	136.000,00
• <u>Podere Gaville</u> Magazzino (F. 63/59/501) .....	€	212.160,00
• <u>Podere Gaville</u> Abitazione (F. 63/59/502), valore a base d'asta € 418.200,00 – € 3.000,00: .....	€	415.200,00

#### Terreni

• Terreni agricoli, valore a base d'asta .....	€	2.290.068,00
• Area rurale circostante la capanna del Podere Villafranca Montebello (F. 75 part. 273), valore a base d'asta.....	€	900,00
• Terreno agricolo circostante il Fienile del Podere Villafranca Montebello Seminativo (F. 75, part. 271), valore a base d'asta .....	€	7.020,00
• Giardino all'italiana antistante il Castello Uliveto Vigneto (F. 63, part. 65), valore a base d'asta .....	€	5.670,00
• Area boschiva retrostante il Castello Uliveto Vigneto (F. 63, part. 559), valore a base d'asta.....	€	2.880,00

#### **8. Quesito n. 8 – Pignoramento di quota indivisa, divisibilità, distinzione dei valori dei terreni e dei fabbricati**

Il beni oggetto del pignoramento risultano tutti intestati per l'intero alla sola  
esecutata, non sarà necessario effettuare

frazionamenti di alcuna quota.

§

I valori di stima dei beni oggetto del pignoramento distinti tra Fabbricati e Terreni sono stati indicati dalla sottoscritta C.T.U. nel precedente paragrafo 7.2.

I valori a base d'asta dei beni oggetto del pignoramento distinti tra Fabbricati e Terreni sono stati indicati dalla sottoscritta C.T.U. nel precedente paragrafo 7.3.

§

Esponde la sottoscritta C.T.U. che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura può essere diviso in natura risultando quindi possibile effettuare vari lotti di vendita, indicati dalla scrivente nel successivo paragrafo 11.

**9. Quesito n. 9 – Regime impositivo della vendita**

Per quanto risulta alla sottoscritta C.T.U. , sulla base dell'oggetto sociale del soggetto esecutato<sup>30</sup>, la vendita dei beni immobili è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

Fabbricati:

- Iva: 22% del prezzo di aggiudicazione se abitazione di lusso (per il caso del Castello); 4% del prezzo di aggiudicazione se prima casa ed abitazione non di lusso; 10% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi
- Registro: € 168 (imposta fissa fino alla data del 31.12.2013);
- Ipotecaria: € 168 (imposta fissa fino alla data del 31.12.2013);

---

<sup>30</sup> La ha quale oggetto sociale:

A)- l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione, l'affitto e la gestione per conto proprio o di terzi di beni sociali o di terzi quali fondi rustici, aziende agricole, anche vitivinicole, immobili civili, commerciali od industriali, fondi rustici, aree edificabili, aziende alberghiere anche agrituristiche e residence, anche relativamente a diritti reali limitati sui predetti beni;

B)- l'esercizio dell'attività di imprenditore agricolo su aziende agricole e terreni propri o di terzi, ivi inclusa l'attività di bonifica e miglioramento fondiario e la trasformazione di prodotti agricoli in tutto o in parte derivanti dal fondo o dai fondi gestiti nonché la vendita a terzi, anche al dettaglio, dei prodotti medesimi (sia quelli agricoli che quelli derivanti dalla loro trasformazione);

C)- la progettazione, la costruzione, la ristrutturazione ed in generale l'esecuzione di opere edili per conto proprio o di terzi in economia od assumendo o concedendo in appalto l'esecuzione delle predette su immobili industriali, civili, agricoli o commerciali sia propri che di terzi.

- Catastale: € 168 (imposta fissa fino alla data del 31.12.2013).

#### Terreni agricoli:

- Imposta di registro: 15% del prezzo di aggiudicazione;
- Imposta ipotecaria: 2% del prezzo di aggiudicazione;
- Imposta catastale: 1% del prezzo di aggiudicazione;
- Imposta di bollo: € 230,00 (imposta fissa).

Si riporta altresì che poiché l'esecutato è costituito da una Società la vendita è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

### **10. Quesito n. 10 – Certificazione energetica**

Dalle informazioni assunte dalla sottoscritta C.T.U. e come già anticipato nel precedente paragrafo 7.3, è risultato che nessuna unità immobiliare compresa nella procedura di esecuzione immobiliare (Castello, Cantina, Cappella ed Annesso, Poderi) è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto dal prezzo base asta di ciascun fabbricato (ove la dotazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica risulti obbligatoria) è stata detratta la somma di € 3.000,00, e posto a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **11. Quesito n. 11 – Riepilogo dei lotti**

Nel presente paragrafo la sottoscritta C.T.U. procede all'indicazione dei lotti di vendita riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta:

#### **Lotto n. 1 – Il Castello di Torre a Decima e la Cappella**

- **Castello** del XII sec. con locali di rappresentanza, abitazione, corte, logge, cantine interrato e torre, libero, F. 63, part. 66, sub. 500, Cat. A/9, consistenza 53,5 vani, prezzo a base d'asta: .....€ 6.225.528,00

- **Cappella**, libera, F. 64, part. 102 – 103, sub. 1, Cat. B/7, prezzo a base d'asta: .....€ 114.120,00
- **Annesso** agricolo adiacente la Cappella, libero, F. 64, part. 102, sub. 2, Cat. C/2, consistenza 127 mq, prezzo a base d'asta: .....€ 50.800,00
- **Giardino all'italiana** antistante il Castello, libero, F. 63, part. 65, qualità Uliveto Vigneto, prezzo a base d'asta: .....€ 5.670,00
- **Area boschiva** retrostante il Castello, libera, F. 63, part. 559, qualità Uliveto Vigneto, prezzo a base d'asta: ..€ 2.880,00
- Totale lotto 1** .....€ **6.398.998,00**

#### **Lotto n. 2 – La Cantina**

- **Cantina vinicola** composta da locali a doppia altezza con tini in cemento e locali magazzino al piano terreno e primo, libera, F. 63, part. 551, sub. 500, Cat. D/1 – resede esclusivo, prezzo a base d'asta: .....€ 1.003.080,00
- **Magazzino** esterno, libero, F. 63, part. 560, Cat. C/2, consistenza 27 mq, prezzo a base d'asta: .....€ 2.496,00
- **Magazzino** esterno libero, F. 63, part. 561, Cat. C/2, consistenza 13 mq, prezzo a base d'asta: .....€ 5.184,00
- Totale lotto 2** .....€ **1.010.760,00**

#### **Lotto n. 3 – L'immobile Cannello – Giardino**

- **Fabbricato** (libero) composto da un'abitazione al piano terreno e primo di n. 5 vani, F. 63, part. 64, sub. 2, Cat. A/4 – abitazione al piano primo, F. 63, part. 64, sub. 500, unità collabente, ex opificio e

<u>magazzino</u> al piano terreno e primo, F. 63, part. 64, sub. 501, – unità collabente, <u>resede</u> a comune, prezzo a base d'asta.....€	<u>350.566,00</u>
<b>Totale lotto 3</b> .....	<b>350.566,00</b>

#### **Lotto n. 4 – Il Podere Villafranca – Montebello**

- **Fabbricato principale** (libero) composto da un'Abitazione al piano terreno e primo di n. 8 vani, F. 63, part. 553, sub. 7, Cat. A/3 – Magazzini e forno al piano terreno, F. 63, part. 553, sub. 4, unità collabente, Magazzini al piano terreno e primo, F. 63, part. 553, sub. 5, unità collabente, Magazzino al piano terreno, F. 63, part. 553, sub. 3, C/2, Annesso agricolo, F. 63, part. 553, sub. 6, unità collabenti – resede a comune, prezzo a base d'asta.....€ 368.790,00
  - **Fienile** ad un solo piano fuori terra, libero, F. 75, part. 272, Cat. C/2, consistenza 46 mq, prezzo a base d'asta: .....€ 39.100,00
  - **Terreno agricolo** circostante il Fienile, F. 75, part. 271, libero, qualità Seminativo, prezzo a base d'asta: .....€ 7.020,00
  - **Capanna**, libera, F. 75, part. 274, Cat. C/2, consistenza 27 mq, prezzo a base d'asta: .....€ 9.180,00
  - **Area rurale** circostante la Capanna, libera, F. 75 part. 273, prezzo a base d'asta: .....€ 900,00
  - Totale lotto 4** .....
- 424.990,00**

#### **Lotto n. 5 – Il Podere San Pietro**

- **Fabbricato** (libero) composto da Magazzino al

piano terreno, F. 63, part. 554, sub. 2, Cat. C/2, consistenza 67 mq – Magazzino al piano terreno, libero, F. 63, part. 554, sub. 4, Cat. C/2, consistenza 86 mq – Abitazione al piano terreno e primo, composta da 10 vani, F. 63, part. 554, sub. 3, A/3 – Abitazione al piano primo, composta da 4,5 vani, F. 63, part. 554, sub. 5, A/3 – resede a comune, prezzo a base d'asta: .....€ 704.685,00

**Totale lotto 5** .....€ **704.685,00**

#### **Lotto n. 6 – San Martino**

- **Fabbricato principale** (libero) composto da Magazzini al piano seminterrato, F. 63, part. 555, sub. 4, C/2, consistenza 182 mq – ex Abitazione al piano terreno e primo, unità collabente F. 63, part. 555, sub. 5, prezzo a base d'asta: .....€ 332.112,00
  - **Fabbricato secondario** (libero) composto da un'Abitazione al piano terreno e primo di 5 vani, F. 63, part. 555, sub. 2 A/3, – Ripostiglio esterno al piano terreno – Tettoia al piano terreno, F. 63, part. 555, sub. 6, unità collabente, prezzo a base d'asta.....€ 180.600,00
  - **Fienile** (libero) al piano terreno composto da tre vani, F. 63, part. 555, sub, 3, unità collabente, prezzo a base d'asta: .....€ 47.600,00
- Totale lotto 6** .....€ **560.312,00**

#### **Lotto n. 7 – Il Podere Risorgimento**

- **Fabbricato** (occupato da salariato )

composto da un' Abitazione al piano terreno e primo,  
 F. 63, part. 556, sub. 3, A/3, consistenza 8 vani –  
Magazzini al piano terreno e primo, F. 63, part. 556,  
 sub. 2, C/2, consistenza 168 mq – Resede a comune,  
 prezzo a base d'asta:.....€ 316.396,00

**Totale lotto 7** .....€ **316.396,00**

### **Lotto n. 8 Il Podere Le Vigne**

- **Fabbricato** (libero) composto da un' Abitazione al piano terreno e primo di n. 9 vani – Ripostigli esterni al piano terreno – n. 4 Depositi esterni al piano seminterrato, F. 64, part. 141, unità collabente – Resede esclusivo, prezzo a base d'asta: .....€ 321.776,00
- Totale lotto 8** .....€ **321.776,00**

### **Lotto n. 9 – Il Podere Fontalli**

- **Fabbricato principale** (libero) composto da un' Abitazione al piano terreno e primo, F. 64, part. 142, sub. 2, A/3, consistenza 11 vani – Annesso al piano terreno, F. 64, part. 143, sub. 3, unità collabente – Resede a comune, prezzo a base d'asta: .....€ 541.680,00
  - **Fienile** (libero) composto da due ambienti al piano primo ed un ambiente al piano seminterrato, F. 64, part. 142, sub. 4, C/2, consistenza 183 mq – Resede a comune, prezzo a base d'asta: .....€ 124.440,00
- Totale lotto 9** .....€ **666.120,00**

### **Lotto n. 10 – Il Podere Rimaggio**

- **Fabbricato principale** (libero) composto da

- un'Abitazione al piano terreno e primo di n. 9 vani, F. 64, part. 143, sub. 2, A/3 – Loggia a comune al piano terreno – Magazzino al piano terreno, F. 64, part. 143, sub. 3, C/2, consistenza 77 mq – Resede a comune, prezzo a base d'asta.....€ 333.727,50
- **Fienile** (libero) composto da un ambiente d'ingresso ed un locale con doppio volume, F. 64, part. 144, sub. 3, consistenza 79 mq, Annesso, F. 64, part. 144, sub, unità collabente, – Resede a comune, prezzo a base d'asta:.....€ 53.720,00
- Totale lotto 10** .....€ **387.447,50**

#### **Lotto n. 11 – Il Podere Gaville**

- **Fabbricato** (libero) composto da Magazzini al piano terreno, F. 63, part. 59, sub. 500, Cat. C/2, consistenza 70 mq – F. 63, part. 59, sub. 501, Cat. C/2, consistenza 111 mq – Abitazione al piano primo di 10 vani, F. 63, part. 59, sub. 502, Cat. A/3 – Resede a comune, prezzo a base d'asta:.....€ 763.360,00
- Totale lotto 11** .....€ **763.360,00**

#### **Lotto n. 12 – I Terreni agricoli**

FOGLIO	PART.	QUALITA'	Ha	Stato
8	16	Bosco ceduo	4,0700	Libero
8	17	Bosco ceduo	0,3000	Libero
8	26	Bosco ceduo	2,8990	Libero
27	34	Bosco ceduo	1,0420	Libero
27	65	Bosco ceduo	0,1110	Libero
27	69	Bosco ceduo	0,3290	Libero
27	110	Bosco ceduo	0,3890	Libero

27	132	Bosco ceduo	1,9060	Libero
27	162	Bosco ceduo	0,0840	Libero
27	163	Bosco ceduo	0,7910	Libero
27	166	Bosco ceduo	0,0430	Libero
27	167	Bosco ceduo	0,0800	Libero
27	186	Bosco ceduo	2,9960	Libero
27	189	Bosco ceduo	0,0050	Libero
42	9	Bosco ceduo	1,1860	Libero
42	40	Bosco ceduo	0,2720	Libero
42	45	Bosco ceduo	1,3990	Libero
42	48	Bosco ceduo	1,7820	Libero
43	24	Bosco ceduo	0,2230	Libero
43	33	Bosco ceduo	0,5900	Libero
43	35	Bosco ceduo	0,4550	Libero
43	36	Bosco ceduo	0,2250	Libero
43	55	Bosco ceduo	0,7020	Libero
43	63	Bosco ceduo	0,6400	Libero
43	75	Bosco ceduo	0,1450	Libero
54	108	Bosco ceduo	0,1050	Libero
54	109	Uliveto	0,5640	Libero
54	110	Seminativo arborato	0,0690	Libero
54	111	Bosco ceduo	1,8750	Libero
54	176	Bosco ceduo	2,8580	Libero
63	8	Bosco misto	0,3660	Libero
63	9	Bosco alto	0,6780	Libero
63	10	Bosco ceduo	0,2390	Libero
63	11	Seminativo arborato	2,2250	Libero
63	12	Seminativo arborato	0,0630	Libero
63	13	Vigneto	0,0790	Libero
63	14	AA Vigneto	0,6200	Locato <sup>31</sup>
63	14	AB Seminativo arborato	0,9960	Libero
63	16	AA Vigneto	0,7000	Locato
63	16	AB Seminativo arborato	0,0740	Libero
63	17	Vigneto	1,4660	Libero
63	18	Pascolo cespugliato	0,1180	Libero
63	21	Seminativo	0,8470	Libero
63	22	Bosco alto	0,2660	Libero
63	63	AA Vigneto	0,7900	Libero

<sup>31</sup> Esclusivamente la superficie coltivata a vigneto in forza del Contratto d'affitto di fondo rustico stipulato in data 13.04.2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 10.09.2012 al n. 16610 (in Allegato 2).

63	63	AB Uliveto vigneto	0,4180	Libero
63	68	Vigneto	2,6220	Locato
63	70	AA Vigneto	0,6300	Libero
63	70	AB Seminativo arborato	0,5170	Libero
63	71	AA Vigneto	0,4700	Locato
63	71	AB Uliveto vigneto	0,1510	Libero
63	73	AA Vigneto	0,4000	Libero
63	73	AB Seminativo arborato	0,1000	Libero
63	74	Bosco misto	0,9440	Libero
63	75	Seminativo arborato	0,5450	Libero
63	76	Seminativo	0,2580	Libero
63	78	Bosco misto	0,2790	Libero
63	79	Vigneto	0,1020	Libero
63	80	Vigneto	0,4360	Libero
63	81	Seminativo arborato	0,4260	Libero
63	82	Seminativo arborato	0,8510	Libero
63	83	AA Seminativo arborato	0,2231	Libero
63	83	AB Vigneto	0,0069	Locato
63	147	AA Vigneto	0,5000	Locato
63	147	AB Seminativo arborato	0,4710	Libero
63	224	AA Vigneto	0,6000	Locato
63	224	AB Seminativo	0,2300	Libero
64	10	Seminativo	0,5580	Libero
64	11	Bosco ceduo	1,3520	Libero
64	12	Bosco misto	0,7910	Libero
64	13	Seminativo	1,1150	Libero
64	14	Bosco ceduo	0,4680	Libero
64	17	Seminativo	0,1990	Libero
64	18	Uliveto vigneto	0,5240	Libero
64	19	Pascolo cespugliato	0,6530	Libero
64	25	Bosco ceduo	2,6830	Libero
64	26	Seminativo	0,5790	Libero
64	27	Seminativo	0,7350	Libero
64	28	Seminativo arborato	0,7230	Libero
64	29	Uliveto vigneto	0,6510	Libero
64	30	Uliveto vigneto	0,6120	Libero
64	35	Bosco ceduo	0,1160	Libero
64	36	Seminativo	0,1880	Libero
64	37	Bosco ceduo	3,3450	Libero
64	38	Uliveto vigneto	0,5280	Libero
64	39	Uliveto	0,5770	Libero

64	42	Uliveto	1,6000	Libero
64	43	Seminativo arborato	0,6430	Libero
64	44	Seminativo	0,3890	Libero
64	45	Seminativo	0,3160	Libero
64	46	Vigneto	0,0680	Libero
64	47	Seminativo arborato	0,8540	Libero
64	48	Uliveto	0,8750	Libero
64	49	Seminativo	0,3720	Libero
64	50	Seminativo	0,7930	Libero
64	51	Bosco ceduo	8,7670	Libero
64	52	Seminativo	0,3980	Libero
64	53	Uliveto	0,6080	Libero
64	54	Seminativo	0,1530	Libero
64	55	Seminativo	0,8710	Libero
64	56	Uliveto	1,1970	Libero
64	57	Uliveto vigneto	0,4420	Libero
64	59	AA Vigneto	0,0100	Libero
64	59	AB Uliveto	0,9990	Locato
64	60	Uliveto	0,2490	Libero
64	61	Seminativo arborato	0,2060	Libero
64	62	Uliveto vigneto	0,4360	Libero
64	63	Seminativo	0,1090	Libero
64	64	Uliveto	1,2440	Libero
64	65	Uliveto vigneto	0,2040	Libero
64	66	Seminativo arborato	0,3300	Libero
64	68	Bosco ceduo	1,9790	Libero
64	69	Seminativo	0,1440	Libero
64	70	Uliveto vigneto	0,8810	Libero
64	71	Seminativo	0,0700	Libero
64	72	Uliveto	1,2360	Libero
64	74	Uliveto	0,4520	Libero
64	75	Uliveto	1,6750	Libero
64	76	Seminativo	0,0840	Libero
64	77	AA Vigneto	1,1800	Locato
64	77	AB Uliveto vigneto	0,2460	Libero
64	78	AA Vigneto	0,0900	Locato
64	78	AB Uliveto	0,0890	Libero
64	79	Pascolo cespugliato	0,0640	Libero
64	80	Bosco alto	0,1040	Libero
64	81	Vigneto	0,1720	Libero
64	82	Vigneto	0,2190	Locato

64	83	AA Vigneto	1,0700	Locato
64	83	AB Uliveto vigneto	0,1250	Libero
64	84	AA Vigneto	0,4000	Locato
64	84	AB Seminativo arborato	0,2200	Libero
64	85	Vigneto	2,0510	Libero
64	86	AA Vigneto	0,2900	Libero
64	86	AB Uliveto vigneto	0,0320	Libero
64	87	Seminativo	0,1990	Libero
64	88	Bosco ceduo	1,8240	Libero
64	89	Seminativo	0,1030	Libero
64	90	Seminativo	0,7290	Libero
64	91	Seminativo	0,6100	Libero
64	92	Vigneto	1,8080	Locato
64	93	AA Vigneto	1,2000	Locato
64	93	AB Seminativo arborato	0,2980	Libero
64	94	AA Vigneto	1,6100	Locato
64	94	AB Uliveto vigneto	0,1680	Libero
64	95	Vigneto	0,5070	Locato
64	96	Vigneto	0,4930	Locato
64	97	AA Vigneto	1,5200	Locato
64	97	AB Uliveto vigneto	0,0960	Libero
64	98	AA Vigneto	0,7700	Locato
64	98	AB Seminativo arborato	0,3410	Libero
64	99	AA Vigneto	0,3300	Locato
64	99	AB Uliveto vigneto	0,0690	Libero
64	100	AA Vigneto	1,1800	Locato
64	100	AB Seminativo arborato	0,1170	Libero
64	101	AA Vigneto	0,1500	Locato
64	101	AB Seminativo arborato	0,0690	Libero
64	104	AA Vigneto	0,8300	Locato
64	104	AB Seminativo arborato	0,1410	Libero
64	105	AA Vigneto	0,9000	Locato
64	105	AB Seminativo arborato	0,1870	Libero
64	106	Uliveto	0,6710	Libero
64	107	Bosco ceduo	0,1320	Libero
64	108	Bosco alto	2,3390	Libero
64	109	Uliveto	0,8710	Libero
64	110	AA Vigneto	1,2600	Locato
64	110	AB Seminativo arborato	0,6100	Libero
64	112	Bosco ceduo	0,2430	Libero
64	113	AA Vigneto	0,1600	Libero

64	113	AB Uliveto	1,0610	Libero
64	122	Uliveto	2,4258	Libero
64	124	Uliveto	1,0600	Libero
65	85	Seminativo	0,6840	Libero
75	1	Pascolo cespugliato	0,0880	Libero
75	2	Incolto produttivo	0,0340	Libero
75	3	Seminativo	0,5610	Libero
75	41	Seminativo	0,6030	Libero
75	42	Incolto produttivo	0,3180	Libero
75	43	Bosco ceduo	0,0620	Libero
75	44	Seminativo	0,4150	Libero
75	47	Seminativo	0,7350	Libero
75	48	Seminativo	1,6180	Libero
75	49	Seminativo	0,3840	Libero
75	50	AA Vigneto	0,9300	Locato
75	50	AB Seminativo	0,4310	Libero
75	51	Incolto produttivo	0,1250	Libero
75	54	Seminativo	0,2480	Libero
75	165	Seminativo	0,5540	Libero
75	166	Seminativo	1,5090	Libero
75	167	Seminativo	0,8090	Libero
75	168	Seminativo	1,1110	Libero
75	169	Bosco ceduo	0,1960	Libero
63	441	Seminativo arborato	2,1680	Libero
63	438	Pascolo cespugliato	0,1520	Libero
63	447	AA Seminativo arborato	0,1690	Libero
63	447	AB Vigneto	0,9000	Locato
63	449	Seminativo arborato	0,1650	Libero
63	525	Vigneto	0,4810	Locato
64	127	Bosco alto	0,2780	Libero
64	129	Bosco ceduo	8,3750	Libero
63	534	Vigneto	1,0438	Locato
63	535	Vigneto	0,0302	Libero
63	536	Vigneto	0,0275	Libero
63	537	Uliveto	0,1497	Libero
63	538	Uliveto	0,0528	Libero
63	539	Vigneto	0,7789	Locato
63	540	Vigneto	0,0121	Locato
63	541	Vigneto	0,6208	Libero
63	542	Vigneto	0,0502	Libero
63	543	Vigneto	0,3658	Locato

63	544	Vigneto	0,0192	Locato
		TOTALE	156,1490	

**Totale lotto 12 ..... € 2.290.068,00**

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, la sottoscritta C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 16 novembre 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Cristina Franchini

**ALLEGATI**

1. Corrispondenza ed avvisi di ricevimento delle raccomandate.
2. Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:
  - visure e planimetrie catastali;
  - ispezione ipotecaria;
  - Atto di provenienza del bene (Notaio Rep. n. 112/63 del 29.07.2010);
  - Trascrizione Reg. gen. **39515**, Reg. part. **24951** del 09.11.2010;
  - Atto Notaio del 28.10.2010;
  - Trascrizione Reg. gen. **39516**, Reg. part. **24952** del 09.11.2010;
  - Atto Notaio del 28.10.2010;
  - Nota di trascrizione Reg. gen. **34324**, Reg. part. **22477** del 13.08.2008 (Atto Notaio Rep. 26496/6535 del 1.08.2008)
  - Dichiarazione Unica Aziendale del 30.06.2012;
  - Atti di aggiornamento T.M. ;
  - Estratti di mappa aggiornati;
  - visura catastale per soggetto aggiornata;
  - Scrittura privata del 18.02.2011 (Reg. n. 5777 del 10.03.2011);
  - Contratto d'affitto di fondo rustico del 13.04.2012 (Reg. n. 16610 del 10.09.2012).
3. Documentazione fotografica e planimetrie catastali aggiornate.